

STADT WALLDORF

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Walldorf - Süd, 2. Bauabschnitt"

Begründung (Entwurf)

Teil A Städtebauliche Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

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

Stand: 30.08.2017

Planung:

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

STADTLANDPLAN

Städtebau . Umweltplanung
Email kontakt@stadt-land-plan.de

Teil A: Städtebauliche Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Stadt Walldorf hat am 19. Dezember 2006 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Walldorf – Süd" mit einem Geltungsbereich von ca. 29 ha gefasst. Dieser Bebauungsplan soll in Abschnitten zur Rechtskraft gebracht werden, um die Aufsiedlung dem Bedarf angepasst vollziehen zu können. Die Abschnittsbildung steht in engem Zusammenhang mit der Umlegung der Flächen, durch die für die einzelnen Bauabschnitte eine ausgewogene und annähernd gleich gelagerte Verteilung von Bauflächen, Verkehrsflächen sowie Grün- und Ausgleichsflächen erzielt werden soll.

Die grundsätzliche städtebauliche Lösung für den Walldorfer Süden wurde aus einem 1994 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbsverfahren abgeleitet. Wichtige Bausteine der Gesamtplanung wurden seitdem umgesetzt:

- Verlegung der ehemaligen Bundesstraße 39, jetzt L 723 mit den Anschlusspunkten an die Bundesautobahn A 5 und das regionale und lokale Straßennetz (Bebauungsplan "Südumgehung – 1. Änderung")
- Weiterentwicklung der städtebaulichen Planung für den frei gewordenen Bereich zwischen altem Ortsrand und der L 723 (z.B. Rahmenplan 2006)
- Realisierung des Nahversorgungszentrums am südöstlichen Ortseingang unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung für das neue Baugebiet und den neuen Ortseingang von Wiesloch her (Baumallee und Kreisverkehrsplatz)
- Realisierung der Bürgermeister-Willinger-Straße als Haupterschließungsstraße für das neue Gebiet; gleichzeitig wurde die Wohnstadt mit der Arbeitsstadt von der Bahnhofstraße bzw. dem Nahversorgungszentrum her über eine die L 723 überspannende ÖPNV-Brücke für Busse, Fußgänger und Radfahrer miteinander verbunden.
- Bau der "Sozialen Mitte" bei der Schillerschule als Scharnier zwischen der Stadtmitte und dem neuen Baugebiet; ebenfalls aus einem Wettbewerbsergebnis (2007) hervorgegangen.
- Fußgängerbrücke zwischen Südpark und Arbeitsstadt auf Höhe der Dietmar-Hopp-Allee.

Der erste Bauabschnitt mit rund 11,6 ha wurde mit dem Bebauungsplan "Walldorf-Süd, 1. Bauabschnitt, 1. Änderung" (rechtskräftig seit dem 04.11.2010) umgesetzt. Nachdem die Aufsiedlung des ersten Bauabschnittes bis auf wenige Baugrundstücke abgeschlossen ist, sollen mit dem Bebauungsplan "Walldorf-Süd, 2. Bauabschnitt" mit rund 8,3 ha die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung der Wohnstadt geschaffen werden.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan von 1987 stellt für den zu überplanenden Bereich Wohn- und Mischbauflächen dar. Das komplette Baugebiet Walldorf-Süd einschließlich des 2. Bauabschnittes wird vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar von 2014 steht nicht im Widerspruch zu der beabsichtigten Nutzung des Geltungsbereichs; der Bereich "Walldorf-Süd" ist als Siedlungsfläche Wohnen (Planung) dargestellt.

3. Beschreibung des Planbereichs

Das Gesamtgebiet "Walldorf-Süd" liegt zwischen der Bürgermeister-Willinger-Straße und der L 723 und wird begrenzt

- im Süden durch die Trasse der Südumgehung L 723 (Flurstücks-Nr. 9843/0)
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks-Nr. 10204 (altes Wieslocher Wasserwerk),
- im Norden durch die Fahrbahnen der Wieslocher Straße K 4256 einschließlich Kreisverkehrsplatz und der Bürgermeister-Willinger-Straße (Teile der Flurstücks-Nr. 13971/0), das Nahversorgungszentrum (Flurstücks-Nr. 9959/0), der Nordostgrenze der Walzrute (Flurstücks-Nr. 13900/0), der Nordwestgrenze der Bürgermeister-Willinger-Straße (Flurstücks-Nr. 13832/0) und ihrer gedachten Verlängerung und in Richtung Osten durch eine gedachte Linie über den Kreisverkehrsplatz und den südlichen Rand der Bürgermeister-Willinger-Straße (Südgrenze Flurstücks-Nr. 9916/0)
- im Westen zunächst durch die westliche Grenze des Wegegrundstückes Hochholzer Weg und dann durch die östliche Grenze dieses Hochholzer Weges.

Der Geltungsbereich des 2. Bauabschnittes liegt im Osten und umfasst die Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern:

9976/3 (Kleinfeldweg), 9964/0, 9964/2, 9965/0, 9965/1, 9966/0, 9967/0, 9968/0, 9969/0, 9969/1, 9970/0, 9971/0, 9972/0, 9973/0, 9974/0, 9975/0, 9975/1, 10079/1, 9916/4 (teilweise, Weg entlang K 4256), 70/1 (teilweise, Teilfläche der K 4256/Wieslocher Straße), 9987/1, 9987/0, 9986/0, 9985/0, 9984/0, 9843/19, 9843/20, 9982/0, 9982/1, 9843/21, 9843/22, 9996/1, 9843/18, 10009/0, 10008/0, 10019/1, 9843/15.

4. Rahmenbedingungen und städtebauliche Konzeption

4.1 Gutachten und Fachplanung

4.1.1 Landschaftsplanerische Leistungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Walldorf-Süd 2. Bauabschnitt"

Spang.Fischer.Natzschka GmbH, Walldorf

- Umweltbericht
Stand Dezember 2016
- Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie
Stand Dezember 2016

4.1.2 Grünordnungsplan

Spang.Fischer.Natzschka, Walldorf

Bebauungsplan Walldorf-Süd, Grünordnungsplan und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
Stand: August 2008

4.1.3 Schalltechnische Untersuchung

IBK, Freinsheim

Bebauungsplan Walldorf-Süd, 1. Bauabschnitt,
Schalltechnisches Gutachten (Projekt 08-013)
Stand: 22. August 2008

Kohnen Berater & Ingenieure GmbH & Co. KG, Freinsheim

Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Walldorf-Süd, 2. Bauabschnitt, Bericht
Nr. 08013_sct_gut02_170522
Stand: 22.05.2017

4.1.4 Erschließungsplanung

Ingenieurbüro König, Walldorf

4.1.5 Energieversorgungsplanung

Eine Erschließung des 2. Bauabschnittes mit Erdgas ist nicht geplant.

Für die Stromversorgung des 2. Bauabschnittes sind neben der bestehenden Trafostation im Südpark drei weitere Stationen, kombiniert mit Kabelverteilerschränken (insgesamt ca. 5 Stück im Gebiet) und LWL-Kabelverzweigerschränken (2 Stück) erforderlich. Die Flächen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

4.2 Planverfahren, Umweltprüfung und Artenschutz

4.2.1 Rahmenbedingungen Grünordnung, Umweltprüfung und Artenschutz

Im Grünordnungsplan aus dem Jahr 2008 (Spang.Fischer.Natzschka GmbH) wurde das Baugebiet "Walldorf-Süd" insgesamt betrachtet. Die Umweltprüfung wurde auf der Grundlage des gesamten Bebauungsplans für den Walldorfer Süden durchgeführt. Im Zuge der Bearbeitung hat sich herausgestellt, dass der nach Walldorfer Beschlusslage erforderliche vollständige Ausgleich der mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft durch die vorliegende Planung weitgehend im Plangebiet nachgewiesen werden kann. Die Differenz an erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen kann auf der Gemarkung geschaffen bzw. durch Anrechnung bereits freiwillig durchgeführter Maßnahmen nachgewiesen werden. Um eine geordnete Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen über die Gesamtdauer der Aufsiedlung zu ermöglichen, ist mit der Unteren Naturschutzbehörde darüber Übereinstimmung erzielt worden, dass die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen zwar an die abschnittsweise Aufsiedlung gekoppelt wird, aber losgelöst vom tatsächlichen Ausgleichserfordernis des Teil-Bebauungsplans zu erfolgen hat. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen müssen damit am Ende der Aufsiedlungszeit vollständig geschaffen sein.

Teile des geplanten Südparks wurden zwischenzeitlich auch im Bereich des 2. Bauabschnittes bereits realisiert.

Nach der fast vollständigen Umsetzung des 1. Bauabschnittes liegt nun der **Umweltbericht** zum 2. Bauabschnitt vor, einschließlich der Ermittlung des Kompensationsbedarfes hinsichtlich der einzelnen Schutzgüter. Im Rahmen des Umweltberichtes wurden Untersuchungen bezüglich der indikatorisch besonders bedeutsamen und zum Teil störungsempfindlichen Vogelwelt durchgeführt. Außerdem wurden Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse erfasst und der Zauneidechsenbestand innerhalb des Geltungsbereiches kartiert.

Durch die geplante Aufsiedlung im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Walldorf-Süd, 2. Bauabschnitt" sind laut Umweltprüfung erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs.

6 Nr. 7 und § 1a BauGB bezüglich der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Boden zu erwarten. Diese Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege kompensierbar.

Wie im Umweltbericht dargelegt, erfolgt die Kompensation hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen insbesondere durch die hohe Anzahl zur Pflanzung vorgesehener Bäume im öffentlichen Raum und auf den Baugrundstücken und die großflächige Parkanlage (Südpark) innerhalb des Geltungsbereichs. Diese Parkanlage wird von Grünflächen und Baumbestand geprägt, wird außerdem zur Kompensation der vorhabenbedingten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild angelegt und dient auch der Gestaltung und der Erholung.

Darüber hinaus wurde eine externe Fläche zwischen L 723 und Kleinfeldweg entsprechend der Lebensraumsprüche von Zauneidechsen aufgewertet und die Lebensraumkapazität für Vögel wird auf Flächen auf dem Gelände des ehemaligen Wasserwerks (außerhalb des Geltungsbereiches, östlich angrenzend) durch ein festgelegtes Mahdregime und das Ausbringen von Nistkästen erhöht. Sofern erforderlich werden dort auch Ersatzquartiere für Fledermäuse ausgebracht. Für Haubenlerchen werden südlich, westlich und südwestlich der zur Bebauung vorgesehenen Bereiche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Walldorf-Süd" geeignete Nist- und Nahrungshabitate geschaffen.

Die Kompensationswirkung erfolgt multifunktional für die betroffenen Funktionen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere. Die betroffenen Biotopfunktionen und die Lebensraumverluste von Zauneidechsen, Brutvögel und gegebenenfalls auch Fledermäusen werden vollständig kompensiert.

Zur Kompensation der beeinträchtigten Funktionen des Bodens kann beispielsweise ein Teil der Ökopunkte, die durch die Errichtung von Waldrefugien auf Gemarkung der Stadt Walldorf in das kommunale Ökokonto der Stadt eingehen, herangezogen werden.

In der vorliegenden **artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie** wurde geprüft, ob Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG durch das Vorhaben ausgelöst werden, mit folgendem Ergebnis:

"Unter Berücksichtigung konfliktvermeidender Maßnahmen (hier: Bauzeitenbeschränkung, Kontrolle und Verschluss potenzieller Quartiersstrukturen gebäudebewohnender Fledermäuse, temporäre Abgrenzung von Eidechsenlebensräumen durch regelmäßige Mahd, Fang und Umsiedlung der Zauneidechsen westlich des Erdlagers) kann das Eintreten der Verbotstatbestände

- des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Töten und Verletzen von Individuen gebäudebewohnender Fledermausarten, Töten und Verletzen von Individuen der Zauneidechse beziehungsweise Beschädigen und Zerstören ihrer Entwicklungsformen sowie Töten und Verletzen von Brutvögeln beziehungsweise Beschädigen und Zerstören ihrer Entwicklungsformen) und
- des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (erhebliche Störung von Zauneidechsen, erhebliche Störung des Brutgeschäfts und der Jungenaufzucht von Brutvögeln)

ausgeschlossen werden.

Aufgrund des Verlusts von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Blaumeise, Haussperling, Kohlmeise und Star werden Nistkästen ausgebracht. Im Falle eines Verlustes von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gebäudebewohnender Fledermausarten werden Fledermauskästen ausgebracht. Die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse wird durch die bereits erfolgte Herrichtung eines Ersatzhabitats im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Der Verlust von Nahrungshabitaten der festgestellten Brutvögel wird durch die Erhöhung der Lebensraumkapazität für Vögel im Bereich des ehemaligen Wasserwerks ausgeglichen.

Für die Haubenlerche werden südlich, westlich und südwestlich der zur Bebauung vorgesehenen Bereiche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Walldorf-Süd" zehn Nist- und Nahrungshabitate angelegt, um langfristig eine Verlagerung des Vorkommens nach Westen zu erreichen und damit zum Einen den Verlust von Nist- und Nahrungshabitaten auszugleichen und zum Anderen erhebliche Störungen zur Brutzeit zu vermeiden.

Mit Hilfe dieser vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG Satz 1 und 2 wird das Eintreten des Verbotstatbestandes des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gebäudebewohnender Fledermausarten, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse, Beschädigen oder Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Blaumeise, Haussperling, Haubenlerche, Kohlmeise und Star, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Haubenlerche und Klappergrasmücke durch die Zerstörung essentieller Nahrungshabitate) vermieden und sichergestellt, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten im räumlichen Zusammenhang kontinuierlich gewahrt bleibt.

Mit der kleinteiligen, zeitlich differenzierte Mahd im Bereich des ehemaligen Wasserwerks wird die Lebensraumqualität für Vogelarten erhöht, deren Nahrungshabitate innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Walldorf-Süd, 2. Bauabschnitt" liegen und durch die geplante Bebauung zumindest teilweise verloren gehen. Die Maßnahme trägt darüber hinaus dazu bei, dass die ökologische Funktion bestehender Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang kontinuierlich gewahrt bleibt.

Insgesamt kann das vorhabenbedingte Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG für alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten ausgeschlossen werden.

Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist als Voraussetzung für die Umsetzung des Vorhabens nicht erforderlich."

4.2.2 Planänderungen nach der öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung wurden zum Satzungsbeschluss untenstehende Planänderungen und -ergänzungen vorgenommen. Die Änderungen bzw. Ergänzungen von Planzeichnung und Textteil haben keinen Einfluss auf die Grundzüge der Planung und die Nutzung der privaten Baugrundstücke und erfordern keine erneute öffentliche Auslegung.

Die bestehenden Fuß- und Radwege im Südpark, die bisher als Wege innerhalb der Grünflächenfestsetzung gestrichelt dargestellt waren, werden nun als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" gesondert festgesetzt. Die zeichnerische Festsetzung zweier aus dem Wohngebiet herausführenden geplanten Wege wird bis zur Anbindung an den bestehenden Fuß- und Radweg verlängert. Der mittlere Weg wird als Fußweg festgesetzt, da er aufgrund der zu überwindenden Topographie teilweise mit Stufen ausgebaut wird und aus Sicherheitsgründen (u.a. abschüssige Überquerung der Erschließungsstraße) nicht mit dem Rad befahren werden soll. Die übrigen geplanten Wege im Südpark werden weiterhin gestrichelt dargestellt, um für die spätere Ausführungsplanung mehr Spielraum zu haben.

Im Hinblick auf eine angedachte bauliche Erneuerung der bestehenden sozialen Einrichtung "Plattform" haben Überlegungen der Stadt Walldorf dazu geführt, hier auch kulturelle Nutzungen zuzulassen. Diese wurden nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Mischgebiet bisher ausgeschlossen.

Die Änderung erfolgt lediglich für den nördlichen Teilbereich des Mischgebiets am Kreisverkehrsplatz. Im übrigen Mischgebiet an der Wieslocher Straße bleiben kulturelle

Nutzungen weiterhin ausgeschlossen. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden die Nutzungsschablonen entsprechend angepasst.

Die Festsetzungen zum Artenschutz im Geltungsbereich wurden vervollständigt.

Aus der Stellungnahme des Wasserrechtsamtes haben sich redaktionelle Änderungen in den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zur geplanten Regenwasserversickerung ergeben. Vom Landesamt für Denkmalpflege wurden Ergänzungen der nachrichtlichen Übernahme des archäologischen Kulturdenkmals im Geltungsbereich gefordert.

4.3 Städtebauliche Konzeption

Der 2. Bauabschnitt versteht sich als eine Weiterentwicklung des Rahmenplans 2006 in Anpassung an die aktuellen plangebietsbezogenen Gegebenheiten und Erfordernisse. Er knüpft an den - inzwischen fast vollständig aufgesiedelten - 1. Bauabschnitt an und führt diesen fort.

Nutzung

Die Planung sieht überwiegend Wohnnutzungen in verschiedenen Formen vor. Es sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen geplant sowie zur Wieslocher Straße (K 4256) Geschosswohnungsbau.

Im Bereich an der K 4256 sollen neben den Wohnnutzungen auch eine gewerbliche Nutzung möglich sein.

Erschließung

Die Haupteerschließung des Gebietes erfolgt über zwei Zufahrten von der K 4256 sowie eine Zufahrt von der Bürgermeister-Willinger-Straße.

Innerhalb des Gebietes gibt es einen Ringschluss, an den die untergeordneten Erschließungen angehängt sind. Das Erschließungssystem ermöglicht einen temporären Erhalt der Gebäude Wieslocher Straße 2 ("Plattform") während der Aufsiedlung.

Die platzartig aufgeweiteten Verschwenke an den beiden Zufahrten von der K 4256 sowie die Umlenkung der Gebietszufahrt von der Bürgermeister-Willinger-Straße dienen der Drosselung der Fahrgeschwindigkeit des motorisierten Individualverkehrs. Das Gleiche gilt für die Gestaltelemente Platz sowie die Anordnung von Senkrechtparkern und Zufahrten zu Wohn- und Anliegerstraßen.

Entsprechende Schleppkurvennachweise (Lastzug, 3-achsiges Müllfahrzeug) können der Anlage 2 zur Begründung entnommen werden (Ingenieurbüro König, Walldorf, Stand 10.08.2016).

Mehrere Fußwege bzw. Fuß- und Radwege stellen die Verbindung aus dem Gebiet in den Südpark her.

Städtebauliche Konzeption

Der bestehende, das Plangebiet prägende Kleinfeldweg wurde aufgegriffen und zu einer Sicht- und Wegeachse weiterentwickelt, die unterschiedliche Freiräume miteinander verbindet und eine Zäsur zwischen der nördlichen Bebauung im Orthogonalraster, angelehnt an die Struktur der Ackerparzellen, und der südlich gelegenen Mikado-Randbebauung bildet.

Wie im Rahmenplan angedacht, wird im Süden des Plangebietes anknüpfend an den 1. Bauabschnitt die Struktur der "Mikados" am Südpark als Reihen- und Doppelhausbebauung

fortentwickelt und an der Sichtachse Südpark - Nahversorgungszentrum zum Abschluss gebracht. Eine Einzelhausbebauung bildet den Übergang zu den Grundstücken für Geschosswohnungsbau an der Bürgermeister-Willinger-Straße.

Der nördliche Teilbereich des Plangebietes ist von seiner Lage in zweiter Reihe zum Einkaufszentrum, der Lage an der K 4256 und dem östlichen Rand des Südparks geprägt. Zur K 4256 wird die verdichtete Mischgebietsstruktur entlang der Bürgermeister-Willinger-Straße aufgegriffen und zu einer städtebaulichen Kante weiterentwickelt, die den Straßenraum der K 4256 nach Süden städtebaulich fasst. Die Innenzone dieses Teilbereiches ist von einer Durchmischung mit Einzel-, Doppelhäusern und Hausgruppen auf mittelgroßen Grundstücken geprägt. In Richtung Norden und Nordwesten ist eine etwas dichtere Bebauung im Anschluss an die Geschosswohnungsbauung der Bürgermeister-Willinger-Straße und der Wieslocher Straße vorgesehen.

Nach Südosten bildet eine Zone aufgelockerter Einzelhausbebauung den Abschluss des Baugebiets zum Südpark hin.

Der öffentliche Raum ist geprägt von differenziert ausgestalteten Straßen- und Platzräumen sowie den Sicht- und Wegeverbindungen zur bestehenden Bebauung des 1. Bauabschnittes und in den Südpark.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

5.1 Bebauungsplan "Südumgehung – 1. Änderung"

Der Bebauungsplan "Walldorf - Süd" ändert in Teilen den seit dem 24.06.2006 rechtskräftigen Bebauungsplan "Südumgehung – 1. Änderung".

In diesem Bebauungsplan wurde vor dem Hintergrund der gleichzeitig betriebenen Planung für das Wohngebiet Walldorf-Süd zum Schutz vor Verkehrslärm der verlegten B 39/L 723 ein Lärmschutzwall an der West-, Süd- und Ostseite des künftigen Baugebiets eingeplant. Beurteilungsgrundlage war dabei der städtebauliche Entwurf aus dem Wettbewerbsverfahren 1994, der im Wesentlichen an der Südseite mit einigem Abstand zu der 1993/1994 noch zweispurigen verlegten B 39 mit den sogenannten "Mikados" eine viergeschossige Bebauung vorsah. Die alte B 39 sollte als Erschließungsstraße beibehalten werden, zwischen ihr und den "Mikados" hätte sich dann eine Bebauung aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern erstreckt.

Bereits bei der Planung der Lärmschutzeinrichtungen im Zusammenhang mit der B 39/L723 wurde erkannt, dass die viergeschossige Bebauung am südlichen Ortsrand vor allem mit der Belastung der zwischenzeitlich vierspurig gewordenen Straße mit höherer Belastung Probleme schafft. Zur Problemlösung wurde eine deutliche Tieferlegung der Straße in Verbindung mit einer Wall-Wand-Kombination entwickelt und im Bebauungsplan "Südumgehung – 1. Änderung" festgesetzt.

In der Bearbeitungsphase für Walldorf-Süd wurden weitere, städtebaulich verträglichere Ideen für die Gestaltung des künftigen südlichen Ortsrands entwickelt. Diese sehen eine Modifikation der Wall-Wand-Kombination in eine Geländemodellierung mit integrierten wandähnlichen Elementen (Gabionen, Brüstungen an Wegen, Stadtbalkon usw.) vor. Vor allem aber fällt die Mikado-Bebauung auch aus Nachfragegründen deutlich niedriger aus. Schließlich wurde die ursprünglich angedachte Modellierung des Baugebiets aus entwässerungstechnischen Gründen verändert.

Dieses Gesamtpaket wurde einer schalltechnischen Beurteilung unterzogen und als schalltechnisch umsetzbar eingeordnet. Damit kann der Bebauungsplan "Südumgehung – 1.

Änderung" im Bereich der festgesetzten Flächen für Lärmschutzeinrichtungen geändert werden.

5.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Baugebiet befinden sich teils in Privateigentum und teils im Eigentum der Stadt Walldorf.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als "Mischgebiet" nach § 6 BauNVO und als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Mischgebiet wird am Stadteingang entlang der Wieslocher Straße (K 4256) festgesetzt, um dort gewerbliche Nutzungen planerisch zu berücksichtigen. Es wird vertikal gegliedert, um eine Durchmischung von Nutzungen zu fördern, eine gegenseitige Beeinträchtigung aber zu vermeiden. So sind das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Räume für freie Berufe nur in den beiden ersten Geschossen zulässig, darüber (ab dem 2. OG) nur Wohnungen. Einzelhandel ist im Mischgebiet nicht zulässig, um die Versorgungslage im Stadtzentrum nicht zu gefährden; die Nahversorgung des Gebietes wird durch das angrenzende Nahversorgungszentrum mit zwei Lebensmittelmärkten gewährleistet.

Daneben sind bestimmte störende oder mit dem städtebaulichen Konzept nicht verträgliche Nutzungen in beiden Baugebietstypen nicht zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO vorgesehenen Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke nicht zulässig; die in § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl sowie der Höhe baulicher Anlagen (Wand- und Firsthöhe) festgesetzt.

Die **höchstzulässigen Grundflächenzahlen** betragen im Mischgebiet (MI) 0,5 und im Allgemeinen Wohngebiet (WA) grundsätzlich 0,4. Eine etwas höhere GRZ mit 0,45 wird im Bereich mit verdichtetem Einfamilienhausbau (WA 3) festgesetzt, um die beabsichtigte Bebauung auf kleineren Grundstücken umsetzen zu können.

Die Grundflächenzahl kann entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis auf 0,75 im Mischgebiet und im Wohngebiet um bis auf jeweils 0,6 oder 0,675 überschritten werden.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird ergänzend festgesetzt, dass Garagen, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet werden, wenn sie mit einer bewuchsfähigen Erdüberdeckung ausgeführt werden. Versickerungsfähige Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen und Zuwege werden nicht angerechnet.

6.2.1 Überschreitung der Obergrenzen der GRZ/GFZ aus städtebaulichen Gründen

Die festgesetzten Grundflächenzahlen im Allgemeinen Wohngebiet überschreiten teilweise die in § 17 BauNVO festgelegte Obergrenze von 0,4 und können im Zusammenhang mit den zulässigen Gebäudehöhen auch zu Überschreitungen der (nicht festgesetzten, aber unmittelbar geltenden) Obergrenze der zulässigen Geschossflächenzahl führen. Letzteres ist auch im Mischgebiet bei einer III-IV-geschossigen Bebauung möglich.

Die Überschreitung dieser Obergrenzen ergibt sich aus städtebaulichen Gründen:

- Das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbes für den gesamten Bereich im Waldorfer Süden aus dem Jahr 1994, das diesem Bebauungsplan immer noch zu Grunde liegt, weicht von städtebaulichen Standardlösungen ab: Der Entwurf schafft in der Verteilung von stärker und weniger verdichteten Bauflächen sowie großzügigen Grünbereichen, den Bauhöhen, der Verkehrskonzeption, der Einbeziehung des südlichen Ortsrands von Waldorf und der stadt- und landschaftsräumlichen Umgebung eine besondere städtebauliche Situation.
- Diese Nutzungsdichte entspricht der Verpflichtung zum Ressourcenschutz, insbesondere dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden: In einer hervorragend erschlossenen Lage nahe der Arbeitsstadt von Waldorf, dem Nahversorgungszentrum, der "Sozialen Mitte" und den wichtigen Verkehrsträgern ÖPNV (Bahn, Bus) und Straße wird ein hohes Maß an Nutzflächen bereitgestellt. Diese Nutzflächen schaffen ihrerseits die Voraussetzung für eine angemessene Ausnutzung der vorhandenen und geplanten Infrastruktureinrichtungen sowie der entstehenden Freiflächen in der unmittelbaren Nachbarschaft (Südpark, Hochholz).

Bei einer durchschnittlichen Ausnutzung der Baugrundstücke mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ist die nach BauNVO zulässige Obergrenze der Geschossflächenzahl (GFZ) für Wohngebiete von 0,8 und für Mischgebiete von 1,2 in der Regel bereits bei Realisierung eines Gebäudes mit einer Höhe von 6,0/9,0 m (2 bis 3 Vollgeschosse oder zwei Vollgeschosse und Staffeldach bzw. Dachgeschoss) erreicht. Eine GRZ von mehr als 0,4 wird bereits bei kleinen Grundstücken um die 200 m² z.B. von einem Reihemittelhaus erreicht. Zwar wurde eine Geschossflächenzahl nicht festgesetzt, die Obergrenzen nach BauNVO sind aber trotzdem einzuhalten. Da die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs in Teilbereichen die Obergrenzen der Grund- und Geschossflächenzahlen erreichen kann, sollen Überschreitungsmöglichkeiten im Bebauungsplan geregelt werden.

6.2.2 Ausgleich der Überschreitungen

Die Überschreitungen werden durch Maßnahmen ausgeglichen, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden:

- Die Grundstücksfreiflächen werden als Gärten sowie beim Mehrfamilienhausbau als gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche für die Anwohner angelegt. Die Bebauungsstruktur erlaubt die ordnungsgemäße Belichtung, Besonnung und Belüftung der dort entstehenden Wohnungen (und Arbeitsstätten).
- Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs wurden umfangreiche Untersuchungen durchgeführt (u.a. UVS, Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz, Grünordnungsplan). Die dabei festgelegten Ausgleichsmaßnahmen sichern den Ausgleich der mit der besonderen baulichen Dichte verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt. Als Ausgleich für die hohe Baudichte sind insbesondere die großzügigen Freiflächen im Südpark zu werten.

6.2.3 Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan sind die maximalen Wand- (WH) und/oder Firsthöhen (FH), sowie in

Teilbereichen die WH als Mindesthöhe, durch Planeintrag festgesetzt. Bezugspunkt für diese Höhen ist die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe EFH (vgl. 6.3).

Als Wandhöhe ist die Schnittkante der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Attika oder der Oberkante Dachhaut definiert. Bei Gebäuden mit Pultdächern wird die maximale Wandhöhe an der niedrigeren Traufe gemessen.

Die Firsthöhe wird vom festgesetzten Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut der geneigten Hauptdachflächen gemessen; bei Pultdächern entspricht die Firsthöhe der oberen Traufe.

Im Geltungsbereich sind die zulässigen Gebäudehöhen differenziert festgesetzt. Zugrunde liegt die gestalterische Absicht, entlang der Wieslocher Straße als Stadteingang eine stärkere bauliche Kante mit III-IV-geschossigen Mehrfamilienhäusern (WH max. 10,5 m / FH max. 15,0 m) zu schaffen. Daher wurde hier zusätzlich eine Mindest-Wandhöhe von 9,0 m festgesetzt; dies dient auch der Abschirmung der dahinter liegenden Einfamilienhausbebauung vor Verkehrslärm. Die rückwärtige Bebauung im Mischgebiet ist im Übergang zum Allgemeinen Wohngebiet als Flachdachbebauung etwas niedriger (WH max. 10,5 m).

In den übrigen Baufeldern können II-geschossige Einfamilienhäuser errichtet werden; hier wurde eine maximale Wandhöhe von 6,2 m und eine maximale Firsthöhe von 9,5 m festgesetzt. In Verbindung mit den Regelungen zur Dachgestaltung in den örtlichen Bauvorschriften ergeben sich unterschiedliche Gestaltungsmöglichkeiten.

6.3 Höhenlage der Gebäude

Im Geltungsbereich wird eine Erdgeschossfußbodenhöhe für die Gebäude und Garagen definiert. Dies ist insbesondere deshalb erforderlich, um die aufgrund der oberflächigen Niederschlagsentwässerung vorgegebenen Anschlusshöhen der Gebäude / Nebengebäude zu erreichen (vgl. 6.6 und 9.4).

In den Baufeldern entlang des Südparks wird die Festsetzung einer maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe darüber hinaus aus Schallschutzgründen erforderlich (vgl. 6.9).

6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen, Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten

Die Bauweise ist durch Planeintrag als offene oder abweichende Bauweise festgesetzt. In der Planzeichnung sind überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, in denen in offener Bauweise nur Einzelhäuser, nur Einzel- und Doppelhäuser sowie nur Hausgruppen zulässig sind. Für Einzelhäuser ist auf Teilflächen eine abweichende Bauweise festgesetzt; dort dürfen Einzelhäuser auch mit einseitiger Grenzbebauung auf der Nordseite errichtet werden. Dies soll auf den größeren, aber dennoch knapp bemessenen Baugrundstücken eine flächensparende Bebauung ermöglichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind baugrundstücksübergreifend festgesetzt, um eine möglichst flexible Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Entlang der Wieslocher Straße sind Baulinien festgesetzt, um die gewünschte Gebäudekante zu gewährleisten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bereich der Einfamilienhausbebauung im Regelfall mit einer Tiefe von 12 m vorgesehen, um eine weitgehend einheitliche Bauflucht zu erreichen und Gartenbereiche freizuhalten.

Daher wurden für Terrassen und Lichtschächte Überschreitungsmöglichkeiten festgesetzt. Im Bereich größerer Baugrundstücke, z.B. am östlichen Rand des Geltungsbereiches, sind die Baugrenzen etwas tiefer festgesetzt, um das Grundstück für eine individuelle Einfamilienhausbebauung nutzen zu können.

Die Stellung der Hauptgebäude ist festgesetzt, um das zugrundeliegende städtebauliche Konzept umzusetzen und eine optimale Grundstücksnutzung und energetisch sinnvolle Orientierung (Südwest) zu gewährleisten.

Im Plangebiet ist die Zahl der Wohneinheiten im Allgemeinen Wohngebiet in Abhängigkeit vom Gebäudetyp begrenzt, um eine höhere bauliche Verdichtung insbesondere wegen der erforderlichen Stellplätze und Zufahrten zu vermeiden.

6.5 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

Mit diesen Festsetzungen soll eine Bebauung der Grundstücke mit einer Vielzahl von (verkehrsfreien) Gebäuden verhindert und eine geordnete Grundstücksnutzung erreicht werden. Die Vorschriften zu den Mindestabständen der Garagen sollen eine gute Zufahrbarkeit gewährleisten und ein Hineinragen davor abgestellter Fahrzeuge in die öffentlichen Verkehrsflächen vermeiden. Zusätzlich stellt der Stauraum vor den Garagen einen weiteren Stellplatz dar.

Zusammen mit der Festsetzung von Vorgartenbereichen (siehe 6.10) sollen Flächen definiert werden, die weitgehend frei von Nebenanlagen bleiben sollen. Geräteschuppen u.ä. sollen bevorzugt im rückwärtigen Gartenbereich untergebracht werden.

6.6 Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser, Grünflächen

Mit der festgesetzten Regenwasserbewirtschaftung soll die Annäherung an die natürliche Wasserbilanz im Plangebiet erreicht werden. Die Grundsätze der Umsetzung sind die Rückhaltung, Verwertung, Versickerung und Verdunstung von auf Grundstücken und Straßen anfallendem Niederschlagswasser.

Im Plangebiet ist eine Versickerung des gesamten anfallenden Niederschlagswassers vorgegeben. Es wird ein Baugebiet ohne Regenwasserkanal geplant; Niederschlagswasser darf auch nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Die einzelnen Versickerungsflächen für das auf den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser sind in der Planzeichnung festgesetzt; für die Baugrundstücke werden detaillierte Vorschriften als planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften erlassen.

Lediglich das auf befestigten/teilbefestigten Flächen auf den Baugrundstücken wie Zugänge oder Zufahrten anfallende Niederschlagswasser kann mit Erlaubnis der Gemeinde direkt in die öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlichen Versickerungseinrichtungen eingeleitet werden. Das auf den Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken versickert werden.

Die Niederschlagswasserableitung des öffentlichen Bereichs erfolgt teils in offenen, teils in geschlossenen Rinnen in und entlang der Wohnwege und Straßen. Die oberflächige Entwässerung mündet in zentrale Versickerungs- und Verdunstungsanlagen. Dort sickert das Wasser durch eine belebte Bodenzone und erfährt dadurch eine Reinigung bzw. das Wasser kann verdunsten. Die Versickerungsanlagen werden kaskadenartige miteinander verbunden. Die Abflüsse aus extremen Niederschlagsereignissen werden über Notüberläufe der Vorflut zugeführt. Die öffentlichen Straßen und Wege werden für extreme Regenereignisse als Stauraum ausgebildet. Die Anschlusshöhen der Gebäude/ Nebengebäude haben diesen Umstand zu beachten.

Die Durchgrünung des Baugebiets mit den als wechselfeuchte Standorte ausgeprägten Versickerungsflächen ist Teil des Gestaltungskonzeptes und trägt zur Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität bei. In den Grünanlagen sind Mulden oder Gräben vorgesehen.

Das unbelastete Niederschlagswasser darf nur über eine mindestens 30 cm starke belebte, mit Rasen begrünte Bodenschicht versickert werden.

In den öffentlichen Grünflächen sind Gräben, Mulden und Rinnen und Versickerungsflächen zum Sammeln, zur Ableitung und zum Versickern von Niederschlagswasser aus dem Baugebiet und den öffentlichen Grünflächen, Wege, kleinere Gebäude für technische Einrichtungen (z.B. Trafostation, Unterdruckstation usw.) und Lärmschutzeinrichtungen zulässig. Zudem ist vorgesehen, den stillgelegten Kanal DN 1500 im Kleinfeldweg als Stauraum für größere Niederschlagsereignisse zu nutzen.

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

Im Bebauungsplan werden entsprechend den Ergebnissen der Umweltprüfung Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelung und zum Boden- und Grundwasserschutz festgesetzt. Damit wird der Eingriff des Vorhabens in das Schutzgut Wasser vermindert, da die Neuversiegelung verringert und die Infiltration von Niederschlagswasser ermöglicht wird. Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird insofern gemindert, als wasserdurchlässige Beläge einen Teil der Funktionserfüllung der Böden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Filter und Puffer für Schadstoffe erhalten.

Die Lagerung von Wasser gefährdenden Stoffen, insbesondere Heizöl, ist nur in oberirdischen Anlagen zulässig. Damit sollen unbemerkte Leckagen und damit verbundene Grundwasserverunreinigungen vermieden werden. Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe etc.) darf nicht der Kläranlage bzw. dem Schmutzwasserkanal zugeführt werden. Diese Festsetzung stellt klar, dass möglicherweise anfallende Wässer zu versickern sind, da kein Regenwasserkanal geplant wird.

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen wird empfohlen, als Material bei der Dacheindeckung kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei), sondern nur beschichtetes Material (z.B. beschichtetes Kupfer, Aluminium, Edelstahl etc.) zu verwenden; dies gilt auch für Regenrinnen und Regenfallrohre.

Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern bzw. zur Eingriffsvermeidung, werden die im Umweltbericht aufgeführten Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und zum vorgezogenen Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches im Bebauungsplan festgesetzt. Dies betrifft die Bauzeitenbeschränkung bezüglich der Durchführung von Abriss- und Rodungsarbeiten bzw. Vegetationsarbeiten, die Kontrolle und Verschluss potenzieller Quartiersstrukturen für gebäudebewohnende Fledermäuse, den Fang und die Umsiedlung verbliebener Zauneidechsen und die für Zauneidechsen unattraktive kurze Mahd von Grünflächen im Südpark, das Ausbringen von Nisthilfen für bestimmte Vogelarten sowie die insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung von Wegen und Straßen.

Die detaillierte Maßnahmenbeschreibung ist den Maßnahmenblättern im Umweltbericht zu entnehmen.

6.8 Beschränkung der Verwendung luftverunreinigender Stoffe

In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird den Belangen der Luftreinhaltung in besonderem Maße Rechnung getragen: Das Emissionskataster des Rhein-Neckar-Kreises zeigt insbesondere einen starken Ausstoß von CO₂ durch den Hausbrand. Die Stadt Walldorf beteiligt sich an den in den unterschiedlichen Klimaschutzvereinbarungen niedergelegten Bemühungen zum CO₂-Ausstoß. Bei der Verbrennung der Heizmaterialien

Kohle und Holz entsteht - bei gleicher Heizleistung – ein Mehrfaches an Schadstoffen als bei der Verbrennung von Heizöl und Gas. Hinsichtlich des CO₂-Ausstoßes ist die Verbrennung von Gas am günstigsten.

Die Lage des Plangebietes unmittelbar an den Autobahnen A5 und A6 sowie an der L 723 führt zu einer hohen Hintergrundbelastung. Die vorherrschende West-Drift transportiert einen wesentlichen Teil der Schadstoffe über den längsten Zeitraum eines Jahres in Richtung des Baugebiets.

Deshalb wird ein Verbrennungsverbot von festen, gasförmigen und bestimmten flüssigen Brennstoffen für Heizzwecke festgesetzt. Vom Verbrennungsverbot ausgenommen sind lediglich Heizöl EL bei Verbrennung in Öl-Brennwertgeräten sowie Gas bei der Verbrennung in Gas-Brennwertgeräten. Als fester Brennstoff ist ausnahmsweise Holz in Form von Pellets in dafür geeigneten Pellet-Heizungen zulässig. Mit Holz befeuerte Kaminöfen, die den jeweils geltenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen entsprechen und die nur gelegentlich betrieben werden, können zugelassen werden, wenn die Raumheizung unabhängig davon erfolgt und die Verwendung auch unter Berücksichtigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Vom Verbrennungsverbot ausgenommen sind Notstromanlagen.

6.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zum Gesamtgebiet bzw. 1. Bauabschnitt wurde vom Ingenieur- und Beratungsbüro Kohnen (IBK) ein Schalltechnisches Gutachten (Bebauungsplan 'Walldorf-Süd, 1. Bauabschnitt' IBK-Bericht-Nr. 08-13-01 vom 22.08.2008) erarbeitet. In diesem Gutachten wurden die Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrslärms, basierend auf den Verkehrszahlen, die von der PTV AG im April 2008 für den Prognosezeitraum 2015/2020 bereitgestellt wurden, auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans ermittelt und beurteilt. Auf diesen Untersuchungsergebnissen aufbauend wurde die städtebauliche Planung kontinuierlich schalltechnisch optimiert und ein umfassendes Schallschutzkonzept erarbeitet.

Dieses wurde aufgrund der nun vorliegenden konkreten Ausgestaltung des 2. Bauabschnittes und aktuellen, vom Ingenieurbüro für Verkehrswesen Koehler & Leutwein GmbH & Co. KG bereitgestellten Verkehrsmengen für das Prognosejahr 2030 mit sechsstreifigem Ausbau der BAB 5, mit Ausbau Autobahnkreuz Walldorf (Vollausbau), erneut gutachterlich durch Kohnen Berater & Ingenieure GmbH & Co. KG (Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Walldorf-Süd, 2. Bauabschnitt, Bericht Nr. 08013_sct_gut02_170522, vom 22.05.2017) überprüft.

Das Schallschutzkonzept wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

Die schalltechnischen Auswirkungen des Nahversorgungszentrums (**Gewerbelärm**) wurden im Zuge des Bebauungsplans 'Einkaufsstandort Walldorf-Süd' durch das Schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan 'Einkaufsstandort Walldorf-Süd' IBK-Bericht-Nr. 03-52-1 vom 16.12.2003 untersucht. Die schalltechnischen Auswirkungen des Nahversorgungszentrums wurden im Vorgriff auf den Bebauungsplans Walldorf-Süd durch die Empfehlung geeigneter und zwischenzeitlich umgesetzter Lärmschutzmaßnahmen bewältigt.

Als maßgebliche Emissionsquellen des **Straßenverkehrslärms** sind insbesondere die L 723 im Süden des Plangebiets, die Bahnhofstraße, die Bürgermeister-Willinger-Straße, die K 4256 und die Wieslocher Straße relevant.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans 'Walldorf-Süd, 1. Bauabschnitt' und die bauliche Entwicklung dieses Gebiets wurde bereits ein umfassendes Konzept mit **aktiven Schallschutzmaßnahmen** zum Schutz gegen den Straßenverkehrslärm entwickelt und baulich umgesetzt. Dieses umfaßt die folgenden Maßnahmen entlang der L 723 und deren Anbindung an die Wieslocher Straße

- Tieferlegung der Landesstraße L 723
- hieraus resultierende Böschungssituation
- weitere Geländemodellierung am Südrand des Geltungsbereich des Bebauungsplans unter Berücksichtigung baulicher Schallschutzelemente, wie z.B. Gabionen

Diese Schallschutzmaßnahmen wurden im Zuge des schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan 'Walldorf-Süd, 2 Bauabschnitt' berücksichtigt.

Zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen im Plangebiet wurden verschiedene Verfahren gewählt:

- Im 1. Schritt wurde eine mögliche Bebauung im Plangebiet unterstellt. Diese Berechnungen zeigen die sich bei Umsetzung des baulichen Konzepts einstellende Geräuschsituation. Dabei wurde beispielhaft der städtebauliche Entwurf, Stand 17.05.2017, umgesetzt. Für die künftige Bebauung wurde im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets von drei, im Mischgebiet von vier bewohnten Geschossebenen ausgegangen. An den Fassaden der potentiellen Gebäude wurden stockwerksweise die Geräuscheinwirkungen berechnet.
- Zur Berücksichtigung der kritischsten Situation im Plangebiet ohne eine künftige abschirmende Bebauung im Plangebiet und als Basis für die Festsetzungen zum passiven Schallschutz wurden im 2. Schritt flächendeckende Berechnungen durchgeführt.

Bei städtebaulichen Aufgabenstellungen, wie der Aufstellung eines Bebauungsplans, ist originär die DIN 18005 Teil 1 'Schallschutz im Städtebau' vom Juli 2002 in Verbindung mit dem Beiblatt 1 zu DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' Teil 1 'Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung' vom Mai 1987 die maßgebliche Beurteilungsgrundlage. Für einwirkende Verkehrsgeräusche nennt die DIN 18005 die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Orientierungswerte, die im Sinne der Lärmvorsorge, soweit wie möglich, eingehalten werden sollen.

Tabelle Schalltechnische Orientierungswerte 'Verkehrslärm' für die städtebauliche Planung gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1

Gebietsart	Orientierungswert in dB(A)	
	tags (06.00-22.00)	nachts (22.00-06.00)
Reine Wohngebiete (WR), Wochenendhausgebiete und Ferienhausgebiete	50	40
Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS) und Campingplatzgebiete	55	45
Friedhöfe, Kleingartenanlagen und Parkanlagen	55	55
Besondere Wohngebiete (WB)	60	45
Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI)	60	50
Kerngebiete (MK) und Gewerbegebiete (GE)	65	55
Sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart	45 bis 65	35 bis 65

Die Orientierungswerte haben keine bindende Wirkung, sondern sind ein Maßstab des wünschenswerten Schallschutzes. Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen. Die Abwägung kann in

bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. Im Beiblatt 1 zu DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' Teil 1 wird ausgeführt, dass in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei bestehenden Verkehrswegen, die Orientierungswerte oft nicht eingehalten werden können.

Die Bewältigung des Straßenverkehrslärms für das Plangebiet Walldorf-Süd ist ein wichtiger Belang bei der Aufstellung des Bebauungsplans. Die städtebauliche Planung wurde kontinuierlich schalltechnisch beratend begleitet. Dabei zeigte sich, dass ein Schallschutzkonzept des aktiven Schallschutzes mit dem Ziel, an allen künftigen Gebäuden im Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 einzuhalten, zu sehr hohen Wall- bzw. Wandhöhen von bis zu 8 m Höhe entlang der L723 führen würde, wie sie der Bebauungsplan 'Südumgehung' vorgesehen hat. Diese Wall- bzw. Wandhöhen sind nach Einschätzung der Stadt Walldorf nicht geeignet, um für das Plangebiet einen angemessenen Schallschutz bei gleichzeitig hoher städtebaulicher Qualität zu erreichen.

Im Rahmen der städtebaulichen Planung sind Orientierungswerte der DIN 18005 in Grenzen abwägungsfähig. Bei der Frage, welche Beurteilungsmaßstäbe bei der Erarbeitung des Schallschutzkonzepts zur Konkretisierung des Abwägungsspielraums geeignet und fachlich gerechtfertigt sind, ist die 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 zu nennen. Die Verkehrslärmschutzverordnung nennt von der Gebietsart abhängige Immissionsgrenzwerte, die beim Neubau und der wesentlichen Änderung von öffentlichen Straßen und Schienenwegen einzuhalten sind.

Tabelle Immissionsgrenzwerte nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)

Nr.	Gebietsart	Immissionsgrenzwert in dB(A)	
		Tag (06.00-22.00 Uhr)	Nacht (22.00-06.00 Uhr)
1	Krankenhäuser, Schulen, Kurheime und Altenheime	57	47
2	Reine und Allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete	59	49
3	Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete	64	54
4	Gewerbegebiete	69	59

Die Immissionsgrenzwerte können aus schalltechnischer und immissionsrechtlicher Sicht als Obergrenze der vom Ordnungsgeber als ohne Schallschutzmaßnahmen noch zumutbar eingestufteten Belastungen durch Verkehrslärm angesehen werden. Die Stadt Walldorf legte nach städtebaulicher Abwägung der unterschiedlichen Belange für die Erarbeitung des Schallschutzkonzepts für den Bebauungsplan Walldorf-Süd die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zugrunde. Für die nächstgelegene Bebauung entlang der L 723 wird ein aktiver Schallschutz dimensioniert.

Das Schallschutzkonzept wird so dimensioniert, dass in den Allgemeinen Wohngebieten an der Erdgeschosszone der nächstgelegenen Bebauung entlang der L 723 sowie an der abgewandten Gebäudeseite der Gebäude entlang der Wieslocher Straße die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung im Beurteilungszeitraum Tag von 59 dB(A) eingehalten werden. Bei Überschreitungen dieses Immissionsgrenzwerts in oberen Geschossen am Tag oder der Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes von 49 dB(A) im Beurteilungszeitraum Nacht werden **passive Schallschutzmaßnahmen** für Aufenthaltsräume in den künftigen Gebäuden erforderlich. Für die Bebauung in Mischgebieten findet keine Abwägung zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV statt. Für diese Gebäude werden die unabgewogenen Orientierungswerte der DIN 18005 zur Beurteilung herangezogen. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Bewohner in den Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten einen vergleichbaren Schallschutz erhalten.

Die Berechnungen unter Berücksichtigung einer beispielhaften Bebauung kommen zum Ergebnis, dass in weiten Teilen des Plangebiets die Immissionsgrenzwerte für Allgemeine Wohngebiete bzw. die Orientierungswerte für Mischgebiete eingehalten werden. Lediglich entlang der L 723 und der Wieslocher Straße treten Überschreitungen dieser Werte auf. Entlang der L 723 treten Beurteilungspegel von bis zu 63 dB(A) am Tag und 59 dB(A) in der Nacht auf. Entlang der Wieslocher Straße erreichen die Beurteilungspegel 68 dB(A) am Tag und 58 dB(A) in der Nacht.

Ohne Berücksichtigung der künftigen Bebauung im Plangebiet treten in weiten Teilen des Plangebiets Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte für Allgemeine Wohngebiete bzw. der Orientierungswerte für Mischgebiete auf. Auf diesen Berechnungsergebnissen basieren die Festsetzungen zum passiven Schallschutz.

Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen des Verkehrslärms werden innerhalb des Bebauungsplans 'Walldorf-Süd, 2. Bauabschnitt' folgende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

- Böschung und Geländemodellierung einschließlich baulicher Schallschutzmaßnahmen im Form von Gabionen entlang der L 723
- Höhenlage der Erdgeschossfußbodenhöhe der nächstgelegenen Gebäude zur L 723
- Grundrissorientierung im Mischgebiet von mindestens einem Aufenthaltsraum
- Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in den künftigen Gebäuden
- Fensterunabhängige, schalldämmte Belüftung für in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen

Unter Berücksichtigung der genannten Lärmschutzmaßnahmen werden für alle schutzwürdigen Nutzungen im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

6.9.1 Höhenlage der Erdgeschossfußbodenhöhe und Geländemodellierung

Zum Schutz gegen die Geräuscheinwirkungen der L 723 wird ein umfassendes Konzept des aktiven Schallschutzes festgesetzt.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf in den Gebäuden am Südrand nicht höher sein als die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Höhe über NN. Für die nördliche Böschungsoberkante entlang der L 723 und die nach Norden anschließende Geländemodellierung einschließlich baulicher Schallschutzbauwerke werden durch Einschrieb in der Planzeichnung Mindesthöhen über NN festgesetzt.

Das aktive Schallschutzkonzept entlang der L 723 hat technische Zwangspunkte der Höhenlage. Dies sind die Höhe der Fahrbahnoberkante der L 723, die Höhe der Böschung mit Geländemodellierung einschließlich baulicher Schallschutzmaßnahmen in Form von Gabionen im Bereich des Südparks sowie die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens der südlichen Gebäudezeilen im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Die Höhenlage der L 723 ist baulich vorgeben. Die Höhenlage der Böschung mit Geländemodellierung wird als Mindesthöhe und die Erdgeschossfußbodenhöhe der südlichen Gebäude im Geltungsbereich werden als maximal einzuhaltende Höhe festgesetzt. Die jeweiligen Festsetzungen werden bezogen auf NN getroffen.

6.9.2 Grundrissorientierung

Die Geräuscheinwirkungen unmittelbar entlang der Wieslocher Straße erreichen Werte von 68 dB(A) am Tag und 58 dB(A) in der Nacht. Ähnliches gilt in der Nacht für das oberste Geschoss der nächstgelegenen Bebauung entlang der L 723.

Die Geräuscheinwirkungen liegen somit nicht mehr weit unterhalb von den Werten 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht, die als Schwelle der schalltechnischen Zumutbarkeit für eine Wohnnutzung herangezogen werden.

Beim Erreichen und Überschreiten dieser Werte wird häufig eine Grundrissorientierung in der Art festgesetzt, dass an Fassaden mit Geräuscheinwirkungen in diesen Größenordnungen Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen nicht zulässig sind. Alternativ zur Grundrissorientierung der Wohnungen hinsichtlich der Aufenthaltsräume können an diesen Fassaden Fenster von Aufenthaltsräumen vorgesehen werden, wenn vor den Fenstern dieser Aufenthaltsräume durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass mindestens Beurteilungspegel von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht eingehalten werden (Schallschutzkonzept der 2-Schaligkeit).

In der vorliegenden Aufgabenstellung werden die Schwellen der Zumutbarkeit jedoch noch nicht erreicht. Außerdem ist davon auszugehen, dass nicht alle Fenster von Aufenthaltsräumen der von hohen Geräuscheinwirkungen betroffenen Gebäude zu den stark frequentierten Straßen orientiert sind. Dies gilt insbesondere für die geplante Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet. Diese Bebauung ist jedoch nur in der Nacht von kritischen Geräuscheinwirkungen betroffen. Für diese Gebäude ist weiterhin davon auszugehen, dass Fenster von zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen zu einem Teil an ruhigeren, von der L 723 abgewandten Fassaden realisiert werden. Eine vollständige Ausrichtung aller Schlafräume und Kinderzimmer zur L 723 ist nicht zu erwarten. Daher ist es aus schalltechnischer Sicht nicht zwingend erforderlich, eine Grundrissorientierung der Lage der Schlaf- und Kinderzimmer bzw. der Fenster dieser Räume festzusetzen.

Im Bereich der Bebauung im Mischgebiet entlang der Wieslocher Straße wirken an den unmittelbar zur Wieslocher Straße gelegenen Gebäudefassaden sowohl am Tag als auch in der Nacht kritische Geräuschbelastungen ein. Durch die Ausrichtung der Gebäude ist davon auszugehen, dass viele Wohn- und Schlafräume nach Süden und Südwesten weg von der Wieslocher Straße orientiert sein werden. Dennoch ist es aus schalltechnischer Sicht sinnvoll, dass in diesen Gebäuden insbesondere bei der Realisierung von Geschosswohnungsbau keine Wohnungen gebaut werden, deren Fenster ausschließlich zur Wieslocher Straße hin orientiert sind. Aus diesem Grund wird in den Bebauungsplan eine Festsetzung aufgenommen, dass Wohnungen im Mischgebiet nur dann zulässig sind, wenn mindestens ein schutzbedürftiger Raum nach DIN 4109-1: 2016-07 (Beuth Verlag), wie z. B. Wohn-, Schlaf- oder Kinderzimmer, an einer nicht unmittelbar der Wieslocher Straße zugewandten Fassade liegt.

6.9.3 Passive Schallschutzmaßnahmen für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen

Auf Teilflächen des Plangebiets werden die der Abwägung zugrunde gelegten Immissionsgrenzwerte/Orientierungswerte für Straßenverkehrslärm überschritten.

Da weitergehende aktive Schallschutzmaßnahmen insbesondere entlang der L 723 aus Sicht der Stadt Walldorf aufgrund ihrer negativen städtebaulichen Auswirkungen nicht angemessen sind, werden auf den von Überschreitung betroffenen Baugebieten passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die Flächen, die von diesen Festsetzungen betroffen sind, wurden auf Basis von schalltechnischen Berechnungen festgelegt, bei denen von einer **freien Schallausbreitung** im Plangebiet ausgegangen wurde. Dabei wurde nur die aktive Schallschutzmaßnahme entlang der L 723 berücksichtigt, nicht jedoch eine künftige Bebauung im Plangebiet. Somit zielen die Festsetzungen auf die schalltechnisch ungünstigste Situation ab.

Im schalltechnischen Gutachten wurde neben den Berechnungen zur freien Schallausbreitung auch Berechnungen unter Berücksichtigung einer nach Bauungsplan möglichen beispielhaften Bebauung durchgeführt. Diese Berechnungen belegen unter Berücksichtigung einer abschirmenden Bebauung an den Gebietsrändern deutlich geringere Geräuschbelastungen im Gebietsinnern als bei freier Schallausbreitung.

Aus diesem Grunde wurden in den Festsetzungen die Möglichkeit offengehalten, die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung vorhandene abschirmende bauliche Situation berücksichtigen zu können, um ggf. die Anforderung des Bauungsplans an den passiven Schallschutz zulässigerweise vermindern zu können.

6.9.4 Fensterunabhängige, schallgedämmte Belüftung für in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen

Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs des Bauungsplans ist für alle in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume von Wohnungen und vergleichbaren Nutzungen eine fensterunabhängige schallgedämmte Lüftung zu realisieren.

Zum Schutz gegen die Geräuscheinwirkungen aufgrund der vorhandenen Straßen innerhalb und außerhalb des Plangebiets setzt das Schallschutzkonzept des Bauungsplans für alle zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume den Einbau einer fensterunabhängigen, schallgedämmten Belüftung fest.

Der Einbau dieser Lüftung für alle zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume erhöht die nächtliche schalltechnische Qualität im Plangebiet deutlich. Hierdurch wird jedem Bewohner die Möglichkeit gegeben, sollte er sich aufgrund des Straßenverkehrslärms gestört fühlen bei geschlossenem Fenster und dennoch ausreichender Belüftung ungestört schlafen zu können.

Bei Gebäuden mit Niedrigenergiestandard ist häufig eine kontrollierte Be- und Entlüftung ohnehin erforderlich. Somit ergeben sich durch den Schallschutz für Schlafräume keine zusätzlichen Investitionen.

6.10 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Zwischen der Bebauung des Baugebiets Walldorf-Süd und der L 723 ist die Anlage des Südparks vorgesehen. Er enthält einerseits Elemente, die dem planinternen Ausgleich von Eingriffen in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen dienen, soll andererseits aber auch als öffentliche Grünanlage Ansprüche der Bevölkerung an die Naherholung erfüllen. Er wird mit einem Mosaik aus Grünlandflächen, Bäumen und Gehölzen ausgestaltet.

Entsprechend den Vorschlägen des Grünordnungsplanes werden Anpflanzungen insbesondere zur Gestaltung des Südparks als planinterner Ausgleichsfläche und zur Durchgrünung des Baugebiets festgesetzt. Einige prägnante Baumreihen im Südpark im Geltungsbereich des 2. Bauabschnittes wurden im Zusammenhang mit der Realisierung der Geländemodellierung und der Gabionenwände an der Südumgehung bereits gepflanzt.

Das Grünland soll größtenteils (ca. 70 % des Grünlandes) den Charakter magerer, artenreicher, extensiv genutzter und jahreszeitlich blütenreicher Wiesen erhalten. Teile des Grünlandes (ca. 30 %) werden zur verstärkten Nutzung für die Naherholung (z.B. Lagern, Spielen) stärker gepflegt und haben eher den Charakter extensiv genutzter Zierrasenflächen.

Die Wohnbebauung wird an ihrem Südrand zum Südpark hin mit einer ca. 2 m breiten Schlehenhecke abgeschlossen, die insbesondere auch Lebensraumfunktionen für heckenbrütende Vogelarten übernimmt und damit als Ausgleich für die betroffenen Heckenstrukturen im Plangebiet dient.

Zur Ausgestaltung des Südparks werden Gehölze und Gebüsche gepflanzt. Dabei werden überwiegend die heimischen Arten Schlehe, Feld-Ahorn, Roter Hartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, Echte Hunds-Rose und Feld-Ulme gepflanzt. Bei den zu pflanzenden Bäumen werden überwiegend die Arten Eiche (Trauben-Eiche, Stiel-Eiche), Kiefer und Linde eingesetzt.

Wo dies aus gestalterischen Gründen erforderlich ist, können in Ausnahmefällen auch andere (auch nicht gebietsheimische) Arten zum Einsatz kommen.

Der Südpark entfaltet eine multifunktionale Kompensationswirkung für die Schutzgüter Biotop (Pflanzen) und Tiere (Vögel) und mindert die Auswirkungen des Vorhabens auf Klima und Landschaftsbild.

Gemäß Planeintrag ist im Bereich des Südparks, entlang wichtiger Straßenachsen und im Bereich sonstiger öffentlicher Grünanlagen die Pflanzung von Bäumen vorgesehen. Dabei sollen überwiegend (> 50 %) heimische und standortgerechte Pflanzen verwendet werden. Es sollen Bäume mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm gepflanzt werden.

Auf dem Baugrundstück ist vom Grundstückseigentümer mindestens ein standortgerechter heimischer Obst- oder Laubbaum je angefangene 300 m² Grundstücksfläche anzupflanzen, um eine Durchgrünung der Bauflächen zu erreichen.

Ergänzend zu der Regelung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen und Stellplätzen sowie von Einfriedigungen nach den örtlichen Bauvorschriften werden in der Planzeichnung Vorgartenbereiche entlang der Erschließungsstraßen festgesetzt, in denen Nebenanlagen nicht bzw. nur eingeschränkt (bei kleinen Grundstücken und Hausgruppen) zulässig sind.

6.11 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

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

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

6.12 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücke sind bis zu einer horizontalen Entfernung von 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie aus als Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 1,0 m zur Straßenhöhe für Abgrabungen und Stützmauern in Anspruch genommen werden.

Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke für die Straße ein.

Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Flächen werden nicht als Verkehrsflächen benötigt. Die Zuziehung der Flächen zu den Verkehrsflächen unterbleibt, um die durch die dann erforderliche Verkleinerung der Baugrundstücke nachfolgende Minimierung des Maßes der baulichen Nutzung auf den Baugrundstücken zu vermeiden (kleinere Grundstücke = kleinere Ausnutzung, da Nutzungsziffern Verhältniszahlen sind).

7. Nachrichtliche Übernahme

7.1 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiete "Wasserschutzgebiet Wiesloch" (Nr. 226021) sowie des "Wasserschutzgebietes des Zweckverbandes Wasserversorgung Hardtgruppe" (Nr. 226210). Der 2. Bauabschnitt berührt dabei nur die Zonen III B beider Gebiete. Die entsprechenden Rechtsverordnungen sind zu beachten.

7.2 Denkmalschutz

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Die Abgrenzung des archäologischen Kulturdenkmals im Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Bodeneingriffe im Bereich von Kulturdenkmalflächen sind ohne eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nicht zulässig. Eine Bebauung der Grundstücke ist seitens der Archäologischen Denkmalpflege im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens gemäß § 7 Abs. 2 DSchG nur unter der Auflage einer fachgerechten Dokumentation dieser Befunde zustimmungsfähig.

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, ist vorgesehen, im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchführen zu lassen. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.

Im Falle notwendiger Rettungsgrabungen kann die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen und muss durch den Vorhabenträger finanziert werden.

Nach Abschluss der archäologischen Arbeiten einschließlich fachgerechter Dokumentation der Befundsituation können die Baufelder freigegeben werden.

8. Hinweise

In den Bebauungsplan wurden Hinweise zur Entwässerung von Tiefgaragen, zur Niederschlagswasserbewirtschaftung und zur Gestaltung von Carports sowie eine Reihe von Hinweisen aufgenommen, um deren Berücksichtigung die Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gebeten haben.

9. Örtliche Bauvorschriften

9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Für die einzelnen Baufelder werden Dachformen und Dachneigungen vorgegeben, von denen unter bestimmten Bedingungen Ausnahmen zugelassen werden können:

- "Leitdachform" Satteldach im Allgemeinen Wohngebiet, ausnahmsweise zulässig sind Flachdächer, im Bereich der Mikado-Bebauung auch Pultdächer.

- "Leitdachform" Flach- und Pultdach im Mischgebiet, Regelungen für ein weiteres zurückversetztes Staffelgeschoss bei Flachdächern. Im rückwärtigen Bereich sind im Übergang zum WA nur Flachdächer zulässig.

Daneben wurde eine Regelung aufgenommen, mit der sichergestellt werden soll, dass bei Doppelhäusern und Hausgruppen die gleiche Dachform und Dachneigung gebaut wird. Pultdächer sind nur in nördliche Richtungen geneigt zulässig, damit die Nordfassade der Gebäude möglichst kompakt gehalten wird und die Südfassade zur Sonne geöffnet werden kann. Die Gewinnung von Sonnenenergie muss dann über eine entsprechende Fassadengestaltung realisiert werden.

Für die Bereiche der Einfamilienhausbebauung werden Materialien zur Dacheindeckung vorgegeben, um eine weitgehend homogene Dachlandschaft zu erzielen.

Im Geltungsbereich werden des Weiteren die Zulässigkeit von Dachaufbauten, Dacheinschnitten, Quer- und Zwerchhäusern geregelt.

Bei Hausgruppen und Doppelhäusern ist ein Versprung der Trauf- bzw. Wandhöhe nur bis zu 1 m zulässig, um ein einheitliches Erscheinungsbild der künftigen Bebauung zu gewährleisten.

Es erfolgen Vorschriften zur Gestaltung und Eingrünung der Nebenanlagen, Garagen und Carports, um im dicht bebauten Plangebiet mit einer hohen Zahl erforderlicher Stellplätze ein ungeordnetes Nebeneinander unterschiedlichster Gestaltungsarten zu vermeiden.

9.2 Sonstige Regelungen

Es werden Regelungen getroffen zu

- Werbeanlagen
- Einfriedigungen
- Außenantennen

Mit diesen Vorschriften soll ein einheitlicher Gestaltungskanon für das Baugebiet erreicht werden und Regelungen auch vor dem Hintergrund des Nachbarschutzes getroffen werden. Die Regelung der Einfriedigungen wird getroffen, um den offenen Charakter des Wohngebiets zu wahren und unverträgliche Abgrenzungen zu vermeiden und das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen auszuschließen.

9.3 Stellplatzverpflichtung

Die Stellplatzverpflichtung in der Landesbauordnung sieht als Regel einen Stellplatz je Wohnung vor. Diese soll im vorliegenden Bebauungsplan für Wohnungen mit einer Größe von mehr als 50 m² in Mehrfamilienhäusern und für die Hauptwohnung in Familienhäusern auf zwei erhöht werden. Dafür sind folgende Gründe maßgebend:

- Aus der Gemeindestatistik ist bekannt, dass in Walldorf zum Zeitpunkt des Gesamtaufstellungsbeschlusses ca. 19.500 Kfz (ohne Busse, Lkw, Omnibusse, Motorräder usw.) gemeldet waren. Damit kommt statistisch auf jede/n Einwohner/in mehr als ein Auto.
- Die öffentlichen Verkehrsflächen sollen zur Minderung der Investitions- und Unterhaltskosten sparsam hergestellt werden. Dies schließt ein, dass Stellplätze im öffentlichen Raum nur im notwendigen Umfang für Besucher erstellt werden. Mit der Vorschrift sollen also die Grundstückseigentümer verpflichtet werden, private Stellplätze auf den Baugrundstücken unterzubringen.

9.4 Anlagen für das Niederschlagswasser

Ein wichtiges Ziel der Regenwasserbewirtschaftung ist die Annäherung an die natürliche Wasserbilanz im Plangebiet. Die Grundsätze der Umsetzung sind die Rückhaltung, Verwertung, Versickerung und Verdunstung von anfallendem Niederschlagswasser.

Deshalb ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu bewirtschaften (Rückhaltung, Verbrauch, Verdunstung, Versickerung) und darf nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Für die Größe und das Rückhaltevolumen der erforderlichen Mulden werden detaillierte Vorgaben gemacht, um die Funktionssicherheit des Gesamtsystems zu gewährleisten. Alternative Systeme neben Versickerungsmulden können zugelassen werden, wenn sichergestellt wird, dass das zu versickernde Niederschlagswasser eine 30 cm starke belebte Bodenschicht durchfließt.

Der Berechnungsmaßstab für die erforderlichen Einrichtungen auf den Baugrundstücken ist ein 10-jährliches Niederschlagsereignis (Berechnung gemäß ATV-DW-A 138). Die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig.

Das auf befestigten Flächen auf den Baugrundstücken wie Zugänge oder Zufahrten anfallende Niederschlagswasser kann mit Zustimmung der Gemeinde direkt in die öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlichen Versickerungseinrichtungen eingeleitet werden.

Die Versickerungseinrichtungen sind mit dem Rohbau zu erstellen und von der Baurechtsbehörde abzunehmen.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Für den Bebauungsplanbereich wird ein gesetzliches Bodenordnungsverfahren durchgeführt.

11. Planungsstatistik

Geltungsbereich	ca. 8,26 ha	100 %
Baugrundstücke (WA und MI)	ca. 4,21 ha	51 %
WA	ca. 3,45 ha	
MI	ca. 0,76 ha	
Verkehrsfläche insgesamt	ca. 1,50 ha	18 %
Verkehrsfläche	ca. 0,57 ha	
Verkehrsfläche besond. Zweckbest.	ca. 0,93 ha	
Öffentliche Grünfläche	ca. 2,54 ha	31 %
Südpark	ca. 2,29 ha	
Versickerungsflächen	ca. 0,12 ha	
Spielplatz	ca. 0,07 ha	
Grün Kleinfeldweg	ca. 0,02 ha	
Verkehrsgrün	ca. 0,04 ha	
Versorgungsfläche	ca. 0,01 ha	0 %

Speyer, den 30.08.2017

Stefanie Hanisch
STADTLANDPLAN

Anlage 1: Städtebaulicher Entwurf vom 18.05.2017

Anlage 2: Schleppkurven, Ingenieurbüro König, Walldorf, Stand 10.08.2016

Teil B: Umweltbericht

siehe beigefügte landschaftsplanerischen Leistungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Walldorf-Süd 2. Bauabschnitt", Spang.Fischer.Natzschka GmbH, Walldorf, Stand Dezember 2016

- Umweltbericht
- Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie