Bebauungsplan „HDM – Digital Campus“, Stadt Walldorf

Begründung

Vorentwurf, Stand: 29.10.2021

Inhaltsverzeichnis

BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB mit UMWELTBERICHT nach § 2a BauGB 6

TEIL A - Begründung 7

1. Allgemeines und Ziel der Planung 7

1.1 Erfordernis der Planaufstellung 7

1.2 Ziele und Zwecke der Planung 7

1.3 Verfahren 8

2. Beschreibung des gemeinsamen Plangebiets 10

2.1 Lage, Abgrenzung und Größe des Gebiets 10

2.2 Geltungsbereiche.....11

2.3 Gegenwärtige Nutzungen im gemeinsamen Plangebiet und den benachbarten Bereichen.....13

2.4 Kampfmittel, Bodendenkmale, Störfallbetriebe.....13

2.4.1 Kampfmittel.....13

2.4.2 Bodendenkmale.....13

2.4.3 Störfallbetriebe.....14

3. Andere Planungen, bestehende Rechtsverhältnisse 15

3.1 Übergeordnete Planungen.....15

3.1.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 15

3.1.2 Flächennutzungspläne.....16

3.2 Bestehende Bebauungspläne.....17

3.3 Sonstige bestehende Planungen.....18

3.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse.....19

3.5 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse.....19

3.5.1 Hochwassergefährdung.....19

3.5.2 Wasserschutzgebiete 19

4. Planerische Konzeption, Erschließung und Infrastruktur 20

4.1 Rahmenplan 20

4.2 Anbindung des Plangebiets.....22

4.3 Planungsalternativen 22

4.3.1 Standortalternativen.....22

4.3.2 Konzeptalternativen 23

5. Auswirkungen der Planung 24

5.1 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse 24
5.1.1 Lärmschutz 24
5.1.2 Klima 25
5.2 Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange von Sport, Freizeit und Erholung 26
5.3 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile 26
5.4 Belange der Baukultur 26
5.5 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege 27
5.5.1 Umweltprüfung 27
5.5.2 Energiekonzept 27
5.6 Bodenverunreinigungen / Altlasten 27
5.7 Belange der Wirtschaft und der Schaffung, Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen 28
5.8 Belange der Ver- und Entsorgung 28
5.9 Belange des Verkehrs 28

6. Planungsrechtliche Festsetzungen und Begründung 29

6.1 Art der baulichen Nutzung 29
6.1.1 Gewerbegebiete GE 29
6.1.2 Industriegebiete GI 34
6.2 Maß der baulichen Nutzung 36
6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) 36
6.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) 37
6.2.3 Zahl der Vollgeschosse 37
6.2.4 Höhe der baulichen Anlagen 38
6.3 Überbaubare Grundstücksflächen 40
6.3.1 Baugrenzen 40
6.4 Öffentliche Verkehrsflächen 40
6.4.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen 40
6.4.2 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Radweg 41
6.5 Private Verkehrsflächen 41
6.5.1 Private Verkehrsflächen 41
6.5.2 Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Radweg 41
6.6 Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität 42
6.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche 42
6.8 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen 42

7. Örtliche Bauvorschriften und Begründung 43

8. Hinweise 43

8.1 Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen und Vorschriften 43

8.2 Kampfmittel 43

9. Nachrichtliche Übernahmen 44

9.1 Wasserschutzgebiet 44

9.2 Naturschutzgebiet und Fauna-Flora-Habitat-Gebiet 44

9.3 Landschaftsschutzgebiet 45

10. Statistische Daten 46

11. Verzeichnis der Gutachten 47

TEIL B – Umweltbericht 48

1. Einleitung und Aufgabenstellung 48

1.1 Anlass und Aufgabenstellung 48

1.2 Lage und Kurzcharakteristik des gemeinsamen Plangebiets 48

1.3 Inhalt und Ziele der Bebauungspläne 48

2. Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen 49

2.1 Gesetzliche Grundlagen 49

2.1.1 Baugesetzbuch (BauGB) 49

2.1.2 Immissionsschutz 49

2.1.3 Naturschutz 50

2.1.4 Bodenschutz 50

2.1.5 Wasserschutz 50

2.1.6 Energie 51

2.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 51

2.3 Flächennutzungspläne und Landschaftspläne 52

2.3.1 Flächennutzungspläne 52

2.3.2 Landschaftspläne 52

2.4 Bestehende Bebauungspläne 53

2.5 Umweltziele und ihre Berücksichtigung in den Bebauungsplänen 53

3. Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung 53

3.1 Baubedingte Wirkungen 54

3.2 Anlagebedingte Wirkungen 54

3.3 Betriebsbedingte Wirkungen 54

4. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands 55
4.1 Schutzgut Pflanzen 55
4.2 Schutzgut Tiere 58
4.2.1 Brutvögel 58
4.2.2 Fledermäuse 59
4.2.3 Haselmaus 61
4.2.4 Reptilien 62
4.2.5 Amphibien 64
4.2.6 Europarechtlich geschützte Holzkäfer 65
4.3 Schutzgut biologische Vielfalt 66
4.4 Schutzgut Boden 67
4.5 Schutzgut Fläche 70
4.6 Schutzgut Wasser 71
4.7 Schutzgut Klima und Luft 72
4.8 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung 74
4.9 Schutzgebiete 77
4.10 Schutzgut Mensch 80
4.11 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter 81

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Alternativenprüfung 83
5.1 Überplantes Gewerbe- / Industriegebiet 83
5.1.1 Status quo-Prognose (Nullvariante) 83
5.1.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 83
5.2 Radwegverbindung 83
5.2.1 Ausgangssituation 83
5.2.2 Status quo-Prognose (Nullvariante, Verzicht auf einen Aus- oder Neubau) 84
5.2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 84

6. Beschreibung der Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens 95
6.1 Auswirkung auf das Schutzgut Pflanzen 95
6.1.1 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen 95
6.1.2 Bilanzierung hinsichtlich des Schutzguts Pflanzen 96
6.2 Auswirkung auf das Schutzgut Tiere 96
6.2.1 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere 96
6.3 Auswirkung auf das Schutzgut biologische Vielfalt 96
6.3.1 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt 96
6.4 Auswirkung auf das Schutzgut Boden 96
6.4.1 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden 96

6.4.2 Bilanzierung hinsichtlich des Schutzguts Boden 97

6.5 Auswirkung auf das Schutzgut Fläche 97
6.5.1 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche 97

6.6 Auswirkung auf das Schutzgut Wasser 97
6.6.1 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser 97

6.7 Auswirkung auf das Schutzgut Klima und Luft 98
6.7.1 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft 98

6.8 Auswirkung auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung 99
6.8.1 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung 99

6.9 Auswirkung auf das Schutzgut Schutzgebiete 100
6.9.1 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Schutzgebiete 100

6.10 Auswirkung auf das Schutzgut Mensch 100
6.10.1 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch 100

6.11 Auswirkung auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter 100
6.11.1 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter 100

6.12 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 100

7. Vermeidung, Verminderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt 100

7.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen 100
7.1.1 Allgemeine Hinweise zur Maßnahmenumsetzung 100
7.1.2 Planinterne Maßnahmen 101
7.1.3 Besonderer Artenschutz 101

7.2 Ausgleichsmaßnahmen 101

8. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz 101

9. Sonstige Angaben 101

9.1 Methodik der Umweltprüfung 101

9.2 Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen 102
9.2.1 Überwachung der planinternen und planexternen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich 102

10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung 103

11. Verwendete Literatur und Quellen 103

12. Anhang 106

BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB mit UMWELTBERICHT nach § 2a BauGB

Vorbemerkung

Die Heidelberger Druckmaschinen AG (nachfolgend HDM genannt) beabsichtigt, den Standort des Stammwerks in Wiesloch / Walldorf neu zu ordnen und freiwerdende Teilflächen neuen gewerblichen Nutzungen zuzuführen. Parallel dazu soll eine neue Radwegeverbindung zwischen dem Bahnhof Wiesloch-Walldorf und bestehenden Radwegen im Süden geschaffen werden, um die Radwege-Anbindung des Gewerbe- / Industriegebiets und der umgebenden Siedlungsbereiche zu verbessern. Die planungsrechtliche Sicherung dieser Planungen erfolgt über die Bauleitplanung.

Da sich das zu überplanende Werksgelände von HDM über die beiden Gemarkungen der Städte Wiesloch und Walldorf erstreckt, werden für das gemeinsame Plangebiet zwei verschiedene Bebauungspläne erstellt:

- Bebauungsplan „HDM – Digital Campus und Service Port“, Stadt Wiesloch
- Bebauungsplan „HDM – Digital Campus“, Stadt Walldorf.

Beide Bebauungspläne schließen nahtlos aneinander an und werden in enger Zusammenarbeit beider Städte erstellt, so dass gewährleistet ist, dass diese gemeinsame Planung aufeinander abgestimmt durchgeführt werden kann.

Da die beiden überplanten Teilbereiche eng miteinander verknüpft sind und immer als Gesamtheit betrachtet werden müssen, beziehen sich die Festsetzungen auf beide Bebauungsplanteile und es wird zu beiden Bebauungsplänen das gleiche Begründungsdokument erstellt. Beide Bebauungspläne sollen das Verfahren zeitlich aufeinander abgestimmt in jeweils parallel laufenden Sitzungszyklen der Städte durchlaufen.

TEIL A - Begründung

1. Allgemeines und Ziel der Planung

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Im Rahmen einer Neuausrichtung als Folge der Digitalisierung der Medien- und Druckbranche beabsichtigt die Heidelberger Druckmaschinen AG (nachfolgend HDM genannt) am Standort des Stammwerks in Wiesloch / Walldorf Grundstücksflächen durch geeignete Verdichtungsmaßnahmen optimiert zu nutzen und freiwerdende Teilflächen neuen gewerblichen Nutzungen zuzuführen. Gleichzeitig soll der Radverkehr in diesem Bereich attraktiviert werden, in dem ein direkter Lückenschluss zwischen dem Bahnhof Wiesloch-Walldorf und bestehenden Radwegen im Süden erfolgt.

Es ist erforderlich, für die zu überplanenden Bereiche Bebauungspläne aufzustellen,

- da die Neuplanungen nicht im Rahmen des bestehenden Baurechts umsetzbar sind,
- um zukünftig einen ausreichend großen Spielraum für weitere Umstrukturierungen im Bereich des Werksgeländes sicherzustellen und
- um die mit der Entwicklung der Flächen verbundenen verkehrlichen und sonstigen Auswirkungen bewältigen zu können.

Dies betrifft einen Bereich von ca. 3,6 ha auf Walldorfer Gemarkung und einen Bereich von ca. 43 ha auf Wieslocher Gemarkung.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Auf dem HDM-Werksgelände finden derzeit Umstrukturierungsprozesse statt, die zu einer Konzentration der Produktionsabläufe und damit zu einer Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit von HDM führen sollen. Dadurch werden auf dem Werksgelände Flächen frei, die nicht mehr von HDM für eigene Aktivitäten benötigt werden. Diese sollen veräußert und zu einem modernen, zukunftsfähigen Industrie- und Gewerbepark entwickelt werden, um im Bereich Wiesloch / Walldorf neben dem Erhalt von Arbeitsplätzen auch die Voraussetzungen für die Ansiedlung neuer Arbeitsplätze zu schaffen und die Standortattraktivität als Arbeits- und damit auch als Wohnstandort bei gleichzeitiger Reduzierung von Flächenneuinanspruchnahmen zu erhöhen.

Die wesentlichen Ziele der Planung auf Wieslocher Gemarkung sind

- die Entwicklung eines industriell geprägten Areals hin zu einem Digital Campus als Büro- und Technologiequartier im Norden des Werksgeländes,
- die Entwicklung des Service Port mit Logistik in der Mitte des Werksgeländes und
- die Schaffung einer durchgängigen Radwegeverbindung zwischen dem Bahnhof Wiesloch-Walldorf und den bestehenden Radwegen im Süden mit zusätzlichen Radwegverbindungen in das Werksgelände hinein.

Die wesentlichen Ziele der Planung auf Walldorfer Gemarkung sind

- die Entwicklung eines industriell geprägten Areals hin zu einem Digital Campus als Büro- und Technologiequartier im direkten Anschluss an die Flächen auf Wieslocher Gemarkung und

- die Neuplanung des verkehrlichen Anschlusses im Bereich des Gutenbergrings und der Zufahrt zum HDM-Werksgelände zur Schaffung einer leistungsfähigen verkehrlichen Anbindung inklusive einer Radwegeverbindung zur stärkeren Verknüpfung des Gewerbegebiets Walldorf mit dem Bahnhof Wiesloch/Walldorf.

Ziel der gemeinsamen Planungen ist es demnach, für die Flächen innerhalb der Geltungsbereiche neue und ergänzende gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen und diese entsprechend planerisch steuern und entwickeln zu können. Neben der Sicherstellung einer leistungsfähigen Verkehrsanbindung sollen im gesamten Plangebiet die Fuß- und Radwegeverbindungen verbessert sowie eine übergeordnete Radwegeverbindung in Nord-Süd-Richtung geschaffen werden.

1.3 Verfahren

In der Zeit von Juli bis September 2019 ist ein Workshopverfahren zur städtebaulichen Neugestaltung zentraler Teilflächen des HDM-Geländes durchgeführt worden. Darauf aufbauend wurde im Jahr 2020 ein Rahmenplan weiterentwickelt, der flexible Entwicklungsmöglichkeiten auf den neu zu entwickelnden Flächen aufzeigt. Aufgrund neuer Anforderungen wurde der Rahmenplan im Jahr 2021 fortgeschrieben. Die Ergebnisse aus diesem Planungsprozess dienen als Grundlage für die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne.

Die Bebauungspläne werden im Regelverfahren gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches aufgestellt. Dieses Verfahren enthält jeweils eine zweistufige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 und 4 Abs. 1 und 2 BauGB. Nach dem Satzungsbeschluss durch die jeweiligen Gemeinderäte der Städte Wiesloch und Walldorf können die Bebauungspläne mit der Ausfertigung und Bekanntmachung in Kraft treten. Bestandteil der Bebauungspläne sind gem. §§ 1a Abs. 3 S. 6 und 2a BauGB eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sowie ein Umweltbericht.

Im Folgenden werden die bisher durchgeführten Verfahrensschritte in den Städten Wiesloch und Walldorf dargestellt.

Städtebauliches Workshopverfahren	Stadt Walldorf 25.06.2019 Ausschuss für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr: Grundsatzinformation zu Gesamtvorhaben und weiterer Entwicklung Stadt Wiesloch 17.07.2019 Gemeinderat: Beschluss der Rahmenbedingungen und städtebaulichen Zielsetzungen für das Workshopverfahren Stadt Wiesloch / Stadt Walldorf: Juli – September 2019: Durchführung des städtebaulichen Workshopverfahrens

	Stadt Walldorf: 03.12.2019 Gemeinderat: Kenntnisnahme des Workshopergebnisses und Zustimmung zur Planung als Grundlage für die Ausarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans Stadt Wiesloch: 11.12.2019 Gemeinderat: Kenntnisnahme des Workshopergebnisses und Zustimmung zur Planung als Grundlage für die Ausarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans
Rahmenplan	Stadt Wiesloch / Stadt Walldorf: Dezember 2019 – Juli 2020: Erarbeitung des Rahmenplans / März – April 2021 Fortschreibung des Rahmenplans Stadt Walldorf: 11.05.2021 Ausschuss für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr: Kenntnisnahme des fortgeschriebenen Rahmenplans Stadt Wiesloch: 19.05.2021 Gemeinderat: Kenntnisnahme des fortgeschriebenen Rahmenplans
Aufstellungsbeschlüsse und Veränderungssperre	Stadt Wiesloch: 24.02.2021 Gemeinderat: Aufstellungsbeschluss / 21.07.2021 Gemeinderat: Erweiterung der Zielsetzung des Bebauungsplans „HDM - Digital Campus und Service Port“ und Beschluss einer Veränderungssperre / 22.07.2021 Bekanntmachung Stadt Walldorf: 23.03.2021 Gemeinderat: Aufstellungsbeschluss / 03.04.2021 Bekanntmachung / 11.05.2021 Ausschuss für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr: Kenntnisnahme des gegenüber dem Aufstellungsbeschluss verkleinerten Geltungsbereichs
Scoping-Termin	Stadt Wiesloch / Stadt Walldorf: 17.06.2021 Scoping-Termin zur Abstimmung des für die Bebauungsplanverfahren notwendigen Aufgaben- und Untersuchungsumfangs und insbesondere des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung

2. Beschreibung des gemeinsamen Plangebiets

2.1 Lage, Abgrenzung und Größe des Gebiets

Beide Bebauungspläne umfassen ein gemeinsames Plangebiet, das gemarkungsübergreifend am westlichen Siedlungsrand der Stadt Wiesloch bzw. am südöstlichen Siedlungsrand der Stadt Walldorf liegt.

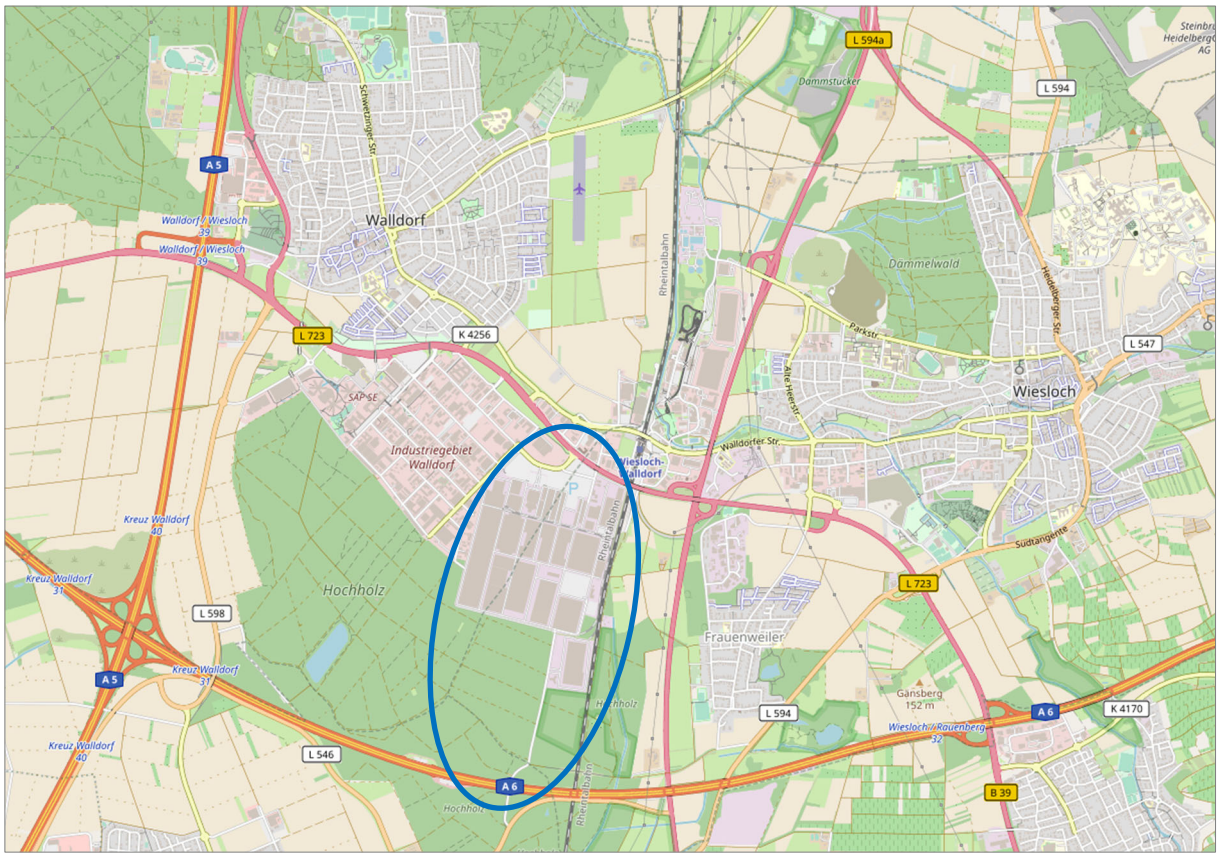


Abb. 1. Räumliche Verortung des gemeinsamen Plangebiets, genordet, ohne Maßstab (Kartengrundlage © OpenStreetMap (2021))

Die Fläche des gemeinsamen Plangebiets umfasst eine Gesamtgröße von ca. 46,6 ha, wobei ca. 3,6 ha auf Walldorfer Gemarkung und ca. 43 ha auf Wieslocher Gemarkung liegen.

Das gemeinsame Plangebiet wird - wie folgend von Norden beginnend im Uhrzeigersinn beschrieben – begrenzt:

- im Norden durch die Landesstraße 723 (L 723) und den Gutenbergring,
- im Osten durch die Gleisanlagen der Deutschen Bahn (Strecke 4000 – Wiesloch-Walldorf – Rot-Malsch),
- im Süden durch die Alte Roter Straße bzw. in dem Landschaftsschutzgebiet „Hochholz-Kappellenbruch“ liegende Waldflächen und
- im Westen außerhalb des HDM-Werksgeländes durch die Straße Im Unteren Wald und das westlich daran anschließende Landschaftsschutzgebiet „Hochholz-Kappellenbruch“ sowie innerhalb des HDM-Werksgeländes durch die Hallen 10, 11, 12, 43 und 44.

Das Plangebiet ist fast vollständig überbaut bzw. versiegelt. Es wird im Wesentlichen durch Hallen, Bürogebäude, Parkplatzflächen, Erschließungswege, vereinzelte kleinere Grünflächen sowie Waldflächen geprägt. Das Gelände ist relativ eben, so dass keine topografischen Besonderheiten vorliegen.

2.2 Geltungsbereiche

Stadt Wiesloch
Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses umfasste der Geltungsbereich auf der Wieslocher Gemarkung eine Fläche von ca. 111 ha. Dies war insbesondere dadurch begründet, dass ein umfassender Bereich im südlichen Wald für mögliche Radwegtrassen-Varianten vorgesehen wurde.

Im Rahmen des Vorentwurfs wurde die Planung im bestehenden Gewerbe- / Industriegebiet auf die Bereiche begrenzt, in denen unmittelbar anstehende Umstrukturierungen geplant sind. Weiterhin wurde eine erste Prüfung von möglichen Radwegtrassen-Varianten durchgeführt, so dass im Vorentwurf Bestandsbereiche von HDM um die Hallen 10, 11, 12, 18, 69, große Waldflächenbereiche im Süden sowie das Gelände des bestehenden Dienstleistungszentrums der beiden Unternehmen Rewe und Penny sowie des Lagers der Penny-Markt GmbH aus dem Geltungsbereich herausgenommen und dieser damit deutlich verkleinert werden konnte.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich im Norden bis zur Mitte der Straßenverkehrsfläche der L 723 erweitert, um gegebenenfalls erforderliche Flächen für verkehrsertüchtigende Maßnahmen aufzunehmen.

Der Geltungsbereich umfasst im Vorentwurf auf der Wieslocher Gemarkung die Flurstücke 10235/3, 10235/5, 10248/1, 10248/2, 10248/3, 10248/5, 10248/6, 10248/7, 10248/8, 10248/9, 10248/10, 10248/11, 10248/12, 10248/13, 10248/14, 10248/15, 12575, 12577/1, 12580, 12582, 12582/2, 12583, 13611/1, 13812/1 und 13816 ganz und die Flurstücke 10226, 10248, 13812, 13813 und 13815 teilweise.

Stadt Walldorf
Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses umfasste der Geltungsbereich auf der Walldorfer Gemarkung eine Fläche von ca. 18 ha. Hierbei war die Stadt zunächst davon ausgegangen, dass größere Bereiche des HDM-Geländes unmittelbar überplant werden müssten.

Im Rahmen des Vorentwurfs wurde die Planung auf der Walldorfer Gemarkung auf die Bereiche begrenzt, in denen unmittelbar anstehende Umstrukturierungen geplant sind und für die daher eine städtebauliche Erforderlichkeit für die Aufstellung eines Bebauungsplans besteht. Die bestehenden Parkplatzflächen im Norden des HDM-Geländes sowie die Bereiche der Hallen 1, 5, 8, 42, 43, 44 und 48 wurden aus dem Geltungsbereich herausgenommen und dieser damit deutlich verkleinert.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich im Norden bis zur Mitte der Straßenverkehrsfläche der L 723 erweitert, um gegebenenfalls erforderliche Flächen für verkehrsertüchtigende Maßnahmen sowie zur Einrichtung einer Querungsmöglichkeit des Gutenbergrings für Fahrradfahrer- und Fußgänger aufzunehmen.

Der Geltungsbereich umfasst im Vorentwurf auf der Walldorfer Gemarkung die Flurstücke 10092/5, 10092/6, 10146/4, 10146/5, 10146/7 10146/8 und 10147/2 ganz und die Flurstücke 70/31, 9976/2, 9976/4, 10092/1,10105/1, 10145/2 und 10147/3 teilweise.

Abgrenzung der Geltungsbereiche

Die genaue Abgrenzung der Geltungsbereiche des Bebauungsplans „HDM – Digital Campus und Service Port“ der Stadt Wiesloch und des Bebauungsplans „HDM – Digital Campus“ der Stadt Walldorf ist dem nachfolgenden Lageplan zu entnehmen.

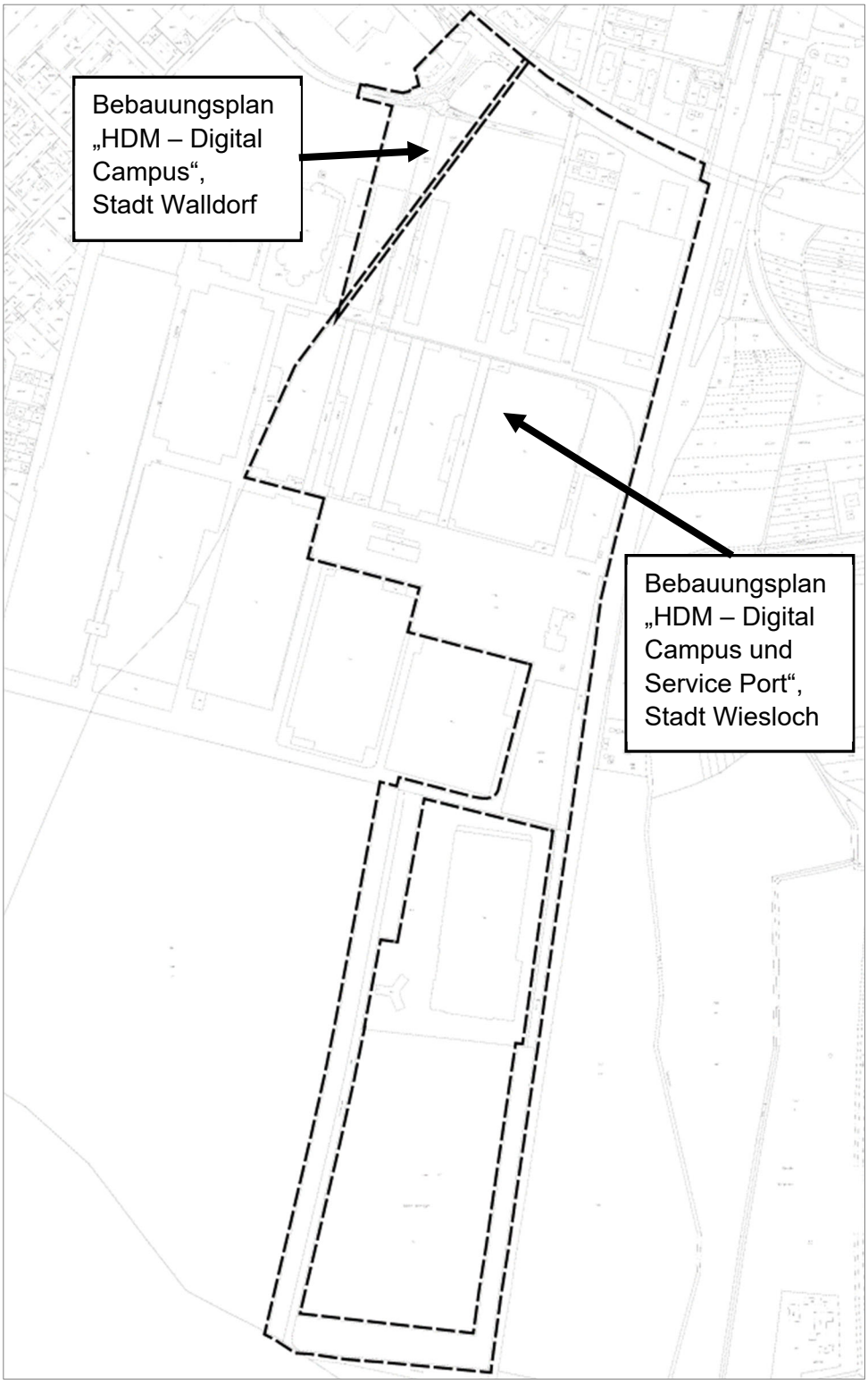


Abb. 2. Abgrenzung der Geltungsbereiche, genordet, ohne Maßstab (Kartengrundlage: Liegenschaftskataster Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Vermessungsamt)

2.3 Gegenwärtige Nutzungen im gemeinsamen Plangebiet und den benachbarten Bereichen

Nutzungen innerhalb des gemeinsamen Plangebiets
Die Flächen innerhalb des Plangebiets werden heute im Bereich des HDM-Werksgeländes ausschließlich gewerblich bzw. industriell genutzt. Diese Flächen werden durch öffentliche und private Straßen erschlossen. Hierbei umfasst der Geltungsbereich im Norden unter anderem den verkehrlichen Anschluss zwischen der L 723 und dem Gutenbergring mit der Einfahrt in das Gewerbe- / Industriegebiet.

Der für eine Radwegverbindung vorgesehene Bereich westlich der Gleisanlagen der Deutschen Bahn ist heute Teil der Gewerbe- / Industriegebiete. Hier befinden sich Erschließungsanlagen und kleinere Grünstreifen.

Der Geltungsbereich südlich des Werksgeländes umfasst neben bestehenden Erschließungsstraße Im Unteren Wald im Wesentlichen straßen- und wegebegleitende Waldflächen, aber auch einzelne Gras- und Krautstreifen.

Nutzungen in den benachbarten Bereichen
Im Norden führt die L 723 an dem Plangebiet vorbei. Nördlich der Landesstraße wiederum wird die gewerbliche Nutzung nach Norden fortgeführt.

Im Osten wird das Plangebiet durch die Gleisanlagen begrenzt. Östlich dieser Gleisanlagen liegen im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzte Flächen und Waldflächen.

Südlich grenzt das Plangebiet an in dem Landschaftsschutzgebiet „Hochholz-Kappellenbruch“ liegende Waldflächen.

Im Westen grenzen die im Landschaftsschutzgebiet „Hochholz-Kappellenbruch“ liegenden Waldflächen an bzw. setzt sich auf Höhe des HDM-Geländes die gewerbliche / industrielle Nutzung Richtung Walldorf fort.

2.4 Kampfmittel, Bodendenkmale, Störfallbetriebe

2.4.1 Kampfmittel

In dem gemeinsamen Plangebiet ist mit Vorhandensein von Kampfmitteln zu rechnen. Bei allen Flächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, ist daher eine systematische Überprüfung vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen erforderlich.

2.4.2 Bodendenkmale

Gemäß der Bodendenkmalkarte bzw. der Liste der Kulturdenkmale des Landesamtes für Denkmalpflege Baden-Württemberg liegt im Bereich der Flurstücke 13812/1 und 13813 ein merowingerzeitliches Gräberfeld. Bei Bauarbeiten stieß man 1994 auf Fundmaterial, das in diesem Bereich wohl ein Gräberfeld aus der Merowingerzeit (6. Jahrhundert n. Chr.) belegt. Aus diesem Grund ist in diesem Bereich mit weiteren archäologischen Befunden und Funden zu rechnen. Über die Denkmaleigenschaft eines potenziellen Fundes wird durch das Landesamt für Denkmalpflege im konkreten Einzelfall entschieden.

Abb. 3. Auszug aus Bodendenkmalkarte (orange: Flurstücke 13812/1 und 13813), genordet, ohne Maßstab (Geodatenbasis Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg), 2021

In dem angegebenen Bereich liegt derzeit das Dienstleistungszentrum der beiden Unternehmen Rewe und Penny sowie das Lager der Penny-Markt GmbH. Die bodendenkmalrechtlich bedeutenden Flächen werden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans „HDM – Digital Campus und Service Port“ der Stadt Wiesloch nur in Randbereichen geringfügig berührt: zum einen im Osten durch eine der beiden alternativ geplanten Radwegtrassen und im Nordwesten im Bereich des Kreuzungspunktes der Straße Im Unteren Wald mit der südlichen Zufahrt zum Gewerbe- / Industriegebiet. Inwieweit die oben genannten Flächen tatsächlich durch den Bebauungsplan betroffen sind, wird im weiteren Verfahren geprüft.

2.4.3 Störfallbetriebe

Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 2 – Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen informierte mit Schreiben vom 24.11.2017 über die Beteiligung im Rahmen der Bauleitplanung und der baurechtlichen Verfahren im Umfeld von Betriebsbereichen nach Störfallverordnung. Bereits im Rahmen der Bauleitplanung sollte durch angemessene Sicherheitsabstände eine räumliche Trennung von Störfallbetrieben und empfindlichen Nutzungen berücksichtigt werden.

Dieser Ansatz wird – neben der sog. „Seveso-III-Richtlinie“ („Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen“) – im Immissionsschutzrecht, hier insbesondere mit § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) verfolgt. Hiernach muss zwischen Störfallbetrieben und umgebenden empfindlichen Nutzungen (z.B. Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden, wichtigen Verkehrswegen, Freizeitgebieten, FFH-Gebieten) ein angemessener Sicherheitsabstand eingehalten werden, bzw. sind die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf o. g. Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. In der aktuellen Auflistung der Störfallbetriebe im Regierungsbezirk Karlsruhe (Stand: 02.02.2021) ist kein unter die Störfallverordnung fallender Betrieb gelistet, dessen Konsultationsabstand für das Plangebiet zum Tragen kommt bzw. für die Städte Wiesloch und Walldorf in der Bauleitplanung zu berücksichtigen wäre.

3. Andere Planungen, bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Übergeordnete Planungen

3.1.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Zur Beurteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung wird der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar zugrunde gelegt. Er stellt länderübergreifend die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die Entwicklung der Region Rhein-Neckar unter Beachtung der Vorgaben des Landesentwicklungsplans 2002 Baden-Württemberg dar. Der Regionalplan ist seit dem 15.12.2014 für den baden-württembergischen und den rheinlandpfälzischen Teil des Verbandsgebiets verbindlich.

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar weist Walldorf/Wiesloch aufgrund der engen räumlichen Verflechtungen als Doppelzentrum aus. Als mittelzentraler Verbund aus zwei kooperierenden Zentren sollen die Städte einen gemeinsamen Beitrag zur mittelzentralen Versorgung leisten. Sowohl Walldorf als auch Wiesloch (Kernstadt) sind unter anderem als „Siedlungsbereiche Industrie und Gewerbe“ festgelegt. Vorrangige Aufgabe in diesen Gebieten ist die Bestandssicherung und die Weiterentwicklung vorhandener Betriebe. Gleichzeitig sollen angemessene Flächenreserven für ergänzende gewerbliche Neuansiedlungen vorgehalten werden.

Im Rahmen einer zukunftsfähigen Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur sollen nachhaltige und flächensparende Strukturen vorgesehen werden. Vielseitige Arbeitsplatzangebote sollen möglichst wohnungsnah entwickelt und für die Weiterentwicklung der produzierenden, verarbeitenden und dienstleistenden Betriebe ein ausreichendes Flächenangebot vorgehalten beziehungsweise in gewerblichen Schwerpunkten ausgewiesen werden. Die geplante gewerbliche Umstrukturierung und Nachverdichtung im gemeinsamen Planbereich entspricht zum einen der doppelzentralen Funktion der beiden Städte und dient zum anderen der Stärkung der Metropolregion Rhein-Neckar als Wirtschaftsstandort.

Gleichzeitig wird mit dem geplanten Lückenschluss zwischen vorhandenen Radwegen die Erreichbarkeit der gewerblichen Flächen für den nicht-motorisierten Individualverkehr erhöht und damit der Zielsetzung der Verkehrsreduzierung entsprochen.

Der südliche Teil des Bebauungsplans auf Wieslocher Gemarkung, in dem die Radwegeverbindung vorgesehen ist, liegt in einem gemäß Raumnutzungskarte als Vorranggebiet für Wald und Forstwirtschaft bzw. als Regionaler Grünzug festgelegtem Bereich. Hier darf in der Regel nicht gesiedelt werden, wohingegen technische Infrastrukturen und Verkehrsinfrastrukturen zulässig sind. In der Karte 5 „Regionalbedeutsames Radwegenetz“ zum Plansatz 3.1.6.2 des Einheitlichen Regionalplans wird zudem zwischen den beiden Städten eine „regionale“ Radwegverbindung, die von einer „großräumigen“ in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Radwegverbindung gekreuzt wird, dargestellt.

Insgesamt entsprechen die Planungen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung auf Ebene der Regionalplanung. Das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB wird erfüllt.

3.1.2 Flächennutzungspläne

Wiesloch
Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch, genehmigt am 04.08.2000, stellt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „HDM – Digital Campus und Service Port“ folgende Nutzungen dar:

- im Bereich des HDM-Werksgeländes gewerbliche Bauflächen,
- im Norden, direkt an der Landesstraße, eine Fläche für Versorgungsanlagen, Elektrizität,
- im nördlichen Drittel der gewerblichen Bauflächen eine Abwasser-Hauptleitung,
- im östlichen Randbereich Bahnanlagen,
- im südlichen Drittel der gewerblichen Bauflächen eine Wasserversorgungshauptleitung,
- im Süden Flächen für Wald, die teilweise im Landschaftsschutzgebiet und teilweise im Naturschutzgebiet liegen und die bestehende Straße als sonstige Hauptverkehrsstraße.

Der Bereich der L 723, der innerhalb des Geltungsbereichs liegt, ist vom Feststellungsbeschluss und der Genehmigung ausgenommen. Hier gelten weiterhin die Darstellungen des Flächennutzungsplans, genehmigt am 09.04.1981. der zum damaligen Zeitpunkt die Straße noch als geplante Hauptverkehrsstraße mit beidseitigen angrenzenden Grünflächen dargestellt hat.

Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets Zone III B.

Walldorf
Der Flächennutzungsplan der Stadt Walldorf, genehmigt am 29.12.1986, zuletzt berichtigt durch die am 28.01.2017 wirksam gewordene 5. einfache Teiländerung, stellt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „HDM – Digital Campus“ folgende Nutzungen dar:

- im Bereich des HDM-Werksgeländes gewerbliche Bauflächen und
- im Norden die bestehenden Straßen als Verkehrsflächen.

Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets Zone III B.

Fazit
Sowohl der Bebauungsplan „HDM – Digital Campus und Service Port“ als auch der Bebauungsplan „HDM – Digital Campus“ entsprechen damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB. Ein Änderungsverfahren der Flächennutzungspläne ist daher weder in Wiesloch noch in Walldorf erforderlich.

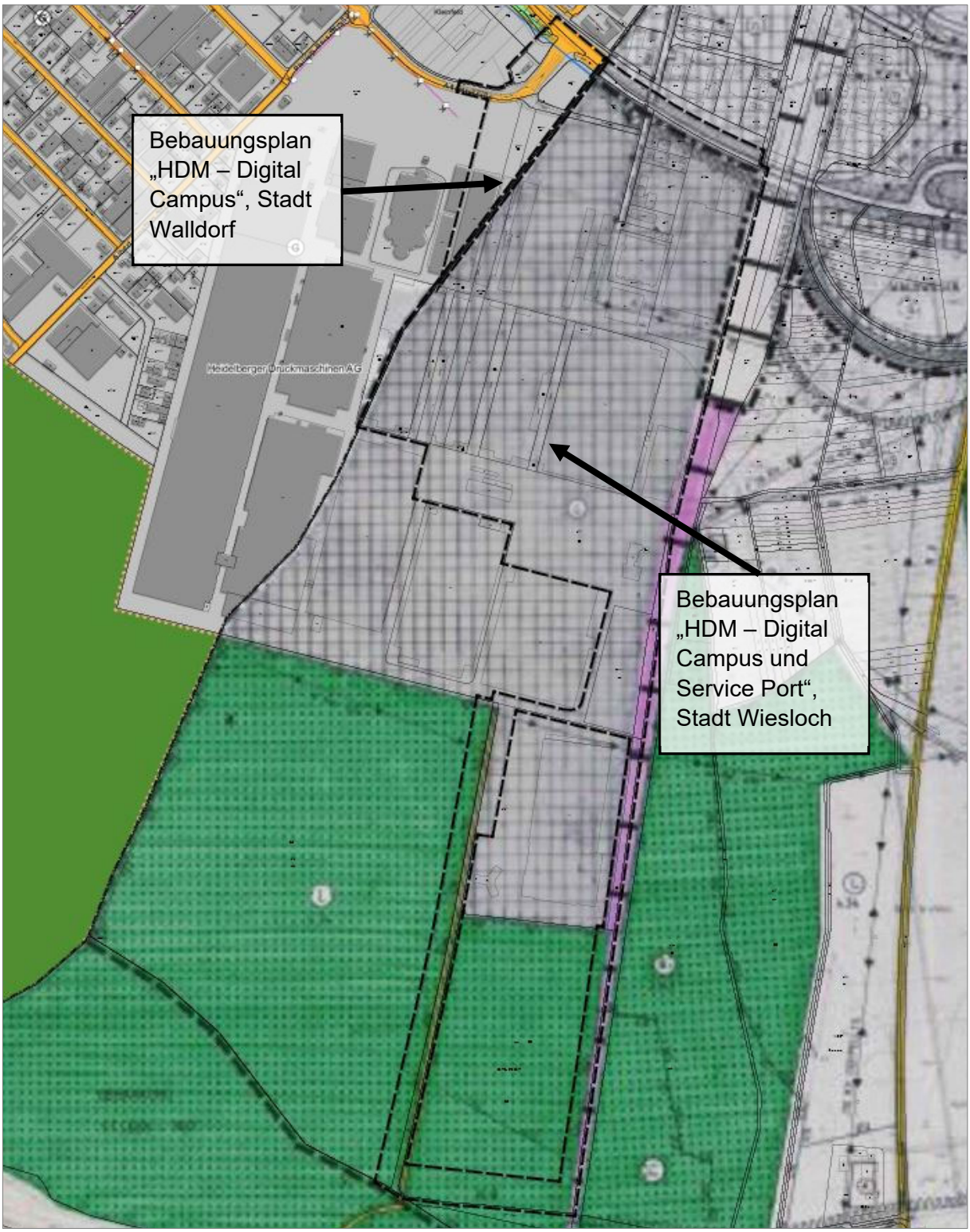


Abb. 4. FNP der Stadt Wiesloch von 2000 und FNP der Stadt Walldorf 1987 mit Abgrenzung der Geltungsbereiche der beiden Bebauungspläne, genordet, ohne Maßstab

3.2 Bestehende Bebauungspläne

Im Bereich des gemeinsamen Plangebiets bestehen rechtsverbindliche Bebauungspläne.

Wiesloch
Im Bereich des Bebauungsplans „HDM – Digital Campus und Service Port“ werden Teile der Bebauungspläne „Großer Stadtacker – 2. Änderung“, in Kraft getreten am 14.02.1991, und „Unterer Wald“, in Kraft getreten am 06.03.1979, überlagert. Diese sehen im Bereich des HDM-Werksgeländes Industriegebietsflächen vor, die zukünftig anders strukturiert werden sollen. Zudem bestehen Festsetzungen zu Baugrenzen und zu Begrünungsmaßnahmen, die im Rahmen der aktuellen Planung angepasst werden.

Im Bereich der Straße Im Unteren Wald setzt der bestehende Bebauungsplan Industriegebietsflächen fest, in deren Randbereichen zukünftig Verkehrsflächen festgesetzt werden.

Walldorf
Im Bereich des Bebauungsplans „HDM – Digital Campus“ wird ein Teil des Bebauungsplans „3. Änderung – Industriegebiet“, in Kraft getreten am 27.10.2012, überlagert. Dieser setzt heute Gewerbe- und Verkehrsflächen fest, die im Zuge der Neuentwicklung anders dimensioniert und strukturiert werden sollen.

Zudem wird im nördlichen Anschlussbereich an die L 723 ein Teilbereich des Bebauungsplans „Südumgehung; 1. Änderung“, in Kraft getreten am 24.06.2006, überlagert. Dieser setzt bisher Verkehrsflächen und Verkehrsgrünflächen fest.

Fazit
Die bestehenden Bebauungspläne werden nach dem Inkrafttreten der Bebauungspläne „HDM – Digital Campus und Service Port“ in Wiesloch sowie „HDM – Digital Campus“ in Walldorf innerhalb der sich überlagernden Bereiche die bestehenden Bebauungspläne ersetzen.

3.3 Sonstige bestehende Planungen

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK 2030+) Wiesloch
Im Mai 2019 hat der Gemeinderat der Stadt Wiesloch das integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK 2030+) beschlossen, das sich mit der zukünftigen Entwicklung von Wiesloch als Wohn- und Wirtschaftsstandort beschäftigt und dabei gleichzeitig u. a. die Themen Mobilität und Sicherung der Lebens- und Umweltqualität in der Stadt berücksichtigt. Die Ziele des INSEK 2030+ dienen als Grundlage für die weiteren Planungen im Stadtgebiet.

Das INSEK 2030+ beschäftigt sich u. a. mit der Frage, in welchen Bereichen Flächen für zukünftige Wohn- und Gewerbenutzungen vorzusehen sind. INSEK-Ziele für die Handlungsfelder Gewerbe und Mobilität sind u. a. die Entwicklung von Gewerbeflächen mit guter Anbindung, ortsgerechter Architektur und attraktivem Arbeitsumfeld sowie der Ausbau der Radinfrastruktur.

Der Ziele des Bebauungsplans „HDM – Digital Campus und Service Port“ der Stadt Wiesloch mit der Neustrukturierung der bestehenden Gewerbeflächen, den dadurch frei werdenden Gewerbeflächenentwicklungspotenzialen mit guter ÖPNV-Anbindung und der Verbesserung der überörtlichen Radwegeanbindungen entsprechen diesen Zielvorgaben.

Einzelhandelsentwicklungskonzept Walldorf
Der Gemeinderat der Stadt Walldorf hat am 20.10.2020 das Einzelhandelskonzept für die Stadt Walldorf als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB Baugesetzbuch beschlossen. Es ist damit bei allen weiteren städtebaulichen Planungen zu berücksichtigen.

Eine der Zielsetzungen des Einzelhandelsentwicklungskonzepts ist die Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierenden Gewerbe. Aus diesem Grund sollen in Walldorf aufgrund der bereits bestehenden Angebote keine neuen Flächen für den Einzelhandel in den Gewerbegebieten bereitgestellt werden. Unter Berücksichtigung dieser Zielsetzung schließt der Bebauungsplan „HDM – Digital Campus“ der Stadt Walldorf Einzelhandel in allen Gewerbegebieten aus.

3.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Wiesloch
Im Bereich des Bebauungsplans „HDM – Digital Campus und Service Port“ befinden sich die öffentlichen Straßenverkehrsflächen Gutenbergring und Im Unteren Wald sowie die im Süden liegenden Waldflächen im Besitz der Stadt Wiesloch. Alle übrigen Flächen sind im Privatbesitz.

Walldorf
Im Bereich des Bebauungsplans „HDM – Digital Campus“ befindet sich die öffentliche Straßenverkehrsfläche Gutenbergring im Besitz der Stadt Walldorf. Alle übrigen Flächen sind im Privatbesitz.

3.5 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse

3.5.1 Hochwassergefährdung

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg, Typ 2 lagen Teilflächen im Norden des Bebauungsplans „HDM – Digital Campus und Service Port“ auf Wieslocher Gemarkung innerhalb eines Bereichs mit einem Hochwasserabfluss, der im statistischen Mittel einmal in 100 Jahren erreicht oder überschritten wird (HQ 100) bzw. innerhalb eines Bereichs mit einem Hochwasserabfluss, der im statistischen Mittel einmal in 50 Jahren erreicht oder überschritten wird (HQ 50). Teilflächen im Norden des Bebauungsplans „HDM – Digital Campus“ auf Walldorfer Gemarkung lagen ebenfalls innerhalb eines HQ 100-Bereichs.

Mit Errichtung des Leimbachparks im Jahr 2016 wurden umfangreiche Hochwasserschutzmaßnahmen vorgenommen, so dass das gemeinsame Plangebiet nun nicht mehr innerhalb eines hochwassergefährdeten Bereichs liegt. Die Hochwassergefahrenkarte befindet sich daher derzeit in Fortschreibung.

3.5.2 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzgebiets Zone IIIB zum Schutz der Grundwassererfassung für die Versorgung der Stadt Wiesloch vom 14.04.1976. Die dort geltenden Ge- und Verbote sind zu beachten.

Rechtsverordnung des Landratsamtes des Rhein-Neckar-Kreises zum Schutz der Grundwasserfassungen der Stadt Wiesloch von 14.04.1976 – § 6 Weitere Schutzzone B (äußerer Teil):

In der weiteren Schutzzone B sind verboten:

1. Der Bau von Rohrleitungen zur Beförderung von Treibstoffen oder Ölen; zugelassen sind Rohrleitungen innerhalb von Wohn- und Betriebsgrundstücken, sofern sie durch ausreichende Sicherheitsvorkehrungen gegen ein Austreten von Flüssigkeiten in den Untergrund geschützt sind;
2. Die Versenkung von Abwasser oder radioaktiven Stoffen;
3. Die Ablagerung von Stoffen mit auslaugbaren beständigen Chemikalien (z.B. Halden der chem. Industrie), die Ablagerung von Ölen, Teer, Phenolen, Rückständen von Erdölbohrungen, Giften, Schädlingsbekämpfungsmitteln oder sonstigen wassergefährdenden Stoffen in nicht sorgfältig abgedichteten Lagerstätten;
4. Die Errichtung abwassergefährlicher Betriebe, sofern die Abwässer nicht in eine öffentliche Kanalisation eingeleitet oder ausreichend aufbereitet werden;
5. Handlungen, durch welche das Eindringen von festen oder flüssigen wassergefährdenden Stoffen, radioaktiven Stoffen, Trübungs-, Farb-, Geruchs- und Geschmackstoffen in das Grundwasser zu besorgen ist.

4. Planerische Konzeption, Erschließung und Infrastruktur

4.1 Rahmenplan

Zur städtebaulichen Neugestaltung zentraler Teilflächen des HDM-Geländes wurde im Jahr 2019 ein Workshopverfahren durchgeführt und darauf aufbauend 2020 ein Rahmenplan erarbeitet, der flexible Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Werksgelände aufzeigt und gleichzeitig eine Optimierung der Fuß- und Radwegeverbindungen vorsieht. 2021 wurde der Rahmenplan aufgrund neuer Anforderungen in Teilflächen fortgeschrieben. Die Ergebnisse aus diesem Planungsprozess dienen als Grundlage für die Bebauungspläne „HDM – Digital Campus und Service Port“ in Wiesloch und „HDM – Digital Campus“ in Stadt Walldorf.

Die städtebauliche Struktur des Rahmenplans ist unter Berücksichtigung umgebender Bezugspunkte in drei Bereiche untergliedert, deren Nutzungsschwerpunkte von Norden nach Süden an Robustheit zunehmen. Im Norden ist als städtebaulicher Auftakt in das Gebiet eine hochwertige Bürostruktur mit architektonischen Hochpunkten vorgesehen, die unter anderem öffentliche Nutzungen aufnehmen und damit eine gewisse Durchlässigkeit aufweisen kann. Die südlich daran anschließenden Flächen bilden einen hybriden Übergangsbereich, in dem nachfrageorientiert sowohl Büro- als auch Hallennutzungen vorgesehen werden können. Weiter südlich sind großformatigere Hallennutzungen geplant, die einen städtebaulichen Übergang zu den bestehenden Hallen im Süden des Werksgeländes bilden.

Die interne Erschließung erfolgt über einen Boulevard, der als gemeinsamer Bewegungsraum und zentraler Verteiler alle Bereiche miteinander verbindet. Aufweitungen im Straßenraum, und Plätze und städtebauliche Akzente in Form von höheren Bauelementen vermitteln eine spannungsreiche Rhythmisierung und eine gute Orientierbarkeit. Die weitere Erschließung der Gebiete erfolgt über untergeordnete Privatstraßen in einem flexiblen Raster.

Erschließungs- und Platzflächen werden durch Grünstrukturen gegliedert und schaffen Aufenthaltsmöglichkeiten verschiedener Qualitäten im öffentlichen, halböffentlichen und privaten Raum.

Da die künftigen Nutzer des Digital Campus derzeit noch nicht bekannt sind, ist für die weitere Entwicklung der Flächen ein hohes Maß an Flexibilität erforderlich. Dementsprechend werden in den Bebauungsplänen größere Baufelder und auf den Rahmenplan abgestimmte Nutzungsmaße festgesetzt, die sowohl Hallen als auch Hybrid- und Bürostrukturen zulassen. Die aus dem Rahmenplanprozess abgeleitete Geschossfläche liegt innerhalb einer Spanne von 145.000 qm bis 185.000 qm.

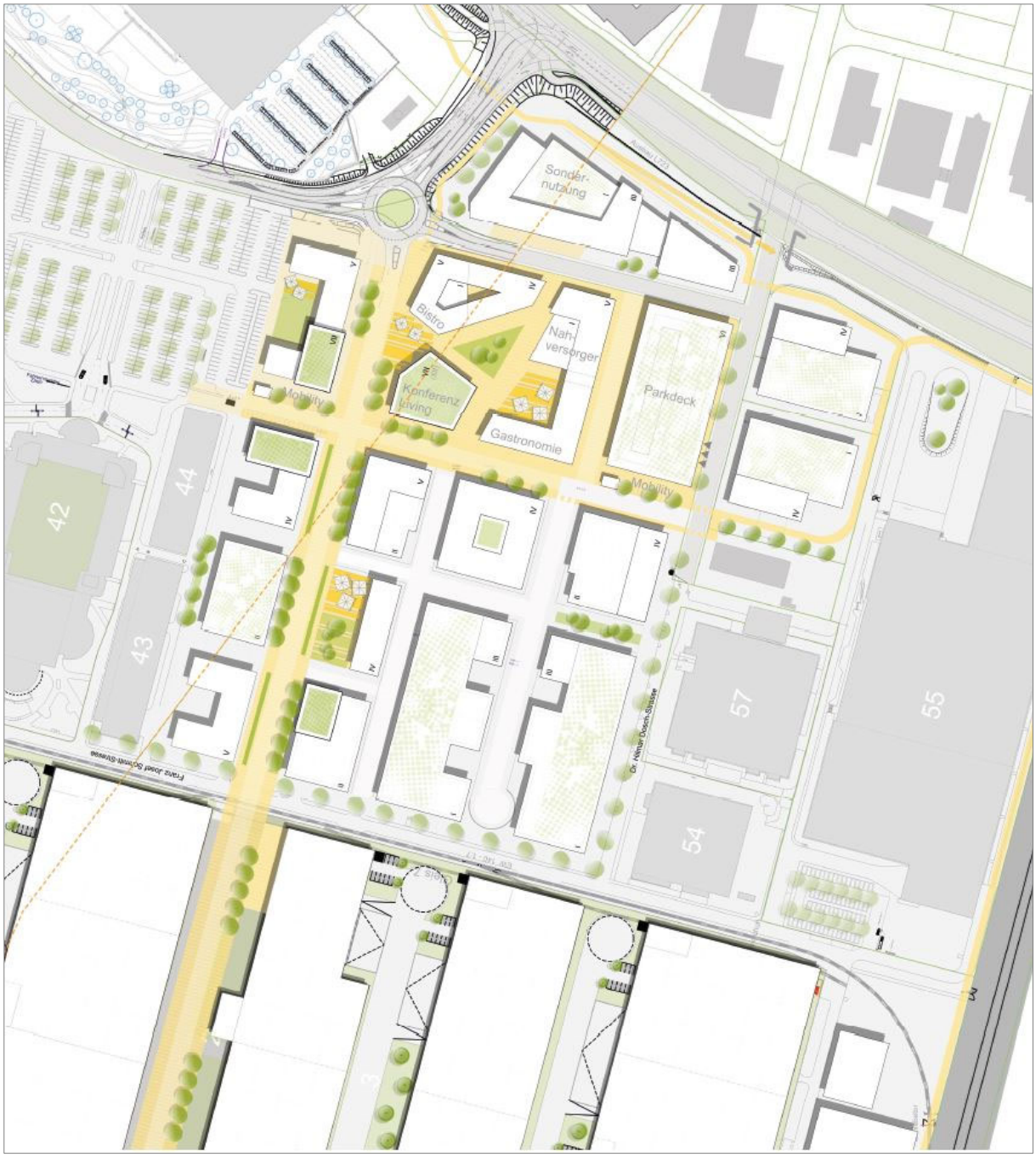


Abb. 5. Auszug aus dem Rahmenplan, AS+P, Mai 2021, genordet, ohne Maßstab

4.2 Anbindung des Plangebiets

Die Haupterschließung erfolgt von Norden über die L 723 und den Gutenbergring. Hier wird an der Hauptzufahrt ein neuer Kreisverkehrsplatz vorgesehen, über den der Verkehr Richtung Walldorf bzw. in das gemeinsame Plangebiet geführt wird. Unmittelbar nordöstlich dieses Kreisverkehrsplatzes mündet der Gutenbergring in die L 723. Zu der L 723 werden derzeit Planungen für einen vierstreifigen Ausbau mit einem straßenbegleitenden Radweg erarbeitet, die im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens berücksichtigt werden.

Eine weitere verkehrliche Anbindung des Plangebiets, die jedoch gegenüber der Hauptanbindung im Norden eine deutlich untergeordnetere Funktion übernimmt, besteht im Süden über die Straße Im Unteren Wald.

Eine Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) besteht über den nahe gelegenen Bahnhof Wiesloch-Walldorf nordöstlich des Plangebiets und mehrere Buslinien, die überwiegend vom Bahnhof kommend verschiedene Haltepunkte innerhalb des Plangebiets anfahren.

Derzeit wird im Rahmen einer Machbarkeitsstudie geprüft, inwieweit eine weitere Verbesserung der ÖPNV-Anbindung zwischen Wiesloch und Walldorf über eine Verlängerung der Straßenbahnlinie Heidelberg - Leimen über den Bahnhof Wiesloch-Walldorf in Richtung Walldorf möglich ist. Mit einer solchen zusätzlichen Erschließung könnte auch die ÖPNV-Anbindung des Gewerbe- / Industriegebiets weiter verbessert werden.

Neben der Sicherstellung einer leistungsfähigen Verkehrsanbindung für Kraftfahrzeuge sollen im gesamten Plangebiet die Fuß- und Radwegeverbindungen verbessert werden. Dafür werden zum einen Fuß-/Radwegeverbindungen vom Bahnhof Wiesloch-Walldorf in das Gewerbe- / Industriegebiet und weiter Richtung Walldorf vorgesehen. Zum anderen wird eine Radwegverbindung zwischen dem Bahnhof Wiesloch-Walldorf und bestehenden Radwegen im Süden erfolgen. Dieser Radweg verläuft in der nördlichen Hälfte des Geltungsbereichs auf Wieslocher Gemarkung zwischen den bestehenden Gewerbenutzungen und den Bahngleisen. In der südlichen Hälfte wird die optimale Trassenführung derzeit noch geprüft, so dass im Vorentwurf zwei Trassenalternativen (eine entlang der Straße Im Unteren Wald und eine entlang der Bahngleise) enthalten sind.

4.3 Planungsalternativen

Im Rahmen der Bebauungsplanverfahren sind gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die sich wesentlich unterscheidenden Lösungen, die für die Neugestaltung bzw. Entwicklung des gemeinsamen Plangebiets in Betracht kommen, darzulegen. Dies umfasst sowohl eine Standort- als auch eine Konzeptalternativenprüfung.

4.3.1 Standortalternativen

Gewerbe- / Industriegebiet

Zielsetzung der Städte Wiesloch und Walldorf ist es, vor dem Hintergrund limitierter Flächenpotenziale dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung zu tragen. Vor diesem Hintergrund sind weitere gewerbliche Entwicklungen in beiden Städten insbesondere durch Umstrukturierungen und Neu- bzw. Weiterentwicklungen von bestehenden Gewerbe- / Industriegebieten vorzusehen.

Das gemeinsame Plangebiet bzw. die beiden Bebauungsplanverfahren verfolgen gemäß dieser rahmensetzenden Vorgabe das Ziel, im Bereich des Werksgeländes von HDM aufgrund einer Optimierung und Neuausrichtung freiwerdende Flächenpotenziale in einer angemessenen Dichte einer neuen Nutzung zuführen zu können. Zu dieser Planung, die unmittelbar an das bestehende Gewerbe- / Industriegebiet geknüpft ist, bestehen daher keine Standortalternativen.

Radwegverbindung
Ein weiteres Ziel der Planung auf Wieslocher Gemarkung ist es, die Radwegeverbindung zwischen dem Bahnhof Wiesloch-Walldorf und bestehenden Radwegen im Süden zu optimieren und dabei gleichzeitig die Fuß- und Radweganbindung des Gewerbe- / Industriegebiets zu verbessern. Aufgrund beschränkender Rahmenvorgaben, die sich durch die Lage des HDM-Werksgeländes, weiterer gewerblicher Nutzungen und der Gleisanlagen sowie betrieblicher Vorgaben bezüglich der Zugänglichkeit des bestehenden Gewerbe- / Industriegebiet ergeben, bestehen zu der Lage der neuen Radwegeverbindung auf der nördlichen Hälfte zwischen bestehenden Gewerbe- / Industrienutzungen und den Gleisanlagen keine Standortalternativen, die besser geeignet wären, die Zielsetzung der Stadt Wiesloch zu erreichen.

Für den Lückenschluss der Radwegeverbindung ab dem bestehenden Gewerbe- / Industriegebiet bis zu den im Süden verlaufenden Radwegen auf Wieslocher Gemarkung bestehen alternative Wegeführungen, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft wurden bzw. werden. Insgesamt wurden vier Trassenvarianten - V0 (Anbindung über bestehende Wegeführungen im Wald), V1 (Anbindung über Westseite der Straße Im Unteren Wald), V2 (Anbindung über Ostseite der Straße Im Unteren Wald) und V3 (Anbindung entlang der Bahngleise bis zur Alten Roter Straße) - untersucht und insbesondere hinsichtlich ihrer umweltrelevanten Auswirkungen bewertet. Zum Zeitpunkt des Scoping-Termins konnten nach Rücksprache mit den zuständigen Behörden bereits zwei der vier Trassenvarianten ausgeschlossen werden. Die Varianten V0 und V2 führen gegenüber den Varianten V1 und V3 zu vergleichsweise stärkeren negativen Auswirkungen auf die Umwelt bei gleichzeitig bestehenden Sicherheitsrisiken für die Fahrradfahrer und wurden daher aus der weiteren Betrachtung ausgeschlossen. Zum Zeitpunkt des Vorentwurfs sind noch zwei Trassenvarianten vorhanden und innerhalb des Geltungsbereichs auf Wieslocher Gemarkung abgebildet. Bezüglich der ausführlichen Darstellung der Prüfung der Trassenvarianten wird auf den Umweltbericht (Kapitel „Anderweitige Planungsmöglichkeiten“) verwiesen.

4.3.2 Konzeptalternativen

Gewerbe- / Industriegebiet
Im Rahmen der Erarbeitung des Rahmenplans wurden verschiedene Konzeptalternativen geprüft, die sich hinsichtlich der Bebauungsstrukturen und Nutzungsmaße unterscheiden. Während im Rahmenplan 2020 noch ein Schwerpunkt auf Büronutzungen lag, wurde im Rahmen der Fortschreibung des Rahmenplans 2021 im Hinblick auf eine flexiblere Nutzung des gemeinsamen Plangebiets ein höherer Anteil an Hallen- und Hybridstrukturen vorgesehen.

Unter Berücksichtigung aller abwägungserheblichen Belange ergab die Prüfung von Konzeptalternativen auf Rahmenplanebene keine gegenüber dem Rahmenplan 2020 / 2021

grundsätzlich andere Alternative, die sich eindeutig als die bessere, weil öffentliche und private Belange insgesamt schonendere, Variante aufdrängen müsste.

Radwegverbindung
Die zum Zeitpunkt des Vorentwurfs innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Flächen für die beiden verbleibenden noch zu prüfenden Trassenvarianten sind mit einer Tiefe von ca. 25 m entlang der Straße Im Unteren Wald bzw. entlang der Bahngleise und einer Tiefe von ca. 50 m entlang der Alten Roter Straße ausreichend breit, um alle notwendigen verkehrssichernden und fahrgeometrischen Rahmenvorgaben zu berücksichtigen. Im weiteren Verfahren wird unter Prüfung insbesondere umweltrelevanter Aspekte eine weitere Detaillierung der Prüfung und Planung erfolgen.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

5.1.1 Lärmschutz

Im Rahmen der beiden Bebauungsplanverfahren wird für das gemeinsame Plangebiet eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Ludwigshafen erarbeitet. Dies wird vor allem die Betrachtung des Verkehrs- und Gewerbelärms beinhalten.

Zum Verkehrslärm gehören dabei sowohl die Ermittlung und Bewertung der Geräuscheinwirkungen des öffentlichen Straßenverkehrslärms für den prognostischen Null- und Planfall auf die schutzbedürftigen Nutzungen (bspw. Wohn- und/oder Büronutzungen) innerhalb und außerhalb des Plangebiets als auch die Ermittlung und Bewertung der Einwirkungen des Schienenverkehrslärms der naheliegenden Bahntrasse „Heidelberg-Karlsruhe“ auf die schutzbedürftigen Büronutzungen innerhalb des Plangebiets. Im Ergebnis werden maßgebliche Außenlärmpegel für zukünftige Raumnutzungen im Plangebiet ermittelt, mit deren Hilfe dann die schalltechnischen Anforderungen an die erforderliche Schalldämmung der Gesamtaußenbauteile aus Wänden, Fenstern und gegebenenfalls Dächern vorgegeben werden. Diese schalltechnische Dimensionierung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (hier Büroräume) dient dazu, innerhalb der künftigen Gebäude unzumutbare Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm auszuschließen. Entsprechende Festsetzungsvorschläge werden im schalltechnischen Gutachten formuliert.

Zum Gewerbelärm gehört hier vor allem die Ermittlung von Lärmkontingenten der künftigen Industrie- und Gewerbegebietsflächen innerhalb des Plangebiets unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch bereits bestehende gewerbliche und/oder industrielle Nutzungen außerhalb des Plangebiets. Das Lärmkontingent ist dabei ein auf das emittierende Betriebsgrundstück bezogener Schallleistungspegel je Quadratmeter und damit ein zulässiger Maßstab für das künftige Emissionsverhalten eines Betriebes oder einer Anlage, welcher für alle künftigen Industrie- und Gewerbegebietsflächen als Eigenschaft im schalltechnischen Gutachten festgesetzt wird. Die Aufteilung der Lärmkontingente orientiert sich einerseits an einer optimalen Ausnutzung der geplanten gewerblichen Nutzungen selbst und wird andererseits durch die vorhandene Nachbarschaft begrenzt. Das Ziel der normgerechten Kontingentierung im Rahmen der Bauleitplanung ist die Gewährleistung der

geräuschimmissionsseitigen Verträglichkeit der geplanten Gewerbenutzungen mit der umliegenden schutzbedürftigen Wohnnachbarschaft in Wiesloch und Walldorf.

Auf Basis erster schalltechnischer Einschätzungen ist bereits zum Vorentwurf absehbar, dass eine entsprechende Kontingentierung der geplanten gewerblichen/industriellen Teilflächen innerhalb des Plangebiets notwendig wird. Dies bedeutet voraussichtlich, dass die jeweiligen Teilflächen hinsichtlich ihrer zulässigen Lärmauswirkungen derart kontingentiert werden, dass insbesondere nachts entsprechende Einschränkungen erforderlich werden können. Insofern wird es zukünftig notwendig sein, dass die planungsrechtliche Zulässigkeit von Nutzungsänderungen oder Erweiterungen der Betriebe bzw. Neuansiedlungen gewerblicher/industrieller Anlagen im Rahmen von Baugenehmigungen auf Basis der Festsetzungen im Bebauungsplan zu prüfen ist und vor allem im Nachtzeitraum mit erhöhten Schallschutzanforderungen bei der Betriebsgenehmigung zu rechnen ist.

5.1.2 Klima

Für die beiden Bebauungspläne „HDM – Digital Campus und Service Port“ der Stadt Wiesloch und „HDM – Digital Campus“ der Stadt Walldorf wurde ein Klimagutachten durch das Büro Ökoplana, Mannheim erarbeitet, das die klimaökologischen Verhältnisse im Planungsgebiet und in dessen Umgebung vertiefend analysiert und die aus dem neuen Planentwurf sich ergebenden strömungsdynamischen und thermischen / bioklimatischen Modifikationen mit Hilfe numerischer Modellrechnungen bilanziert und bewertet.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass es durch die Neuordnung und Entwicklung der Flächen innerhalb der Geltungsbereich gegenüber der heutigen Situation nur zu geringen klimatischen Veränderungen kommt. Mit der Überbauung von Parkierungsflächen südlich des Gutenbergrings und weiteren baulichen Verdichtungen im Planungsgebiet gehen zwar aufgrund des bereits heute vorhandenen hohen Versiegelungsgrads kaum örtliche Kaltluftproduktionsflächen verloren, der zusätzliche Hochbau bildet aber eine weitere Strömungsbarriere. Die damit verbundene Reduzierung des Kaltluftvolumenstroms von weniger als 5% ist jedoch nur mit geringen zusätzlichen klimatischen Negativeffekten (reduzierte nächtliche Abkühlung und Belüftungsintensität) verbunden und kann daher akzeptiert werden. Die Belüftungssituation ist insbesondere im Bereich des geplanten Boulevards, aber auch in den geplanten Querstraßen ausreichend.

Die geplanten größeren Gebäudehöhen sowie die bauliche Inanspruchnahme von bisher für Stellplätze genutzte Flächen führen im Planungsumfeld zu keinen gravierenden strömungsdynamischen Negativeffekten. Allein entlang der Bahngleise kommt es bei vorherrschenden Westsüdwest-Winden zu Windabschwächungen. Wohnbebauung ist von derartigen Effekten jedoch nicht betroffen.

Nördlich des Gutenbergrings sind aufgrund der geplanten Bebauung leichte planungsbedingte Beschleunigungseffekt zu erwarten, die aus lufthygienischer Sicht entlang der L 723 als vorteilhaft zu bewerten sind.

Durch die geplante Bebauung kommt es im Planungsumfeld in den Nachtstunden zu keiner relevanten thermischen Zusatzbelastung. Die thermische Belastung innerhalb des Planungsgebiets wird jedoch in den Nachtstunden, und in länger andauernden Hitzeperioden auch am Tag weiter ansteigen, so dass gebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen in Form von Baumpflanzungen sowie Grün- und Freiflächen und die Verwendung heller Oberflächenbeläge

zur Gestaltung günstiger klimatischer Verhältnisse im Plangebiet von wichtiger Bedeutung sind.

Maßnahmen mit klimaökologischen Positiveffekte werden im Rahmen des weiteren Verfahrens untersucht und in die Planung aufgenommen.

5.2 Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange von Sport, Freizeit und Erholung

Die vorliegende Bauleitplanung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung eines Gewerbe- / Industriegebiets. Grundsätzlich sind die Anforderungen an die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Belange von Sport, Freizeit und Erholung im Bereich solcher Gebiete im Vergleich zu Wohngebieten deutlich niedriger einzustufen, doch auch im Umfeld von Arbeitsstätten kann ein entsprechendes Angebot die Gebietsqualität erhöhen.

Aufgrund der Robustheit des geplanten Gewerbe- / Industriegebiets sind hier keine sensiblen Nutzungen, wie Betriebswohnungen oder Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke zulässig.

In den Gewerbegebieten sind geschlossene Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. Ungedeckte Sportanlagen als der Hauptnutzung untergeordnete Nebenanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden. Damit wird den Belangen von Sport, Freizeit und Erholung in den Gewerbegebieten entsprochen. Der gebietsbezogene Freiraumbedarf zum Aufenthalt in Pausen und zur Erholung der Arbeitenden und Besucher wird über einzelne Plätze und den zentralen Boulevard gesichert. Ergänzende Festsetzungen dazu werden im weiteren Verfahren getroffen.

5.3 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile

Ziel der Planung ist die Umstrukturierung und Weiterentwicklung eines bestehenden Gewerbe- /Industriestandortes mit Bodenbelastungen. Mit der Aufstellung der Bebauungspläne werden die Flächen zum Teil einer neuen Nutzung zugeführt, versiegelte Fläche aufbereitet und in dem bestehenden städtebaulichen Gefüge weitgehend neu bebaut. Der Bereich des HDM-Firmengeländes war bisher über eine Zaunanlage von der Nachbarschaft abgeschottet. Durch die Öffnung des Gebiets werden Teilflächen im Norden auch für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Damit wird dem Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und des Umbaus vorhandener Ortsteile entsprochen.

5.4 Belange der Baukultur

Die Gebäude im Plangebiet stehen nicht unter Denkmalschutz und sind auch nicht in besonderem Maße erhaltenswert. Vorhandener Gebäudebestand wird, soweit von HDM genutzt, erhalten. Im Bereich neu zu entwickelnder Flächen wird Gebäudebestand entfernt und durch Neubauten ersetzt. Baukulturelle Belange stehen der Planung nicht entgegen.

5.5 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

5.5.1 Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dies wird im Rahmen des weiteren Verfahrens erarbeitet.

In dem Umweltbericht werden die umweltrelevanten Fragestellungen unter dem Gesichtspunkt der Betroffenheit spezifischer Schutzgüter betrachtet. Das zentrale Schutzgut ist der Mensch und seine Gesundheit. Zudem werden die naturschutzfachlichen Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Landschaft, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter und die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern) in den Umweltbericht einbezogen. Die Inhalte des Umweltberichts werden im Bebauungsplan berücksichtigt und in geeigneter Weise als Festsetzungen übernommen.

5.5.2 Energiekonzept

Im Rahmen der Bauleitplanverfahren wurde durch das Büro ebök, Tübingen ein Energiekonzept erarbeitet, das die energetischen Aspekte der geplanten Bebauung darstellt, den zu erwartenden Energiebedarf abschätzt und Möglichkeiten und lokale Potenziale für die Energieversorgung der Gebäude untersucht. Auf Basis der energetischen Anforderungen der Stadt Wiesloch an Neubaugebiete wurde für das gemeinsame Plangebiet der Städte Wiesloch und Walldorf untersucht, wie diese Voraussetzungen erfüllt werden können.

Alle Gebäude im Plangebiet sind als Nichtwohngebäude als Effizienzgebäude 55 nach Bundesförderung für effiziente Gebäude - Nichtwohngebäude (BEG NWG) auszuführen, da in beiden Bebauungsplänen Wohngebäude bei der Art der baulichen Nutzung nicht zugelassen sind.

Das Energiekonzept gibt einen Überblick über verfügbare Energieträger und lokale Potenziale und kommt dabei zu dem Ergebnis, dass ausreichend Energieträger zur Verfügung stehen, um das Gebiet zu versorgen. Hierbei kann ein Anschluss an das Stromnetz und / oder die Versorgung über die Gasnetzbetreiber erfolgen. Daneben besteht ein eigenes Wärmenetz von HDM, über das das Baugebiet ebenfalls versorgt werden kann.

Weiterhin wird, insbesondere zur Einhaltung der energetischen Standards, die Nutzung von Solarenergie zur Stromversorgung des Gebiets eine besondere Bedeutung haben. In den Bebauungsplänen wird daher zur Sicherstellung einer Mindestenergieversorgung über Anlagen zur solaren Energiegewinnung eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.

Die Wirtschaftlichkeit der Nutzung von Umgebungsluft und Abwasserwärme wird als gering eingestuft und daher nur eingeschränkt empfohlen. Die Nutzung von Geothermie wird aufgrund vorhandener Einschränkungen, wie z. B: der Lage im tektonisch stark gestörten Randschollenbereich des Oberrheingrabens, nicht empfohlen.

5.6 Bodenverunreinigungen / Altlasten

Das Werksgelände unterliegt einer jahrzehntelangen Nutzung, bei der mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen wurde. Innerhalb des gemeinsamen Plangebiets sind Bereiche

vorhanden, die einer detaillierteren Untersuchung bedürfen (Altlastenverdachtsflächen). Aus diesem Grund wurden von dem Büro UBP-consulting GmbH & Co. KG, Wiesloch in einem ersten Schritt alle Flächen im gemeinsamen Plangebiet unter Berücksichtigung der bisher durchgeführten Untersuchungen und der Nutzungshistorie bezüglich der Wirkungspfade Boden-Grundwasser und Boden-Bodenluft – Raumluft-Mensch geprüft und der daraus abzuleitende Untersuchungsbedarf in Abstimmung mit dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis / Wasserrechtsamt festgelegt.

Für einzelne Bereiche werden im weiteren Verfahren detailliertere Bodenuntersuchungen erfolgen.

5.7 Belange der Wirtschaft und der Schaffung, Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen

Ziel der Planung ist es, das bestehende Gewerbe- / Industriegebiet zu einem modernen und zukunftsorientierten Gewerbe- / Industriestandort zu entwickeln und hier neben dem Erhalt bestehender Nutzungen neue gewerbliche Nutzungen aufzunehmen. Durch die unterschiedlichen zulässigen gewerblichen Nutzungsarten besteht ein ausreichend großer Spielraum für die Ansiedlung unterschiedlicher Betriebe und Unternehmen. Den Belangen der Wirtschaft und der Schaffung, Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen wird damit entsprochen.

5.8 Belange der Ver- und Entsorgung

Das gesamte Gelände ist bereits durch die vorhandene Infrastruktur einschließlich Strom- und Telekommunikationsleitungen vollständig erschlossen.

Der Sachverhalt wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5.9 Belange des Verkehrs

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine Verkehrsuntersuchung vom Büro Koehler & Leutwein erstellt, in der die aus der Bauleitplanung resultierenden verkehrlichen Auswirkungen auf das engere und das weitere Untersuchungsgebiet der Städte Wiesloch und Walldorf untersucht wurden. Das zukünftige Verkehrsaufkommen aus dem gemeinsamen Plangebiet wurde auf die relevanten benachbarten Knotenpunkte verteilt und deren Leistungsfähigkeit beurteilt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im Falle eines vierstreifigen Ausbaus der L 723 die benachbarten Knotenpunkte L 723 / Gutenbergring, L 628 / Im Unteren Wald und weitere Anschlüsse im Zuge der L 723 bei Realisierung der Planungen ausreichend leistungsfähig betrieben werden können.

Da der geplante Ausbau der L 723 zunächst noch das Planfeststellungsverfahren durchlaufen muss und erst nach vorliegendem Planfeststellungsbeschluss für die Bebauungspläne als gesicherte Grundlage angenommen werden kann, wurde im Rahmen des Verkehrsgutachtens auch eine Variante ohne Ausbau der L 723 untersucht. In diesem Fall ist die Leistungsfähigkeit nur gegeben, wenn im Bereich des Gutenbergrings ein zweiter Rechtseinbiegestreifen in die L 723 Ost gebaut wird. Alle dafür notwendigen Flächen sind innerhalb der Geltungsbereiche der beiden Bebauungspläne enthalten. Nach Vorlage einer konkreten Erschließungsplanung werden die Flächenabgrenzungen innerhalb der Geltungsbereiche überprüft und erforderlichenfalls angepasst.

Der ruhende Verkehr (bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplätze) wird im Bereich der Neuplanungen auf den privaten Baugrundstücken untergebracht werden. Dies ist zum einen ebenerdig möglich, zum anderen aber auch über eine bauliche Kompaktierung der Stellplätze an einer zentralen Stelle in Form eines Parkhauses. Dies trägt zur innergebietlichen Verkehrsberuhigung bei. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob und inwieweit hierzu konkretere Regelungen getroffen werden.

Die konkrete Ermittlung und der Nachweis des Stellplatzbedarfs ist Gegenstand des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens. Hierbei spielt auch der Nachweis der bauordnungsrechtlich erforderlichen Fahrradstellplätze eine wichtige Rolle. Diese sind idealerweise den Nutzungen zugeordnet und gut erreichbar vorzusehen, um deren Akzeptanz zu erhöhen und die Nutzung des Fahrrades zu attraktivieren.

In Bezug auf den ÖPNV ist das Plangebiet gut erschlossen. Es wird auch zukünftig über die bereits heute bestehenden Buslinien erschlossen und an den Bahnhof Wiesloch-Walldorf angebunden. Inwieweit die bestehenden Überlegungen für eine zusätzliche Straßenbahnanbindung durch das Gebiet realisierbar sind, wird parallel zum weiteren Verfahren im Rahmen einer Machbarkeitsstudie geprüft. Insbesondere für arbeitnehmerintensive und schichtdienstunabhängige Branchen in den vorhandenen und geplanten Bürogebäuden kann der Anschluss an den ÖPNV einen relevanten Beitrag zur Vermeidung und Verringerung von Verkehr leisten.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen und Begründung

6.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit (i. V. m.) § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO)

6.1.1 Gewerbegebiete GE

(§ 8 BauNVO)

Die in den Bebauungsplänen festgesetzten Gewerbegebiete werden in die Gebiete GE1, GE2 und GE3 unterteilt, in denen unterschiedliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Anlagen und Nutzungen auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO getroffen werden.

Festsetzung Gewerbegebiet GE1
In GE1 sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke, wobei ungedeckte Sportanlagen nur ausnahmsweise und als der Hauptnutzung untergeordnete Nebenanlagen zulässig sind,
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke.

Abweichend von § 8 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO sind die folgenden Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO nicht zulässig:

- Tankstellen,

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Bordelle, bordellartige Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution,
- Einzelhandel,
- Logistikbetriebe.

Begründung
Die als GE1 festgesetzten Gebiete liegen im Bereich der Haupterschließung des gemeinsamen Plangebiets unmittelbar südlich der L 723 bzw. angrenzend an den Gutenbergring und den dort geplanten Kreisverkehrsplatz. Sie bilden den städtebaulichen Auftakt in das nördliche Plangebiet, das als modernes und zukunftsorientiertes Büro- und Technologiequartier neu entwickelt werden und im Gegensatz zu den südlich und östlich angrenzenden Bereichen in einem begrenzten Maß auch der Öffentlichkeit zugänglich sein soll. Zum einen soll hier eine große Bandbreite an Nutzungen zulässig sein. Zum anderen werden jedoch Nutzungen, die dem städtebaulichen und gestalterischen Anspruch in diesem von der Öffentlichkeit wahrnehmbaren Bereich nicht gerecht werden, ausgeschlossen.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die zulässigen Nutzungen umfassen Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und decken damit den Hauptnutzungszweck von Gewerbegebieten ab.

Weitere Spielräume bestehen in der Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke, wobei ungedeckte Sportanlagen nur ausnahmsweise und als der Hauptnutzung untergeordnete Nebenanlagen zulässig sind. Ziel dieser Festsetzung ist es, in den GE1 geschlossene Anlagen für sportliche Zwecke, wie z. B. Fitnessstudios oder Sportcenter mit untergeordneten Außenbereichen für sportliche Zwecke zuzulassen, jedoch ungedeckte Sportanlagen größeren Umfangs auszuschließen. Diese würden aufgrund des mit ihnen verbundenen großen Flächenverbrauchs bei gleichzeitig niedriger baulicher Dichte und einer fehlenden Ausbildung von begrenzenden Raumkanten dem Ziel entgegenstehen, den Auftakt in das gemeinsame Plangebiet durch eine Bebauung in angemessener Dichte und Struktur städtebaulich zu fassen. Ein gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordneter Freibereich eines Fitnessstudios wäre als ungedeckte Sportanlage jedoch zulässig, da von ihm keine negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen und gleichzeitig die Bandbreite möglicher Nutzungen erhöht wird.

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für gesundheitliche Zwecke sind in den GE1 grundsätzlich zulässig, sofern sie gebietsverträglich sind und deren Störgrad nicht über den von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben hinausgehen. Dadurch wird die nach § 13 BauNVO geltende Zulässigkeit von Gebäuden für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, ergänzt und der Spielraum für anzusiedelnde Nutzungen im Gewerbegebiet in einem verträglichen Maß erweitert.

Tankstellen sind in den GE1 unzulässig. Die Betriebsart widerspricht insbesondere aufgrund ihrer städtebaulichen Ausprägung und aufgrund des Flächenverbrauchs den städtebaulichen

Zielvorstellungen für die mit GE 1 festgesetzten Bereiche. Tankstellen weisen typischerweise einen großen Flächenanteil auf, der nicht bebaut bzw. lediglich mit eingeschossigen Gebäuden bestanden oder einem Dach überdeckt ist, so dass durch diese Nutzungen keine städtebauliche Raumkanten ausgebildet werden können. Dies steht dem Ziel, im Plangebiet städtebaulich geordnete Strukturen in angemessener Verdichtung vorzusehen, entgegen. Darüber hinaus sind mit einer Tankstellennutzung Ziel- und Quellverkehre verbunden, die zu vermehrtem innergebietlichem Verkehr und damit zu strukturellen Störungen in dem geplanten hochwertigen Gewerbegebiet führen würden.

Der Ausschluss gilt nicht für Elektrotankstellen und Elektroladestationen. Diese zählen nicht zu den Tankstellen, sondern sind als nicht störende Gewerbebetriebe im GE1 zulässig. Da diese in der Regel an Stellplätze angegliedert sind, gehen von ihnen nicht die gleichen städtebaulichen Wirkungen aus wie von den zuvor beschriebenen Tankstellen.

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind in den GE1 unzulässig. Dies ergibt sich zum einen aus der Lärmimmissionsbelastung im gemeinsamen Plangebiet und hierbei insbesondere durch die im Osten bestehenden Nutzungen. Das gemeinsame Plangebiet ist daher nicht für sensiblere Nutzungen wie Wohnungen geeignet. Zum anderen sollen in Bezug auf den Gewerbelärm auch keine innergebietlichen schalltechnischen Beschränkungen durch die erforderliche Berücksichtigung von Betriebswohnungen entstehen.

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sind unzulässig. Der Schwerpunkt der Nutzungen insbesondere im nördlichen Bereich des gemeinsamen Plangebiets soll gemäß der zugrundliegenden Rahmenplanung auf hochwertigen und innovativen gewerblichen Nutzungen (insbesondere Büro, Dienstleistung und produzierendes Gewerbe) liegen und daher vorrangig diese Nutzungsarten aufnehmen. Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke liegen aufgrund der mit ihnen verbundenen Nutzergruppen idealerweise eher in wohngeprägten bzw. wohnortnahen Bereichen, wo sie aufgrund ihres geringen Störgrads unproblematisch und gleichzeitig für die Nutzenden gut zu erreichen sind.

Vergnügungsstätten, die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in Gewerbebetrieben zulässig sind, und Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellartigen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution werden in GE1 ausgeschlossen, da von diesen Nutzungen negative städtebauliche Auswirkungen, insbesondere Trading-Down-Effekte, ausgehen. Es handelt sich hierbei um eine Entwertung von Gebieten, die sich nicht ausschließlich auf monetäre Effekte beschränkt, sondern sich insbesondere in der allgemeinen Wahrnehmung und Wertschätzung eines Quartiers oder Stadtteils niederschlägt. Unterstützt wird die Wirkung einer sinkenden Wahrnehmung und Wertschätzung eines Quartiers häufig durch eine spezifische Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes durch diese Stätten, z. B. durch aus dem Rahmen fallende Werbeanlagen, geschlossene und nicht einsehbare Fassaden etc. Insgesamt entstehen dadurch ein abweisender Charakter und eine Beeinträchtigung des subjektiven Sicherheitsgefühls. Aufgrund dieser Auswirkungen kann es zum Ausbleiben von Kunden- und Besucherströmen in den benachbarten Betrieben oder der Schließung ansässiger Betriebe kommen, was zu einem weiteren Attraktivitätsverlust führt.

Einzelhandelsnutzungen sind in GE1 unzulässig. Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „HDM – Digital Campus“ auf Walldorfer Gemarkung widerspricht den Zielen des beschlossenen Einzelhandelskonzepts der Stadt Walldorf aus dem Jahr 2020, wonach Gewerbegebiete für Handwerk und produzierendes Gewerbe zu sichern sind und daher in Gewerbegebieten keine neuen Flächen für den Einzelhandel bereitgestellt werden sollen. Dieses Ziel hat auch vor dem Hintergrund, dass im nördlichen Bereich des gemeinsamen Plangebiets insbesondere innovations- und technologieorientierte Unternehmen angesiedelt werden sollen und das klassische Gewerbe eher im südlichen Bereich vorgesehen ist, Bestand. Auch für die Wieslocher Gemarkung bestehen aus einer gemeinsamen Einzelhandelsuntersuchung der Städte Wiesloch und Walldorf aus dem Jahr 2002 ähnliche Empfehlungen bezüglich der Entwicklung von Gewerbegebieten, die jedoch nicht in einem Einzelhandelskonzept umgesetzt wurden. Dennoch werden auf Basis dieser Empfehlungen und in Abstimmung mit den Planungszielen der Stadt Walldorf Einzelhandelsnutzungen im Bebauungsplan „HDM – Digital Campus und Service Port“ auf Wieslocher Gemarkung in GE 1 ausgeschlossen.

Logistikbetriebe werden in den GE1 aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen ausgeschlossen, da sie in der Regel in großflächigen, eher niedrigen Gebäuden untergebracht und aufgrund häufig notwendiger umlaufend befahrbarer Rangier- und Stellplatzflächen insbesondere für Lastkraftwagen mit einem großen Flächenverbrauch verbunden sind. Weiterhin sind Logistikbetriebe häufig mit erhöhten Verkehrs-, Lärm- und Geruchsimmissionen verbunden, woraus sich unter anderem Einschränkungen gegenüber benachbarten Gewerbebetrieben ergeben können. Die Ansiedlung von Logistikbetrieben steht daher dem städtebaulichen Ziel, im Norden des gemeinsamen Plangebiets ein innovatives und modernes Büro- und Technologiequartier in angemessener Dichte zu entwickeln, entgegen. Gemäß der Rahmenplanung sind solche Betriebe in den südlich liegenden Bereich des gemeinsamen Plangebiets vorgesehen, deren verkehrlicher Anschluss im Wesentlichen über die bestehende Erschließung im Süden erfolgt.

Festsetzung Gewerbegebiet GE2
In GE2 sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke, wobei ungedeckte Sportanlagen nur ausnahmsweise und als der Hauptnutzung untergeordnete Nebenanlagen zulässig sind,
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke,
- der Versorgung des Gebiets dienender Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 800 m².

Abweichend von § 8 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO sind die folgenden Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO nicht zulässig:

- Tankstellen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke,
- Vergnügungsstätten,

- Bordelle, bordellartige Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution,
- Logistikbetriebe.

Begründung
Das als GE2 festgesetzte Gebiet liegt ebenso wie die als GE1 festgesetzten Gebiete im Bereich der Haupterschließung des gemeinsamen Plangebiets unmittelbar südlich der L 723. Sie bilden gemeinsam den städtebaulichen Auftakt in das nördliche Plangebiet, das als Büro- und Technologiequartier neu entwickelt werden und im Gegensatz zu den südlich und östlich angrenzenden Bereichen in einem begrenzten Maß auch der Öffentlichkeit zugänglich sein soll.

Die Festsetzungen und deren Begründungen in GE2 sind daher bis auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen mit denen zu GE1 identisch. Diesbezüglich wird daher auf die Ausführungen zu GE1 verwiesen.

Im Unterschied zu den GE1 sind in GE2 Einzelhandelsnutzungen, die der Versorgung des Gebiets dienen, in begrenztem Umfang zulässig. Hiermit wird dem Rahmenplan entsprochen, der im zentralen Bereich des Büro- und Technologiequartiers in begrenztem Umfang Versorgungseinrichtungen für Beschäftigte und Besucher des Quartiers vorsieht, was zu einer Belebung des Quartiers beitragen soll. In Abstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Walldorf und unter Berücksichtigung der Empfehlungen aus der gemeinsamen Einzelhandelsuntersuchung der Städte Wiesloch und Walldorf aus dem Jahr 2002 (siehe Ausführungen zu GE1) werden Einzelhandelsnutzungen in GE2 jedoch beschränkt.

In GE2 sind nur Einzelhandelsnutzungen zulässig, die der Versorgung des Gebiets dienen. Das Kriterium der Gebietsversorgung orientiert sich unter anderem an dem verbrauchernahen Einzugsbereich der Einzelhandelsnutzung, der für den der Nutzung zuzuordnenden Nutzerkreis eine fußläufige Erreichbarkeit voraussetzt. Einzelhandelsstrukturen, die in der Regel mit dem Auto angefahren werden (z. B. größere Supermärkte) dienen nicht ausschließlich der Versorgung des Gebiets und sind daher ausgeschlossen. Ein weiteres Kriterium für der Versorgung des Gebiets dienende Einzelhandelsnutzungen ist, dass sie sich durch den Kundenkreis innerhalb des Einzugsbereichs wirtschaftlich selbst tragen müssen und nicht überwiegend auf Kunden / Besucher von außerhalb angewiesen sein dürfen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass dem GE2 kein geschlossener Einzugsbereich zugeordnet werden kann, so dass neben der gebietsinternen Versorgung auch eine untergeordnete Nachfrage von außerhalb des maßgeblichen Gebiets hingenommen werden muss. Diese darf jedoch nicht überwiegen und ist daher im Einzelfall zu beurteilen.

Neben der oben genannten Einschränkung erfolgt zudem eine flächenmäßige Beschränkung der Einzelhandelsnutzung im GE2, die sich an der Grenze zur Großflächigkeit orientiert. Diese liegt nach der gängigen Rechtsprechung bei einer Verkaufsfläche ab 800 m^2 liegt. Ab dieser Größenordnung ist mit großer Wahrscheinlichkeit mit städtebaulich nachteiligen Auswirkungen durch Einzelhandelsnutzungen zu rechnen.

Festsetzung Gewerbegebiet GE3
In GE3 sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Abweichend von § 8 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO sind die folgenden Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO nicht zulässig:

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Bordelle, bordellartige Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution,
- Einzelhandel,
- Logistikbetriebe.

Begründung
Die als GE3 festgesetzten Gebiete liegen südlich der GE1 und GE2 und bilden gemäß Rahmenplanung einen Übergangsbereich zwischen den Büronutzungen im Norden und den gewerblich-industriellen Nutzungen im Süden. Hier soll je nach Bedarf eine breite Palette verschiedenartiger betrieblicher Betätigungen zulässig sein, wobei sowohl Büro- als auch Hallenstrukturen in verschiedenen Kombinationen denkbar sind.

Die Festsetzungen und deren Begründungen in GE3 sind bis auf die Zulässigkeit von Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke mit denen zu GE1 und GE2 identisch. Diesbezüglich wird daher auf die Ausführungen zu GE1 verwiesen.

Im Unterschied zu GE1 und GE2 sind in GE3 Anlagen für sportliche Zwecke und Anlagen für gesundheitliche Zwecke unzulässig. Dies begründet sich durch die Zielsetzung im Rahmenplan, in diesem Übergangsbereich schwerpunktmäßig Strukturen des produzierenden Gewerbes, Lagerflächen sowie Büro- und Verwaltungsnutzungen ohne größeren Besucherverkehr vorzusehen. Sensiblere Nutzungen, aus denen sich gegebenenfalls Einschränkungen gegenüber den hier anzusiedelnden Gewerbebetrieben ergeben könnten, werden ausgeschlossen.

6.1.2 Industriegebiete GI
(§ 9 BauNVO)

Die in den Bebauungsplänen festgesetzten Industriegebiete werden in die Gebiete GI1 und GI2 unterteilt, in denen unterschiedliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Anlagen und Nutzungen auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO getroffen werden.

Festsetzung Industriegebiet GI1
In GI1 sind gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Logistikbetriebe.

Abweichend von § 9 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO sind die folgenden Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO nicht zulässig:

- Tankstellen,

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Einzelhandel.

Begründung
Die als GI1 festgesetzten Gebiete liegen im Süden und im Osten des überplanten Gewerbe- / Industriegebiets. Hier sollen gemäß Rahmenplanung im Übergang zu den an der Südkante des HDM-Werksgeländes bestehenden, industriell genutzten großformatigen Hallenstrukturen ebenfalls großmaßstäbliche, produktionsorientierte Nutzungen, Nutzungen aus dem Bereich der Light Industrial (Lager- und Logistiknutzungen) oder auch Rechenzentren vorgesehen werden.

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Zulässig sind alle Arten von Gewerbebetrieben, wobei das produzierende und verarbeitende Gewerbe aufgrund des im GI zulässigen Störgrads mehr Spielraum hat. Die im Industriegebiet zulässigen Nutzungen weisen in der Regel ein erhebliches Belästigungspotenzial auf. Nicht erheblich belästigende Betriebe dürfen im Industriegebiet nur untergebracht werden, soweit sie nach Umfang und Gewicht nicht überwiegen. Im Unterschied zu den Gewerbegebieten sind selbständige Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude unzulässig.

Zu den erheblich belästigenden Gewerbebetrieben zählen auch Logistikbetriebe, die eine Flexibilität hinsichtlich der Nutzungszeiten erfordern und damit zu jeder Tages- und Nachtzeit mögliche Belastungen durch Lärm und Abgase mit sich bringen.

Im GI1 werden Tankstellen ausgeschlossen, da dieser Teilbereich des Plangebiets für eine überwiegend firmeninterne Nutzung vorgesehen ist. Die mit einer Tankstellennutzung verbundenen Ziel- und Quellverkehre, die zu vermehrtem innergebietlichem Verkehr führen würden, stehen diesem städtebaulichen Ziel entgegen.

Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung, im GI1 robuste Nutzungen unterzubringen, werden sensiblere Nutzungen, aus denen sich gegebenenfalls Einschränkungen für die weiteren Betriebe im GI1 ergeben könnten, ausgeschlossen. Ergänzend zu dieser Begründung wird auf die Ausführungen zu den unzulässigen Nutzungen in GE1 verwiesen.

Festsetzung Industriegebiet GI2
In GI2 sind gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.

Abweichend von § 9 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO sind die folgenden Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO nicht zulässig:

- Tankstellen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Einzelhandel,

- Logistikbetriebe.

Begründung
Die Festsetzungen und deren Begründungen in GI2 sind bis auf den Ausschluss von Logistikbetrieben mit denen zu GI1 identisch. Diesbezüglich wird daher auf die Ausführungen zu GI1 verwiesen.

Im GI2 werden zusätzlich Logistikbetriebe ausgeschlossen, da solche Betriebe hinsichtlich der Nutzungszeiten größtmögliche Flexibilität erfordern und damit zu jeder Tages- und Nachtzeit mögliche Belastungen durch Lärm und Abgase mit sich bringen können. Dies steht der städtebaulichen Zielstellung, im GI2 einen Übergangsbereich zwischen dem hochwertigen Gewerbegebiet auf der Westseite und dem bestehenden Logistikbetrieb auf der Ostseite zu schaffen, entgegen. Der bestehende Logistikbetrieb im Osten ist über den Gutenbergring erschlossen. Weitere Logistikbetriebe im GI2 müssten ebenfalls über den Gutenbergring erschlossen werden und würden zu einer Beeinträchtigung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit und unerwünschten Störungen innerhalb des Büro- und Technologiequartiers führen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 bis 20 BauNVO)

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 19 BauNVO i. V. m. § 17 BauNVO)

Festsetzung
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in allen Baugebieten auf 0,8 festgesetzt.

Eine Überschreitung der GRZ durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen ist bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

Begründung
Zur Steuerung der zulässigen Überbauung der Baugrundstücke wird für die Baugebiete jeweils eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Die GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Grundflächenzahl soll die Versiegelung der Böden begrenzen und zugleich eine intensive Nutzung der Flächen in Verbindung mit einem definierten Freiflächenanteil ermöglichen. Die Festsetzung der GRZ entspricht dem Orientierungswert für Obergrenzen in Gewerbe- und Industriegebieten nach § 17 BauNVO und berücksichtigt die Vorgaben aus der Rahmenplanung. Damit dürfen jeweils 80 % der Grundstücksflächen überbaut werden.

Da insbesondere Gewerbebetriebe des produzierenden Gewerbes häufig über befestigte Außenbereiche als Rangier-, Lager- und Abstellflächen benötigen und dies der geplanten Verdichtung innerhalb des Gewerbe- / Industriegebiets bei einer GRZ von 0,8 je nach Betriebstyp nicht abbildbar ist, wird eine Überschreitung der GRZ für die Unterbringung 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, zugelassen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

6.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)
(§ 20 BauNVO i. V. m. § 17 BauNVO)

Festsetzung
Für die Gewerbegebiete werden - bis auf das südliche Teilbaugebiet GE3 - unterschiedliche Geschossflächenzahlen (GFZ) gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Sie liegen zwischen 1,4 und 5,3.

Begründung
Zur Steuerung der städtebaulichen Dichte wird für die Gewerbegebiete eine Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß festgesetzt. Die GFZ gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Die Festsetzung einer GFZ erfolgt nur für die Gewerbegebiete im nördlichen Teil des gemeinsamen Plangebiets, da hier ein Büro- und Technologiequartier entstehen soll, in dem mehrgeschossige Gebäude mit einer der Büronutzung entsprechenden durchschnittlichen Geschosshöhe gebaut werden. In diesen Bereichen lässt sich die vorgesehene städtebauliche Dichte durch die GFZ steuern.

Die festgesetzten GFZ-Werte liegen im überwiegenden Teil des gemeinsamen Plangebiets unter 2,4 und damit unter dem Orientierungswert für Obergrenzen in Gewerbe- und Industriegebieten nach § 17 BauNVO. Lediglich in dem zentralen Bereich des geplanten Büro- und Technologiequartiers liegt die GFZ mit 3,8 und 5,3 deutlich über diesem Orientierungswert. Dies ist dadurch begründet, dass der Rahmenplan in diesem Bereich in der Nähe des Haupteingangs bzw. der Hauptzufahrt eine Platzfläche mit öffentlichkeitswirksamen Nutzungen, Freizeit- und Versorgungsfunktionen sowie entsprechend gestalteten Aufenthaltsbereichen vorsieht, die den Kern des neuen Gebiets bilden soll. Dieser Platzbereich soll städtebaulich durch Hochpunkte betont werden, die zum einen den Platz städtebaulich fassen und zum anderen als städtebauliche Dominanten wichtige Orientierungspunkte im Quartier bilden.

Für die Bereiche südlich und östlich des geplanten Büro- und Technologiequartiers (Teilbaugebiet GE3 und alle GI) werden keine GFZ-Werte festgesetzt, da dies bei den unterschiedlichen räumlichen Anforderungen der hier vorgesehenen und zulässigen Nutzungen (Büro, Lager, Werkstätten, Produktionshallen etc.) kein sinnvolles Steuerungselement ist. In diesen Bereichen wird die Höhenentwicklung nur über die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe geregelt.

6.2.3 Zahl der Vollgeschosse
(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Festsetzung
Für die Gewerbegebiete wird - bis auf das südliche Teilbaugebiet GE3 - die maximale Anzahl der Vollgeschosse gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Sie liegt zwischen 5 (V) und 9 (IX).

Begründung
In den Bebauungsplänen wird die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Vollgeschosse sind gemäß § 2 Abs. 5 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) oberirdische

Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben und deren Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Basis für die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ist der Rahmenplan, der für das gemeinsame Plangebiet im Norden städtebaulich verdichtete Bürostrukturen vorsieht, die sich nach Süden hin zugunsten von gemischten Strukturen aus Büros und Hallen auflockert. Die exemplarische Bebauungsstruktur aus dem Rahmenplan enthält konkrete Angaben zur Geschossigkeit, die in den Festsetzungen aufgenommen werden und so einen Entwicklungsrahmen gemäß der städtebaulichen Zielsetzung des Rahmenplans ermöglichen.

Da die Festsetzung der Geschossflächenzahl und der Anzahl der Vollgeschosse im Bereich des nördlichen Plangebiets derselben städtebaulichen Idee folgen, wird bezüglich der weiteren Begründung dazu auf die Ausführungen zur Festsetzung der GFZ verwiesen.

Die Festsetzungen von GRZ- und GFZ-Werten sowie Höhen baulicher Anlagen und überbaubarer Grundstücksflächen stellen sicher, dass die Dichte der Bebauung ein städtebaulich verträgliches Maß nicht überschreitet. Innerhalb dieses Rahmens wird eine Bebauung mit unterschiedlicher Ausprägung und Flexibilität ermöglicht (z. B. reine Bürogebäude, Hallen oder Hallen mit integrierten Büromodulen).

Für die Bereiche südlich und östlich des geplanten Büro- und Technologiequartiers (Teilbaugebiet GE3 und alle GI) wird auf eine Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet, da bei Gebäuden mit den hier vorgesehenen variablen Nutzungsschwerpunkten die Geschosshöhen deutlich stärker variieren können als z. B. bei Büronutzungen und damit kein einheitlicher Rahmen für eine Festsetzung zugrunde gelegt werden kann. In diesen Bereichen wird die Höhenentwicklung nur über die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe gesteuert.

6.2.4 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 18 BauNVO)

Festsetzung
Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird per Planeinschrieb in der Nutzungsschablone als Gebäudehöhe (GH) in Metern festgesetzt.

<u>Oberer Bezugspunkt</u>
Die Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen bezieht sich auf den höchsten Punkt der Dachhaut. Bei Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) befindet sich dieser Punkt am oberen Abschluss der am höchsten gelegenen Attika.

<u>Unterer Bezugspunkt</u>
Der untere Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhe der das Grundstück erschließenden Straße, gemessen auf der Achse der Straße. Grenzt das Grundstück an mehrere Straßen, gilt die jeweils niedrigste mittlere Straßenhöhe als unterer Bezugspunkt.

<u>Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen</u>
Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch der Hauptnutzung dienende, notwendige technische Aufbauten bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m ist zulässig. Alle die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen überschreitenden technischen Aufbauten

müssen von den Außenwänden um das Maß ihrer größten Höhe zurückversetzt werden. Umwehrungen auf Dächern oder Dachteilen sind von dieser Einschränkung ausgenommen.

Begründung
Da durch die Festsetzung von Vollgeschossen die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude nicht abschließend geregelt werden kann und in Teilbereichen keine Vollgeschosse festgesetzt sind, wird ergänzend die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dachhaut. Bei Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) befindet sich dieser Punkt am oberen Abschluss der am höchsten gelegenen Attika. Der untere Bezugspunkt bezieht sich auf die Höhenlage der bestehenden Straßenverkehrsflächen. Da das zu überplanende Gewerbe- / Industriegebiet erschlossenen ist, ist der untere Bezugspunkt über die bestehenden Straßenhöhen eindeutig bestimmbar.

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen orientieren sich im nördlichen Plangebiet an der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse und gehen dabei von einer mittleren Geschosshöhe von 4 m und einem erhöhten Erdgeschoss und / oder einem Technikgeschoss aus. Dies sind für Büronutzungen großzügig dimensionierte Geschosshöhen, die einen ausreichenden Spielraum lassen, um auf besondere Nutzungsanforderungen einzelner Nutzungstypen reagieren zu können. Die Gebäudehöhen liegen bei 5 Vollgeschossen bei 25 m, bei 7 Vollgeschossen bei 31 m und bei 9 Vollgeschossen bei 40 m. In Anlehnung an diese festgesetzten Gebäudehöhen wird in den südlich und östlich anschließenden Bereichen, in denen neben Gebäuden mit üblichen Geschosshöhen auch reine Hallen und hybride Strukturen mit flexible Nutzungseinheiten vorgesehen sind, die zulässige Gebäudehöhe auf 25 m festgesetzt. Mit einer Bauhöhe von 25 m werden die Baumhöhen des südlich angrenzenden Waldgebiets nicht überschritten, so dass aufgrund der geplanten Umstrukturierung und Neubebauung bzw. Nachverdichtung in dem Gewerbe- / Industriegebiet keinen unverhältnismäßigen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und bestehende Sichtbeziehungen zu erwarten sind. Lediglich im Bereich des heute im Osten bereits bestehenden und langfristig zu erhaltenden Hochregallagers wird die maximale Gebäudehöhe entsprechend der Bestandsbebauung auf 30 m festgesetzt.

Ziel der Festsetzung ist die Sicherstellung einheitlicher Gebäudehöhen in Anlehnung an die umgebende Bebauung, die Konzentration städtebaulicher Hochpunkte im zentralen Bereich des geplanten Büro- und Technologiequartiers und die Sicherstellung der Bestandshöhen der bereits bestehenden und weiter zu nutzenden Gebäuden.

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen in einem definierten Umfang ist zulässig. Durch die generelle Einschränkung dieser zulässigen Überschreitung auf der Hauptnutzung dienende, notwendige technische Aufbauten und Anlagen zur Solarenergienutzung wird sichergestellt, dass Überschreitungen der festgesetzten Höhen auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden. Darüber hinaus müssen alle die maximal zulässigen Gebäudehöhen überschreitenden technischen Aufbauten von den Außenwänden um das Maß ihrer größten Höhe zurückversetzt werden. Dadurch wird sichergestellt, dass die genannten Aufbauten vom Straßenniveau aus nicht in erheblichem Umfang wahrnehmbar sind. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass trotz des Ziels, einheitliche Gebäudehöhen in Anlehnung an die umgebende Bebauung bzw. das städtebauliche Konzept zu erreichen, die Notwendigkeit von technischen Aufbauten wie z. B. Schornsteinen bzw. die Vorgaben zur Installierung von Anlagen zur Solarenergienutzung in einem begrenzten Maß berücksichtigt wird.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

6.3.1 Baugrenzen

Festsetzung
Innerhalb der Baugebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen gefasst.

Begründung
Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen gehören zu den Merkmalen eines qualifizierten Bebauungsplans. Der Bebauungsplan enthält Baugrenzen zur Definition der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster). Lage und Größe dieser Baufenster orientieren sich am Rahmenplan. Die Baufenster werden großzügig geschnitten, so dass im Rahmen der Umsetzung eine flexible Grundstücksausnutzung mit Spielräumen für die Anordnung der Gebäude ermöglicht wird. Dadurch wird sichergestellt, dass für die Einzelplanungen ausreichend Gestaltungsspielräume vorhanden sind, aber gleichzeitig eine stadträumlich geordnete Raumstruktur entsprechend den Vorgaben des Rahmenplans entsteht.

Im Bereich des GE1 und GE2 ist das Baufenster so geschnitten, dass eine nicht überbaubare Grundstücksfläche im Inneren des Baugebiets liegt. Dies folgt der Zielsetzung des Rahmenplans, der in diesem Bereich eine Platzfläche vorsieht. Hier sollen sich öffentlichkeitswirksame Nutzungen, Freizeit- und Versorgungsfunktionen konzentrieren und mit entsprechend gestalteten Aufenthaltsbereichen einen zentralen Bereich innerhalb des neuen Büro- und Technologiequartiers bilden.

6.4 Öffentliche Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.4.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Festsetzung
Im gemeinsamen Plangebiet werden die bestehenden und geplanten öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb der Geltungsbereiche als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Begründung
Die Erschließung des gemeinsamen Plangebiets erfolgt über die Straßen Gutenbergring sowie Im Unteren Wald. Die Dimensionierung orientiert sich am Bestand, der Rahmenplanung und der Erschließungsplanung für den neuen Kreisverkehrsplatz, über den die Verkehre von Norden über die L 723 und den Gutenbergring weiter Richtung Walldorf bzw. in das gemeinsame Plangebiet geführt werden. Die Straßenraumaufteilung innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen ist unter straßenbetrieblichen Gesichtspunkten in nachgeordneten Verfahren festzulegen.

6.4.2 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Radweg

Festsetzung
Die geplanten öffentlichen Radwegeverbindungen werden im gemeinsamen Plangebiet als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Radweg festgesetzt.

Begründung
Die geplanten, regional bedeutsamen Radwegeverbindungen in Ost-West-Richtung entlang der L 723 und in Nord-Süd-Richtung entlang der Bahngleise bzw. weiter südlich über zwei im Vorentwurf noch alternativ enthaltene Erschließungskorridore dienen der Verbesserung der vorhandenen öffentlichen Radwegeverbindungen und damit der planungsrechtlichen Sicherung eines der zentralen Ziele der vorliegenden Planung.

6.5 Private Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.5.1 Private Verkehrsflächen

Festsetzung
Innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete werden zur internen Erschließung der Flächen private Verkehrsflächen festgesetzt.

Begründung
Die Verkehrsflächen innerhalb der festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete, auf denen kein öffentlicher Verkehr stattfindet, werden als private Verkehrsflächen festgesetzt. Durch die Festsetzung dieser Flächen wird zum einen ein am Bestand orientiertes Grundraster der innergebietlichen Erschließung festgelegt und zum anderen der verkehrliche Anschluss von den privaten Erschließungsstraßen an die öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt.

6.5.2 Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Radweg

Festsetzung
Innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete werden zur internen Erschließung der Flächen private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Radweg festgesetzt.

Begründung
Ein Ziel der Planung ist es, die Radwegeverbindungen sowohl überörtlich als auch in das Gewerbe- / Industriegebiet hinein zu verbessern. Da die Zugänglichkeit zum Gewerbe- / Industriegebiet in einigen Teilbereichen aufgrund der bestehenden Betriebsabläufe bereits heute eingeschränkt ist und auch zukünftig eingeschränkt sein wird, wird auch im Bereich des Gewerbe- / Industriegebiet eine Radwegeverbindung nur für einen beschränkten Nutzerkreis erforderlich. Dazu wird, in Abstimmung mit den bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen und den damit verbundenen Zugangsbeschränkungen, eine Querverbindung vom öffentlichen Radweg an den Bahngleisen nach Westen in das Gewerbe- / Industriegebiet hinein vorgesehen und als private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung planungsrechtlich gesichert.

6.6 Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Festsetzung
Im zeichnerischen Teil werden zwei Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

Begründung
Südlich der L 723 besteht eine Transformatorenstation und westlich des Gutenbergrings eine Umspannstation. Beide Einrichtungen sollen auch zukünftig weiter bestehen bleiben und werden daher durch die Festsetzung als Fläche Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität planungsrechtlich gesichert.

6.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Festsetzung
Die im zeichnerischen Teil mit „GFL“ bezeichnete Fläche ist in der festgesetzten Breite mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungsträgers zu belasten.

Begründung
Auf Walldorfer Gemarkung liegt innerhalb einer privaten Grundstücksfläche eine Abwasserleitung. Da die Zugänglichkeit zu Leitungen außerhalb von öffentlichen Flächen für Entsorgungsträger gesondert zu regeln ist, wird hier eine GFL-Fläche festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass der Entsorgungsträger den Leitungsbereich jederzeit begehen oder anfahren kann, um beispielsweise Reparaturarbeiten durchzuführen. Die GFL-Fläche ist von Bebauung freizuhalten. Die Bepflanzung kann nur in Abstimmung mit dem Entsorgungsträger erfolgen.

Eine Begründung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts muss außerhalb des Planverfahrens durch Eintragung einer Baulast in das Baulastenverzeichnis, Begründung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (§ 1018 BGB) oder einer Grunddienstbarkeit (§ 1090 BGB) erfolgen.

6.8 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen
(§ 9 Abs.1 Nr. 23b BauGB)

Festsetzung
Im Plangebiet sind auf oder an den Gebäuden Anlagen zur Solarenergienutzung mit einer Gesamtfläche von mindestens 50 % der tatsächlich mit baulichen Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bebauten Fläche des Baugrundstücks zu installieren.

Zu Anlagen zur Solarenergienutzung zählen

- solarthermische Anlagen (ST-Anlagen) zur Wärmeerzeugung,
- Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) zur Stromerzeugung,

- kombinierte solarthermisch-photovoltaische Anlagen (PVT-Anlagen), die sowohl Wärme als auch Strom erzeugen.

Bei solarthermischen Anlagen ist der Nachweis der Fläche mit der Brutto-Kollektorfläche, bei photovoltaischen und kombinierten solarthermisch-photovoltaische Anlagen mit der Modulfläche zu erbringen.

Abweichungen von der Festsetzung von Anlagen zur Solarenergienutzung sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass mit entsprechenden Anlagen auf anderen Flächen im jeweiligen Baugebiet ein Anteil von 50 % der tatsächlich mit baulichen Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bebauten Fläche bezogen auf das jeweilige Baugebiet erreicht wird.

Begründung
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB können in Bebauungsplänen Gebiete festgesetzt werden, in denen bei der Errichtung von Gebäuden und bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen. Auf dieser Grundlage werden in den vorliegenden Bebauungsplänen Festsetzungen getroffen, die zu Maßnahmen verpflichten, die dem Einsatz erneuerbarer Energien oder der Kraft-Wärme-Kopplung dienen.

Mit dieser Festsetzung werden in Anlehnung an die energetischen Standards für die Stadtentwicklung der Stadt Wiesloch, die für das gemeinsame Plangebiet gelten sollen, Vorgaben zur Mindestkollektorfläche in den Bebauungsplänen gestellt und damit ein relevanter Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Da im Einzelfall denkbar ist, dass die Anforderungen bei einem Gebäude nicht eingehalten werden können, wohl aber im jeweiligen Baugebiet, sind Abweichungen von den Mindestflächenvorgaben zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass mit entsprechenden Anlagen auf anderen Flächen im Baugebiet ein Anteil von 50 % der tatsächlich mit baulichen Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bebauten Fläche bezogen auf das jeweilige Baugebiet erreicht wird.

7. Örtliche Bauvorschriften und Begründung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8. Hinweise

8.1 Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen und Vorschriften

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen, Vorschriften und technischen Regelwerke können bei der Stadt Walldorf, Fachbereich 4, Planen / Bauen / Immobilen, 2. OG während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

8.2 Kampfmittel

Die partielle Auswertung von Kriegsluftbildern im Rahmen von Planungs-, Erkundungs- und Bauarbeiten auf dem Firmengelände HDM hat ergeben, dass innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne ein Verdacht der Kontamination mit Kampfmitteln begründet ist. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln innerhalb der Geltungsbereiche muss grundsätzlich

ausgegangen werden. Bei allen Flächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen erforderlich.

9. Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

9.1 Wasserschutzgebiet

Das gemeinsame Plangebiet und damit alle Flächen innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne „HDM – Digital Campus und Service Port“ der Stadt Wiesloch und „HDM – Digital Campus“ der Stadt Walldorf liegen innerhalb der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes Nr. 226.021 „Br. Wiesloch“. Die entsprechende Verordnung und die geltenden Verbote sind einzuhalten.

9.2 Naturschutzgebiet und Fauna-Flora-Habitat-Gebiet

Im Südosten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „HDM – Digital Campus und Service Port“ der Stadt Wiesloch liegt eine Teilfläche des für eine mögliche Radwegeverbindung vorgesehenen Korridors entlang der Bahngleise innerhalb des Naturschutzgebiets Nr. 2.143 „Hochholz-Kapellenbruch“, das gleichzeitig auch als Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) 6718-311 „Nördlicher Kraichgau“ ausgewiesen ist. Eine Teilfläche davon ist als Lebensraumtyp LRT 9160 „Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwälder“ und geschütztes Biotop (Waldbiotopkartierung) gemäß § 30a LWaldG ausgewiesen. Die entsprechenden Verordnungen und die geltenden Verbote sind einzuhalten.

9.3 Landschaftsschutzgebiet

Im Süden des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „HDM – Digital Campus und Service Port“ der Stadt Wiesloch liegen Teilflächen beidseitig der Straße Im Unteren Wald innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Nr. 2.26.034 „Hochholz-Kapellenbruch“. Die entsprechende Verordnung und die geltenden Verbote sind einzuhalten.

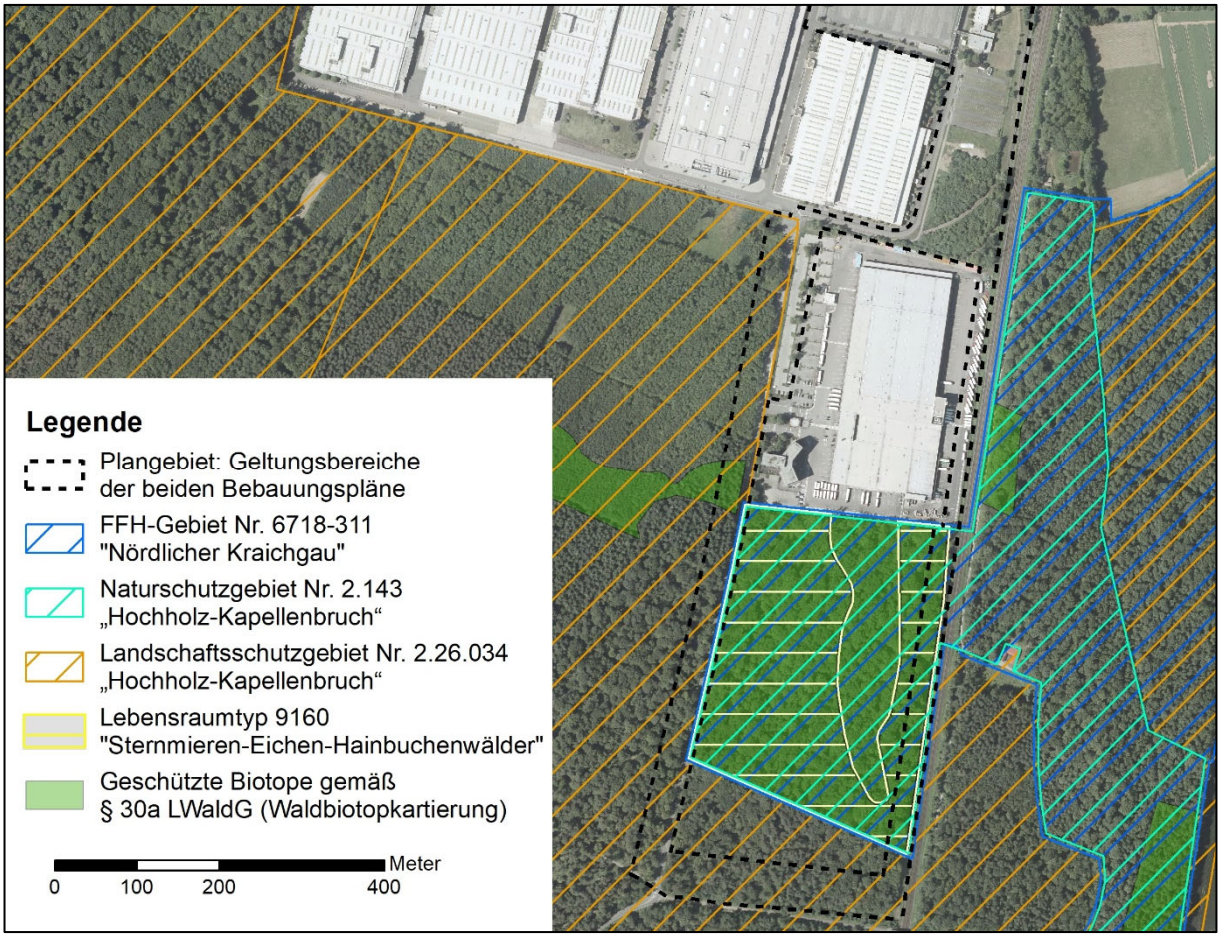


Abb. 6. Darstellung der nachrichtlich übernommenen Schutzgebiete im Bereich des südlichen Geltungsbereichs auf der Gemarkung Wiesloch, SPANG. FISCHER. NATZSCHKA. GmbH (Kartengrundlage: Luftbild, Stadt Wiesloch, März 2019)

10. Statistische Daten

Wiesloch
Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „HDM – Digital Campus und Service Port“ beträgt ca. 430.830 m². Sie setzt sich folgendermaßen zusammen:

Gewerbliche Bauflächen (GE und GI)	**ca. 316.410 m²**	**ca. 73 %**
davon		
Gewerbegebiet (GE)	ca. 86.220 m²	ca. 20 %
Industriegebiet (GI)	ca. 230.190 m²	ca. 53 %
Verkehrsfläche insgesamt	**ca. 114.410 m²**	**ca. 27 %**
davon		
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 20.220 m²	ca. 5 %
Öff. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Radweg	ca. 65.090 m²	ca. 15 %
Private Verkehrsfläche	ca. 28.840 m²	ca. 7 %
Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Radweg	ca. 260 m²	ca. 0 %
Fläche für Versorgungsanlagen	**ca. 20 m²**	**ca. 0 %**

Walldorf
Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „HDM – Digital Campus“ beträgt ca. 35.780 m². Sie setzt sich folgendermaßen zusammen:

Gewerbegebiet (GE)	**ca. 17.490 m²**	**ca. 49 %**
Verkehrsfläche insgesamt	**ca. 16.800 m²**	**ca. 47 %**
davon		
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 11.190 m²	ca. 31 %
Öff. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Radweg	ca. 880 m²	ca. 2 %
Private Verkehrsfläche	ca. 4.730 m²	ca. 13 %
Fläche für Versorgungsanlagen	**ca. 1.490 m²**	**ca. 4 %**

11. Verzeichnis der Gutachten

Im Rahmen der beiden Bebauungsplanverfahren wurden für das gemeinsame Plangebiet folgende Einzelgutachten erarbeitet:

- UBP-consulting GmbH & Co. KG: Bericht zum Thema Altlasten (Phase 1: Historische Erhebung) im Rahmen der Bebauungsplanverfahren „HDM – Digital Campus und Service Port“, Stadt Wiesloch; „HDM – Digital Campus“, Stadt Walldorf. Wiesloch, 08.10.2021
- Ökoplana: Klimagutachten zum Bebauungsplan „HDM – Digital Campus und Service Port“ Stadt Wiesloch und zum Bebauungsplan „HDM – Digital Campus“ Stadt Walldorf. Mannheim, September 2021
- Koehler & Leutwein GmbH & Co. KG: Stadt Wiesloch Stadt - Walldorf Verkehrsuntersuchung - Bebauungsplan „HDM – Digital Campus“ Erläuterungsbericht. Karlsruhe, 19.10.2021
- ebök Gesellschaft mbH: Bebauungsplan „HDM – Digital Campus und Service Port“, Stadt Wiesloch Bebauungsplan „HDM – Digital Campus“, Stadt Walldorf Energiekonzept. Tübingen, 06.10.2021

TEIL B – Umweltbericht

1. Einleitung und Aufgabenstellung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Heidelberger Druckmaschinen AG (nachfolgend HDM genannt) beabsichtigt, den Standort des Stammwerks in Wiesloch / Walldorf neu zu ordnen und freiwerdende Teilflächen neuen gewerblichen Nutzungen zuzuführen. Parallel dazu soll eine neue Radwegeverbindung zwischen dem Bahnhof Wiesloch-Walldorf und bestehenden Radwegen im Süden geschaffen werden, um die Anbindung des Gewerbe- / Industriegebiets und der umgebenden Siedlungsbereiche an Radwege zu verbessern. Die planungsrechtliche Sicherung dieser Planungen erfolgt über den Bebauungsplan „HDM – Digital Campus und Service Port“ der Stadt Wiesloch und den Bebauungsplan „HDM – Digital Campus“ der Stadt Walldorf.

Nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist für die Aufstellung der Bebauungspläne eine Umweltprüfung durchzuführen. Darin werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Gegenstand der Umweltprüfung sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB.

1.2 Lage und Kurzcharakteristik des gemeinsamen Plangebiets

Das gemeinsame Plangebiet liegt gemarkungsübergreifend am westlichen Siedlungsrand der Stadt Wiesloch bzw. am südöstlichen Siedlungsrand der Stadt Walldorf. Es umfasst eine Fläche von ca. 46,6 ha, wobei ca. 3,6 ha auf Walldorfer Gemarkung (Bebauungsplan „HDM – Digital Campus“) und ca. 43 ha auf Wieslocher Gemarkung (Bebauungsplan „HDM – Digital Campus und Service Port“) liegen.

Das gemeinsame Plangebiet ist im nördlichen Teil geprägt von großen Werkshallen, Verkehrsflächen und kleinen Grünflächen des bestehenden Gewerbe- / Industriegebiets. Westlich des gemeinsamen Plangebiets schließen weitere Flächen des HDM-Werksgeländes an, an die wiederum das Industriegebiet von Walldorf angrenzt. Südöstlich des bestehenden Gewerbe- / Industriegebiet befindet sich das Dienstleistungszentrum der beiden Unternehmen REWE und Penny sowie das Lager der Penny-Markt GmbH.

Nördlich des Plangebiets verläuft die Landesstraße 723 und daran anschließend weitere gewerbliche Nutzungen an.

Im südlichen Teil liegen Waldflächen und Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets. Südlich und südwestlich grenzen weitere Flächen des Hochholzer Waldes an das Plangebiet an.

Östlich des Plangebiets verläuft die Bahntrasse Heidelberg - Karlsruhe.

1.3 Inhalt und Ziele der Bebauungspläne

Mit der Aufstellung der beiden Bebauungspläne soll die planungsrechtliche Grundlage für die Neuausrichtung zentraler Bereiche des Werksgeländes der HDM geschaffen werden. Außerdem soll eine Radwegeverbindung zwischen dem Bahnhof Wiesloch-Walldorf im Norden und den bestehenden Radwegen im Süden hergestellt werden.

2. Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

Die folgende Darstellung benennt gemäß Anlage 1 zum BauGB diejenigen gesetzlichen und planerischen Grundlagen beziehungsweise deren Ziele des Umweltschutzes, die für das gemeinsame Plangebiet von Bedeutung sind.

2.1 Gesetzliche Grundlagen

2.1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten und zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sind im vorliegenden Fall:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der im Plangebiet gelegenen Schutzgebiete,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts sowie
- die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

Zu berücksichtigen sind außerdem die Belange der Freizeit und Erholung sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 und 5 BauGB).

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden schonend umgegangen werden, die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Die Vermeidung und der Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 BauGB).

2.1.2 Immissionsschutz

Im Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ist der Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie die Vorbeugung hinsichtlich der Entstehung von Immissionen geregelt. Dabei sind im Rahmen der vorliegenden Planung insbesondere folgende Verordnungen und Verwaltungsvorschriften relevant:

- TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft),
- TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm),

- 1. BImSchV (Verordnung über kleinere und mittlere Feuerungsanlagen) sowie VwV zur 1. BImSchV,
- 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung),
- 22. BImSchV (Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft),
- 24. BImSchV (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung).

Im Zusammenhang mit dem Lärmschutz sind ferner die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) relevant.

2.1.3 Naturschutz

Natur und Landschaft sind gemäß § 1 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft. Daneben sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes zu berücksichtigen.

2.1.4 Bodenschutz

Zweck des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodeneinwirkungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden (§ 1 BBodSchG).

2.1.5 Wasserschutz

Zweck des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen (§ 1 WHG). Das Gesetz gilt für Oberflächengewässer und das Grundwasser beziehungsweise Teile dieser Gewässer.

Neben dem Zweck und den Zielen des WHG sind gemäß § 1 Abs. 2 des Wassergesetzes Baden-Württemberg (WG) zusätzlich folgende Grundsätze zu beachten:

- Sparsamer und effizienter Umgang mit dem Allgemeingut Wasser,
- Schutz von Gewässern vor stofflichen Belastungen,
- Berücksichtigung des Klimaschutzes und die Anpassung an Folgen des Klimawandels.

2.1.6 Energie

Die gesetzlichen Mindestanforderungen an den Gebäude-Energiestandard von Neubauten sind im Gebäude-Energiegesetz (GEG) festgelegt. Beim Neubau von Nichtwohngebäuden darf gemäß GEG:

- der Jahres-Primärenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung, Kühlung und eingebaute Beleuchtung das 0,75-fachede des auf die Nettogrundfläche bezogenen Wertes des Jahres-Primärenergiebedarfs eines entsprechenden Referenzgebäudes nicht überschreiten und
- der mittlere Wärmedurchgangskoeffizient der wärmeübertragenden Umfassungsflächen den Höchstwert laut Anlage 3 GEG nicht überschreiten.

Mit in Kraft treten des GEG am 01.11.2020 wurde die Gültigkeit des Energieeinsparungsgesetz (EnEG), der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) aufgehoben.

Über die genannten gesetzlichen Anforderungen hinaus hat der Gemeinderat der Stadt Wiesloch am 27.05.2020 energetische Anforderungen für Neubaugebiete und Projekte der Stadtentwicklung, bei welchen die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist, beschlossen. Demnach gelten unter anderem folgende Vorgaben:

- Für die im Plangebiet zu errichtenden Gebäude muss ein Energiekonzept erstellt werden,
- Nichtwohngebäude müssen die Anforderungen des KfW-Effizienzgebäudes 55 (Nichtwohngebäude) erfüllen,
- ein Energie-Autarkiegrad von mindestens 50% ist für alle Energienutzungen in den Gebäuden nachzuweisen und
- mindestens 50 % der Gebäudegrundfläche müssen der Nutzung von Solarenergie (solarthermische oder Photovoltaik-Anlagen) dienen.

Mit der Einführung der Bundesförderung für effiziente Gebäude - Nichtwohngebäude (BEG NWG) zum 1. Juli 2021 haben sich die Bezeichnungen gegenüber der bisherigen KfW-Förderung geändert, die wesentlichen Anforderungen sind jedoch gleich geblieben. Der bisherige Gebäude-Energiestandard KfW-Effizienzgebäude 55 heißt nun nur noch „Effizienzgebäude 55“.

2.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Zielsetzung des seit dem 15.12.2014 gültigen einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar (VRRN 2014) ist die Erhaltung einer hohen Attraktivität der Metropolregion Rhein-Neckar als Lebens- und Wirtschaftsraum mit weiterer Steigerung ihrer Entwicklungschancen. Die Basis hierfür soll eine nachhaltige, also ökologisch tragfähige, sozial gerechte und ökonomisch effiziente Entwicklung sein.

Die beiden Mittelzentren Wiesloch und Walldorf befinden sich gemäß dem einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar in einem hochverdichteten Kernraum und werden als Doppelzentrum dargestellt. Zwischen den beiden Städten besteht eine „regionale“ Radwegverbindung, die von einer „großräumigen“ in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Radwegverbindung gekreuzt wird.

Gemäß Raumnutzungskarte des einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar liegt der nördliche Teil des Plangebiets in einer „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“, der südliche Teil, in

dem der geplante Radweg verlaufen soll, befindet sich in einem „Vorranggebiet für Wald und Forstwirtschaft“, der Bereich ist im Regionalplan als „Regionaler Grünzug“ ausgewiesen.

Folgende zentrale Ziele des Regionalplans betreffen das Plangebiet:

Die Siedlungs-, Verkehrs- und Freiraumentwicklung ist an dem Grundsatz einer sparsamen Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen zu orientieren, dazu gehört in erster Linie die Verpflichtung zur sparsamen Flächeninanspruchnahme.

Die Weiterentwicklung der hochwertigen Infrastruktur, unternehmensorientierte Dienstleistungen sowie von Bildungs- und Wissenschaftseinrichtungen soll im Einklang mit den natürlichen und landschaftsbezogenen Potentialen der Region erfolgen. Die Veränderungen der Bevölkerungsstruktur (demografischer Wandel) sowie der Strukturwandel in der Wirtschaft vom produzierenden Gewerbe zur Dienstleistungsgesellschaft ergeben dabei neue Herausforderungen.

Vielseitige Arbeitsplatzangebote sollen möglichst wohnungsnah erhalten und neu geschaffen werden. Für die Weiterentwicklung der produzierenden, verarbeitenden und dienstleistenden Betriebe ist ein ausreichendes Flächenangebot vorzuhalten beziehungsweise in gewerblichen Schwerpunkten auszuweisen.

Das Verkehrssystem soll Verkehrsträger übergreifend ausgestaltet werden. Dabei ist darauf hinzuwirken, dass die Anteile des nicht motorisierten und öffentlichen Verkehrs am gesamten Personenverkehr gesteigert werden.

2.3 Flächennutzungspläne und Landschaftspläne

2.3.1 Flächennutzungspläne

In den Flächennutzungsplänen der Städte Wiesloch, aus dem Jahr 2000, und Walldorf, aus dem Jahr 1986, ist die im Norden des Plangebiets gelegene Fläche größtenteils als „Gewerbliche Baufläche“ ausgewiesen. Außerdem befinden sich Bahnanlagen und Flächen für Verkehrsanlagen innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne. Südlich angrenzend an das bestehende Gewerbe- / Industriegebiet befinden sich auf beiden Gemarkungen „Waldflächen“, die als Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen sind.

Die Bebauungspläne „HDM - Digital Campus und Serviceport“ und „HDM - Digital Campus“ werden gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3.2 Landschaftspläne

Als Fachbeiträge Naturschutz zum Flächennutzungsplan sind im Rahmen der Bebauungsplanverfahren auch die Landschaftspläne der Städte Walldorf und Wiesloch zu berücksichtigen.

<u>Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch - Dielheim</u>
Der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch - Dielheim liegt noch nicht in digitaler Form vor (schriftliche Mitteilung von Herrn Schneider, Stadtverwaltung Wiesloch, am 08.10.2021). Die Inhalte werden im Verlauf des weiteren Verfahrens ergänzt.

Landschaftsplan der Stadt Walldorf

Im Landschaftsplan der Stadt Walldorf aus dem Jahr 1981 ist das Gelände der HDM als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im südlich angrenzenden Wald sind Wanderwege dargestellt, außerdem ist im Landschaftsplan die heute nicht mehr vorhandene Bahnanlage im Südwesten des überplanten Gewerbe- / Industriegebiets eingezeichnet.

Dem Lokalklima kommt bereits im Landschaftsplan eine hohe Bedeutung zu. Als Planungsziele sollen daher unter anderem der Grünflächenanteil in Gewerbegebieten erhöht und die Dächer begrünt werden. Waldflächen sollen erhalten und der Laubholzanteil erhöht werden. Sowohl an bestehenden als auch an neu geplanten Straßen solle Baumalleen angepflanzt werden. Hinsichtlich der Gewerbeflächen südlich der B 39 (heute L 723) werden im Landschaftsplan folgende Konflikte benannt:

- Konflikte mit Vorbehaltsfluren der Landwirtschaft
- Konflikte mit Waldflächen
- Waldabschlag
- Verbauung des Waldrandes

Die aus dem Flächennutzungsplan übernommenen Gewerbegebiete müssen laut Landschaftsplan durch Grünzäsuren gegliedert werden und bei zukünftigen Planungen müssen Inanspruchnahmen von Wald „in jedem Fall verhindert werden“.

2.4 Bestehende Bebauungspläne

Innerhalb des Plangebiets liegen folgende Bebauungspläne, die zum Teil überplant werden:

- 3. Änderung Industriegebiet, rechtskräftig seit 27.10.2012 (Walldorf)
- Großer Stadtacker, 2. Änderung, rechtskräftig seit 14.02.1991 (Wiesloch)
- Industriegebiet Unterer Wald, rechtskräftig seit 06.03.1979 (Wiesloch)

2.5 Umweltziele und ihre Berücksichtigung in den Bebauungsplänen

Die in Fachgesetzen und Fachplänen dargestellten Umweltziele werden im gemeinsamen Plangebiet durch eine im Vorfeld erfolgte Optimierung der Planungen und Festsetzungen sowie geeignete Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

Eine tabellarische Zusammenstellung der umweltbezogenen Zielsetzungen und deren Berücksichtigung im Plangebiet erfolgt im Verlauf des weiteren Verfahrens.

3. Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

Maßgeblich für die Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes sind die Unterschiede hinsichtlich der Nutzung der Flächen im Ist- und Planzustand.

Dabei sind bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen zu unterscheiden. Baubedingte Wirkungen treten sowohl während der Vorbereitung der Baufelder, insbesondere der Beseitigung der Vegetation, dem Rückbau von Gebäuden sowie dem Abschieben von Oberboden, als auch im Zuge der Neuanlage der geplanten Infrastruktur und der Bebauung auf. Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen resultieren aus dem Vorhandensein und der bestimmungsgemäßen Nutzung der neu geschaffenen Gebäude sowie der Verkehrs- und Nebenflächen.

3.1 Baubedingte Wirkungen

Als baubedingte Wirkungen des Vorhabens sind insbesondere zu überprüfen:

- Temporäre Flächeninanspruchnahme als Baunebenflächen,
- Beseitigung von Vegetation und bestehender Gebäude im Bereich der Baustellen, Baustellenzufahrten und Lagerflächen,
- Individuenverluste insbesondere bodenlebender und sonstiger wenig mobiler Tierarten,
- Bodenverdichtung durch Baumaschinen,
- Schallemissionen und Erschütterungen durch Baumaschinen und Transportfahrzeuge im Baustellenbereich sowie
- visuelle Wirkungen durch die Anwesenheit und die Bewegung von Menschen und Maschinen.

Im Hinblick auf den zu erwartenden geringen und zeitlich begrenzten Umfang an baubedingten Staub-, Schadstoff- und Lichtemissionen sind die davon ausgehenden Auswirkungen untergeordnet; ihre weitere Berücksichtigung ist nicht erforderlich.

3.2 Anlagebedingte Wirkungen

Als anlagebedingte Wirkungen des Vorhabens sind insbesondere zu überprüfen:

- Dauerhafte Veränderung von Biotoptypen,
- Veränderung des Gebäudebestands,
- Vorhandensein neuer Verkehrswege und
- Neuversiegelung von Flächen.

Anlagebedingt kommt es im Bereich der neuen Gebäude, Infrastrukturflächen und Nebenflächen zu dauerhaften Veränderungen, die sich in vielfältiger Weise auf die zu betrachtenden Schutzgüter auswirken können.

3.3 Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingt ist auf dem überplanten Gewerbe- / Industriegebiet mit einem vermehrten Personenaufkommen sowie mit einer Erhöhung des Fußgänger-, Radfahrer- und Kraftfahrzeugverkehrs und den damit verbundenen Emissionen (Schadstoffe, Geräusche, optische Reize) zu rechnen. Der Umfang an betriebsbedingten Staub- und Schadstoffemissionen ist außerdem abhängig davon, welche Firmen sich auf dem Gelände ansiedeln und welche Nutzungen in den geplanten Hallen erfolgen werden. Informationen dazu liegen noch nicht vor.

Da es durch die Planung zu einer Förderung von Radfahrern und des ÖPNV kommt und neue PKWs voraussichtlich immer weniger Schadstoffe ausstoßen werden, werden die mit dem Berufsverkehr verbundenen Schadstoffemissionen voraussichtlich abnehmen, während Emissionen durch den Lieferverkehr durch eine Zunahme an LKWs ansteigen können.

Im Bereich des geplanten Radwegs kommt es zu zusätzlichen visuellen Wirkungen durch die Anwesenheit und die Bewegung von Radfahrern, insbesondere zu zusätzlichen Lichtwirkungen bei Dunkelheit.

4. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands

Nachfolgend wird der derzeitige Zustand der Umwelt im gemeinsamen Plangebiet dargestellt. Berücksichtigt sind die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild und Erholung, Schutzgebiete, Mensch sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern.

Eine ausführliche Beschreibung der Methoden und Ergebnisse der von der Spang. Fischer. Natzschka. GmbH durchgeführten faunistischen und vegetationskundlichen Bestandserfassungen sind im Erläuterungsbericht (SFN 2021, in Bearbeitung) und den zugehörigen Plänen enthalten. Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Menschen wird neben der Auswertung vorhandener Daten auf die jeweiligen Fachgutachten zu den Bebauungsplänen verwiesen.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Vorentwurfs des Umweltberichts lagen der Erläuterungsbericht zur Verkehrsuntersuchung (KOEHLER & LEUTWEIN Stand 19.10.2021), das Klimagutachten (ÖKOPLANA 2021) und ein vorläufiger Entwurf des Energiekonzeptes (EBÖK 2021) vor.

4.1 Schutzgut Pflanzen

Methodik

Das Untersuchungsgebiet zur Erfassung der Pflanzen und Biotope umfasst die Flächen innerhalb des gemeinsamen Plangebiets sowie daran angrenzende Flächen. Außerdem wurde eine Grünfläche im Süden des bestehenden Gewerbe- / Industriegebiets mit in die Bestandserfassungen einbezogen.

Die Biotoptypen des insgesamt ca. 65 ha umfassenden Untersuchungsgebiets wurden nach dem Kartierschlüssel der Naturschutzverwaltung des Landes Baden-Württemberg (LUBW 2009) erfasst. Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt unter Verwendung der Methodik der Ökokonto-Verordnung (ÖKVO) des Landes Baden-Württemberg (LUBW 2010).

Das Vorhandensein geschützter Biotope gemäß § 33 NatSchG Baden-Württemberg und § 30 LWaldG im Untersuchungsgebiet wurden über den Daten- und Kartendienst der LUBW (www.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/2910, letzter Abruf am 08.10.2021) abgefragt.

Bestand

<u>Biotoptypen im Untersuchungsgebiet</u>

Die Auswertung der Kartierung und die Beschreibung der Biotoptypen im Untersuchungsgebiet ist noch nicht abgeschlossen. Im Verlauf des weiteren Verfahrens werden die im Untersuchungsgebiet festgestellten Biotoptypen kartographisch dargestellt.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Biotoptypen des Untersuchungsgebiets mit dem jeweiligen Biotoptypen-Code gemäß Kartierschlüssel (LUBW 2009) nach jetzigem Stand der Auswertung aufgeführt. *Änderungen können sich im Verlauf der weiteren Auswertung noch ergeben.*

Code LUBW / ÖKVO	Biotoptyp
13.92	Naturfernes Kleingewässer
21.50	Kiesige oder sandige Abbaufläche beziehungsweise Aufschüttung
23.50	Verfugte Mauer oder Treppe
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte
33.43	Magerwiese mittlerer Standorte
33.70	Trittpflanzenbestand
33.80	Zierrasen
35.11	Nitrophytische Saumvegetation
35.12	Mesophytische Saumvegetation
35.31	Brennnessel-Bestand
35.32	Goldruten-Bestand
35.36	Staudenknöterich-Bestand
35.61	Annuelle Ruderalvegetation
35.62	Ausdauernde Ruderalvegetation trockenwarmer Standorte
35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation
37.27	Baumschule oder Weihnachtsbaumkultur
41.10	Feldgehölz
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte
41.23	Schlehen-Feldhecke
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte
43.10	Gestrüpp
43.11	Brombeer-Gestrüpp
44.12	Gebüsch aus nicht heimischen Straucharten (Zierstrauchanpflanzungen)
44.30	Heckenzaun

Code LUBW / ÖKVO	Biotoptyp
45.12	Baumreihe
45.20	Baumgruppe
45.30	Einzelbaum
45.50	Strukturreicher Waldrand
56.12	Hainbuchen-Stieleichen-Wald
56.40	Eichen-Sekundärwald (Ersatzbestand anderer Laubwälder)
58.10	Sukzessionswald aus Laubbäumen
59.17	Robinien-Wald
59.21	Mischbestand mit überwiegendem Laubbaumanteil
59.45	Douglasien-Bestand
59.50	Parkwald
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz
60.22	Gepflasterte Straße oder Platz
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter
60.25	Grasweg
60.30	Gleisbereich
60.41	Lagerplatz
60.51	Blumenbeet oder Rabatte
60.53	Bodendecker-Anpflanzung
60.60	Garten (alle Untertypen)

Tab. 1. Biotoptypenbestand des Untersuchungsgebiets nach der ÖKVO (LUBW 2010).

Geschützte Biotope im Plangebiet

Folgende geschützte Biotope liegen im Plangebiet:

Biotop Nr. 267172262188: Eichenwald NSG „Hochholz-Kapellenbruch“ und

Biotop Nr. 267172264534: Eichen-Jungbestand „Dörnigt W Frauenweiler“

In beiden Fällen handelt es sich nach § 30a LWaldG um geschützte, regional seltene, naturnahe Waldgesellschaften.

FFH-Lebensraumtypen im Plangebiet
Folgender FFH-Lebensraumtyp ist auf zwei Flächen im Plangebiet ausgebildet:

- FFH-Lebensraumtyp 9160 „Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwälder“.

Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie im Plangebiet
Im Plangebiet wurden keine in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführten Pflanzenarten festgestellt.

Bewertung
Die Bewertung der Biotoptypen des Untersuchungsgebiets ist noch nicht abgeschlossen und wird im Verlauf des weiteren Verfahrens ergänzt.

4.2 Schutzgut Tiere

Aufgrund der Habitatausstattung waren im Untersuchungsgebiet Vorkommen der artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen / -Arten Brutvögel, Fledermäuse, Haselmaus, Reptilien, Amphibien und Holzkäfer möglich. Hinsichtlich dieser Artengruppen wurden Bestandserfassungen durchgeführt. Art und Umfang der Bestandserfassungen wurden mit der unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises abgestimmt.

Das Untersuchungsgebiet zur Erfassung der genannten Tiere umfasst die für die jeweilige Art / Artengruppe als Habitat geeigneten Flächen innerhalb des überplanten Gewerbe- / Industriegebiets und den Bereich der zu prüfenden Trassenvarianten V1 und V3 sowie daran angrenzende Flächen im Abstand von bis zu 100 m.

4.2.1 Brutvögel

Methodik
Die Erfassung der Brutvögel wurde in Anlehnung an den Methodenstandard von SÜDBECK et al. (2005) nach der Revierkartierungsmethode durchgeführt. Dazu fanden zwischen Februar und Juni 2021 sechs Begehungen in den frühen Morgenstunden statt.

Im Waldbestand im Süden des Untersuchungsgebiets erfolgten außerdem fünf nächtliche Begehungen zur Erfassung von Eulenvögeln (26.02., 01.04. und 21.05.2021) und des Ziegenmelkers (17.06. und 21.06.2021).

Im Süden des überplanten Gewerbe- / Industriegebiets wurde im Rahmen von drei abendlichen Begehungen (20.05., 01.06. und 17.06.2021) die Größe der dort brütenden Kolonie von Mauerseglern bestimmt.

Die Auswertung und Festlegung der Revierzentren erfolgt nach SÜDBECK et al. (2005).

Bestand
Die Auswertung der Brutvogelerfassung ist noch nicht abgeschlossen und wird im Verlauf des weiteren Verfahrens ergänzt.

Nach jetzigem Stand der Auswertung wurden im Untersuchungsgebiet im Bereich des bestehenden Gewerbe- / Industriegebiets 33 Vogelarten festgestellt, wovon 23 Arten als Brutvögel zu werten sind. Bei den verbleibenden Arten handelt es sich um Nahrungsgäste, überfliegende

Arten oder Individuen, die aufgrund von fehlenden revieranzeigenden Verhaltensweisen nicht als Brutvogel eingestuft werden können.

Im Waldbestand im Süden des Plangebiets wurden nach jetzigem Stand insgesamt 55 Vogelarten festgestellt, davon sind 29 Arten als Brutvögel und 26 Arten als Nahrungsgäste, überfliegende Arten oder Individuen, die aufgrund von fehlenden revieranzeigenden Verhaltensweisen nicht als Brutvogel eingestuft werden können, zu werten.

Bewertung
Eine Tabelle mit sämtlichen im Untersuchungsgebiet festgestellten Vogelarten und Angaben zum Status (Brutvogel, Nahrungsgast, Durchzügler), zur Häufigkeit sowie zum Schutzstatus und zur Gefährdung wird im Verlauf des weiteren Verfahrens ergänzt.

Eine Bewertung des Brutvogelbestands ist erst nach Abschluss der Auswertung möglich.

4.2.2 Fledermäuse

Methodik
Zur Erfassung der Fledermäuse im Plangebiet kamen folgende Methoden zum Einsatz:

- Erfassung des Quartierpotenzials an Bäumen und Gebäuden im Plangebiet und auf daran angrenzenden Flächen an neun Terminen zwischen Mitte April und Ende Mai (15.04., 20.04., 21.04., 22.04., 23.04., 26.04., 19.05., 21.05. und 27.05.2021).
- Erfassung des Fledermausartenspektrums sowie von Quartieren an Bestandsgebäuden und Bäumen im bestehenden Gewerbe- / Industriegebiet im Rahmen von vier abendlichen Begehungen zwischen Mitte Mai und Ende Juni (14.05./26.05., 31.05., 14.06. und 29.06.2021).
- Ermittlung des Fledermausartenspektrums sowie der Rufaktivität durch Ausbringen von drei stationären Aufzeichnungsgeräten (Batcordern) entlang der Straße Im Unteren Wald und zwei Batcordern entlang der Bahntrasse; die Geräte waren in fünf Expositionsphasen zwischen dem 21.04. und dem 02.09.2021 für jeweils sieben Nächte an den fünf Standorten exponiert.

Bestand

<u>Erfassung des Quartierpotenzials</u>
Für gebäudebewohnende Fledermausarten wurden im nordwestlichen und zentralen Bereich des bestehende Gewerbe- / Industriegebiets Quartiermöglichkeiten festgestellt. Die dort vorhandenen Gebäude, insbesondere die großen Hallen, wiesen Rollladenkästen, Spalten zwischen der Fassade und der Regenrinne sowie Spalten über den Oberlichtern auf, die Fledermäusen als Quartier dienen können. Außerdem sind meist an allen Seiten der Gebäude Attiken vorhandenen, die als Quartier geeignete Spaltenräume bilden. An vielen Gebäuden im südlichen und nordöstlichen Bereich sind neben Hohlräumen in Form von Rollladenkästen auch Hohl- und Spaltenräume hinter der Fassadenverkleidung vorhanden, die jedoch allenfalls in den Übergangszeiten als Quartier geeignet sind. Im Sommer heizen sie sich stark auf und im Winter bieten sie keinen ausreichenden Schutz vor Kälte.

Für baumbewohnende Fledermausarten wurden vor allem im nordwestlichen Bereich des bestehenden Gewerbe- / Industriegebiets Quartiermöglichkeiten festgestellt. Auf den Parkplätzen stocken Bäume mit Spalten, Höhlen sowie Quartiermöglichkeiten in Form von sich lösen-

der Baumrinde. Auch im zentralen Bereich des bestehenden Gewerbe- / Industriegebiets wurden solche Quartiermöglichkeiten, unter anderem an Platanen zwischen den großen Hallen, erfasst.

Eine besonders hohe Dichte an gut geeigneten Quartiermöglichkeiten für baumbewohnende Fledermausarten wurde in dem Waldbestand westlich der Bahntrasse und östlich der Straße Im Unteren Wald festgestellt. Dort stocken zahlreiche Eichen, Buchen und Hainbuchen mit Höhlen, Spalten oder Quartiermöglichkeiten in Form von sich lösender Baumrinde. Im Sommer 2021 wurden dort außerdem Flachkästen für Fledermäuse und Vogelnistkästen ausgebracht, die das Angebot an Quartiermöglichkeiten weiter erhöhen. Der Waldbestand am Fuß der Böschung des bestehenden Radwegs im Südosten des Plangebiets ist abgängig. Die toten und absterbenden Bäume in diesem Bereich weisen ebenfalls zahlreiche Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse auf. Auch im westlich an die Straße Im Unteren Wald angrenzenden Waldbestand wurden Quartiermöglichkeiten für baumbewohnende Fledermausarten festgestellt, die Dichte ist dort jedoch insgesamt geringer und nimmt von Süden nach Norden ab. Erst am nördlichen Ende der Straße stockt westlich ein Bestand mit Alteichen und vergleichsweise hoher Dichte an Quartiermöglichkeiten.

<u>Erfassung des Fledermausartenspektrums sowie von Quartieren im bestehenden Gewerbe- / Industriegebiet</u>
Im Rahmen der vier abendlichen Begehungen im bestehenden Gewerbe- / Industriegebiet wurden keine Hinweise auf Quartiere von Fledermäusen erbracht. Es wurden lediglich einzelne, zwischen und über den Werkshallen jagende Zwergfledermäuse (*Pipistrellus pipistrellus*) und Tiere auf Transferflügen erfasst. Meist handelte es sich um Zwergfledermäuse, vereinzelt traten Große Abendsegler (*Nyctalus noctula*) auf.

<u>Ermittlung des Fledermausartenspektrums sowie der Rufaktivität mittels Batcordern</u>
Im Rahmen der Batcoderuntersuchungen wurden im Waldbestand im Süden des Plangebiets folgende acht Fledermausarten festgestellt:

- Zwergfledermaus,
- Mückenfledermaus (*Pipistrellus Pygmaeus*),
- Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*),
- Großer Abendsegler,
- Kleiner Abendsegler (*Nyctalus leisleri*),
- Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*),
- Großes Mausohr (*Myotis myotis*) und
- Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*).

Außerdem erfolgten Rufaufzeichnungen der folgender Schwesternarten, die aufgrund nahezu identischer Rufeigenschaften anhand akustischer Erfassungsmethoden nicht unterschieden werden können:

- Große / Kleine Bartfledermaus (*Myotis brandtii / M. Mystacinus*) und
- Graues / Braunes Langohr (*Plecotus austriacus / P. auritus*).

Damit wurden im Waldbestand des Plangebiets mindestens zehn Fledermausarten festgestellt.

Darüber hinaus liegen Rufaufzeichnungen vor, die von der zur Auswertung verwendeten Software nicht auf Artniveau bestimmt und daher Gattungen und sogenannten Rufgruppen (Gruppe ähnlich rufender und akustisch oft nicht sicher unterscheidbarer Arten) zugeordnet wurden.

Ein Vorkommen weiterer Arten der Gattung Myotis sowie von Vertretern der Rufgruppe „Abendsegler“, zu welcher die Gattungen Nyctalus, Eptesicus und Vespertilio zählen, kann zu derzeitigen Stand der Auswertung noch nicht sicher bestätigt werden. Die Auswertung der Rufaufzeichnungen ist noch nicht abgeschlossen und wird im Verlauf des weiteren Verfahrens ergänzt.

Bewertung
Trotz der hohen Anzahl an Quartiermöglichkeiten wurden im bestehenden Gewerbe- / Industriegebiet im Norden des gemeinsamen Plangebiets nur zwei vergleichsweise häufige und weitverbreitete Fledermausarten in sehr geringen Dichten festgestellt. Dabei handelt es sich zwar um Arten, die (auch) Quartiermöglichkeiten in und an Gebäuden nutzen, im bestehenden Gewerbe- / Industriegebiet liegen jedoch keine Hinweise auf Wochenstuben oder andere Quartiere, die von Gruppen von Fledermäusen genutzt werden, vor. Den Beobachtungen während der vier Begehungen zufolge handelt sich auch um kein bedeutendes, von zahlreichen Individuen genutztes Nahrungshabitat. Dem Fledermausbestand im bestehenden Gewerbe- / Industriegebiet kommt damit ein **geringer Wert** zu.

Im Waldbestand im Süden des Plangebiets wurde mit mindestens zehn Arten eine deutlich höhere Diversität festgestellt. Die dort erfasste Breitflügelfledermaus gilt bundesweit als gefährdet, der Große Abendsegler wird auf der Vorwarnliste geführt (MEINIG et al. 2000). Hinsichtlich des Kleinen Abendseglers ist die Datenlage für eine Einstufung in eine Kategorie der Rote-Liste Deutschlands derzeit unzureichend. Großes Mausohr, Mücken-, Rauhaut- und Wasserfledermaus sind deutschlandweit nicht gefährdet (MEINIG et al. 2000). Auf Landesebene gelten Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr und Kleiner Abendsegler als stark gefährdet, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus zählen in Baden-Württemberg zu den gefährdeten Fledermausarten (BRAUN & DIETERLEN 2003). Großer Abendsegler und Rauhautfledermaus zählen zu den gefährdeten wandernden Arten. Für die Mückenfledermaus ist eine Gefährdung anzunehmen (BRAUN & DIETERLEN 2003). Darüber hinaus werden alle Fledermausarten in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt und sind daher europarechtlich streng geschützt. Das Große Mausohr wird zudem in Anhang II der FFH-Richtlinie geführt. Es handelt sich damit um eine Tierart von gemeinschaftlichem Interesse, für deren Erhaltung besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen. Das Große Mausohr ist für das FFH-Gebiet 6718-311 „Nördlicher Kraichgau“ gemeldet.

*Eine abschließende Bewertung des Fledermausbestands im südlichen Teil des Plangebiets erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens, nach Abschluss der Rufauswertungen. Nach jetzigem Kenntnisstand ist aufgrund der festgestellten Artenzahl und dem Nachweis seltener und bestandsgefährdeter Arten von einem **mittleren bis hohen Wert** auszugehen.*

4.2.3 Haselmaus

Methodik
Gemäß dem Methodenstandard der HVA (2014) wurden am 12.05.2021 25 Niströhren am nach Osten exponierten Waldrand entlang der Bahntrasse exponiert. Am 15.07.2021 wurden zehn weitere Niströhren westlich der Straße Im Unteren Wald exponiert.

Die Nistströhren werden an fünf beziehungsweise vier Terminen zwischen Juni und Ende Oktober 2021 hinsichtlich einer Nutzung durch die Haselmaus kontrolliert (11.06./15.06., 14.07./15.07., 30.07., 12.08./17.08., 17.09./20.09. und Ende Oktober 2021). In den Nistströhren gegebenenfalls vorhandene Nüsse oder Obstkerne werden hinsichtlich der für die Haselmaus typischen Fraßspuren überprüft.

Bestand
Die Untersuchungen dauern noch an. Eine Beschreibung des Bestands erfolgt im Verlauf des weiteren Verfahrens.

Bewertung
Die Untersuchungen dauern noch an. Die Bewertung des Bestands erfolgt im Verlauf des weiteren Verfahrens.

4.2.4 Reptilien

Methodik
Zur Erfassung der Reptilien fanden zwischen April und September 2021 fünf Begehungen im bestehenden Gewerbe- / Industriegebiet im nördlichen Teil des Plangebiets (01.04., 14.05./01.06., 29.06./09.07., 20.07./23.07. und 02.09.2021) und sechs Begehungen an den Waldrändern im südlichen Teil des Plangebiets (20.04., 28.05., 23.06., 16.07., 24.08. und 08.09.2021) statt. Dabei wurden als Habitat geeignete Flächen insbesondere auf Vorkommen der Zaun- und der Mauereidechse (*Lacerta agilis, Podarcis muralis*) überprüft.

Zur Erfassung der Schlingnatter (*Coronella austriaca*) wurden gemäß dem Methodenstandard der HVA (2014) am 17.05.2021 zehn künstliche Verstecke am nach Osten exponierten Waldrand entlang der Bahntrasse ausgebracht und an zehn Terminen zwischen Juni und Oktober 2021 kontrolliert (01.06., 14.06., 23.06., 08.07., 02.08., 10.08., 08.09., 17.09., 21.09. und 01.10.2021). Fünf weitere künstliche Verstecke wurden am 12.07.2021 westlich der Straße Im Unteren Wald ausgebracht und an sechs Terminen (02.08., 10.08., 08.09., 17.09., 21.09. und 01.10.2021) kontrolliert.

Bestand
Innerhalb des Plangebiets wurden mit Mauereidechse, Zauneidechse, Schlingnatter, Ringelnatter (*Natrix natrix*) und Westlicher Blindschleiche (*Anguis fragilis*) fünf Reptilienarten festgestellt.

<u>Zauneidechse</u>
Die meisten Beobachtungen der Zauneidechse erfolgten zwischen dem nach Osten exponierten Waldrand und der Bahntrasse im Südosten des Plangebiets. Dabei nahm die Anzahl erfasster Tiere von Süden nach Norden ab. Im bestehenden Gewerbe- / Industriegebiet wurden nur vereinzelt Zauneidechsen festgestellt. Am Waldrand entlang der Straße Im Unteren Wald wurden ebenfalls Zauneidechsen beobachtet, jedoch in geringerer Bestandsdichte als am Waldrand westlich der Bahntrasse.

<u>Mauereidechse</u>
Nachweise der Mauereidechse erfolgten, abgesehen von einem Einzeltier nahe der Bahntrasse im südöstlichen Teil des Plangebiets, ausschließlich im östlichen Teil des bestehenden Gewerbe- / Industriegebiets. Die Mauereidechsen wurden dort auf Grünflächen und im Umfeld von Gebäuden nahe der Bahntrasse beobachtet.

Schlingnatter
Eine Beobachtung der Schlingnatter erfolgte zwischen dem nach Osten exponierten Waldrand und der Bahntrasse im äußersten Südosten des Plangebiets.

Ringelnatter
Von der Ringelnatter erfolgten ebenfalls einzelne Nachweise am Waldrand westlich der Bahntrasse und westlich der Straße Im Unteren Wald im Süden des Plangebiets.

Blindschleiche
Blindschleichen wurden sowohl am Waldrand westlich der Straße Im Unteren Wald als auch am Waldrand westlich der Bahntrasse festgestellt. Auch bei dieser Art ist der Bestand westlich der Bahntrasse deutlich dichter als entlang der Straße Im Unteren Wald.

Bewertung
Zaun- und Mauereidechse sowie die Schlingnatter werden in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt und zählen damit zu den europarechtlich streng geschützten Arten. Bei Ringelnatter und Blindschleiche handelt es sich um bundesweit besonders geschützte Arten. Abgesehen von der Blindschleiche werde alle im Plangebiet festgestellten Reptilienarten bundes- und landesweit auf der Roten Liste oder der Vorwarnliste geführt (RLG 2020, LAUFER 1999). Die Angaben zur Gefährdung und zum Schutzstatus der festgestellten Arten sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst.

Dt. Name	Wissenschaftl. Name	RL D	RL BW	Schutzstatus	FFH
Zauneidechse	*Lacerta agilis*	V	V	s	IV
Mauereidechse	*Podarcis muralis*	V	2	s	IV
Schlingnatter	*Coronella austriaca*	3	3	s	IV
Ringelnatter	*Natrix natrix*	3	3	b	-
Blindschleiche	*Anguis fragilis*	*	*	b	-

Kategorien der Roten Listen:

2 = stark gefährdet

3 = gefährdet

V = Vorwarnliste

* = nicht gefährdet

Schutzstatus:

b = besonders geschützte Art nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG

s = streng geschützte Art nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG

FFH:

IV = Art nach Anhang IV FFH-Richtlinie

Tab. 2. Rote Liste- und Schutzstatus der festgestellten Reptilienarten. Einstufung in der Roten Liste Deutschlands nach RLG (2020), in der Roten Liste Baden-Württembergs nach LAUFER (1999).

Aufgrund der mit fünf Arten vergleichsweise hohen Diversität an Reptilien und dem Nachweis bestandsgefährdeter, besonders und streng geschützter Arten kommt dem Reptilienbestand im südlichen Teil des Plangebiets ein **hoher Wert** zu.

Relevant für diese Artengruppe ist vor allem der nach Osten exponierte Waldrand und das ihm vorgelagerte Grünland im Südosten des gemeinsamen Plangebiets, da hier sämtliche von Reptilien benötigte Habitatelemente (Sonnenplätze, Versteckmöglichkeiten, Eiablageplätze, Nahrungshabitate und Überwinterungsmöglichkeiten) aufeinandertreffen.

Der Waldrand westlich der Straße Im Unteren Wald ist als Habitat von Zauneidechse, Ringelnatter und Blindschleiche von Bedeutung, allerdings ist hier die Habitateignung aufgrund des fehlenden Grünlandes und der Verschattung durch die Waldbestände östlich und westlich beeinträchtigt.

Die Grünflächen im bestehenden Gewerbe- / Industriegebiet sind überwiegend strukturarm und bieten vor allem für die Mauereidechsen geeignete Habitatstrukturen. Der Reptilienbestand im nördlichen Teil des gemeinsamen Plangebiets ist als **mittel bis gering** zu bewerten.

4.2.5 Amphibien

Methodik
Zur Erfassung der Amphibien fanden zwischen Ende Februar und Ende Juli sechs Begehungen statt. Diese erfolgten am 26.02., 12.03., 01.04., 06.05., 17.06. und 23.07.2021 am späten Nachmittag oder in den frühen Abendstunden und dauerten bis zur vollständigen Dunkelheit an. Bei den Begehungen potenzielle Laichgewässer und Landlebensräume auf Vorkommen von Amphibien beziehungsweise ihrer Entwicklungsformen überprüft.

Außerdem wurden Zufallsbeobachtungen von Amphibien, die im Rahmen der weiteren Bestandserfassungen erfolgten, bei der Auswertung berücksichtigt.

Bestand
Die Erdkröte (*Bufo bufo*) stellt die einzige im Plangebiet erfasste Amphibienart dar. Es erfolgten 32 Beobachtungen juveniler /subadulter und sechs Beobachtungen adulter Erdkröten. Eine weitere adulte Erdkröte wurde überfahren östlich des PKW-Parkplatzes im Südosten des bestehenden Gewerbe- / Industriegebiet festgestellt.

Nachweise des Bergmolchs (*Triturus alpestris*) erfolgten im Waldbestand mehr als 550 m westlich des Plangebiets.

Bewertung
Innerhalb des Plangebiets sind keine dauerhaft wasserführenden Gewässer vorhanden, die von Amphibien als Fortpflanzungsgewässer genutzt werden können. Der Teich im Norden des überplanten Gewerbe- / Industriegebiets ist aufgrund der geringen Größe, der naturfernen Gestaltung und der isolierten Lage nicht als Laichhabitat geeignet.

Nach starken und länger anhaltenden Regenfällen kann es zur Ausbildung temporärer Kleingewässer kommen, diese führten aber selbst im vergleichsweise niederschlagsreichen Jahr 2021 nur für kurze Zeit Wasser. Außerdem werden temporäre Gewässer im Plangebiet intensiv von Wildschweinen als Suhlen genutzt, was deren Eignung als Laichhabitat für Amphibien stark einschränkt.

Der Waldbestand im Süden des Plangebiets ist als Landlebensraum für Amphibien geeignet. Die Straße Im Unteren Wald stellt jedoch eine Barriere dar und das hohe Verkehrsaufkommen insbesondere in der Dämmerung am Morgen und Abend führt zu einem Tötungsrisiko für wandernde Amphibien.

Insgesamt ist die Eignung der im Plangebiet gelegenen Flächen als Habitat für Amphibien daher als mittel (Waldbestand) beziehungsweise sehr gering (überplantes Gewerbe- / Industriegebiet) zu bewerten.

Die Erdkröte zählt zu den bundesweit besonders geschützten Arten und wird in Baden-Württemberg auf der Vorwarnliste geführt (LAUFER 1999). Auf Bundesebene zählt die Erdkröte zu den nicht gefährdeten Arten (RLG 2020).

Mit dem Nachweis einer vergleichsweise häufigen und weit verbreiteten Amphibienart kommt dem Amphibienbestand im Plangebiet ein **geringer Wert** zu.

4.2.6 Europarechtlich geschützte Holzkäfer

Methodik
Zur Erfassung europarechtlich geschützter Holzkäferarten, insbesondere des Hirschkäfers (*Lucanus cervus*), kamen folgende Methoden zum Einsatz:

- Erfassung potenzieller Habitatbäume an sechs Terminen (15.04., 20.04., 21.04., 22.04., 23.04. und 26.04.2021)
- Erfassung von Alteichen sowie weitere Strukturen mit Eignung zur Larvenentwicklung an bislang sechs Terminen (14.04., 27.05., 23.09., 24.09., 29.09. und 01.10.2021), *die Erfassung dauert noch an*
- Suche nach toten Hirschkäfern und Teilen von Hirschkäfern (z. B. Flügeldecken und Geweihen) auf Waldwegen und am Rand der Straße Im Unteren Wald an vier Terminen (04.06., 17.06., 29.06. und 07.07.2021)
- Abendliche Begehungen während der Flugzeit adulter Hirschkäfer an vier Terminen (17.06., 18.06., 21.06., 11.07.2021)

Da durch die Suche nach toten Hirschkäfern in Jahren, in welchen wenige Käfer fliegen und in Gebieten mit hoher Wildschweindichte oft nur wenige Nachweise erbracht werden, wurden als ergänzende Methode die abendlichen Begehungen durchgeführt.

Bestand

<u>Erfassung potenzieller Habitatbäume und von Larvalhabitatstrukturen</u>
Der Waldbestand östlich der Straße Im Unteren Wald sowie westlich der Bahntrasse weist ausgesprochen zahlreiche Stubben und Altbäume auf, die für den Hirschkäfer als Lavalhabitatstrukturen geeignet sind. Ein vergleichbarer Bestand ist westlich der Straße Im Unteren Wald nur auf einer kleinen Fläche im Norden, nahe des bestehenden Gewerbe- / Industriegebiets, vorhanden. Im Süden des Plangebiets, unterhalb der Böschung des bestehenden Radweges, ist der Waldbestand abgängig und die dort vorhandenen toten oder absterbenden Bäume weisen ebenfalls ein hohes Potenzial für totholzbewohnende Käferarten auf, für planungsrelevante Käferarten sind sie jedoch weniger geeignet.

Suche nach toten Hirschkäfern und Teilen von Hirschkäfern
Innerhalb des Plangebiets erfolgten keine Totfunde von Hirschkäfern. Ein totes Männchen wurde auf einem Waldweg ca. 450 m westlich der Straße Im Unteren Wald erfasst.

Abendliche Begehungen während der Flugzeit adulter Hirschkäfer
Im Rahmen der abendlichen Begehungen wurden insgesamt sechs Individuen (5 Männchen und 1 Weibchen) erfasst. Vier Männchen wurden an den Rändern des alteichenreichen Waldbestands östlich der Straße Im Unteren Wald und westlich der Bahntrasse beobachtet, der Nachweis des Weibchens erfolgte westlich der Straße nahe des bestehenden Gewerbe- / Industriegebiets und ein Männchen wurde westlich der Kreuzung im Süden der Straße Im Unteren Wald beobachtet.

Bewertung
Eine Bewertung des Bestands planungsrelevanter Holzkäferarten erfolgt im Verlauf des weiteren Verfahrens, nach Abschluss der Bestandserfassungen.

4.3 Schutzgut biologische Vielfalt

Definition
Im Sinne des BNatSchG § 7 (1) ist die biologische Vielfalt die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt (Artenvielfalt) sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen (Strukturvielfalt).

Bestand
Das Plangebiet ist in zwei sehr unterschiedliche Teilbereiche zu unterteilen: Das von Gebäuden und Verkehrsflächen dominierte Gewerbe- / Industriegebiet im Norden und den von Wald geprägten südlichen Teil. Entsprechend der unterschiedlichen Habitatausstattung unterscheidet sich auch die biologische Vielfalt der beiden Teilbereiche.

Im überplanten Gewerbe- / Industriegebiet sind die typischen Tierarten der Siedlungsbereiche anzutreffen, darunter neben häufigen und weit verbreiteten Arten auch wenige bestandsgefährdete Arten, wie zum Beispiel der Mauersegler. Die vorhandenen Grünflächen sind überwiegende struktur- und artenarm.

Der Waldbestand südlich des Geländes der REWE Group ist Teil des Naturschutzgebiets „Hochholz-Kapellenbruch“. Hier stocken auf jungpleistozänen Lehmen und Sedimenten unterschiedliche Ausbildungen von Stieleichen-Hainbuchen-Wäldern (RHODE 2011).

Charakteristisch für den zum Naturschutzgebiet gehörigen Teil des Waldbestands sind die im Kronenbereich dominierenden Stieleichen und basiphile Pflanzenarten in der Krautschicht (RHODE 2011). Frühjahrsgeophyten wie zum Beispiel der Bärlauch (*Allium ursinum*), das Moschuskraut (*Adoxa moschatellina*) und die Einbeere (*Paris quadrifolia*) sowie bemerkenswerte Pflanzenvorkommen beispielsweise des Großen Zweiblattes (*Neottia ovata*) oder der Bergminze (*Clinopodium nepeta*) an Waldwegrändern verdeutlichen die Qualität des Standortes (RHODE 2011). Diese besondere Artenzusammensetzung hinsichtlich der Vegetation wird durch ein breites Artenspektrum an für Waldstandorte typischen Tierarten ergänzt, darunter etliche bestandsgefährdete Arten.

Weniger artenreich sind die außerhalb des Naturschutzgebiets gelegenen Waldbestände. Es handelt sich um jüngere Laubwaldbestände und stellenweise um Nadelwald (Douglasie). Sie werden überwiegend von häufigen und weit verbreiteten Tierarten als Habitat genutzt.

Bewertung
Eine Bewertung des Schutzguts biologische Vielfalt ist erst nach Abschluss und Auswertung sämtlicher Bestandserfassungen möglich und wird daher im Verlauf des weiteren Verfahrens ergänzt.

4.4 Schutzgut Boden

Methode
Informationen zum Schutzgut Boden und zur Bewertung der zugehörigen Bodenfunktionen wurden den Bodendaten auf Basis der Bodenkarte von Baden-Württemberg 1:50.000 (BK 50) des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) entnommen (LGRB 2021).

Die Bewertung des Ist-Zustands der Funktionen des Bodens im Plangebiet gemäß BK 50 des LGRB ist wird in der folgenden Tabelle zusammengefasst. Die Bewertungsklasseneinteilung erfolgt nach Heft „Bodenschutz 23“ der LUBW (2012) anhand einer 5-stufigen Bewertungsskala (Bewertungsklasse 0 als „versiegelte Flächen, keine Funktionserfüllung“ bis 4 „sehr hohe Funktionserfüllung“). Die Wertstufe des Bodens (Gesamtbewertung) wird über das arithmetische Mittel der Bewertungsklassen für die drei Bodenfunktionen

- natürliche Bodenfruchtbarkeit,
- Filter und Puffer für Schadstoffe und
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf

ermittelt. Die Bodenfunktion „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ wird bei der Gesamtbewertung nur berücksichtigt, wenn der Wert sehr hoch (4) ist. Dies ist bei den vorliegenden Bodeneinheiten nicht der Fall.

Hinsichtlich im Plangebiet bekannter oder zu erwartender Altlasten erfolgte eine Anfrage bei Stadt Walldorf, Fachbereich 2: Ordnung und Umwelt, und der Stadt Wiesloch, Fachbereich 5.3: Umwelt- und Klimaschutz, Lokale Agenda. Außerdem wird ein Gutachten erstellt (UBP 2021).

Bestand
Die bodenkundlichen Einheiten im Bereich des Plangebiets sind in der folgenden Abbildung dargestellt.

Das bestehende Gewerbe- / Industriegebiet befindet sich im Bereich der bodenkundlichen Einheiten w84 im Norden und w100 im Süden.

Der Boden der Einheit **w84** ist ein kalkhaltiger Auengley-Brauner Auenboden aus lössreichem Auenlehm. Die Vergleyung ist häufig reliktisch. Der Boden dieser Einheit ist tiefgründig, der Unterboden ist stellenweise schlecht durchwurzelbar. Luftkapazität sowie Wasserdurchlässigkeit sind gering bis mittel.

Südlich des Gewerbe- / Industriegebiets setzt sich die Bodenkundliche Einheit **w100** fort. Es handelt sich um meist reliktische Auengleye aus Auenlehm, einen tiefgründigen Boden mit mittlerem Humusgehalt im Oberboden und sehr geringem Humusgehalt im Unterboden. Die Luftkapazität ist ebenfalls gering, die Wasserdurchlässigkeit gering bis mittel.

Südlich an w100 schließt die Bodeneinheit **w56** an. Dabei handelt es sich um Braunerde-Gley und Gley, häufig podsolig, aus spätwürmzeitlichem Hochflutsand. Der tiefgründige, gut durchwurzelbare Boden ist oberflächennah schwach bis mittel humos, der Unterboden ist weit-

gehend humusfrei. Er weist eine hohe bis sehr hohe Feldkapazität und Wasserdurchlässigkeit auf. Erst im Unterboden nehmen beide Werte ab.

Im äußersten Süden ragen Flächen der Bodeneinheiten w28 und w40 in das Plangebiet hinein. Die Bodeneinheit **w40** wird von Parabraunerde aus spätwürmzeitlichem Hochflutsediment auf Niederterrassenschottern gebildet. Dieser Boden ist ebenfalls tiefgründig und schwach bis mittel humos bei hoher Luftkapazität und mittlerer bis sehr hoher Wasserdurchlässigkeit.

Bei der Bodeneinheit **w28** handelt es sich um podsolige Braunerde, häufig mit Bändern, sowie podsolige Bänderparabraunerde, beide aus würmzeitlichem Flugsand (Dünen). Der Boden ist entsprechend tiefgründig, schwach humos und sehr wasserdurchlässig.

Bewertung
Im Bereich der Bodeneinheit w84 werden die Bodenfunktionen „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ als mittel, „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ als hoch und „Filter und Puffer für Schadstoffe“ als mittel bis hoch eingestuft. Insgesamt wird diese Bodeneinheit mit 2,5 bewertet. Der natürliche Boden wurde im Bereich des bestehenden Gewerbe- / Industriegebiets jedoch vollständig überbaut beziehungsweise anthropogen überprägt. Nicht versiegelte Flächen im Gewerbe- / Industriegebiet werden gemäß LUBW (2012) daher mit 1 bewertet, versiegelte Flächen erhalten den Wert 0.

Die Wertigkeit der Bodeneinheit **w100** als Standort für naturnahe Vegetation ist hoch, die natürliche Bodenfruchtbarkeit im Bereich der Waldflächen ist mittel und die Bodenfunktionen „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ sowie „Filter und Puffer für Schadstoffe“ werden als hoch bis sehr hoch beziehungsweise mittel bis hoch eingestuft. Insgesamt wird diese Bodeneinheit im Bereich der Waldflächen mit 2,67 bewertet.

Die Bodenfunktion „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ der Bodeneinheit **w56** ist, wie in der folgenden Tabelle dargestellt, gering bis mittel, die Funktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ ist hoch bis sehr hoch und die Funktion als „Filter und Puffer für Schadstoffe“ ist gering bis mittel. Insgesamt wird diese Bodeneinheit im Bereich der Waldflächen mit 2,33 bewertet.

Die Bodenfunktionen „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ und „Filter und Puffer für Schadstoffe“ der Bodeneinheit **w40** werden im Bereich der Waldflächen mit mittel bis hoch, sehr hoch und hoch bewertet. Der Gesamtwert ist 3,17.

Die Bodenfunktion „Standort für naturnahe Vegetation“ der Bodeneinheit **w28** wird als hoch bewertet, die „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ als mittel (Tab. 3). Die Bodenfunktionen „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ und „Filter und Puffer für Schadstoffe“ werden im Bereich der Waldflächen als hoch bis sehr hoch beziehungsweise gering bis mittel eingestuft. Der Gesamtwert liegt damit bei 2,33.

Bodenfunktion	**w100**	**w56**	**w40**	**w28**
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	2,00	1,50	2,50	2,00
Filter und Puffer für Schadstoffe	3,50	4,00	4,00	3,50
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	2,50	1,50	3,00	1,50
Gesamtbewertung nach ÖKVO	**2,67**	**2,33**	**3,17**	**2,33**

Tab. 3. Bewertung der Bodenfunktionen der Bodeneinheiten im Bereich der nicht überbauten Flächen innerhalb des Plangebiets im Ist-Zustand gemäß BK 50.

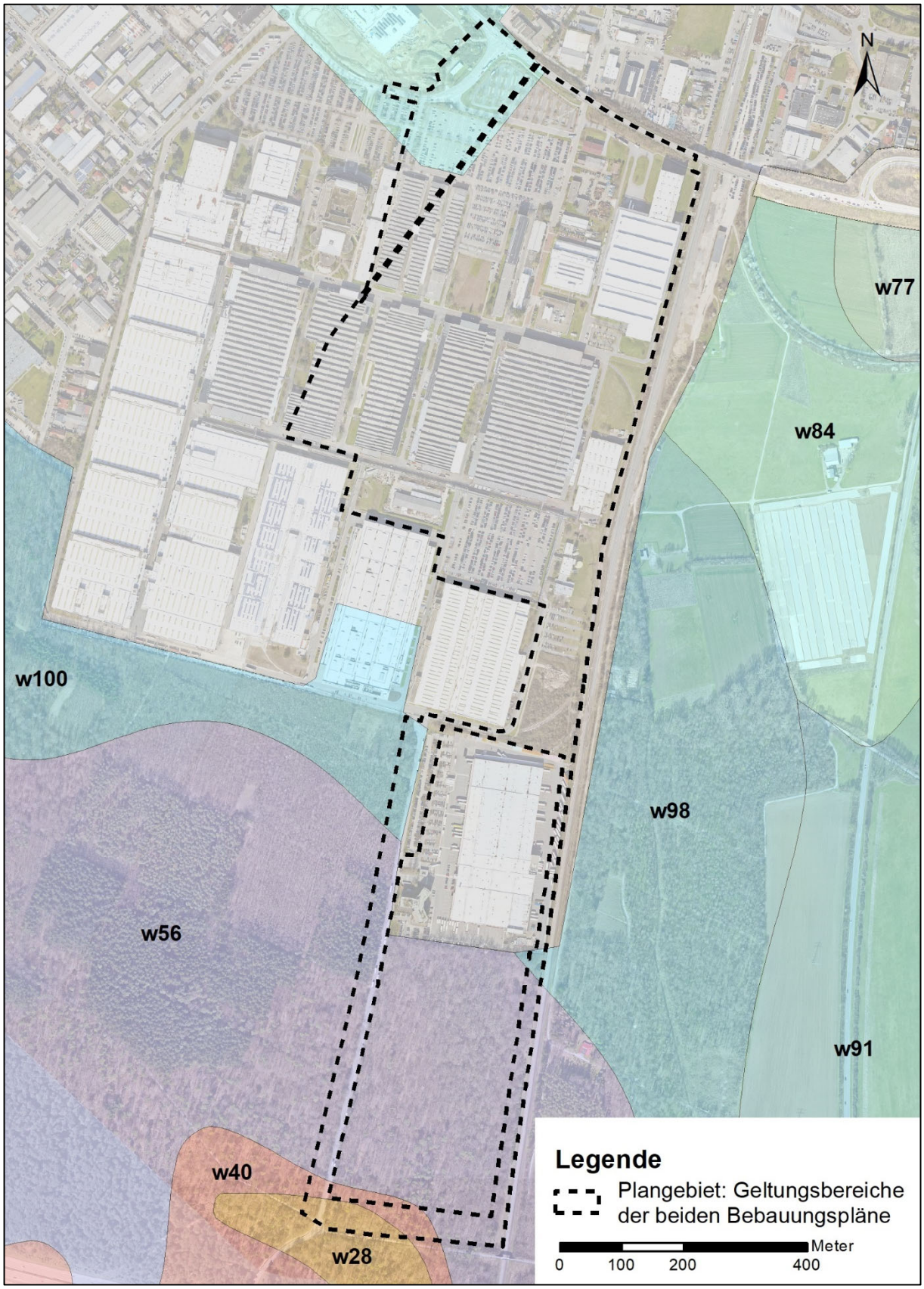


Abb. 7. Bodenkundliche Einheiten gemäß LGRB (2021) im Bereich des Plangebiets (Geltungsbereiche der beiden Bebauungspläne. Kartengrundlage: Luftbild, Stadt Wiesloch, März 2019).

Altlasten
Bisher liegen eine schriftliche Mitteilung der Stadt Walldorf sowie die beim Scopingtermin am 17.06.2021 vorgetragenen Informationen vor. Demnach ist das überplante Gewerbe- / Industriegebiet nahezu vollständig im Altlastenkataser erfasst, auch wenn sich die möglichen Altlasten nicht über den gesamten Grund verteilen.

Das bestehende Gewerbe- / Industriegebiet unterliegt einer jahrzehntelangen Nutzung, bei der mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen wurde. Innerhalb des Plangebiets sind daher Bereiche vorhanden, die einer detaillierteren Untersuchung bedürfen (Altlastenverdachtsflächen). Aus diesem Grund wurden von dem Büro UBP-consulting GmbH & Co. KG, Wiesloch in einem ersten Schritt alle Flächen im Plangebiet unter Berücksichtigung der bisher durchgeführten Untersuchungen und der Nutzungshistorie bezüglich der Wirkungspfade Boden-Grundwasser und Boden-Bodenluft - Raumluft-Mensch geprüft und der daraus abzuleitende Untersuchungsbedarf in Abstimmung mit dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis / Wasserrechtsamt festgelegt. Für einzelne Bereiche werden im weiteren Verfahren detailliertere Bodenuntersuchungen

Südlich des bestehenden Gewerbe- / Industriegebiets sind innerhalb des gemeinsamen Plangebiets keine Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.

Eine abschließende Darstellung der Altlastenbelange erfolgt nach Vorliegen des Fachgutachtens UBP-consulting GmbH & Co. KG und wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

4.5 Schutzgut Fläche

Bestand
Das gemeinsame Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 43 ha auf der Gemarkung der Stadt Wiesloch und eine Fläche von ca. 3,6 ha auf der Gemarkung der Stadt Walldorf.

Bei den Flächen im bestehenden Gewerbe- / Industriegebiet im nördlichen Teil des gemeinsamen Plangebiets handelt es sich im Ist-Zustand größtenteils um dicht bebaute, versiegelte Flächen (Gebäude und Verkehrsflächen). Zwischen den bebauten Bereichen befinden sich Grünflächen unterschiedlicher Größe, die teilweise von Gehölzen bestanden sind.

Das bestehenden Gewerbe- / Industriegebiet ist über den Gutenbergring im Norden an die L 723 angebunden, auch die Zufahrten zu den Autobahnen A5 und A6 befinden sich jeweils in wenigen Kilometern Entfernung. Durch den Bahnhof Wiesloch-Walldorf in unmittelbarer Nähe ist ebenfalls eine gute infrastrukturelle Anbindung an den Schienenverkehr gegeben.

Der südliche Teil des gemeinsamen Plangebiets auf Wieslocher Gemarkung umfasst überwiegend unversiegelte Waldflächen des Hochholzer Waldes. Die versiegelten Flächen hier umfassen die Straße Im Unteren Wald im Westen, nach Osten und Westen von der Straße abzweigende Schotterwege und die Verkehrsflächen (Zufahrten, PKW- und LKW-Stellplätz) auf dem Gelände der REWE Group.

Bewertung
Das bestehende Gewerbe- / Industriegebiet steht heute wegen der Bebauung, Versiegelung und der Zugangsbeschränkungen für keine anderen Funktionen oder Nutzungen zur Verfügung. Gleiches gilt für die Flächen auf dem Gelände der REWE Group. Insofern haben diese Teile des Plangebiets für das Schutzgut Fläche eine geringe Bedeutung.

Bis auf die versiegelten Bereiche der Straße Im Unteren Wald weist der Waldbestand im Süden des Plangebiets eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Fläche auf.

Die unversiegelten Waldbereiche können auch im Hinblick auf die anderen Schutzgüter wichtige Funktionen wie Versickerungs- und Retentionsleistungen von Wasser erfüllen, Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellen und regulierend auf Klima und Luft wirken. Sie sind darüber hinaus für Beschäftigte der benachbarten Gewerbe- / Industriegebiete sowie für Menschen aus umliegenden Ortschaften zur Erholung von Bedeutung.

4.6 Schutzgut Wasser

Methode
Zur Beschreibung und Bewertung der Oberflächen- und Grundwasserbedingungen im Plangebiet wurden der Kartenviewer des LGRB sowie der Daten- und Kartendienst der LUBW herangezogen. Außerdem wurden im Rahmen der vegetationskundlichen und faunistischen Bestandserfassungen Oberflächengewässer im gemeinsamen Plangebiet und in dessen Umgebung festgestellt.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens werden Daten der im gemeinsamen Plangebiet vorhandenen Brunnen, Messstellen und Sonden abgefragt und zur Beschreibung und Bewertung des Grundwassers ergänzt.

Bestand

<u>Oberflächengewässer, Quellen und Grundwasseraustritte</u>
Im Plangebiet sind abgesehen von einem kleinen, künstlich angelegten Teich im Norden des bestehenden Gewerbe- / Industriegebiets keine Oberflächengewässer vorhanden.

Im Waldbestand zwischen der Straße Im Unteren Wald und der Bahntrasse befindet sich eine kleine, niederschlagsgefüllte, trichterförmige Vertiefung im Boden. Weitere solche wasserführenden Bodenvertiefungen sind im Waldbestand westlich des Plangebiets vorhanden.

Quellen oder sonstige Grundwasseraustritte sind im Plangebiet nicht vorhanden.

<u>Grundwasser</u>
Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone IIIB des Wasserschutzgebiets Nr. 226.021 „Br. Wiesloch“. Die Ausweisung von Wasserschutzgebieten dient dem vorsorglichen Schutz des Grundwassers.

<u>Brunnen, Messstellen und Sonden</u>
Im bestehenden Gewerbe- / Industriegebiet und in dessen Umfeld sind Entnahmebrunnen, Grundwassermessstellen, Erdwärmesonden, Temperaturmessstellen für geothermische Anlagen, Beregnungsbrunnen und Altlastenerkundungen (Brunnen und Pegel) vorhanden. *Die dort gewonnenen Daten werden im Verlauf des weiteren Verfahrens ergänzt.*

Bewertung

<u>Oberflächengewässer, Quellen und Grundwasseraustritte</u>
Dem Teich im bestehenden Gewerbe- / Industriegebiet kommt aufgrund seiner geringen Größe und der naturfernen Gestalt ein **geringer Wert** zu.

Quellen und sonstige Grundwasseraustritte kommen nicht vor.

Grundwasser
Gemäß der hydrogeologischen Übersichtskarte 1:350.000 des LGRB befindet sich das Plangebiet in der hydrogeologischen Einheit „Quartäre / Pliozäne Sande und Kiese im Oberrheingraben“, welche von Lockergesteinen dominiert wird und als leistungsfähiger Grundwasserleiter eingestuft wird. Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung ist gering. Die Grundwasservorkommen der Oberrheinebene sind Teil des größten Grundwasserspeichers in Südwestdeutschland und besitzen grundsätzlich eine sehr hohe Bedeutung für die Trinkwassernutzung, die Brauchwassernutzung durch Industrie und Gewerbe sowie die Bewässerung in der Landwirtschaft.

Für die Qualität des Grundwassers ist vor allem der Waldbestand im Süden des Plangebiets von Bedeutung. Bei großflächigen Rodungen können vermehrt Nitrate ins Grundwasser gewaschen und die Schutzfunktion des Bodens beeinträchtigt werden.

Eine Bewertung hinsichtlich des Grundwassers ist erst nach Vorliegen der relevanten Fachgutachten (insbesondere zum Entwässerungskonzept und zu Altlasten) möglich und wird daher im Verlauf des weiteren Verfahrens ergänzt.

Brunnen, Messstellen und Sonden
Die Notwendigkeit des Erhalts, der Sicherung oder des Ersatzes von Brunnen und Grundwassermessstellen im Plangebiet ist mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer abzustimmen. *Die Bewertung wird im Verlauf des weiteren Verfahrens ergänzt.*

4.7 Schutzgut Klima und Luft

Methode
Zur Beschreibung und Bewertung von Klima und Luft im Plangebiet und in dessen Umfeld wurde Informationen aus dem Naturraumsteckbrief der LUBW (2021) und des von ÖKOPLANA erstellten Klimagutachtens (ÖKOPLANA 2021) entnommen.

Zur Bewertung der bioklimatischen Ausgleichsleistung und des Immissionsschutzes wurden die „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ (LFU 2005) herangezogen. Die Flächeneinheiten werden dabei bezüglich ihrer bioklimatischen Ausgleichsleistung sowie ihrer Immissionschutzfunktion bewertet. Die zu bewertenden Leistung sind der Abbau oder die Verminderung lufthygienischer beziehungsweise bioklimatischer Belastungen.

Bestand
Das Plangebiet befindet sich im Naturraum Nr. 223 „Hardtebenen“, am Übergang zum Naturraum Nr. 125 „Kraichgau“. Es handelt sich um einen klimatologischen Gunstraum, für den hohe Jahresmitteltemperaturen und geringe Niederschlagsmengen charakteristisch sind. Kennzeichnend sind außerdem milde Winter. Die regionale Durchlüftung ist in den Hardtebenen gering, es herrschen mittlere Windgeschwindigkeiten vor (LUBW 2021).

Die folgenden Informationen zur klimatologischen Situation im Plangebiet wurden dem Klimagutachten (ÖKOPLANA 2021) entnommen. Demnach bildet sich im Plangebiet und in dessen Umfeld durch die topographische Gliederung des Geländes (Ebene, Tal- und Hangzonen, Hangeinschnitte) und die Flächennutzung (Bebauung, Verkehrsanlagen, Waldflächen, Wiesen- und Landwirtschaftsflächen) ein ortsspezifisches Lokalklima aus. Dies wird einerseits anhand der thermischen Umgebungsbedingungen und andererseits im Strömungsgeschehen des Raumes, das bei klimarelevanten Strahlungswetterlagen nach Sonnenuntergang sowohl

durch regionale Winde als auch durch lokale Kaltluftbewegungen bestimmt wird, ersichtlich (ÖKOPLANA 2021).

Anhand des thermischen Verhaltens unterschiedlicher Flächennutzungsstrukturen während durch Hochdruck beeinflusster Wetterlagen werden die Auswirkungen lokaler Faktoren auf das Klima deutlich erkennbar. Schwache Windbewegung und länger anhaltende Einstrahlung am Tag führen in den Sommermonaten zu intensiver Erwärmung, ungehinderte Ausstrahlung bei Nacht hingegen zu intensiver Abkühlung der unteren Luftschichten.

In stadtklimatisch besonders relevanten sommerlichen Strahlungsnächten setzen im Plangebiet vermehrt regionale / lokale Kaltluftströmungen aus östlichen bis ostsüdöstlichen Richtungssektoren ein. Aufgrund des fehlenden Gefälles im Plangebiet neigt die Kaltluft im Bereich dicht bewaldeter und im dicht bebauten Gewerbegebiet vermehrt zu Stagnation. Nur bei gleichzeitig bodennah durchgreifenden regionalen Ausgleichsströmungen zwischen Kraichgau und Oberrheinischem Tiefland, die zusätzliche Bewegungsimpulse auf die bodennahe Kaltluft ausüben, kann die Hangkaltluft aus Osten wirksam in die Bebauung verfrachtet werden.

Bewertung
Besonders im Sommer und in den Übergangsjahreszeiten beeinflussen regionale / lokale Luftströmungen, deren Existenz auf die Kaltluftproduktion der Freiräume und die großräumigen Luftaustauschprozesse zwischen Kraichgau und Oberrheinischem Tiefland zurückzuführen ist, in hohem Maße das Ventilationsgeschehen im Plangebiet und in dessen Umfeld. Da diese regionalen / lokalen Luftzirkulationen nur begrenzte horizontale und vertikale Reichweite entwickeln, in ihrer Summe aber das Ventilationsgeschehen bei windschwachen, austauscharmen Wetterlagen wesentlich bestimmen, ist dem Erhalt ihrer Entstehungsgebiete und bevorzugten Zugbahnen besondere Beachtung zu schenken (ÖKOPLANA 2021).

Infolge des Klimawandels ist mittelfristig mit einer Zunahme der sommerlichen Wärmebelastung zu rechnen. Neben dem Erhalt klimaökologisch wirksamer Ausgleichsräume im Umfeld (z. B. Wald- und Wiesenflächen) kommt daher der Sicherung beziehungsweise Schaffung thermischer Gunsträume innerhalb der Bebauung eine bedeutsame Rolle zur Verstärkung der Luftaustauschprozesse zu (ÖKOPLANA 2021).Der treibende Faktor dieser Luftströmungen ist die nächtliche Kaltluftentstehung und Kaltluftbewegung. Voraussetzung für die Kaltluftentstehung ist das Vorhandensein vegetationsbedeckter Freiflächen.

Entlang der nördlich des bestehenden Gewerbe- / Industriegebiets verlaufenden L723 ist eine siedlungsrelevante Kaltluftleitbahn ausgebildet, zu der auch die Parkplatzflächen im nördlichen Teil des überplanten Gewerbe- / Industriegebiets zählen. Dieser Leitbahn kommt insbesondere an Strahlungstagen eine wichtige Bedeutung für die Ventilation der angrenzenden Bebauung zu.

Bei den Flächen im südlichen Teil des überplanten Gewerbe- / Industriegebiets handelt es sich gemäß LFU (2005) weder um siedlungsrelevante Kaltluftleitbahnen noch um siedlungsrelevante Kaltluftentstehungsgebiete sondern um ein klimatisch und lufthygienisch belastetes Gebiet, von dem Belastungen auf angrenzende Bereiche ausgehen. Diesen Flächen im überplanten Gewerbe- / Industriegebiet kommt hinsichtlich des Schutzguts Klima und Luft gemäß LFU (2015) damit ein **sehr geringer Wert** zu.

Der im Süden des Plangebiets gelegene Waldbestand stellt eine Fläche mit bioklimatischer Ausgleichs- und Filterfunktion dar. Dort ist ein Bestandsklima ausgebildet, welches im Ver-

gleich zum angrenzenden Industriegebiet durch einen ausgeglichenen Temperaturgang und eine erhöhte relative Feuchtigkeit gekennzeichnet ist. An warmen Sommertagen ist es dort deutlich kühler als außerhalb des Waldes, wodurch bei windarmen Wetterlagen die Luftzirkulationen stimuliert werden. Dem Schutzgut Klima und Luft kommt im Bereich des Waldbestands im Süden des Plangebiets damit ein **hoher Wert** zu.

4.8 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Methode
Die Beschreibung und Bewertung des im Gelände gewonnenen Eindrucks des Landschaftsbilds und des Erholungswertes erfolgt in Anlehnung an das Bewertungsmodell der LfU (2005).

Bestand

Landschaftsbild
Das Plangebiet lässt sich wie in der folgenden Abbildung dargestellt, in zwei sehr unterschiedliche Landschaftsbildeinheiten gliedern:

Der nördliche Teil (Landschaftsbildeinheit 1) ist von den Werkshallen und Verwaltungsgebäuden der HDM geprägt. Durch die Höhe der Gebäude und das ebene Gelände ist von einem Standpunkt aus jeweils nur das direkte Umfeld einsehbar. Bereichsweise ist das bestehende Gewerbe- / Industriegebiet mit älteren Baumbeständen durchgrünt, die im Verhältnis zur Bebauung allerdings nur einen geringen Anteil ausmachen und von den hohen Gebäuden im Umfeld verdeckt werden. Der Parkplatz im Norden des Geländes ist strukturarm und einheitlich gestaltet. Er wird stellenweise von Baumreihen durchzogen und gesäumt, die das Bild des großflächig versiegelten Parkplatzes nur wenig auflockern. Südlich des bestehenden Gewerbe- / Industriegebiets befindet sich das Zentrallager der REWE Group. Auch dieser Bereich ist stark anthropogen überprägt und zählt damit zur Landschaftsbildeinheit 1.

Der südliche Teil des Plangebiets ist vom Waldbestand des Hochholzer Waldes geprägt (Landschaftsbildeinheit 2), der durch die Straße Im Unteren Wald durchschnitten wird. Es handelt sich um einen forstlich genutzten Bestand mit Parzellen, die sich in Struktur, Alter und Artenzusammensetzung unterscheiden.

Erholung
Das bestehende Gewerbe- / Industriegebiet ist heute für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Beschäftigte der HDM können in Pausenzeiten die Kantine mit Außenbereich und Pausenräume nutzen oder sich im Bereich der kleinen Grünflächen aufhalten. Dort sind einzelne Sitzgelegenheiten vorhanden.

Der Waldbestand des Hochholzer Waldes ist für die Öffentlichkeit frei zugänglich und durch Waldwege gut erschlossen. Der Waldbestand südlich des bestehende Gewerbe- / Industriegebiets wird sowohl von Beschäftigten der benachbarten Gewerbe- / Industriegebiete als auch von Anwohnern der umliegenden Siedlungsbereiche zur Naherholung genutzt. Westlich des Plangebiets befinden sich ausgeschilderte Wanderwege und Laufstrecken. Spezielle Einrichtungen für die Naherholung und Freizeitnutzung, wie zum Beispiel Sitzgelegenheiten, Sportgeräte etc. sind jedoch nicht vorhanden. Da die Waldwege östlich der Straße Im Unteren Wald an der Bahntrasse blind enden, wird dieser Teil des Waldbestands kaum von Spaziergängern, Joggern und Radfahrern genutzt.

Bewertung

Landschaftsbild
Sowohl beim bestehenden Gewerbe- / Industriegebiet des Plangebiets als auch beim Gelände der REWE Group handelt es sich um sehr naturferne Flächen, die für die Öffentlichkeit nicht zugänglich und nur wenig einsehbar sind. Die Vielfalt und Eigenart der Fläche ist sehr gering, anthropogene Elemente dominieren über natürliche Elemente. Insgesamt wird der Wert des Landschaftsbilds im Bereich der Werksgelände als **gering** eingestuft.

Bei dem Waldbestand im Süden des Plangebiets handelt es sich im Vergleich zu den Werksgeländen trotz der forstlichen Nutzung der unterschiedlich strukturierten Waldparzellen um eine naturnähere Landschaftsbildeinheit, deren Vielfalt und Eigenart als mittel zu bewerten sind. Auch hier wird die Einsehbarkeit durch das ebene Gelände und die Gehölzbestände stark eingeschränkt. Sofern Bereiche aufgrund fehlender Gehölze einsehbar sind, fällt der Blick auf anthropogene Strukturen wie Gebäude, Straßen oder die Bahntrasse. Insgesamt wird der Wert des Landschaftsbilds im Bereich des Waldbestands als **mittel** eingestuft.

Erholung
Für Beschäftigte der Gewerbe- / Industriegebiete besteht auf den Werksgeländen zwar in gewissem Umfang Raum zur Erholung unter freiem Himmel, die Geräusch- und Geruchsemissionen der zahlreichen PKWs und LKWs, die die beiden Werksbereiche häufig frequentieren, verringern jedoch die Aufenthaltsqualität. Der Erholungswert der beschriebenen Bereiche wird als **sehr gering** eingestuft.

Durch die Straße Im Unteren Wald, die häufig von PKWs und LKWs frequentiert wird, besteht eine Beeinträchtigung des Erholungswertes in den Waldbeständen im Umfeld der Straße. Durch die Bahntrasse im Osten und die südlich verlaufende A6 besteht eine zusätzliche Geräuschbelastung. Der Erholungswert wird daher als **mittel** eingestuft.

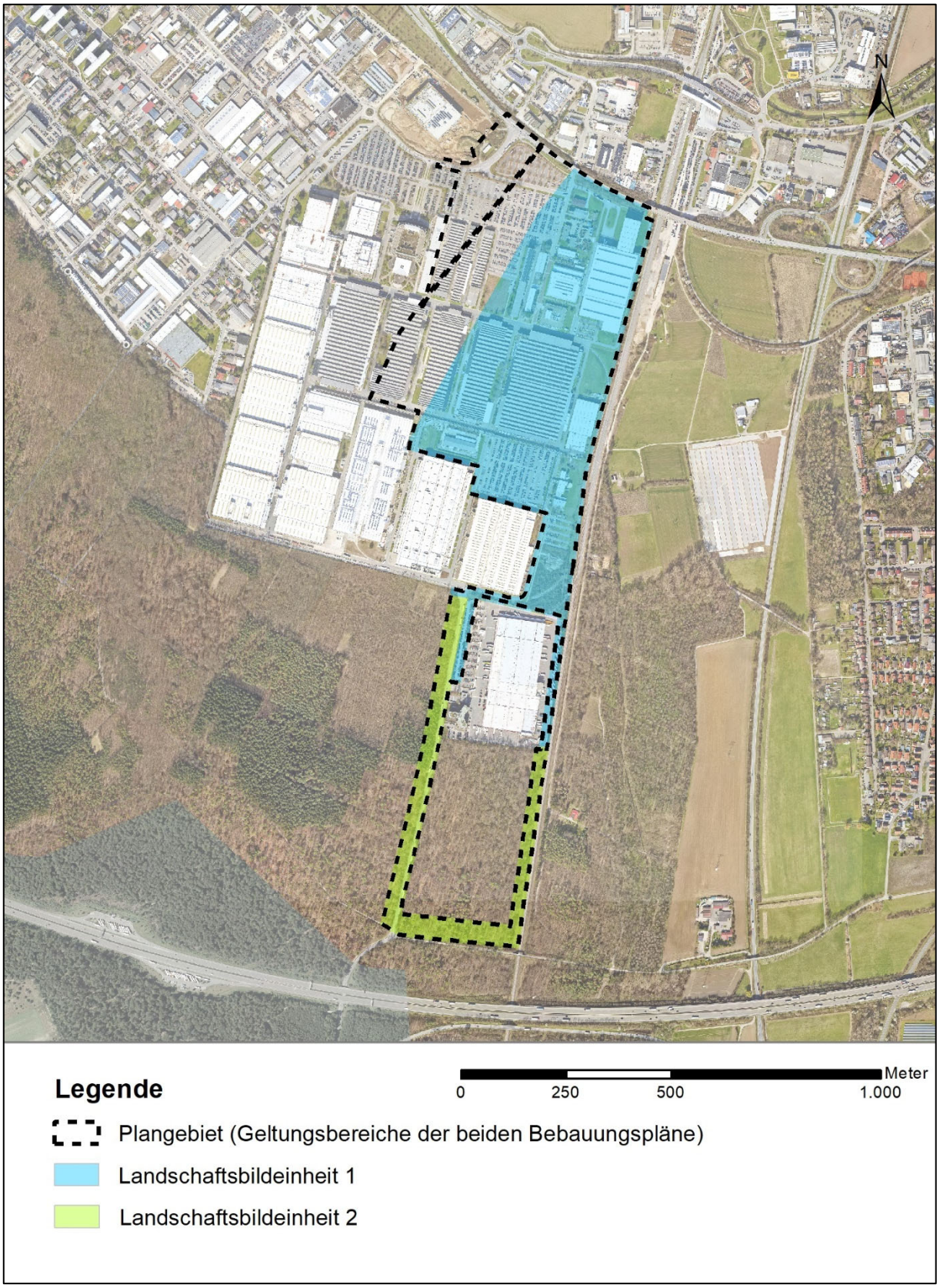


Abb. 8. Landschaftsbildeinheiten des Plangebiets (Kartengrundlage: Luftbild, Stadt Wiesloch, März 2019).

4.9 Schutzgebiete

Methode
Informationen zu Schutzgebieten wurden dem Daten- und Kartendienst der LUBW (https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/, zuletzt abgefragt am 08.10.2021) sowie den jeweiligen Schutzgebietswürdigungen, Verordnungen, Datenbögen und Managementplänen entnommen.

Bestand
Im Bereich des überplanten Gewerbe- / Industriegebiets sind keine Schutzgebiete ausgewiesen, jedoch im südlich gelegenen Waldbestand. Diese sind in der folgenden Abbildung dargestellt.

Natura 2000-Gebiete
Zwischen der Straße Im Unteren Wald und der Bahntrasse befindet sich eine Teilfläche des FFH-Gebiets Nr. 6718-311 „Nördlicher Kraichgau“. Der Großteil dieser Waldfläche ist als FFH-Lebensraumtyp 9160 „Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwälder“ ausgewiesen. Das FFH-Gebiet setzt sich aus 62 Teilflächen zusammen und repräsentiert einen typischen Ausschnitt der Kulturlandschaft des nördlichen Kraichgaus. Dabei handelt es sich um eine Hügellandschaft mit großflächigen Laubwaldgebieten, vornehmlich Buchen- und Eichen-Hainbuchenwäldern, an Fließgewässern in den Tälern auch Auwälder sowie großflächig Mähwiesen. Kleinflächig eingestreut sind Feuchtwiesen, Halbtrockenrasen, Felsbereiche, Bäche und Abgrabungsrestgewässer (RPK 2020).

Naturschutzgebiete
Zahlreiche Teilflächen des FFH-Gebiets sind als Naturschutzgebiet ausgewiesen, so ist das FFH-Gebiet auch in diesem Bereich deckungsgleich mit dem Naturschutzgebiet Nr. 2.143 „Hochholz-Kapellenbruch“. Die Schutzwürdigkeit des Waldbestands liegt in seiner Naturnähe und Baumartenzusammensetzung, der eines Stieleichen-Hainbuchen-Waldes (RHODE 2011). Schutzzwecke sind unter anderem

- die Erhaltung und Förderung der Wälder mit in hohem Maße naturnahen und gut ausgebildeten Waldgesellschaften
- die Erhaltung und Förderung der an die Vielzahl von Biotoptypen gebundenen Pflanzen- und Tiergesellschaften sowie
- die Erhaltung und Förderung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der naturhaften Ausstattung,
- die Erhaltung und Entwicklung der in dem Gebiet vorkommenden Lebensräume nach Anhang I der FFH-Richtlinie, insbesondere […] Subatlantische oder Mitteleuropäische Stieleichen- oder Hainbuchenwälder (Code 9160) […] sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen nach Anhang II der FFH-Richtlinie (RPK 2011).

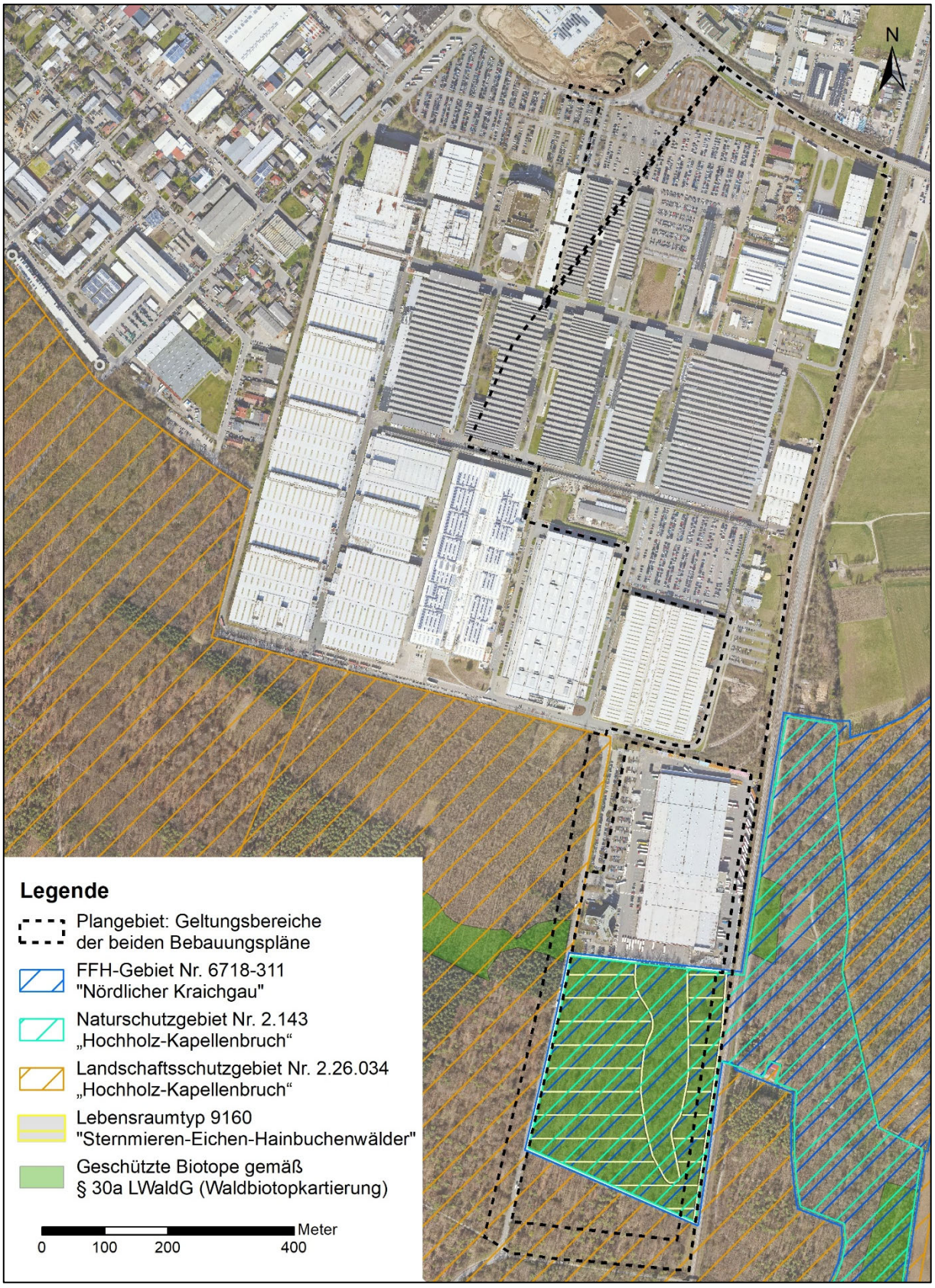


Abb. 9. Schutzgebiete im Bereich des Plangebiets (Kartengrundlage: Luftbild, Stadt Wiesloch, März 2019).

Nach NatSchG und LWaldG geschützte Biotope

Ebenfalls deckungsgleich mit dem FFH-Gebiet ist das nach NatSchG und LWaldG geschützte Biotop Nr. 267172264533 ‚Eichen-Altholz NSG „Hochholz-Kapellenbruch“‘. Dabei handelt es sich laut Datenauswertbogen (DIETERLE 2013a) um ein aus ehemaligem Mittelwald hervorgegangenes, strukturreiches und stufiges Altholz. In der Baumschicht dominieren Stieleichen. Beigemischt sind meist Buchen oder Eschen, im Süden auch Waldkiefern. Im Unter- und Zwischenstand überwiegen Hainbuchen, seltener finden sich Feldahorne, Buchen, Eschen und Robinien. Die Naturverjüngung besteht überwiegend aus Hainbuchen, Eschen, Ahorn und Robinien; Eichenverjüngung fehlt weitgehend. Die Strauchschicht wird unter anderem von Hasel und Weißdorn gebildet. Die Bodenvegetation ist inhomogen und insgesamt artenreich. In vielen Bereichen ist das Maiglöckchen häufig, im Süden treten Säurezeiger auf, im Westen finden sich ruderalisierte Bereiche mit umfangreichen Brombeerbeständen. Der Frühjahrsaspekt ist oft geophytenreich mit viel Bärlauch und Moschuskraut. Innerhalb des Biotops sind zahleiche Habitatbäume sowie stehendes und liegendes Totholz vorhanden (DIETERLE 2013a).

Ein weiteres geschütztes Biotop befindet sich westlich der Straße Im Unteren Wald. Es handelt sich um das Biotop Nr. 267172264534 ‚Eichen-Jungbestand „Dörnigt W Frauenweiler“‘. Im Datenauswertbogen wird das aus Pflanzung entstandene Eichen-Stangenholz mit einzelnen beigemischten Hainbuchen, Eschen und Buchen als „Seltene naturnahe Waldgesellschaft“ beschrieben (DIETERLE 2013b). Es handelt sich um einen inhomogenen, jedoch in Anbetracht des geringen Alters bereits recht artenreichen Bestand. In der Krautschicht sind verschiedene kennzeichnende Arten, wie Wald-Knäuelgras, Sternmiere, Verschiedenblättriger, Schwingel, Erdbeer-Fingerkraut oder Blausegge anzutreffen (DIETERLE 2013b). De Bestand ist dem FFH-Lebensraumtyp 9160 „Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwälder“ zuzuordnen.

Landschaftsschutzgebiete

Südlich angrenzend an das FFH- und das Naturschutzgebiet sowie westlich der Straße Im Unteren Wald befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Nr. 2.26.034 „Hochholz-Kapellenbruch“. Schutzzwecke sind unter anderem:

- die Gewährleistung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit eines ausgewogenen Naturhaushaltes,
- die Erhaltung und Verbesserung der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Erhaltung der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der Natur und Landschaft
- sowie ihres besonderen Erholungswertes,
- die Erhaltung und Förderung eines Puffers zu dem Naturschutzgebiet und
- die Erhaltung und Förderung der Waldbestände.

Bewertung

Der südöstliche Teil des Plangebiets befindet sich im Bereich von Flächen mit sehr hohen Schutzgebietskategorien (FFH-Gebiet, LRT, NSG, geschütztes Biotop). An der von DIETERLE (2013a) beschriebenen Struktur des Waldbestands sind keine deutlichen Veränderungen zu erkennen. Es handelt sich um einen naturschutzfachlich wertvollen Hainbuchen-Stieleichenwald mit strukturreichem Altholz. Der Wert der im Plangebiet gelegenen Flächen des FFH-Gebiets und des Naturschutzgebiets ist als **hoch** einzustufen.

Der südlichste und der südwestliche Teil des Plangebiets liegen im Bereich des Landschaftsschutzgebiets und damit im Bereich einer etwas niedrigeren Schutzgebietskategorie. Beim Waldbestand im äußersten Süden des Plangebiets, unterhalb der Böschung des bestehenden

Radwegs handelt es sich im Osten um einen Eichensekundärwald mit zahlreichen Hainbuchen und Waldkiefern, weiter westlich um einen jungen Robinienbestand. An diesen grenzt nördlich eine Aufforstungsfläche (Stieleichen) an. Nahe der Straße stocken einzelne Waldkiefern, Stieleichen und Hainbuchen.

Beim westlich an die Straße Im Unteren Wald angrenzenden Waldbestands des Landschaftsschutzgebiets handelt es sich im Süden um einen Mischbestand aus Robinie, Hainbuche und einigen Waldkiefern. Darauf folgen ein Eichensekundärwald, eine Aufforstungsfläche (Stieleiche), ein weiterer Eichensekundärwald und ein Douglasienbestand. Daran grenzt nördlich der als Waldbiotop geschützte Bestand an. Nördlich davon ist ein weiterer Eichensekundärwald ausgebildet, der auf Höhe des Geländes der REWE Group nahe der Straße von Douglasien geprägt ist. Der Eichensekundärwald setzt sich nach Norden fast bis zum Gewerbe- / Industriegebiet fort. Unmittelbar südlich des Gewerbe- / Industriegebiet befindet sich ein von Robinien dominierter Bestand. Bei den im Plangebiet gelegenen Teilflächen des Landschaftsschutzgebiets handelt es sich damit nur teilweise um die als Schutzweck angegebenen naturnahen Waldgesellschaften. Der Wert der im Plangebiet gelegenen Flächen des Landschaftsschutzgebiets ist als **mittel** einzustufen.

4.10 Schutzgut Mensch

Bestand
Das Plangebiet umfasst weite Teile des bestehenden Gewerbe- / Industriegebiets. Dort sind derzeit rund 5.000 Beschäftigte angestellt. Teile des Gewerbe- / Industriegebiets werden von anderen Firmen genutzt, beispielsweise vom Musikhaus Session als Zentrallager.

Das bestehende Gewerbe- / Industriegebiet befindet sich nahe des Bahnhofs Wiesloch-Walldorf und ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen. 6 % der Beschäftigten der HDM besitzen ein Jobticket (AS+P 2021). 1.600 Beschäftigte fahren regelmäßig mit dem Rad zum Standort (Protokoll zum Abstimmungstermin am 14.07.2021). Außerdem ist eine gute Anbindung an die A5 und die A6 gegeben.

Die dem bestehenden Gewerbe- / Industriegebiet nächstgelegenen Wohngebiete befinden sich ca. 0,7 km südöstlich (Wiesloch - Frauenweiler), 0,9 km nordwestlich (Walldorf), 1,2 km östlich (Wiesloch) und 1,3 km südwestlich (Rot).

Das südlich des Gewerbe- / Industriegebiets, westlich der Straße Im Unteren Wald gelegene Waldgebiet ist durch ein Netz aus Waldwegen für Spaziergänger, Radfahrer und Jogger gut erschlossen während die Waldwege, die von der Straße Im Unteren Wald nach Osten führen blind enden.

Informationen zum Umfang im Plangebiet auftretender Geräusche werden nach Fertigstellung des Schallgutachtens im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

Bewertung
Die HDM stellt einen wichtigen Arbeitgeber für Menschen aus Wiesloch, Walldorf sowie im Umfeld gelegener Gemeinden und Städte dar. 81 % der HDM-Mitarbeiter kommen aus Städten und Gemeinden im Umkreis von 20 km (AS+P 2021).

Wie dem Klimagutachten (ÖKOPLANA 2021) zu entnehmen ist, zeigt sich das überplante Gewerbe- / Industriegebiet an Strahlungstagen tagsüber nur mäßig ventiliert. In stadtklimatisch besonders relevanten sommerlichen Strahlungsnächten kann die Hangkaltluft aus Osten nur

wirksam in die Bebauung verfrachtet werden, wenn zusätzlich zu den regionalen / lokalen Kaltluftströmungen noch bodennah durchgreifende regionale Ausgleichsströmungen zwischen dem Kraichgau und dem Oberrheinischen Tiefland auftreten (ÖKOPLANA 2021). Für die Beschäftigten von HDM besteht damit vor allem in den Sommermonaten eine klimatische Belastung an ihrem Arbeitsort. In den umliegenden Siedlungsbereichen sind infolge der Planung allenfalls geringe negative Auswirkungen auf das Klima (geringe Reduzierung des Kaltluftstroms, geringfügig reduzierte nächtliche Abkühlung und Belüftungsintensität) zu erwarten (ÖKOPLANA 2021).

Das südlich des Gewerbe- / Industriegebiets, westlich der Straße Im Unteren Wald gelegene Waldgebiet wird von Anwohnern vor allem aus Walldorf und Rot zur Naherholung genutzt. Auch Beschäftigt von HDM und der REWE Group verbringen dort teilweise ihre Pausen. Diese Waldfläche südlich des Geländes der REWE Group ist aufgrund des Fehlens durchgängiger Wegverbindungen von deutlich geringerer Bedeutung für Spaziergänger, Joggen und Fahrradfahrer als die gegenüberliegende Seite.

Die Funktion des im Süden des Plangebiets gelegenen Waldgebiets als Naherholungsgebiet wird durch die Nähe zur A6 und den damit verbundenen Geräuschemissionen beeinträchtigt. Außerdem fehlen im Waldgebiet südlich des Gewerbe- / Industriegebiets sämtliche Einrichtungen zur Naherholung, wie zum Beispiel Sitzgelegenheiten, Spiel- und Sportgeräte. Trotzdem kommt dem Waldgebiet zwischen den Siedlungsbereichen von Walldorf, Frauenweiler und St. Leon-Rot eine wichtige Bedeutung für die Bevölkerung zur Freizeitgestaltung und Erholungssuche zu, außerdem wirken Waldflächen regulierend auf das Klima. Dies ist auch in den umliegenden Siedlungsbereichen spürbar.

Die Bewertung im Plangebiet auftretender Geräusche hinsichtlich des Schutzguts Menschen wird nach Fertigstellung des Schallgutachtens im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

4.11 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Methodik

Kulturgüter
Hinsichtlich im Plangebiet möglicherweise vorkommender Kulturgüter wurde das von der Stadt Wiesloch übermittelte Gutachten „Übersicht der archäologischen Fundstellen nördlich von Wiesloch-Frauenweiler“ (BDU 2014) berücksichtigt. Außerdem wurde am 10.09.2021 eine Anfrage an das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Archäologische Denkmalpflege Referat 83.1, gestellt.

Sonstige Sachgüter
Im Gelände und Luftbildern erkennbare Sachgüter wurden bei Ortsbegehungen erfasst.

Informationen zum Vorhandensein von Leitungen und sonstigen Sachgütern wurden über die jeweiligen Versorgungsträger online (Vodafone, Stadtwerke Heidelberg, NetzeBW) oder per E-Mail (Abwasser- und Hochwasser-Schutzverband-Wiesloch, Tiefbauamt Wiesloch (Abwasserkanal), Stadtwerke Wiesloch, Telekom, Pro Klima GmbH & Co. UBP KG, KurpfalzTel, Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, TelemaxX Tk GmbH, Badisches RHEINGAS GmbH, MVV Enamic GmbH, Stadtwerke Walldorf und Fibernet.rn) abgefragt.

Bestand

Kulturgüter
Für den Bereich des überplanten Gewerbe- / Industriegebiets ist anzunehmen, dass dieses im Bereich der „römischen Straße“ liegt. Der genaue Verlauf der römischen Straße ist hier jedoch unsicher (BDU 2014). Eine römische Siedlung befand sich nördlich des Bahnhofs, verschiedene archäologische Funde erfolgten östlich der B3 (BDU 2014) und damit deutlich außerhalb des Plangebiets. Von der Fläche östlich der Bahntrasse bis zur B3, südlich der L723, liegen bislang keine archäologischen Funde vor, allerdings waren dort zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung im Jahr 2014 noch keine Aufschlüsse geschaffen worden (BDU 2014).

Laut schriftlicher Mitteilung vom Landesamt für Denkmalpflege am 08.10.2021 (siehe Anhang) wurde beim Bau des Gebäudes der REWE Group eine eiserne Lanzenspitze gefunden, die möglicherweise eine verlagerte Grabbeigabe einer frühmittelalterlichen Bestattung darstellt. In der Umgebung der Fundstelle und damit auch im Plangebiet sind daher weitere Reste eines merowingerzeitlichen Gräberfeldes zu vermuten.

Sonstige Sachgüter
Die östlich des überplante Gewerbe- / Industriegebiets in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bahntrasse stellt ein Sachgut dar. Überlagerungen mit dem Plangebiet sind nicht gegeben. Die Straße Im Unteren Wald, die von Süden bestehenden Gewerbe- / Industriegebiet führt und westlich des Geländes der REWE Group verläuft, stellt ebenfalls ein Sachgut dar. Die östliche Seite der Straße Im Unteren Wald ist als LKW-Standspur ausgewiesen. Überlagerungen mit dem Plangebiet sind durch die Planung des Radwegs gegeben.

Ein weiteres Sachgut im Bereich des gemeinsamen Plangebiets stellt das Gelände der REWE Group mit dem Zentrallager dar. Es befindet sich südlich des bestehenden Gewerbe- / Industriegebiets und westlich der Bahntrasse. Überlagerungen mit dem Plangebiet sind ebenfalls durch die Radwegplanung gegeben.

Außerdem sind im gemeinsamen Plangebiet und auf daran angrenzenden Flächen folgende Leitungen vorhanden:

- Stromleitungen der NetzeBW
- Gasleitungen der Stadtwerke Heidelberg
- Wasserleitungen der Stadtwerke Walldorf
- Abwasserkanäle der Stadt Wiesloch
- Leitungen der Vodafone BW GmbH
- Leitungen der Telekom Deutschland GmbH
- Leitungen der TelemaxX Telekommunikation GmbH

Ein Plan mit für die Umsetzung der Bebauungspläne relevanten Leitungen wird im Verlauf des weiteren Verfahrens ergänzt.

Bewertung

Kulturgüter
Aufgrund der Nähe zu römischen Siedlungen und dem Fund einer eisernen Lanzenspitze ist die Bedeutung von Kulturgütern im Plangebiet hoch. Bei Bodeneingriffen ist mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gemäß § 2 DSchG - zu rechnen.

Sachgüter
Die Bahntrasse ist überregional von hoher Bedeutung. Sie wird sowohl von Personen- als auch von Güterzügen genutzt.

Die Straße Im Unteren Wald ist als einzige Zufahrt zum Gelände der REWE Group von hoher Bedeutung. Auf der Ostseite der Straße Im Unteren Wald befindet sich ein Standstreifen, der regelmäßig von LKWs, die das Zentrallager an der Straße Im Unteren Wald beliefern, genutzt wird.

Die im gemeinsamen Plangebiet verlaufenden Leitungen versorgen neben dem Plangebiet auch die benachbarten Gewerbe- / Industriegebiete. Daher kann es bei Störfällen auch zu Einschränkungen zum Beispiel bei der Versorgung des westlich gelegenen Industriegebiets in Walldorf kommen.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Alternativenprüfung

Gemäß Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c) BauGB sind im Rahmen des Umweltberichts die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten und die wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl darzulegen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind.

5.1 Überplantes Gewerbe- / Industriegebiet

5.1.1 Status quo-Prognose (Nullvariante)

Bei Nicht-Durchführung der Planung wären im bestehenden Gewerbe- / Industriegebiet keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten. Die vorhandenen Gebäude würden weiterhin von der HDM als Werkshallen beziehungsweise Bürogebäude genutzt oder, wie teilweise bereits der Fall, an andere Firmen verpachtet / verkauft. Außerdem wäre eine Entwicklung der Flächen im Rahmen des bestehenden Planungsrechts mit den in den bestehenden Bebauungsplänen festgesetzten Nutzungen, Maßen und Baugrenzen möglich.

5.1.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bezüglich der grundsätzlichen Standort- und Konzeptalternativenprüfung wird auf Teil A - Begründung (Kapitel „Planungsalternativen“) verwiesen.

In Ergänzung zu den Ausführungen in dem Kapitel „Planungsalternativen“ in Teil A - Begründung ist es hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes als positiv zu bewerten, dass durch die Planung im Bereich des bestehenden Gewerbe- / Industriegebiets bereits im Ist-Zustand versiegelte beziehungsweise anthropogen stark überprägte Flächen beansprucht werden. Bei Umsetzung der Planung an anderen Standorten wäre mit deutlich stärkeren Beeinträchtigungen der betrachteten Schutzgüter zu rechnen.

5.2 Radwegverbindung

5.2.1 Ausgangssituation

Derzeit ist keine direkte Verbindung zwischen den bestehenden Radwegen im Süden des Plangebiets und dem Bahnhof Wiesloch-Walldorf vorhanden. Die geplante Radwegverbin-

dung soll daher einen Lückenschluss zwischen den bestehenden Radwegen, die im Süden des Plangebiets in Richtung St. Leon-Rot beziehungsweise Frauenweiler führen, den Gewerbe- / Industriegebieten (HDM und REWE) und dem Bahnhof Wiesloch-Walldorf herstellen. Mit dieser Maßnahme soll die Attraktivität der Radwegeverbindungen im Bereich des Plangebiets und der Umgebung erhöht und damit der Anteil an Fahrradfahrern unter anderem bei den Beschäftigten der bestehenden Gewerbe- / Industriegebiete gesteigert werden.

Die Alternativenprüfung hinsichtlich des Radwegs umfasste die Prüfung von vier Trassenvarianten und die Möglichkeit, auf einen Aus- oder Neubau vollständig zu verzichten

5.2.2 Status quo-Prognose (Nullvariante, Verzicht auf einen Aus- oder Neubau)

Im Waldbestand im südlichen Teil des Plangebiets wäre bei Nichtdurchführung der Planung ein Fortbestehen der aktuellen forstlichen Nutzung und des daraus resultierenden Bestands zu erwarten.

Anderweitige Nutzungsansprüche, die zu einer Veränderung des Ist-Zustands führen würden, sind nicht bekannt.

Eine direkte Verbindung zwischen den bestehenden Radwegen im Süden, den bestehenden Gewerbe- / Industriegebieten und dem Bahnhof Wiesloch-Walldorf würde weiterhin fehlen.

Derzeit fährt ein Großteil der Beschäftigten der Industrie- Gewerbegebiete über die Straße Im Unteren Wald. Da hier kein Geh- oder Radweg vorhanden ist, müssen die Fahrradfahrer auf der Straße fahren. Das Verkehrsaufkommen ist dort jedoch insbesondere zum Schichtbeginn und -ende hoch und von einem erheblichen Anteil von Schwerlastverkehr geprägt. Eine Nutzung der Straße durch Radfahrer ist daher mit erheblichen Sicherheitsrisiken verbunden, die mit einer zunehmenden Anzahl an Radfahrern, gegebenenfalls auch von Familien mit Kindern, die zum Bahnhof fahren oder von dort kommen, noch deutlich erhöht würden.

Östlich der Bahntrasse, nahe des Siedlungsrandes von Frauenweiler, besteht zwar ein gut ausgebauter Radweg, von der Kreuzung am südlichen Ende der Straße Im Unteren Wald aus gemessen stellt dieser jedoch einen deutlichen Umweg sowohl zum Bahnhof als auch zum Gewerbe- / Industriegebiet dar. Beschäftigte der RWE Group hätten weiterhin keine Möglichkeit, vom Bahnhof aus mit dem Rad zu ihrem Arbeitsplatz zu gelangen, ohne auf der Straße Im Unteren Wald zu fahren beziehungsweise diese zu überqueren. Sie müssten außerdem einen erheblichen Umweg in Kauf nehmen.

Einige Fahrradfahrer nutzen heute die im Waldbestand westlich der Straße Im Unteren Wald vorhandenen Wege. Es handelt sich hierbei jedoch um unbeleuchtete Schotterwege, deren verkehrssichere Nutzung ohne einen Ausbau (Untergrund, Beleuchtung etc.) und eine intensive Pflege (Beseitigung von Laub, Ästen etc.) nicht gewährleistet werden kann.

Die Variante "Kein Aus- oder Neubau" stellt aus diesen Gründen keine Option dar.

5.2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Wiesloch hat zu Beginn des Planverfahrens unter Beteiligung aller relevanten Behörden, insbesondere auch Vertreter der höheren und der unteren Naturschutzbehörden, vier Varianten für die geplante Radwegeverbindung abgestimmt. Die Prüfung dieser Varianten erfolgte zweistufig. In einem ersten Schritt wurden die grundsätzliche Machbarkeit und die damit verbundenen Eingriffe aus naturschutzrechtlicher Sicht sowie unter dem Aspekt der Verkehrs-

sicherheit geprüft. Ziel war es, in Abstimmung mit den zuständigen Behörden die Anzahl der im weiteren Verlauf der Planung zu betrachtenden Varianten von vier auf zwei zu reduzieren.

Im Folgenden werden die vier Trassenvarianten bis zum Kreuzungspunkt im Südosten des überplanten Gewerbe- / Industriegebiets, von wo aus alle Varianten auf derselben Trasse im Osten des Plangebiets nach Norden in Richtung Bahnhof verlaufen, beschrieben. Der Verlauf der vier Varianten wird dabei jeweils in einer eigenen Abbildung dargestellt. Eine kartografische Darstellung sowie eine tabellarische Gegenüberstellung der vier Varianten ist außerdem im Anhang enthalten.

Um eine objektive Vergleichbarkeit der Trassenvarianten gewährleisten zu können, wurden in Abstimmung mit der Stadt Wiesloch folgende Annahmen festgelegt: Bei allen vier Varianten wird von einer 3 m breiten Asphaltfläche und beidseits 0,5 m Schotterbanketten ausgegangen. Entlang bestehender Straßen wird ein 1,75 m breiter Sicherheitsstreifen angenommen. Im Einzelfall kann von diesen Annahmen abgewichen werden, indem zum Beispiel stellenweise Bordsteine anstelle der Bankette oder bauliche Einrichtungen (Leitplanken, Betonklötze etc.) anstelle der Sicherheitsstreifen zum Einsatz kommen oder die Breite der asphaltierten Fläche stellenweise verringert wird. Voraussetzung ist jedoch, dass eine ausreichende verkehrliche Sicherheit gegeben ist und die Qualität des Radwegs allenfalls geringfügig beeinträchtigt wird.

Variante V0

Kurzbeschreibung der Variante
Die Variante V0 zweigt im Süden der Straße Im Unteren Wald nach Westen ab und verläuft entlang vorhandener Schotterwege zunächst nach Nordwesten, dann nach Norden in Richtung des Gewerbe- / Industriegebiets. Unmittelbar südlich des Gewerbe- / Industriegebiets verläuft die Variante V0 durch den Waldbestand nach Osten, ein Weg ist hier nicht vorhanden. Nach der Querung der Straße Im Unteren Wald verläuft die Variante zunächst auf einem schmalen Rad- und Gehweg und dann durch einen Gehölzbestand.

Insgesamt ist diese Variante ca. 1.875 m lang. Auf rund 1.330 m müssen vorhandene Wege ausgebaut und auf 520 m muss der Weg neu angelegt werden. Bei den verbleibenden 25 m handelt es sich um die zu querende Straße.

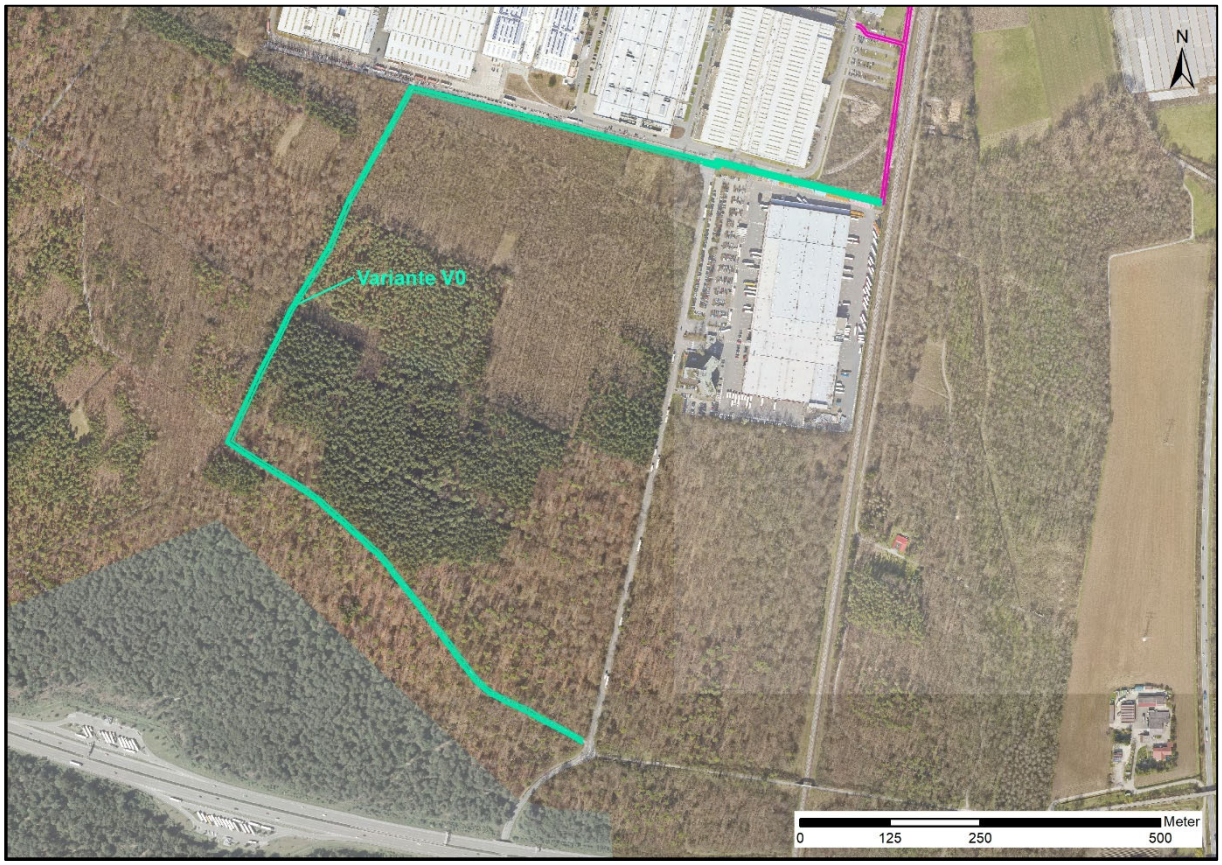


Abb. 10. Verlauf der Radwegvariante V0 (Kartengrundlage: Luftbild, Stadt Wiesloch, März 2019).

Belange von Natura 2000
Bei Variante V0 sind keine Belange von Natura 2000 betroffen.

Artenschutzrechtliche Belange
Im Bereich der Trassenvariante V0 wurden im Rahmen der 2021 durchgeführten Bestandserfassungen an zahlreichen in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Weg stockenden Bäumen Höhlen, Spalten und andere Strukturen festgestellt, die von Fledermäusen als Quartier und von in Höhlen brütenden Vogelarten als Nistplatz genutzt werden können. Entsprechend hoch war die festgestellte Dichte an baumbewohnenden Fledermausarten und an Höhlenbrütern, darunter mehrere bestandsgefährdete Arten. Außerdem wurden dort in größerer Zahl als bei den anderen Varianten Vogelarten festgestellt, die vergleichsweise empfindlich auf Störungen reagieren. Batcorderaufzeichnungen zeigen, dass der Waldweg von mehreren lichtempfindlichen Fledermausarten zur Nahrungssuche und für Transferflüge genutzt wird. Nachweise der artenschutzrechtlich relevanten Zauneidechse erfolgten im südöstlichen Abschnitt der Variante V0, vor allem im Bereich der Abzweigung von der Straße Im Unteren Wald.

Aufgrund der langen Wegeführung durch einen Waldbestand mit im Ist-Zustand weitgehend geschlossenem Kronendach und der Beseitigung zahlreicher Habitatbäume (Nistplätze von Höhlenbrütern, Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse, Larvalhabitate von Totholzkäfern) birgt diese Trassenvariante bau- und anlagebedingt ein hohes artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial (Beseitigung von Fortpflanzungs-.und Ruhestätten). Dieses wird durch die Beunruhigung des im Ist-Zustand bei Nacht nicht von Lichteinflüssen betroffenen, wenig von Rad-

fahrern genutzten Waldbestands nutzungsbedingt deutlich verschärft (Störung von Fledermäusen).

Ein Auslösen artenschutzrechtliche Tatbestände bezüglich der Tiergruppen Vögel und Fledermäuse ist daher wahrscheinlich. Eine vollständige Vermeidung durch die Umsetzung von CEF-Maßnahmen ist voraussichtlich nicht möglich, da für die Entwicklung der betroffenen Funktionen von Waldlebensräumen an anderer Stelle mehrere Jahre benötigt werden. Eine für die Realisierung der Variante V0 daher erforderliche naturschutzrechtliche Ausnahme setzt das Fehlen zumutbarer Alternativen mit geringeren artenschutzrechtlichen Tatbeständen voraus.

Sonstige naturschutzrechtliche Belange
Die an den Weg angrenzenden Waldflächen weisen ein hohes Potenzial für totholzbewohnende Käferarten auf.

Betroffenheit von Schutzgebieten
Die Variante V0 verläuft auf 1.620 m durch das Landschaftsschutzgebiet Nr. 2.26.034 "Hochholz-Kapellenbruch".

Gemäß § 9 der Schutzgebietsverordnung zählen der Erhalt und die Förderung der Waldbestände zu den Schutzzwecken des Landschaftsschutzgebiets und Handlungen, die den besonderen Schutzzwecken zuwiderlaufen sind gemäß § 10 der Schutzgebietsverordnung verboten.

Für die Realisierung der Variante V0 ist daher eine Befreiung von den Verboten der Schutzgebietsverordnung gemäß § 16 erforderlich.

Inanspruchnahme von Wald und Umfang an Neuversiegelung
Durch den Ausbau und die Neuanlage der Streckenabschnitte werden ca. 4.250 m Wald in Anspruch genommen, eine Fläche von 7.750 m^2 wird neu versiegelt.

Für die Realisierung der Variante V0 ist die Genehmigung eines Antrages auf dauerhafte Waldumwandlung nach § 9 LWaldG erforderlich. Aufgrund der Anforderungen von § 9 LWaldG ist eine Ersatzaufforstung mindestens in gleicher Größe wie die Umwandlungsfläche vorzunehmen.

Verkehrliche Aspekte und Sicherheit für Radfahrer
Die Querung der Straße Im Unteren Wald stellt für Radfahrer, die zum Bahnhof fahren oder von dort kommen, ein deutliches Sicherheitsrisiko dar. Der Bereich ist aufgrund der Kreuzungssituation und der Nutzung durch die unterschiedlichsten Verkehrsteilnehmer (PKWs, Busse, LKWs) bereits im Ist-Zustand sehr unübersichtlich und es bestehen aufgrund des geringen zur Verfügung stehenden Raumes kaum Möglichkeiten, diese Situation zu entschärfen.

Auf der langen, durch den Waldbestand führenden Strecke ist keine "soziale Kontrolle" gegeben und das Sicherheitsempfinden dadurch gering.

Für Beschäftigte überplanten des Gewerbe- / Industriegebiets, in dem aufgrund betrieblicher Vorgaben Zugangsbeschränkungen bestehen, wodurch sich teilweise die Anfahrtswege für die Radfahrer verlängern, sowie für Beschäftigte der REWE Group stellt diese Variante zudem einen deutlichen Umweg von über 800 m dar.

Variante V1

Kurzbeschreibung der Variante

Die Variante V1 verläuft westlich der Straße Im Unteren Wald im Randbereich von Waldbeständen unterschiedlichen Alters und unterschiedlicher Artenzusammensetzung nach Norden. Nach der Querung der Straße Im Unteren Wald verläuft die Variante zunächst auf im Ist-Zustand versiegelten Flächen und kleinen Grünflächen östlich der Straße weiter nach Norden, bevor sie nach Osten abknickt, dann auf einem schmalen Rad- und Gehweg und schließlich durch einen Gehölzbestand verläuft.

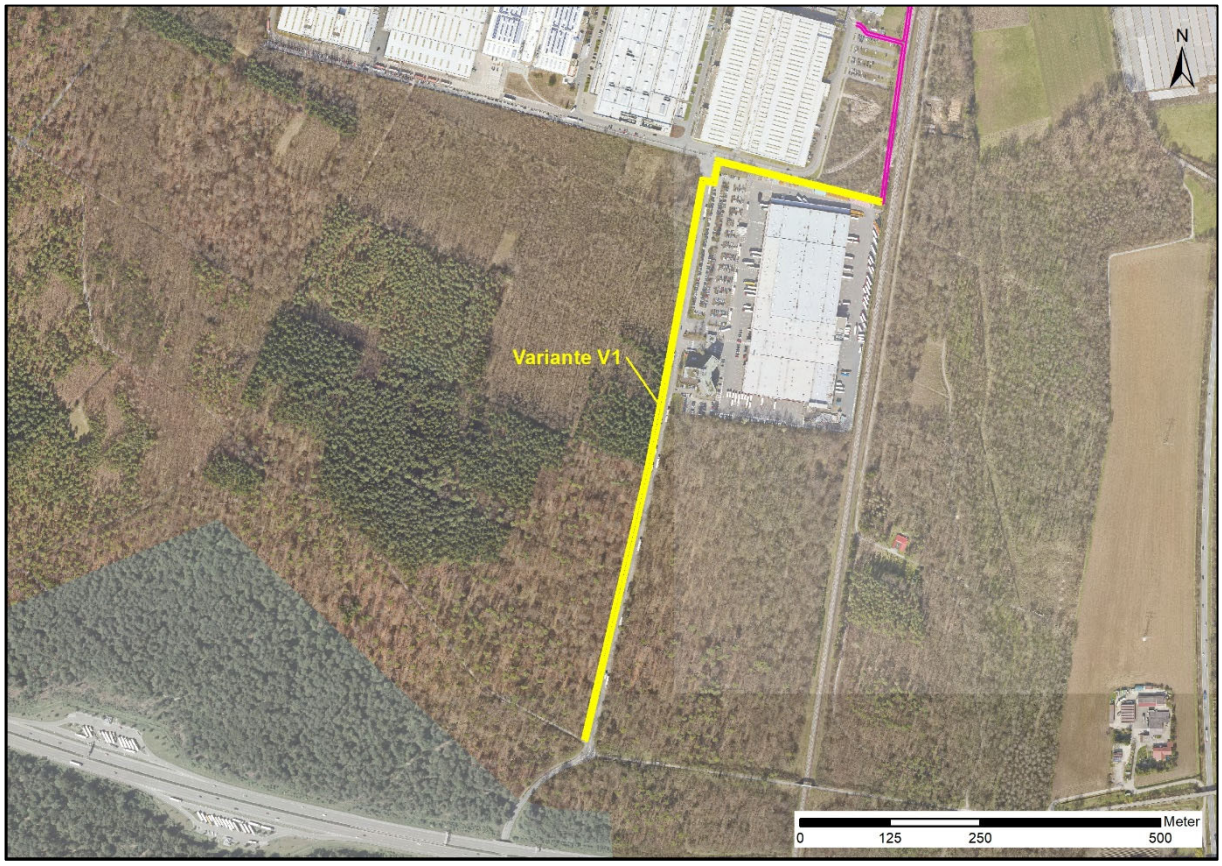


Abb. 11. Verlauf der Radwegvariante V1 (westlich der Straße Im Unteren Wald. Kartengrundlage: Luftbild, Stadt Wiesloch, März 2019).

Belange von Natura 2000

Das FFH-Gebiet Nr. 6718311 "Nördlicher Kraichgau" befindet sich östlich der Straße Im Unteren Wald und wird durch die Trassenvariante V1 nicht baulich beansprucht. Aufgrund nicht von vornherein auszuschließender Beeinträchtigungen durch bau- oder betriebsbedingte Störungen ist für die Genehmigung dennoch ein Nachweis der Natura 2000-Verträglichkeit erforderlich.

Artenschutzrechtliche Belange

Die Dichte an Bäumen mit Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse oder Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter ist im Bereich der Trassenvariante V1 gering. Im südlichen Abschnitt stocken nahe der Straße Im Unteren Wald einzelne potenzielle Habitatbäume, die bei einem Neubau des Randwegs voraussichtlich nicht erhalten werden können. In den Gehölzen nahe der Straße wurden überwiegend allgemein häufige und weit verbreitete Vogelarten festgestellt, die

vergleichsweise wenig empfindlich auf verkehrsbedingte Reize reagieren. Nachweise von artenschutzrechtlich relevanten Reptilien (Zauneidechse) erfolgten vereinzelt im gesamten Trassenabschnitt westlich der Straße Im Unteren Wald. Die Sträucher entlang der Straße stellen einen potenziellen Lebensraum der Haselmaus dar. Nachweise der Art wurden bislang nicht erbracht, die Untersuchungen dauern noch an.

Bereits im Ist-Zustand ist der an die Straße Im Unteren Wald angrenzende Waldbestand nachts von Licht-Immissionen durch die zahlreichen PKWs, Busse und LKWs betroffen. Insbesondere zum Schichtwechsel ist die Beunruhigung des Waldbestands durch Geräusche und optische Wirkungen, die von Fahrzeugen auf der Straße verursacht werden, hoch. Durch eine Neuanlage des Radwegs verlagert sich der von nutzungsbedingten Störreizen betroffene Bereich weiter nach Osten, so dass Störungen in gegenwärtig weitgehend störungsfreien Waldflächen wirksam sein werden. Hierin besteht ein artenschutzrechtliches Konfliktpotential.

Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen hinsichtlich der Vögel, Fledermäuse und Eidechsen kann voraussichtlich durch die Umsetzung von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen vermieden werden, so dass keine artenschutzrechtliche Ausnahme bei diesen Artengruppen erforderlich wird.

Sonstige naturschutzrechtliche Belange

Sonstige naturschutzrechtliche Belange sind in Form weniger Alteichen als Zukunftsbäume, beispielsweise für den Hirschkäfer, betroffen.

Betroffenheit von Schutzgebieten

Auf einer Länge von 800 m verläuft Variante V1 durch das Landschaftsschutzgebiet Nr. 2.26.034 „Hochholz-Kapellenbruch“ und auf knapp 70 m durch den Randbereich des geschützten Biotops Nr. 267172264534 „Eichen-Jungbestand Dörnigt W Frauenweiler“.

Für die Realisierung der Variante ist eine Ausnahme für die erhebliche Beeinträchtigung von Biotopschutzwald eine Befreiung von den Verboten der Schutzgebietsverordnung gemäß § 16 erforderlich.

Inanspruchnahme von Wald und Umfang an Neuversiegelung

Für die insgesamt ca. 1.070 m lange Trasse ist auf einer Länge 840 m die Neuanlage des Radwegs mit einem Sicherheitsstreifen zur Straße Im Unteren Wald hin erforderlich. Auf einer Länge von 800 m wird dabei der Waldrand westlich der Straße in Anspruch genommen, auf weiteren 100 m wird der Gehölzbestand im Süden des Gewerbe- / Industriegebiets, der forstrechtlich ebenfalls als Wald aufzufassen ist, beansprucht. Insgesamt ist von einer Inanspruchnahme von Wald im Umfang von ca. 4.600 m auszugehen, die Neuversiegelung betrifft eine Fläche von ca. 4.950 m^2.

Für die Realisierung der Variante V1 ist die Genehmigung eines Antrages auf dauerhafte Waldumwandlung nach § 9 LWaldG erforderlich. Aufgrund der Anforderungen von § 9 LWaldG ist eine Ersatzaufforstung mindestens in gleicher Größe wie die Umwandlungsfläche vorzunehmen.

Verkehrliche Aspekte und Sicherheit für Radfahrer

Durch einen Sicherheitsstreifen und / oder bauliche Maßnahmen kann im Abschnitt auf der westlichen Seite der Straße eine ausreichende Sicherheit für Radfahrer gewährleistet werden. Eine „soziale Kontrolle, die das Sicherheitsempfinden weiter erhöht, ist durch die Nutzer der Straße gegeben.

Die Querung der Straße Im Unteren Wald und der Verlauf im Bereich der ohnehin schon unübersichtlichen Situation südlich des bestehenden Gewerbe- / Industriegebiets stellten insbesondere durch das hohe Aufkommen von Schwerlastverkehr Sicherheitsrisiken für Radfahrer dar.

Variante V2

Kurzbeschreibung der Variante

Die Variante V2 verläuft östlich der Straße Im Unteren Wald und des dort vorhandenen LKW-Standstreifens auf einer Länge von ca. 480 m im Bereich des an die asphaltierte Fläche angrenzenden Waldrandes nach Norden. Nach Auskunft der Stadt Wiesloch müssen aus Gründen der Verkehrssicherheit die Stellplätze für LKW auf dem Standstreifen bestehen bleiben. Aufgrund der zahlreichen LKW-Zu- und Abfahrten sowie -Standzeiten in dem Bereich werden entsprechende Abstellflächen benötigt. Die Planung einer Radwegeverbindung anstelle des LKW-Standstreifens ist daher nicht möglich.

Auf Höhe des REWE-Geländes werden in einem ca. 350 m langen Abschnitt die dort vorhandenen Zu- und Ausfahrten gequert und kleine Grünflächen genutzt. Nördlich des REWE-Geländes verläuft die Variante V2 wie die Varianten V0 und V1 zunächst auf einem schmalen Rad- und Gehweg (130 m) und dann durch einen Gehölzbestand (100 m).

Variante V2 stellt mit einer Länge von insgesamt ca. 1.060 m die kürzeste Variante dar.

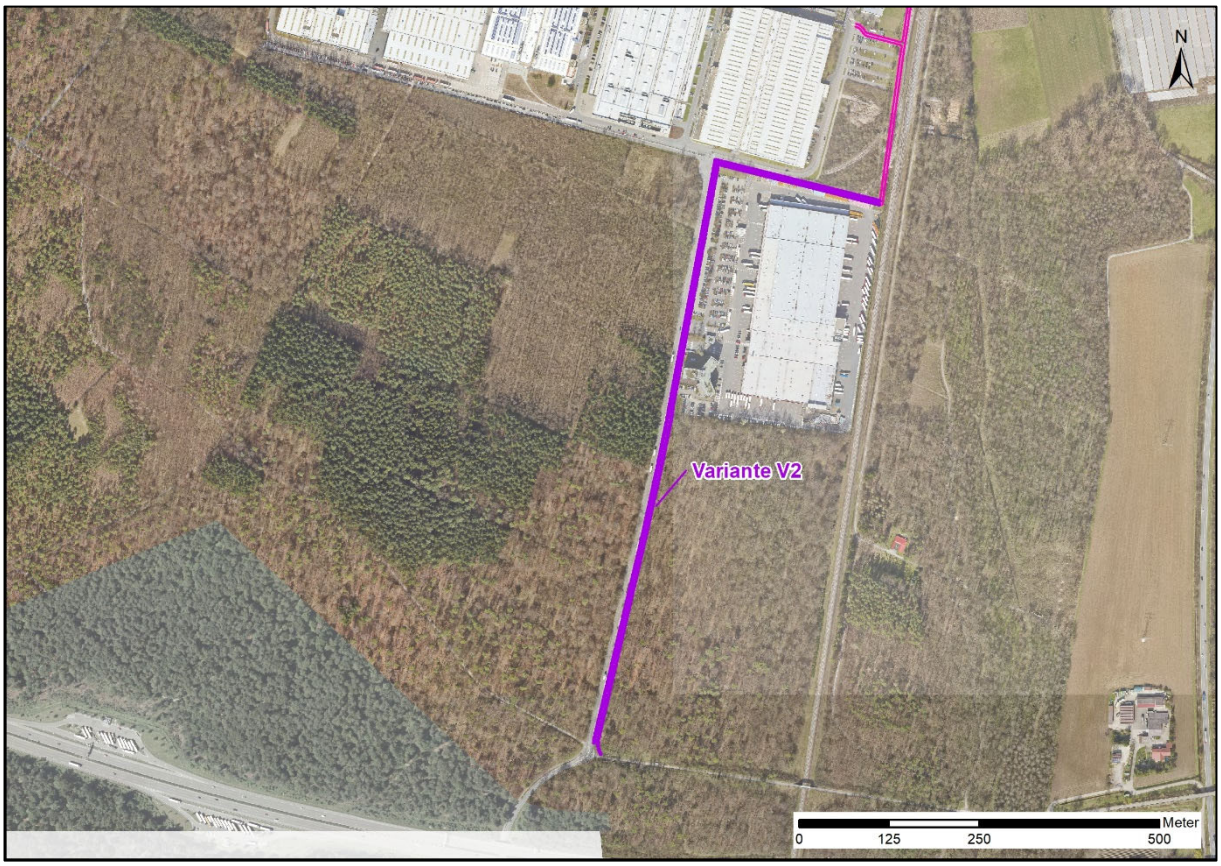


Abb. 12. Verlauf der Variante V2 (östlich der Straße „Im Unteren Wald“. Kartengrundlage: Luftbild, Stadt Wiesloch, März 2019).

Belange von Natura 2000

Die Trassenvariante V2 verläuft auf einer Länge von ca. 310 m innerhalb des FFH-Gebiets 6718-311 „Nördlicher Kraichgau“. Der Waldbestand in diesem Abschnitt wird dem Lebensraumtyp (LRT) 9160 „Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwälder“ zugeordnet.

Zur Beurteilung der Beeinträchtigung von Belangen von Natura 2000 werden die Fachkonventionen gemäß LAMBRECHT & TRAUTNER (2007) angewendet. Demnach wird durch die Inanspruchnahmen von ca. 1.630 m^2 der insgesamt ca. 70.200 m^2 großen LRT-Fläche sowohl der Orientierungswert der Stufe III (1.000 m^2), als auch die Schwelle für den relativen Verlust (2,3 % > 0,1 %) deutlich überschritten. Diese Überschreitung spricht gegen die Annahme einer Natura 2000-Verträglichkeit, da gemäß LAMBRECHT & TRAUTNER (2007) der Flächenverlust des Lebensraumtyps in Abhängigkeit vom Gesamtbestand des Lebensraumtyps im Gebiet diesen Orientierungswerte nicht überschreiten darf. Im Fall einer Unverträglichkeit wäre die Zulassung dieser Variante gemäß § 34 Abs. 3 BNatSchG nur möglich, wenn die Variante 2 aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses notwendig wäre und keine zumutbaren Alternativen ohne / mit geringeren Beeinträchtigungen bestünden.

Der Waldbestand östlich der Straße Im Unteren Wald zeichnet sich durch zahlreiche Larvalhabitatstrukturen für den Hirschkäfer in Form von weißfaulen Stubben und Altbäumen aus. Vier Individuen der Art wurden im Bereich der Variante V2 festgestellt. Der Hirschkäfer zählt zu den für das FFH-Gebiet gemeldeten Arten. Der Schutz seiner Lebensstätten stellt eine Erhaltungsziel des FFH-Gebiets dar.

Artenschutzrechtliche Belange

Im Waldbestand östlich der Straße Im Unteren Wald wurden im Rahmen der 2021 durchgeführten Bestandserfassungen zahlreiche Alteichen mit Baumhöhlen, Spalten und andere Strukturen erfasst, die von Fledermäusen als Quartier und von in Höhlen brütenden Vogelarten als Nistplatz genutzt werden können. Auf dem relativ kurzen Streckenabschnitt im Bereich des Waldbestands sind im Vergleich zur gegenüberliegenden Straßenseite deutlich mehr Bäume mit Quartier- und Nistmöglichkeiten vorhanden. Unter anderem befindet sich das Revierzentrum eines Mittelspechts (*Dendrocopos medius*) im Bereich der Trasse.

Aufgrund der Wegeführung durch einen alten Waldbestand birgt diese Trassenvariante bau- und anlagebedingt somit ein hohes artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial.

Durch den Verkehr auf der Straße handelt es sich um einen bereits im Ist-Zustand von optischen und akustischen Reizen geprägten Waldbestand. Durch eine Neuanlage des Radwegs verlagert sich der von nutzungsbedingten Störreizen betroffene Bereich weiter nach Osten, so dass Störungen in gegenwärtig weitgehend störungsfreien Waldflächen wirksam sein werden. Hierin besteht ein artenschutzrechtliches Konfliktpotential.

Sonstige naturschutzrechtliche Belange

Die östlich an die Straße Im Unteren Wald angrenzende Waldfläche weist ein hohes Potenzial für totholzbewohnende Käferarten, insbesondere den Hirschkäfer auf (siehe „Belange von Natura 2000“).

Betroffenheit von Schutzgebieten

Der ca. 480 m lange Abschnitt im Wald befindet sich in den nördliche zwei Dritteln im FFH-Gebiet 6718-311 „Nördlicher Kraichgau“ und im Naturschutzgebiet Nr. 2.143 „Hochholz-Kapellenbruch“. Der Waldbestand in diesem Abschnitt wird außerdem dem Lebensraumtyp 9160 „Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwälder“ zugeordnet und stellt ein geschütztes Biotop nach §

30a LWaldG dar. Im südlichen Drittel verläuft die Variante V2 innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Nr. 2.26.034 „Hochholz-Kapellenbruch“.

Neben der oben genannten Unsicherheit der Natura 2000-Verträglichkeit ist für die Realisierung der Variante V2 eine Befreiung von den Verboten der Schutzgebietsverordnung[1] gemäß § 16 und eine Befreiung gemäß § 30a Abs. 5 LWaldG erforderlich.

Inanspruchnahme von Wald und Umfang an Neuversiegelung
Durch die Neuanlage eines Radwegs auf der Trassenvariante V2 werden ca. 2.920 m² Wald und in geringem Umfang Gehölze auf dem REWE-Gelände beansprucht. Die Neuversiegelung betrifft eine Fläche von ca. 3.800 m².

Für die Realisierung der Variante V2 ist die Genehmigung eines Antrages auf dauerhafte Waldumwandlung nach § 9 LWaldG erforderlich. Aufgrund der Anforderungen von § 9 LWaldG ist eine Ersatzaufforstung mindestens in gleicher Größe wie die Umwandlungsfläche vorzunehmen.

Verkehrliche Aspekte und Sicherheit für Radfahrer
Die Querung der Zu- und Ausfahrten des REWE-Geländes birgt ein deutliches Sicherheitsrisiko, da sich die Radfahrer zeitweilig im toten Winkel des Lastverkehrs befinden. Eine Fahrt ohne Unterbrechungen ist für Radfahrer in diesem Bereich nicht möglich.

Der Radweg verläuft bei V2 außerdem östlich des LKW-Standstreifens, der häufig voll besetzt ist. Dies kann für Radfahrer als unangenehm empfunden werden, da eine „soziale Kontrolle“ durch die parkenden LKWs nur sehr eingeschränkt gegeben ist.

Variante V3

Kurzbeschreibung der Variante
Die Variante V3 zweigt im Süden der Straße Im Unteren Wald nach Osten ab und verläuft zunächst einige Meter entlang des bestehenden Radwegs und dann die Böschung hinab durch den Waldbestand nach Osten. Nahe der Bahntrasse knickt die Variante V3 nach Norden ab und verläuft dann zwischen Waldbestand und Bahntrasse im Offenland nach Norden. Auf Höhe der REWE-Geländes wird die Trassenvariante im Osten des Betriebsgeländes geführt.

Bis zum nordöstlichen Ende des REWE-Geländes ist diese Variante ca. 980 m lang. Auf rund 660 m muss der Weg neu angelegt werden, auf einer Länge von ca. 320 m werden die befestigten Flächen im Osten des REWE-Geländes genutzt.

[1] Es wurde eine gemeinsame Schutzgebietsverordnung für das Landschafts- und das Naturschutzgebiet erstellt.

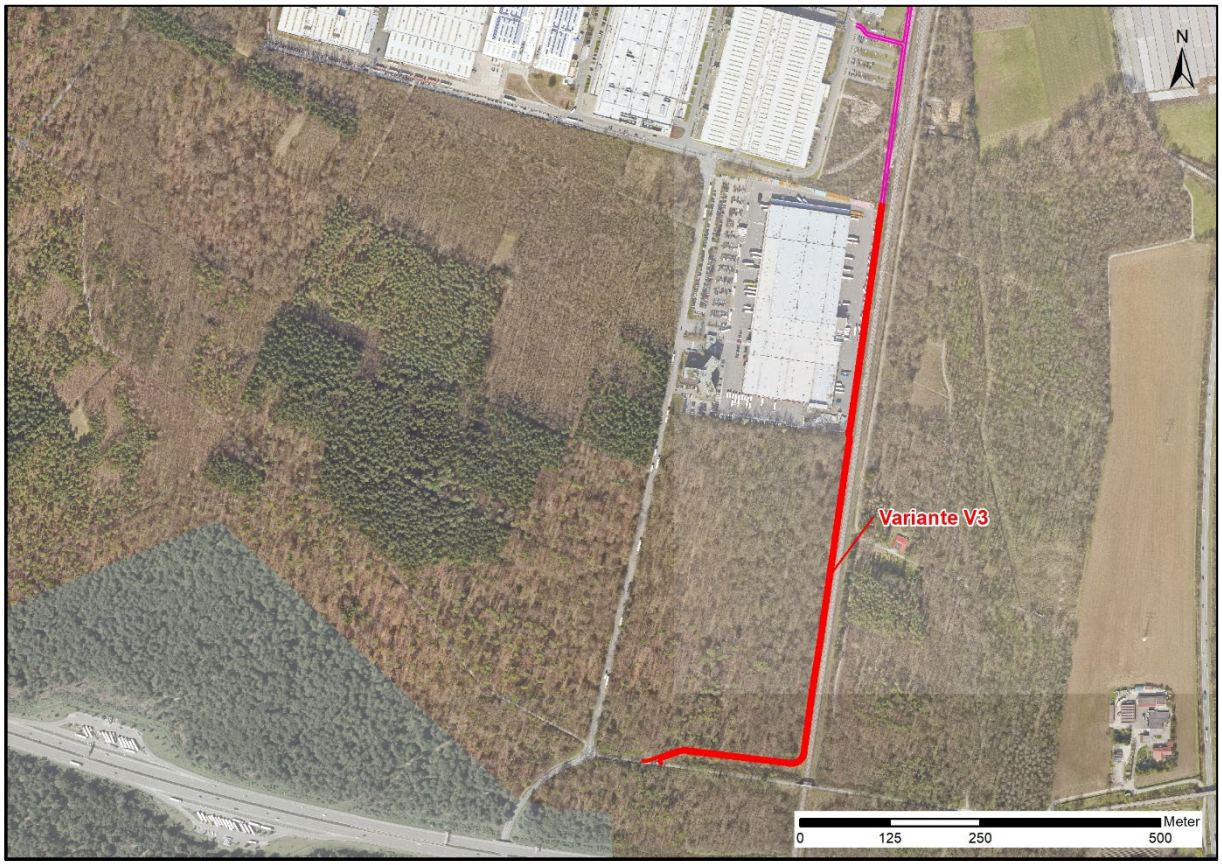


Abb. 13. Verlauf der Trassenvariante V3 (Kartengrundlage: Luftbild, Stadt Wiesloch, März 2019).

Belange von Natura 2000

Auf einer Länge von ca. 450 m liegt die Trassenvariante innerhalb des FFH-Gebiets 6718-311 „Nördlicher Kraichgau“. Da die Trasse im Bereich des FFH-Gebiets außerhalb des Waldbestands verläuft, ist der Lebensraumtyp 9160 „Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwälder“ nicht von Flächeninanspruchnahmen betroffen. Auch andere Lebensraumtypen des FFH-Anhangs I sind nicht betroffen.

Eine Natura 2000-Verträglichkeit ist voraussichtlich gegeben, da es nach jetzigem Kenntnisstand zu keiner erheblichen Beeinträchtigung von für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen kommt.

Artenschutzrechtliche Belange

Im Bereich der Trassenvariante V3 wurden im südlichen Abschnitt mehrere Bäume mit Baumhöhlen, Spalten und andere Strukturen festgestellt, die von Fledermäusen als Quartier und von in Höhlen brütenden Vogelarten als Nistplatz genutzt werden können. Die Nachweise lichtempfindlicher Fledermausarten im Bereich der Trassenvariante V3 zeigen, dass der Waldrand im Ist-Zustand bei Nacht wenig von Lichteinflüssen beeinträchtigt ist. Die gelegentlich vorbeifahrenden Züge hindern die Fledermäuse nicht daran, den ansonsten störungsarmen Waldrand als Teil ihres Nahrungshabitates zu nutzen.

Der nach Osten exponierte Waldrand weist zudem eine hohe Habitateignung für die Haselmaus auf. Gesicherte Nachweise erfolgten bislang nicht, die Untersuchungen dauern noch an.

Zwischen Waldrand und Bahntrasse wurden zahlreiche Zauneidechsen erfasst, außerdem ist dieser Bereich auf von der Schlingnatter besiedelt. Die Umsetzung von CEF-Maßnahmen für

diese Reptilienarten gestaltet sich im vorliegenden Fall als schwierig, denn wegen der Lage im Wald sind im räumlichen Zusammenhang keine Flächen vorhanden, die entsprechend der Habitatansprüche der Arten aufgewertet werden können. Es kann gegenwärtig nicht davon ausgegangen werden, dass artenschutzrechtliche Tatbestände vollständig vermieden werden können. In diesem Fall wird eine Ausnahme gemäß § 45 BNatSchG erforderlich.

Ein Radweg entlang der Trassenvariante V3 birgt somit bau- und anlagebedingt ein hohes artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzial, da (potenzielle) Habitatbäume für Vögel und Fledermäuse sowie Habitatstrukturen für die Haselmaus beseitigt und Habitate von Reptilien beansprucht und zerschnitten werden. Nutzungsbedingt käme es sowohl zu einer Beunruhigung eines im Ist-Zustand störungsarmen Waldrandes als auch zu einer Erhöhung des Tötungsrisikos für Reptilien, wenn diese den Radweg queren.

Sonstige naturschutzrechtliche Belange
Die Waldfläche zwischen der Straße Im Unteren Wald und der Bahntrasse weist sowohl im südlichen, abgängigen Teil nahe der Böschung als auch im übrigen Teil ein hohes Potenzial für totholzbewohnende Käferarten, insbesondere den Hirschkäfer auf.

Betroffenheit von Schutzgebieten
Die Variante verläuft auf einer Länge von ca. 210 m durch das Landschaftsschutzgebiet Nr. 2.26.034 „Hochholz-Kapellenbruch“. Auf einer Länge von ca. 450 m liegt die Trassenvariante innerhalb des Naturschutzgebiets Nr. 2.143 „Hochholz-Kapellenbruch“ und des FFH-Gebiets 6718-311 „Nördlicher Kraichgau“.

Für die Realisierung der Variante V3 ist neben der Prüfung der Natura 2000-Verträglichkeit daher eine Befreiung von den Verboten der Schutzgebietsverordnung[1] gemäß § 16 erforderlich.

Da die Trasse im Bereich dieser Schutzgebiete außerhalb des Waldbestands verläuft, sind das nach § 30a LWaldG geschützte Biotop und der Lebensraumtyp 9160 „Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwälder“ nicht von Flächeninanspruchnahmen betroffen.

Inanspruchnahme von Wald und Umfang an Neuversiegelung
Durch die Neuanlage des Radwegs im Bereich der Variante V3 werden im südlichen Abschnitt ca. 900 m^2 Wald in Anspruch genommen. Eine Fläche von insgesamt ca. 2.640 m^2 wird neu versiegelt.

Für die Realisierung der Variante V3 ist die Genehmigung eines Antrages auf dauerhafte Waldumwandlung nach § 9 LWaldG erforderlich. Aufgrund der Anforderungen von § 9 LWaldG ist eine Ersatzaufforstung mindestens in gleicher Größe wie die Umwandlungsfläche vorzunehmen.

Verkehrliche Aspekte und Sicherheit für Radfahrer
Die Variante V3 verläuft auf gesamter Strecke abseits vom KFZ-Verkehr. Aus verkehrlicher Sicht kritische Bereiche sind nicht vorhanden. Eine „soziale Kontrolle“ ist durch die vorbeifahrenden Züge zumindest eingeschränkt gegeben.

Zusammenfassende Einstufung der Varianten V0 bis V3
Aufgrund der umfangreichen Inanspruchnahme von Wald, der umfangreichen Neuversiegelung, des hohen artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials, des geringen Sicherheitsempfindens, der verkehrlichen Problematik und des deutlichen Umwegs stellt die **Variante V0** insbesondere gegenüber den weiteren betrachteten Varianten **eine sehr ungünstige Variante** dar.

Die Variante V1 ist eine direkte Verbindung zwischen den bestehenden Radwegen im Süden, den bestehenden Gewerbe- / Industriegebieten und dem Bahnhof im Norden. Aufgrund der kurzen und direkten Verbindung zwischen bestehenden Radwegen und Bahnhof, der durch bauliche Maßnahmen zumindest im Abschnitt auf der westlichen Seite der Straße Im Unteren Wald herzustellenden Sicherheit und dem geringen Eingriff in Schutzgebiete stellt die **Variante V1** trotz der vergleichsweise hohen Inanspruchnahme von Wald und des im nördlichen Teil gegebenen Sicherheitsrisikos für Radfahrer **eine günstige Variante** dar.

Variante V2 ist ebenfalls eine direkte Verbindung zwischen den bestehenden Radwegen im Süden, den bestehenden Gewerbe- / Industriegebieten und dem Bahnhof und es wird vergleichsweise wenig Wald in Anspruch genommen. Dennoch wird die **Variante V2** insgesamt als **ungünstig** bewertet, da nicht von einer Natura 2000-Verträglichkeit ausgegangen werden kann und die Querung der Zu- und Ausfahrten des REWE-Geländes sowie der Verlauf zwischen LKW-Standstreifen und dem Waldbestand aus Sicherheitsaspekten ungünstig zu bewerten sind.

Bei Variante V3 handelt es sich um eine weitgehend geradlinige und direkte Anbindung der Gewerbe- / Industriegebiete und des Bahnhofs an die bestehenden Radwege. Die Inanspruchnahme von Wald und der Umfang an Neuversiegelung sind vergleichsweise gering. Aus verkehrlicher Sicht sowie hinsichtlich der Sicherheit für Radfahrer ergeben sich bei dieser Variante keine Konflikte. Die **Variante V3** stellt damit trotz des hohen artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials und dem Verlauf durch Schutzgebiete eine weitere vergleichsweise **günstige Variante** dar.

Nach Erörterung der genannten Aspekte bestand beim Scoping-Termin am 17.06.2021 unter den teilnehmenden Trägern öffentlicher Belange das Einvernehmen, dass die **Variante V1** und **Variante V3 im Vorentwurf weiter betrachtet** werden sollen während die Varianten V0 und V2 aus der weiteren Betrachtung ausgeschlossen werden. Dem stimmte bei einem Besprechungstermin am 14.07.2021 auch die höhere Naturschutzbehörde zu.

6. Beschreibung der Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens

Die Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens werden im Folgenden für die einzelnen Schutzgüter dargestellt. Planinterne Maßnahmen, die zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt vorgesehen sind, werden dabei berücksichtigt.

6.1 Auswirkung auf das Schutzgut Pflanzen

6.1.1 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen

Durch die Umsetzung der Planung gehen die zur Überbauung vorgesehenen Grünflächen im überplanten Gewerbe- / Industriegebiet und die im Ist-Zustand nicht versiegelten Flächen im Bereich des geplanten Radwegs dauerhaft als Standort für die natürliche Vegetation verloren. Im überplanten Gewerbe- / Industriegebiet ist die Neuanlage von Grünflächen vorgesehen. *Festsetzungen zu Grünflächen und Bäumen folgen im weiteren Verlauf des Verfahrens.*

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen werden im weiteren Verlauf des Verfahrens beschrieben.

6.1.2 Bilanzierung hinsichtlich des Schutzguts Pflanzen

Die Bewertung des Schutzguts Pflanzen im Ist- und Planzustand erfolgt unter Anwendung der Methodik der Ökokonto-Verordnung (ÖKVO) des Landes Baden-Württemberg.

Die Bilanzierung des Eingriffs hinsichtlich des Schutzguts Pflanzen erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens.

6.2 Auswirkung auf das Schutzgut Tiere

6.2.1 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere

Durch die Umsetzung der Planung gehen sowohl im überplanten Gewerbe- / Industriegebiet als auch im Bereich des Radwegs Lebensräume für die Tierwelt verloren. Durch die geplante Anlage von Grünflächen werden im überplanten Gewerbe- / Industriegebiet neue Lebensräume für Tiere geschaffen. *Festsetzungen zu Grünflächen und Bäumen folgen im weiteren Verlauf des Verfahrens.*

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere werden im weiteren Verlauf des Verfahrens beschrieben.

6.3 Auswirkung auf das Schutzgut biologische Vielfalt

6.3.1 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt werden im weiteren Verlauf des Verfahrens beschrieben.

6.4 Auswirkung auf das Schutzgut Boden

6.4.1 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Baubedingte Auswirkungen
Die baubedingte Bodenverdichtung und Bodenumlagerung führt im Bereich der nicht versiegelten Flächen zu einer Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen. Baubedingte Bodenverdichtungen sind durch mechanische Lockerung des Bodens im Wesentlichen reversibel.

Anlagebedingte Auswirkungen
Allgemein führt die Versiegelung von Böden zum vollständigen Verlust sämtlicher Bodenfunktionen, während sie auf unversiegelten Flächen erhalten bleiben. Auf teilversiegelten Flächen behalten die Böden teilweise ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. Flächen mit Dachbegrünung erfüllen zudem in beschränktem Maße eine Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe und besitzen eingeschränkt eine natürliche Bodenfruchtbarkeit. Durch die Neuversiegelung von Flächen ist insbesondere im Bereich des geplanten Radwegs mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden zu rechnen. Im Bereich des überplanten Gewerbe- / Industriegebiets wird trotz der Nachverdichtung eine Entsiegelung von Flächen und damit eine Verbesserung hinsichtlich des Schutzguts Boden angestrebt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Erhebliche betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden sind nicht zu erwarten.

Bau- und anlagebedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden im weiteren Verlauf des Verfahrens beschrieben.

6.4.2 Bilanzierung hinsichtlich des Schutzguts Boden

Die Bewertung des Schutzguts Boden im Ist- und Planzustand erfolgt unter Anwendung der Methodik der Ökokonto-Verordnung (ÖKVO) des Landes Baden-Württemberg.

Die Bilanzierung des Eingriffs hinsichtlich des Schutzguts Boden erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens.

6.5 Auswirkung auf das Schutzgut Fläche

6.5.1 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Durch die Änderung der Bebauung und der Nutzungen im überplanten Gewerbe- / Industriegebiet wird vermieden, dass in größerem Umfang zusätzliche, im Ist-Zustand nicht bebaute Flächen in Anspruch genommen werden. Durch die Abgrenzung der Baufelder und die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) der geplanten Bebauung wird sichergestellt, dass im überplanten Gewerbe- / Industriegebiet auch künftig Raum für Grünflächen sein wird.

Bei der Wahl und Ausführung der Trasse für den Radweg wird darauf geachtet, möglichst wenig in die Fläche einzugreifen und den Umfang an Neuversiegelung möglichst gering zu halten.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden im weiteren Verlauf des Verfahrens beschrieben.

6.6 Auswirkung auf das Schutzgut Wasser

6.6.1 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb des Wasserschutzgebiets Nr. 226.021 sind die für die Zone IIIB geltenden Verbote und Duldungspflichten (§§ 6 und 7 der Schutzgebietsverordnung vom 14.04.1976) einzuhalten. Parkplätze und Verkehrsflächen sind entsprechend der Vorgaben der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) auszuführen.

Zum Schutz des Grundwassers werden Eingriffe in den Waldbestand so gering wie möglich gehalten.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden im weiteren Verlauf des Verfahrens beschrieben.

6.7 Auswirkung auf das Schutzgut Klima und Luft

6.7.1 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

Den Modellrechnungen in ÖKOPLANA (2021) wurden im Sinne eines worst case-Szenarios folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Alle Baufelder werden vollständig bebaut.
- Die maximalen Gebäudehöhen werden erreicht.
- Dächer werden nicht begrünt.
- Verkehrsflächen sind vollständig versiegelt (asphaltiert / gepflastert).

Daraus ergeben sich folgende anlagebedingte Auswirkungen auf das Klima im Plangebiet und in dessen Umfeld:

Mit der zusätzlich geplanten Bebauung entlang der Bahntrasse im Osten nimmt die räumliche Verzahnung des Plangebiets mit dem Kaltluftpotenzial östlich der Bahntrasse ab, so dass die thermische Belastung innerhalb des Plangebiets in den Nachtstunden zunimmt. In länger andauernden Hitzeperioden steigt damit die thermische Belastung auch am Tag weiter an, da die nächtliche Abkühlung gedämpft ist (= „Aufschaukelungsprozess“).

Die geplante Bebauung der Parkplatzflächen südlich des Gutenbergrings führt zwar zu einer Strömungsbarriere, dies hat jedoch allenfalls sehr geringe Auswirkungen auf den Siedlungsbereich von Walldorf. Die geplanten Gebäude mit im Vergleich zum Ist-Zustand teilweise größeren Höhen sowie die Bebauung von Parkplatzflächen im Norden und Nordosten des Plangebietes führen zu „keinen gravierenden strömungsdynamischen Negativeffekten“ (ÖKOPLANA 2021). Entlang der Bahntrasse kommt es im Plan-Zustand bei vorherrschenden Westsüdwest-Winden zu Windabschwächungen. Wohnbebauung ist davon nicht betroffen (ÖKOPLANA 2021).

Nördlich des Gutenbergrings sind leichte planungsbedingte Beschleunigungseffekt zu erwarten, die aus lufthygienischer Sicht entlang der L723 als vorteilhaft zu bewerten sind.

Entlang des geplanten „Boulevards“ machen sich die platzartigen Aufweitungen strömungsdynamisch positiv bemerkbar, da hier über rücklaufende Leewirbel der bodennahe Luftaustusch intensiviert wird.

Da größtenteils bereits im Ist-Zustand versiegelte Flächen überbaut werden sollen, ist nicht mit relevanten thermischen / bioklimatischen Zusatzbelastung zu rechnen.

Durch den geplanten Radweg ist in Folge des baulichen Eingriffs in Gehölz- und Grünflächen allenfalls mit sehr geringen Veränderungen klimatischer Faktoren zu rechnen, die auf den unmittelbaren Nahbereich des Radwegs begrenzt bleiben.

Insgesamt sind durch die Umsetzung der Planung keine Auswirkungen zu erwarten, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter Klima und Luft führen werden.

Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft werden im weiteren Verlauf des Verfahrens beschrieben.

6.8 Auswirkung auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

6.8.1 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Baubedingte Auswirkungen

Landschaftsbild
Während der Bauphase wird es durch das Vorhandensein von Bauzäunen, Baumaschinen sowie im Bau befindlicher Gebäude und Verkehrswege zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds kommen.

Erholung
Durch die Bauarbeiten verursachte Geräusche und optische Wirkungen beeinträchtigen zudem die Erholungsfunktion sowohl für Beschäftigte im bestehenden Gewerbe- / Industriegebiet als auch für Radfahrer und Spaziergänger im südlich gelegenen Waldbestand.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Landschaftsbild
Durch die Planung wird der derzeitige Charakter der Flächen im bestehenden Gewerbe- / Industriegebiet nicht grundlegend verändert. Es wird sich auch künftig um ein von Werkshallen, Bürogebäuden und Verkehrswegen geprägtes Gebiet handeln. Die noch in Planung befindliche Gestaltung von Grünflächen und die Anpflanzung von Bäumen und mögliche Fassadenbegrünungen können im Vergleich zum Ist-Zustand zu einer Aufwertung des Gewerbe- / Industriegebiets beitragen.

In wie fern es durch die Bebauung der im Ist-Zustand im Norden des Plangebietes vorhandenen Parkplätze und die im Verglich zum Ist-Zustand zum Teil größeren Gebäudehöhen zu für das Landschaftsbild relevanten Fernwirkungen kommen kann, wird im Verlauf des weiteren Verfahrens ergänzt.

Durch den Verlauf des geplanten Radwegs entlang vorhandener Verkehrswege wird sich auch in diesem Teil des Plangebiets der Charakter des Landschaftsbilds nicht grundlegend verändern. Aufgrund der Waldbestände beziehungsweise Gebäude im Umfeld des geplanten Radwegs und des ebenen Geländes ist dieser nur von unmittelbar angrenzenden Flächen aus wahrnehmbar.

Erholung
Einrichtungen zur Erholung für die Beschäftigten in den Pausenzeiten werden im Zuge der Neugestaltung des bestehenden Gewerbe- / Industriegebiets neu hergestellt. Die Aufenthaltsqualität wird an die heutigen Bedürfnisse angepasst und dadurch im Vergleich zum Ist-Zustand erhöht.

Die Fahrt zum Arbeitsplatz oder zum Bahnhof mit dem Rad hat im Vergleich zur Nutzung des PKWs oder öffentlicher Verkehrsmittel überwiegend positive Effekte auf die Gesundheit, insbesondere wenn es sich um einen gut ausgebauten Radweg handelt, auf dem die Strecke bequem und stressfrei zurückgelegt werden kann. So starten Radfahrer wach in den Arbeitstag und können sich auf dem Heimweg bereits von der Arbeit erholen.

Durch die Umsetzung der Planung sind keine Auswirkungen zu erwarten, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts Landschaftsbild und Erholung führen. Vielmehr ist mit einer Aufwertung zu rechnen.

6.9 Auswirkung auf das Schutzgut Schutzgebiete

6.9.1 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Schutzgebiete

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Schutzgebiete werden im weiteren Verlauf des Verfahrens beschrieben.

6.10 Auswirkung auf das Schutzgut Mensch

6.10.1 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden im weiteren Verlauf des Verfahrens beschrieben.

6.11 Auswirkung auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

6.11.1 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter werden im weiteren Verlauf des Verfahrens beschrieben.

6.12 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die projektbedingten Wirkungen, die bau-, anlage- oder betriebsbedingt zu Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern führen können, werden im weiteren Verlauf des Verfahrens bei der Analyse der einzelnen Schutzgüter dargestellt und beurteilt.

Inwiefern es durch die Planung zu Summationswirkungen und Rückkopplungseffekten kommen kann, wird im weiteren Verlauf des Verfahrens beschrieben.

7. Vermeidung, Verminderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

In den folgenden Kapiteln werden die Maßnahmen erläutert, die zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich vorhabenbedingter Eingriffe in Natur und Landschaft vorgesehen sind.

7.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

7.1.1 Allgemeine Hinweise zur Maßnahmenumsetzung

Allgemeine Hinweise zur Maßnahmenumsetzung werden im Verlauf des weiteren Verfahrens ergänzt.

7.1.2 Planinterne Maßnahmen

Planinterne Maßnahmen zur Minderung möglicher Beeinträchtigungen durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens werden im Verlauf des weiteren Verfahrens ergänzt.

7.1.3 Besonderer Artenschutz

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG zu verhindern, werden im weiteren Verlauf des Verfahrens Maßnahmen zur Konfliktvermeidung entwickelt und beschrieben.

7.2 Ausgleichsmaßnahmen

Im weiteren Verlauf des Verfahrens werden Ausgleichsmaßnahmen entwickelt und beschrieben, die zur Kompensation erheblicher Beeinträchtigungen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsreglung und des besonderen Artenschutzes durchgeführt werden. Zur Art und zum Umfang der Ausgleichsmaßnahmen können zum Zeitpunkt des Vorentwurfs noch keine Aussagen getroffen werden.

8. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz des geplanten Vorhabens ergibt sich durch die Gegenüberstellung des Ist- und Plan-Zustands unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Die Bilanzierung erfolgt unter Anwendung der Methodik der Ökokontoverordnung (ÖKVO, LUBW 2010).

Die Bilanzierungen hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Boden werden im weiteren Verlauf der Bebauungsplanverfahren detailliert erläutert.

Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter sowie der Umfang des Kompensationsdefizits in Ökopunkten werden im weiteren Verlauf des Verfahrens ermittelt.

9. Sonstige Angaben

9.1 Methodik der Umweltprüfung

Die Methodik der Umweltprüfung folgt der ökologischen Wirkungsanalyse. Sie umfasst und strukturiert die Arbeitsschritte von der Systembeschreibung (Ist-Zustand) bis zur Bewertung von Auswirkungen (Prognose und Bewertung). Die Aufbereitung und Darstellung aller Ergebnisse und die Beschreibung und Bewertung von Empfindlichkeiten sowie von Wirkungs- und Konfliktbereichen erfolgen jeweils separat für die einzelnen Schutzgüter und beinhalten auch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Der Ist-Zustand des Schutzguts Pflanzen wurde durch die Spang. Fischer. Natzschka. GmbH im Zuge einer Biotoptypenkartierung erfasst (SFN 2021).

Hinsichtlich des Schutzguts Tiere wurden aktuelle Bestandserfassungen zum Vorkommen von Brutvögeln, Fledermäusen, der Haselmaus, Reptilien, Amphibien und Holzkäfern im Wirkungsbereich des Plangebiets durchgeführt (SFN 2021). Sowohl die Festlegung des überprüfungsrelevanten Artenbestands als auch die Prognose möglicher Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere erfolgte unter Berücksichtigung der Lage und der Habitatausstattung im Plangebiet sowie den vorhabenspezifischen Wirkungen.

Informationen zum Schutzgut Boden wurden der Beschreibung der Bodeneinheiten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau entnommen. Die Bewertung der zugehörigen Bodenfunktionen erfolgte auf Basis der ALK (LGRB 2021).

Aussagen bezüglich Klima und Luft konnten neben dem Naturraumsteckbrief Nr. 223 der Hardtebenen (LUBW 2015) dem Klimagutachten (ÖKOPLANA 2021) entnommen werden.

Für die Erfassung der Schutzgüter Landschaft und Erholung sowie Menschen erfolgten Vor-Ort-Begehungen, die Auswertung des Regionalplans (VRRN 2014), der Flächennutzungspläne und der Landschaftspläne von Walldorf und Wiesloch.

Hinweise auf Kulturdenkmalen wurden der „Übersicht der archäologischen Fundstellen nördlich von Wiesloch-Frauenweiler“ (BDU 2014) entnommen, hinsichtlich sonstiger Sachgüter erfolgte neben der Auswertung von Karten und Ortsbegehungen eine Abfrage bei den einzelnen Versorgungsträger.

9.2 Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen

Nach § 4c BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dabei nutzt sie Hinweise von Fachbehörden zu möglichen unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt, über die die Gemeinden nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans von den Behörden unterrichtet werden (§ 4 Abs. 3 BauGB). Die Hinweise der Fachbehörden werden in die Endfassung des Umweltberichts aufgenommen.

Die Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des betrachteten Vorhabens auf die Umwelt umfasst zwei wesentliche Aspekte:

- Die Überwachung der Umsetzung und Pflege sowie der Funktion der planinternen und planexternen Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und Kompensation der durch das Vorhaben entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und
- die Überwachung unvorhergesehener erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Vorhabens auf die Umwelt.

9.2.1 Überwachung der planinternen und planexternen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich

Umweltbaubegleitung
Die Umsetzung des Vorhabens erfolgt unter Beteiligung einer Umweltbaubegleitung. Die für die Umweltbaubegleitung Verantwortlichen sind beratend tätig, um eine auflagen- und gesetzeskonforme Umsetzung des Vorhabens sowie eine vollständige Umsetzung der gesetzten Standards zu erreichen. Sie dient insbesondere der Vermeidung von Umweltschäden nach dem Umweltschadensgesetz, wie Schäden an europarechtlich geschützten Arten und Bodenschäden.

Baubegleitung bei der Umsetzung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie der Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen
Die Umsetzung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt unter einer naturschutzfachlich kundigen Baubegleitung.

Um die Funktionsfähigkeit der CEF-Maßnahmen zu belegen und gegebenenfalls Maßnahmenergänzungen vorzunehmen, wird ein Monitoring durchgeführt.

Angaben zur Art, zum Umfang und zur Dauer der Monitoringuntersuchungen folgen im weiteren Verlauf des Verfahrens.

Überwachung unvorhergesehener erheblicher Umweltauswirkungen
Die Gemeinde gewährleistet bei der Realisierung des Vorhabens die Einhaltung der relevanten Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sowie seiner Verordnungen (BImSchV), Verwaltungsvorschriften (VwV) und Technischen Anleitungen (TA). Diese Vorschriften dienen dem Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre und der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie der Vorbeugung hinsichtlich der Entstehung von Immissionen.

Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass die relevanten Vorschriften des Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Wassergesetzes Baden-Württemberg (WG) eingehalten werden. Aufgrund der Lage des Plangebiets im Wasserschutzgebiet sind außerdem die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) sowie die Verbote und Duldungspflichten der Schutzgebietsverordnung zu berücksichtigen.

Die Durchführung der Baumaßnahme muss dem Stand der Technik entsprechen. Daher sind die einschlägigen DIN, technischen Regelwerke, Richtlinien und Verordnungen anzuwenden. Die Einhaltung dieser Normen liegt in der Verantwortung der örtlichen Bauleitung.

10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die allgemeinverständliche Zusammenfassung wird im Verlauf des weiteren Verfahrens ergänzt.

Darin werden

- *die Inhalte der Planung,*
- *die Auswirkungen auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter,*
- *planinterne und planexterne Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung von Beeinträchtigungen,*
- *das sich durch die Umsetzung der Planung ergebende Kompensationsdefizit und*
- *die zur Kompensation erheblicher Beeinträchtigungen erforderlichen Maßnahnahmen*

wiedergegeben.

Durch die Kompensationsleistung der im weiteren Verlauf des Verfahrens zu entwickelnden Ausgleichsmaßnahmen müssen die durch das Vorhaben entstehenden naturschutzfachlichen Eingriffswirkungen vollständig kompensiert werden.

11. Verwendete Literatur und Quellen

AS+P ALBERT SPEER + PARTNER GMBH (2021). Ganzheitliches Verkehrskonzept Entwicklungsbereich Heidelberger Druckmaschinen AG. Gutachten im Auftrag der Heidelberger Druckmaschinen AG, Stand 28.05.2021.

BDU BÜRO FÜR DENKMALPFLEGE UND UMWELTSCHUTZ (2014). Übersicht der archäologischen Fundstellen nördlich von Wiesloch-Frauenweiler. Stand 08.07.2014. Gutachten von der Stadt Wiesloch zur Verfügung gestellt.

DIETERLE T. (2013a). Datenauswertbogen Biotop Nr. 267172264533 „Eichen-Altholz NSG „Hochholz-Kapellenbruch“. Zuletzt abgerufen am 08.10.2021 unter: https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/.

DIETERLE T. Datenauswertbogen Biotop Nr. 267172264534 „Eichen-Jungbestand Dörnigt W Frauenweiler“. Zuletzt abgerufen am 08.10.2021 unter: https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/.

EBÖK GMBH (2021). Energiekonzept zum Bebauungsplan „HDM – Digital Campus und Service Port“, Stadt Wiesloch sowie zum Bebauungsplan „HDM – Digital Campus“, Stadt Walldorf. Vorläufiger Entwurf, Stand 06.10.2021.

HVA (2014). Handbuch für die Vergabe und Ausführung von freiberuflichen Leistungen im Straßen- und Brückenbau. Leistungsbeschreibungen für faunistische Untersuchungen im Zusammenhang mit landschaftsplanerischen Fachbeiträgen und Artenschutzbeitrag, Schlussbericht 2014.

KOEHLER & LEUTWEIN GMBH & CO KG (2021). Stadt Wiesloch, Stadt Walldorf. Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan „HDM – Digital Campus“. Erläuterungsbericht. Stand 19.10.2021.

LAUFER, H. (1999): Die Roten Listen der Amphibien und Reptilien in Baden-Württemberg (3. Fassung, Stand 31.10.1998). Naturschutz und Landschaftspflege in Baden-Württemberg 73, S. 103 - 134.

LFU LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2005). Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung (Teil A: Bewertungsmodell). Abgestimmte Fassung Oktober 2005.

LGRB LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (2021). Geodaten zum Themenbereich Boden für das Plangebiet. Bodenkundliche Einheiten BK 50.

LUBW LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2009): Arten, Biotope, Landschaft. Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten. - Karlsruhe, 4. Aufl., 312 S.

LUBW LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2010a): Verordnung über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung - ÖKVO). Stand 19. Dezember 2010.

LUBW LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg. 2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Arbeitshilfe. Heft Bodenschutz 24, Karlsruhe.

LUBW LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG: Naturraumsteckbrief „Hardtebenen“ (Nr. 223). Zuletzt abgerufen am 08.10.2021.

ÖKOPLANA (2021). Klimagutachten zum Bebauungsplan „HDM – Digital Campus und Service Port“, Stadt Wiesloch sowie zum Bebauungsplan „HDM – Digital Campus“, Stadt Walldorf. Stand August 2021.

RHODE, U. (2011). Würdigung für das NSG/LSG „Hochholz-Kapellenbruch“: Zuletzt abgerufen am 08.10.2021 unter: http://www2.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/abt2/dokablage/oac_12/wuerdigung/2/2143.htm

RLG ROTE-LISTE-GREMIUM AMPHIBIEN UND REPTILIEN (2020): Rote Liste und Gesamtartenliste der Reptilien (Reptilia) Deutschlands. – Naturschutz und Biologische Vielfalt 170 (3): 64 S.

RPK REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE (2011). Verordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe über das Natur- und Landschaftsschutzgebiet „Hochholz-Kapellenbruch“ vom 10. Februar 2011.

RPK REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE (HRSG.) (2020). Managementplan für das Natura 2000-Gebiet Nördlicher Kraichgau - bearbeitet von Ingenieur- und Planungsbüro LANGE GbR.

SFN SPANG. FISCHER. NATZSCHKA. GMBH (2021): Faunistische und vegetationskundliche Bestandserfassungen im Bereich der Bebauungspläne HDM – Digital Campus und Service Port“, Stadt Wiesloch sowie „HDM – Digital Campus“, Stadt Walldorf (*in Bearbeitung*).

SÜDBECK, P., ANDRETZKE, H., FISCHER, S., GEGEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K. & C. SUDFELDT (Hrsg., 2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands, Radolfzell.

UBP-consulting GmbH & Co. KG (2021). Bericht zum Thema Altlasten (Phase 1: Historische Erhebung) im Rahmen der Bebauungsplanverfahren „HDM - Digital Campus und Service Port“, Stadt Wiesloch; „HDM - Digital Campus“, Stadt Walldorf, Stand 08.10.2021.

VRRN VERBAND REGION RHEIN-NECKAR (2014): Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar. - Mannheim. Zuletzt abgerufen am 08.10.20212 unter: https://www.m-r-n.com/was-wir-tun/themen-und-projekte/projekte/einheitlicher-regionalplan.

12. Anhang

- Schriftlicher Mitteilung vom Landesamt für Denkmalpflege vom 08.10.2021 zum Vorkommen von Denkmalen im Plangebiet
- Kartografische Darstellung der vier geprüften Trassenvarianten
- Tabellarische Gegenüberstellung der vier geprüften Trassenvarianten

Schriftlicher Mitteilung vom Landesamt für Denkmalpflege

Baden-Württemberg
LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE
IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 20 01 52 · 73712 Esslingen a. N.

SPANG. FISCHER. NATZSCHKA. GmbH
Landschaftsarchitekten, Biologen, Geographen
Frau Diplom-Biologin Katrin Kubiczek
In den Weinäckern 16
69168 Wiesloch

Datum 08.10.2021
Name Daniel Keller
Durchwahl 0721 926-4811
Aktenzeichen RPS83-1-255-1/55/2
(Bitte bei Antwort angeben)

Wiesloch, Wiesloch, UVS "Denkmale im Vorhabenbereich HDM / Wald"

Sehr geehrte Damen und Herren

vielen Dank für Ihr Schreiben und die zugesandten Planungsunterlagen. Zu den Belangen der Denkmalpflege nimmt das Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange (TÖB) wie folgt Stellung:

In dem übersandten Untersuchungsgebiet ist eine Prüffallfläche auf Kulturdenkmaleigenschaft (siehe Kartierung, Nr. 14) ausgewiesen.
Beim Bau der hier befindlichen Lagerhalle wurde 1994 eine eiserne Lanzenspitze gefunden, die möglicherweise eine verlagerte Grabbeigabe einer frühmittelalterlichen Bestattung darstellt. In der Umgebung der Fundstelle sind daher weitere Reste eines merowingerzeitlichen Gräberfeldes zu vermuten.

Dienstgebäude Moltkestraße 74 · 76133 Karlsruhe · Telefon 0721 926-4801 · Telefax 0711 904 45444
abteilung8@rps.bwl.de · www.rp.baden-wuerttemberg.de · www.service-bw.de
ÖPNV Haltestelle Städtisches Klinikum · Parkmöglichkeit Landesbehördenzentrum

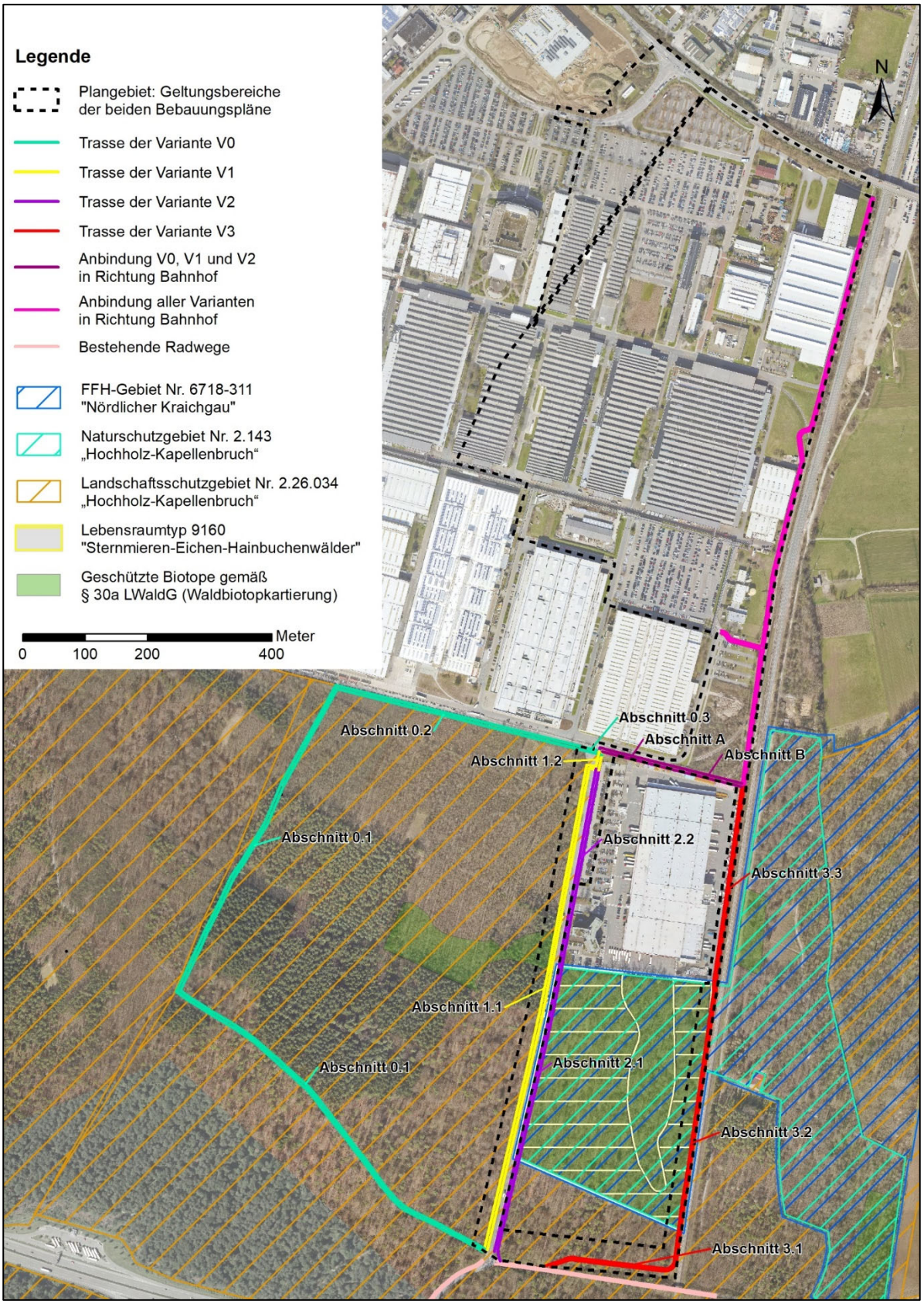
- 2 -

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Rückfragen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Daniel Keller
Nachrichtlich: Dr. Damminger, RPS – Ref. 84.2

Kartografische Darstellung der vier geprüften Trassenvarianten
(Kartengrundlage: Luftbild, Stadt Wiesloch, März 2019)



Tabellarische Gegenüberstellung der vier geprüften Trassenvarianten

Trassenvariante	**V0**	**V1**	**V2**	**V3**
Gesamtlänge	ca. 1.875 m	ca. 1.070 m	ca. 1.060 m	ca. 980 m
Abschnitte (Darstellung der Abschnitte siehe Plan 1)	Abschnitt 0.1: ca. 1.200 m vorhandener geschotterter Waldweg durch weitgehend geschlossenen Wald, der bestehende Weg ist ca. 2,5 m bis 3,0 m breit Abschnitt 0.2: ca. 420 m im Randbereich eines jungen Waldbestands Abschnitt 0.3: Ca. 25 m versiegelte Fläche Abschnitt A: ca. 130 m vorhandener, ca. 2,0 m breiter Rad- und Gehweg (HDM Areal) Abschnitt B: ca. 100 m Gehölzbestand	Abschnitt 1.1: ca. 800 m Randbereiche von Waldbeständen unterschiedlichen Alters und Artzusammensetzung Abschnitt 1.2: ca. 40 m versiegelte Fläche / Grünstreifen Abschnitt A: ca. 130 m vorhandener, ca. 2,0 m breiter Rad- und Gehweg (HDM Areal) Abschnitt B: ca. 100 m Gehölzbestand	Abschnitt 2.1: ca. 480 m Eichen-Hainbuchenwald Abschnitt 2.2: ca. 350 m Grünstreifen / versiegelte Flächen (Zu- und Ausfahrten REWE) Abschnitt A: ca. 130 m vorhandener, ca. 2,0 m breiter Rad- und Gehweg (HDM Areal) Abschnitt B: ca. 100 m Gehölzbestand	Abschnitt 3.1: ca. 210 m kieferngeprägter Mischwald und Sukzessionswald Abschnitt 3.2: ca. 450 m ruderal geprägte Gras- und Krautbestände Abschnitt 3.3: ca. 320 m versiegelte Flächen (REWE)
zugrunde gelegte Breite des Radweges, der Bankette und Sicherheitsstreifen	Abschnitt 0.1: Ausbau des bestehenden Weges auf 3,0 m Breite (Asphalt), beidseits 0,5 m Bankette (Schotter) Abschnitt 0.2: Neubau eines 3,0 m breiten Radweges (Asphalt), südlich 0,5 m Bankett (Schotter), nördlich 1,75 m Sicherheitsstreifen zur Fahrbahn (Schotter) Abschnitt A: Verbreiterung des vorhandenen Wegs auf 3,0 m (Asphalt); südlich 0,5 m Bankett, nördlich 1,75 m Sicherheitsstreifen zur Fahrbahn Abschnitt B: Neubau eines 3,0 m breiten Radweges (Asphalt), südlich 0,5 m Bankett (Schotter), nördlich 1,75 m Sicherheitsstreifen zur Fahrbahn (Schotter)	Abschnitt 1.1: Neubau eines 3,0 m breiten Radweges (Asphalt), westlich 0,5 m Bankett (Schotter), östlich 1,75 m Sicherheitsstreifen zur Fahrbahn (Schotter) Abschnitt 1.2 Querung der Straße Im Unteren Wald und Neubau eines 3,0 m breiten Radweges (Asphalt), östlich 0,5 m Bankett (Schotter), westlich 1,75 m Sicherheitsstreifen zum LKW-Standstreifen (Schotter) Abschnitt A: Verbreiterung des vorhandenen Wegs auf 3,0 m (Asphalt); südlich 0,5 m Bankett, nördlich 1,75 m Sicherheitsstreifen zur Fahrbahn Abschnitt B: Neubau eines 3,0 m breiten Radweges (Asphalt), südlich 0,5 m Bankett (Schotter), nördlich 1,75 m Sicherheitsstreifen zur Fahrbahn (Schotter	Abschnitt 2.1 und 2.2: Neubau eines 3,0 m breiten Radweges (Asphalt), östlich 0,5 m Bankett (Schotter), westlich 1,75 m Sicherheitsstreifen zum LKW-Standstreifen (Schotter) Abschnitt A: Verbreiterung des vorhandenen Wegs auf 3,0 m (Asphalt); südlich 0,5 m Bankett, nördlich 1,75 m Sicherheitsstreifen zur Fahrbahn Abschnitt B: Neubau eines 3,0 m breiten Radweges (Asphalt), südlich 0,5 m Bankett (Schotter), nördlich 1,75 m Sicherheitsstreifen zur Fahrbahn (Schotter	Abschnitte 3.1 und 3.2: Neubau eines 3,0 m breiten Radweges (Asphalt), beidseits 0,5 m Bankett (Schotter), ggf. Schutzzaun zu den Bahngleisen erforderlich Abschnitt 3.3 Anlegen eines 3,0 m breiten Radwegs mit beidseitigem 0,5 m breitem Sicherheitsstreifen; Markierung auf dem REWE-Gelände mit Sicherung des Radwegs vor Überfahrung ggf. ausreichend

Trassenvariante	V0	V1	V2	V3
überschlägige Inanspruchnahme von Wald / Gehölzen	ca. 1.650 m² (Abschnitt 0.1) + ca. 2.200 m²(Abschnitt 0.2) + ca. 400 m² (Abschnitt B) = **ca. 4.250 m²**	ca. 4.200 m² (Abschnitt 1.1) + ca. 400 m² (Abschnitt B) = **ca. 4.600 m²**	ca. 2.520 m² (Abschnitte 2.1 und 2.2) + ca. 400 m² (Abschnitt B) = **ca. 2.920 m²**	ca. 840 m² (Abschnitt 3.1) + ca. 60 m² (Abschnitt 3.2) **= ca. 900 m²**
betroffene Schutzgebiete und geschützte Biotope	LSG	LSG, Biotopschutzwald	LSG, NSG und FFH-Gebiet (LRT-Fläche)	LSG, NSG und FFH-Gebiet
zu prüfendes artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial	Verlust/Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen, Haselmaus, Vögeln, Reptilien und holzbewohnenden Käfern Beschädigung von Leitstrukturen von Fledermäusen (Öffnung des Kronenraums über Waldwegen auf > 1.000 m Länge) erhebliche Störung von Fledermäusen und Vögeln	Verlust/Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen, Vögeln, Reptilien und holzbewohnenden Käfern	Verlust/Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen, Vögeln und holzbewohnenden Käfern	Verlust/Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen, Haselmaus, Reptilien, Vögeln und holzbewohnenden Käfern
Umfang an Neuversiegelung	ca. 3.130 m² Schotter zu Asphalt ca. 2.160 m² unbefestigt zu Asphalt ca. 2.460 m² unbefestigt zu Schotter (Bankette und Sicherheitsstreifen) **Summe: ca. 7.750 m²**	ca. 2.830 m² unbefestigt zu Asphalt ca. 2.120 m² unbefestigt zu Schotter (Bankett und Sicherheitsstreifen) **Summe: ca. 4.950 m²**	ca. 2.400 m² unbefestigt zu Asphalt ca. 1.400 m² unbefestigt zu Schotter (Bankett und Sicherheitsstreifen) **Summe: ca. 3. 800 m²**	ca. 1.980 m² unbefestigt zu Asphalt ca. 660 m² unbefestigt zu Schotter (Bankette) **Summe: ca. 2.640 m²**
zusätzliche Genehmigungsunterlagen	Antrag auf dauerhafte Waldumwandlung Antrag auf Befreiung von Verboten der LSG-Verordnung	Natura 2000-Vorprüfung Antrag auf dauerhafte Waldumwandlung Antrag auf Befreiung von den Verboten der LSG-Verordnung Antrag auf Ausnahme für die erhebliche Beeinträchtigung von Biotopschutzwald	Natura 2000-Verträglichkeitsstudie Antrag auf dauerhafte Waldumwandlung Antrag auf Befreiung von den Verboten der LSG- und der NSG-Verordnung Antrag auf Abweichungsverfahren (§ 34 Abs. 3 BNatSchG)	Natura 2000-Verträglichkeitsstudie Antrag auf dauerhafte Waldumwandlung Antrag auf Befreiung von den Verboten der LSG- und der NSG-Verordnung evtl. Antrag auf Abweichungsverfahren (§ 34 Abs. 3 BNatSchG)
Verkehrliche Aspekte **(AS+P)**	Die Radwegtrasse verläuft zu ca. 2/3 der Strecke abseits des Kfz-Verkehrs durch den Wald (Abschnitt 0.1). Abschnitt 0.2, A und B wird, durch einen Sicherheitsstreifen vom Kfz-Verkehr getrennt, neben der Fahrbahn geführt. HDM Mitarbeiter erreichen das Werksgelände von Süden kommend ohne Querung der Straße Im Unteren Wald. Querung der Straße Im Unteren Wald unmittelbar südlich der Zu- und Ausfahrt zum HDM-Parkplatz (Parkplatz N) stellt für Radfahrer ggf. eine unübersichtliche Situation dar, da sich nach Westen	Führung der Radwegtrasse westlich der Fahrbahn, durch einen Sicherheitsstreifen vom Kfz-Verkehr getrennt. Die Querung der Straße Im Unteren Wald erfolgt abgerückt von den bestehenden Zu- und Ausfahrten zum HDM-Parkplatz (Parkplatz N), VGP Areal und Bus- Zu- und Ausfahrt. Dennoch ist in diesem Bereich ein Sicherheitsrisiko für Radfahrer gegeben. Ggf. wird eine Verlegung der Bushaltestellen in Richtung Süden notwendig.	Führung der Radwegtrasse östlich des LKW-Standstreifens, durch einen Sicherheitsstreifen von den LKWs getrennt. Querungen der Zu- und Ausfahrten des REWE-Geländes auf einer Länge von insgesamt ca. 120 m erforderlich.	In Abschnitt 3.1 und 3.2 geradlinige, direkte Führung abseits vom KFZ-Verkehr. In Abschnitt 3.3 Führung im Osten des REWE-Geländes, parallel zu Zaun und Bahntrasse, durch einen Sicherheitsstreifen vom LKW-Verkehr getrennt. Die Anbindung an den Radweg "Alte Roter Straße" in Abschnitt 3.1 erfolgt im unteren Drittel des bestehenden Radwegs (ca. 90 m östlich der Straße Im Unteren Wald). Hierfür muss ein Höhenunterschied von ca. 1,9 m überwunden werden.

Trassenvariante	V0	V1	V2	V3
	versetzt zur Straße Im Unteren Wald die Zu- und Ausfahrt für Busse aus dem Werksgelände sowie nach Osten versetzt die Zu- und Ausfahrt zum VGP-Gelände befinden.			
Sicherheitsempfinden **(AS+P)**	Die Radwegtrasse verläuft zu ca. 2/3 der Strecke abseits des Kfz-Verkehrs durch den Wald, auf ca. 1/3 entlang der Zufahrt HDM Parkplatz (Parkplatz N) bzw. Zufahrt VGP, jeweils getrennt vom Kfz-Verkehr. Keine "soziale Kontrolle" auf dem Abschnitt 0.1 (Führung durch den Wald). Ggf. Sicherheitsrisiko bei der Querung der Straße Im Unteren Wald (Unübersichtlichkeit).	Führung der Radwegtrasse westlich der Straße Im Unteren Wald, getrennt vom Kfz-Verkehr. "Soziale Kontrolle" ist gegeben. Die Querung Straße Im Unteren Wald erfolgt möglichst abgerückt von der unübersichtlichen Situation im Bereich der Zu- und Ausfahrten im Süden des HDM-Geländes (LKWs, PKWs, Busse, Park- und Erschließungsverkehr ist vorsehen).	Führung der Radwegtrasse östlich des LKW-Standstreifens entlang der Straße Im Unteren Wald, getrennt vom Kfz-Verkehr. "Soziale Kontrolle" bedingt vorhanden, da parkende LKWs die Radfahrer verdecken können. Querungen der Zu- und Ausfahrten zum REWE-Gelände (LKW-Verkehr) birgt hohes Sicherheitsrisiko.	Führung entlang der Bahntrasse, getrennt vom Kfz-Verkehr. Durch regelmäßigen Bahnverkehr ist eine "soziale Kontrolle" bedingt gegeben.
Verbindung zwischen bestehenden Radwegen und dem Bahnhof **(AS+P)**	Lange und umwegige Führung zwischen vorhandenem Radweg ("Alte Roter Straße") und Bahnhof. Wegen der umwegigen Führung ist nicht auszuschließen, dass Radfahrer die kürzere Verbindung entlang der Straße Im Unteren Wald wählen, ungesichert auf der vorhandenen Fahrbahn mit teilweise hohem Verkehrsaufkommen.	Direkte Verbindung zwischen bestehenden Radwegen ("Alte Roter Straße") und Bahnhof.	Direkte Verbindung zwischen bestehenden Radwegen ("Alte Roter Straße") und Bahnhof.	Direkte Verbindung zwischen bestehenden Radwegen ("Alte Roter Straße") und Bahnhof.
Gesamtbewertung	**ungünstigste Variante, da** - geringes Sicherheitsempfinden - deutlicher Umweg - hohes artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial - umfangreiche Neuversiegelung und Inanspruchnahme von Wald	**vergleichsweise günstige Variante, da** - kurze und direkte Verbindung zwischen bestehenden Radwegen und Bahnhof - hohes Sicherheitsempfinden - geringer Eingriff in Schutzgebiete **aber** - vergleichsweise hohe Inanspruchnahme von Wald - Sicherheitsrisiko für Radfahrer südlich des bestehenden Gewerbe- / Industriegebiets	**ungünstige Variante, da** - Flächeninanspruchnahme in LSG, NSG und FFH-Gebiet (LRT-Fläche) - Problematik hinsichtlich verkehrlicher Aspekte **aber** - kurze und direkte Verbindung zwischen bestehenden Radwegen und Bahnhof - geringe Inanspruchnahme von Flächen, v. a. Wald	**vergleichsweise günstige Variante, da** - kurze und direkte Verbindung zwischen bestehenden Radwegen und Bahnhof - geringste Inanspruchnahme von Wald und geringster Umfang an Neuversiegelung **aber** - Flächeninanspruchnahme in LSG, NSG und FFH-Gebiet