

# **STADT WALLDORF**

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

### **Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB**

Planung:

**Stefanie Hanisch**  
Johannesstraße 5

67346 Speyer    Telefon 06232/68 65 601

**STADTLANDPLAN**

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

## Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Mit dem Bebauungsplan „Walldorf-Süd, 2. Bauabschnitt“ für eine 8,26 ha große Fläche sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Weiterentwicklung des Wohnstandortes Walldorf Süd geschaffen und der zweite von drei Teilbereichen erschlossen und bebaut werden.

Der Flächennutzungsplan von 1987 stellt für den zu überplanenden Bereich Wohn- und Mischbauflächen dar. Das gesamte Baugebiet Walldorf Süd sowie der 2. Bauabschnitt werden vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 1. Art und Weise der Berücksichtigung von Umweltbelangen

- Mit dem geplanten Vorhaben sind **erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen (Biotope) und Tiere (Zauneidechsen und Brutvögel)** sowie **Boden** verbunden. Diese Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege kompensierbar.
  - Durch das geplante Baugebiet tritt grundsätzlich eine Veränderung bzw. ein Verlust von Biotopen und Lebensräumen ein, womit eine **erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere** im Sinne des Naturschutzgesetzes verbunden ist. Diese Beeinträchtigungen entstehen durch den direkten Verlust der Lebensraumstrukturen durch die Versiegelung und die Überbauung. Dies betrifft im vorliegenden Fall insbesondere **Zauneidechsen** und **Brutvögel**.
  - Um für Vögel die Lebensraumkapazität zu erhöhen, werden Maßnahmen auf dem benachbarten Gelände des ehemaligen Wasserwerks (festgelegtes Mahdregime und das Ausbringen von Nistkästen) umgesetzt. Sofern erforderlich werden dort auch Ersatzquartiere für Fledermäuse ausgebracht. Hinsichtlich der Zauneidechsen wurde bereits eine externe Fläche am "Kleinfeldweg" entsprechend der Lebensraumsprüche der Art aufgewertet. Ein Teil der im Geltungsbereich festgestellten Tiere wurde bereits umgesiedelt, die Umsiedlung von weiteren Zauneidechsen erfolgt im Vorfeld der Baufeldberäumung. Für die vom Aussterben bedrohte **Haubenerle** werden westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Walldorf Süd, 1. Bauabschnitt" Trittsteinhabitate angelegt.
  - Die **Fledermausarten**, die das Plangebiet auf der Nahrungssuche durchfliegen, sind vom Vorhaben **nicht erheblich betroffen**. Mögliche Anlock- und Störwirkungen für Insekten und Fledermäuse werden bei Verwendung von geeigneten Beleuchtungseinrichtungen bei der Wege- und Straßenbeleuchtung verringert.
  - **Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände** werden unter Berücksichtigung von Maßnahmen zu Vermeidung und zum vorgezogenen Ausgleich durch das Vorhaben **nicht** ausgelöst.
  - Die **Kompensation** hinsichtlich der **Schutzgüter Tiere und Pflanzen** erfolgt insbesondere durch die hohe Anzahl zur Pflanzung vorgesehener Bäume im öffentlichen Raum und auf den Baugrundstücken sowie den großflächigen Südpark. 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. Die betroffenen Biotopfunktionen und die Lebensraumverluste von Zauneidechsen, Brutvögel und gegebenenfalls auch Fledermäusen werden **vollständig kompensiert**.
  - Die **Funktionen der Böden** im Plangebiet besitzen überwiegend hohe und sehr hohe Bedeutung. Ein Totalverlust der Bodenfunktionen tritt auf den künftig durch die Neubebauung sowie die Verkehrsflächen versiegelten Flächen ein. Hieraus

resultieren **erhebliche Beeinträchtigungen** der Funktionen des Schutzgutes Boden. 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.

- 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 innerhalb des Gebiets. Da eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen ist, verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen des **Schutzgutes Wasser**. Im Bebauungsplan sind entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehen: Dachbegrünung von Flachdächern, Versickerung über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenschicht, Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf öffentlichen Flächen und auf den Baugrundstücken, Lagerung wassergefährdender Stoffe in oberirdischen Anlagen und Verwendung beschichteter Materialien für Dacheindeckung, Regenrinnen und –fallrohre.
- Das durch das Vorhaben beeinträchtigte Kaltluftentstehungsgebiet ist ohne wesentliche Bedeutung für die angrenzenden Siedlungsbereiche, da die Kaltluft aufgrund der geringen Reliefunterschiede nicht abfließen kann. Negative **klimatische Wirkungen** innerhalb des Baugebietes lassen sich durch eine intensive Durchgrünung effizient mindern.
- Durch die Aufsiedelung wird der derzeitige Charakter des Plangebietes als Offenlandbereich mit Ackerflächen vollständig verändert. Die Durchgrünung des geplanten Wohngebietes sowie insbesondere die Anlage zusammenhängender Grünflächen (Südpark) an dessen Süd- und Ostrand sind geeignet, den neu entstehenden Siedlungsbereich optimal in das **Landschaftsbild** einzubinden.
- Das Plangebiet liegt zu weiten Teilen im Bereich eines **Kulturdenkmals** gem. § 2 DSchG, das einen teilweise ausgegrabenen römischen Gutshof umfasst. In diesem Bereich ist daher bei Bodeneingriffen mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Die Stadt Walldorf beabsichtigt daher, die erforderlichen archäologischen Untersuchungen einschließlich fachgerechter Dokumentation im Vorfeld der Bebauung durchführen zu lassen, damit die Baufelder freigegeben werden können.
- Für die bauliche Entwicklung des Gebiets Walldorf Süd wurde bereits ein umfassendes **Schallschutzkonzept** u.a. mit aktiven Schallschutzmaßnahmen (Gabionenwände Südpark) zum Schutz gegen den Straßenverkehrslärm entwickelt und baulich umgesetzt. Das Konzept wurde hinsichtlich aktueller Verkehrsmengen erneut gutachterlich geprüft. Die vorgeschlagenen Lösungsmöglichkeiten (aktive und passive Schutzmaßnahmen) wurden in das Festsetzungskonzept des Bebauungsplanes übernommen.
- Die **Erschließungsanlagen** wurden unter Berücksichtigung der Befahrung durch 3-achsige Müllfahrzeuge, der Unterbringung des ruhenden Verkehrs und gestalterischer Aspekte so sparsam wie möglich dimensioniert. Mit der Größe und dem Zuschnitt der **Grundstücke** sowie der festgesetzten baulichen Ausnutzung sollen eine günstige Ausnutzung und städtebauliche Dichte und damit ein sachgerechter und sparsamer Umgang mit Grund und Boden erreicht werden.
- Der Geltungsbereich wird durch den **öffentlichen Personennahverkehr** erreicht (Stadt- und Regionalbusse mit Haltepunkten in der Wieslocher Straße und der Bürgermeister-Willinger-Straße).

## 2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Gemeinderat Walldorf hat in seiner Sitzung am 20.12.2016 die **Aufstellung** des Bebauungsplans "Walldorf-Süd, 2. Bauabschnitt" und die frühzeitige Behördenbeteiligung beschlossen.

Die **frühzeitige Bürgerbeteiligung** gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 15.02.2017 in Form einer Informationsveranstaltung im Rathaus Walldorf und durch eine öffentliche Auslegung vom 13.02.2017 bis zum 17.03.2017 durchgeführt. Im Rahmen der Informationsveranstaltung wurden vorwiegend Fragen zur Grundstücksvergabe und zum zeitlichen Ablauf des Verfahrens vorgetragen, die von Verwaltung und Planern -soweit zu diesem Zeitpunkt möglich- beantwortet wurden. Im Rahmen der frühzeitigen Auslegung sind Anregungen zur Anordnung von Gebäuden insbesondere auf von Süden erschlossenen Grundstücken, zu Vergabekriterien und zu barrierefreien Hauszugängen eingegangen. Den Anregungen wurden teilweise entsprochen, indem u.a. einzelne Baufelder modifiziert und überbaubare Grundstücksflächen im östlichen Teilbereich nach Süden erweitert wurden.

Mit Schreiben vom 06.02.2017 wurden die **Behörden** von der Planung unterrichtet und frühzeitig am Verfahren **beteiligt**. Es wurden insbesondere folgende wesentliche Anregungen vorgetragen:

- Nachrichtliche Übernahme des archäologischen Kulturdenkmals
- Landwirtschaftliche Flächenverluste durch die geplanten Ausgleichsflächen für die Haubenlerche
- Einzuhaltenden Abstände zur Kreisstraße Wieslocher Straße und Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze
- Berücksichtigung von Maßnahmen für den Lärmschutz
- Berücksichtigung der Lage im Wasserschutzgebiet Zone III B
- Hinweise zum Umgang mit Schmutz- und Niederschlagswasser, zur Gestaltung und Berechnung von Versickerungsflächen
- Hinweis zur aktuellen Hochwassergefahrenkarte
- Vorhandene und neu zu verlegende Leitungen
- Hinweise und Ergänzungen zum Artenschutz und den vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere zu den Maßnahmen für die Haubenlerche

Die **öffentliche Auslegung** nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 10.07.2017 bis zum 18.08.2017 statt. Ausgelegt wurden der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung und Umweltbericht, der städtebauliche Entwurf sowie die verfügbaren umweltbezogenen Informationen (insbesondere Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie, Schalltechnisches Gutachten, Stellungnahmen des Landratsamts). Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen aus der Bürgerschaft vorgetragen.

Die Behörden haben insbesondere folgende wesentliche Anregungen vorgetragen:

- Hinweis zur Vermeidung zusätzlicher Grundstückszufahrten von der Wieslocher Straße aus und zum Mindestabstand von 8,50 m von Hochbauten zur Wieslocher Straße
- Vorhandene und neu zu verlegende Leitungen
- Hinweise zum Artenschutz und den vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen
- Hinweise zu Versickerungsanlagen, deren Ausführung und Berechnungsmaßstab
- Nachrichtliche Übernahme des archäologischen Kulturdenkmals, mögliche Voruntersuchungen

Die Stellungnahmen führten zu redaktionellen Ergänzungen der Planunterlagen hinsichtlich Artenschutz, Denkmalschutz und der geplanten Niederschlagswasserversickerung.

### **3. Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Das Baugebiet Walldorf Süd ist das Ergebnis eines langjährigen und intensiven Planungsprozesses, ausgehend von einem 1994 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbsverfahren zur Entwicklung der Flächen zwischen dem alten Ortskern ("Wohnstadt") und den südlich anschließenden neuen Gewerbegebieten ("Arbeitsstadt"). Das Baugebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Walldorf dargestellt; der mittlere, erste Bauabschnitt ist erschlossen und nahezu vollständig bebaut. Die nachfolgende Erschließung des 2. Bauabschnittes ist notwendig, um der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken in Walldorf gerecht zu werden

Wesentliche städtebauliche Gestaltungselemente wurden im Zuge der Umsetzung des ersten Bauabschnittes im Umfeld des 2. Bauabschnittes bereits realisiert wie z.B. der neue Ortseingang von Wiesloch her mit einer Baumallee und Kreisverkehrsplatz, der Südpark mit Radwegen und Lärmschutzwänden und die Fußgängerbrücke über die L 723.

Alternative Standorte wurden daher nicht mehr geprüft.

Der zugrundeliegende städtebauliche Entwurf beruht auf einer Fortentwicklung des Rahmenplans von 2006 für das gesamte Baugebiet. Im Vorfeld und im Laufe des Bebauungsplanverfahrens wurden verschiedene Erschließungsvarianten untersucht, wobei sich der Gemeinderat Walldorf nach Abwägung von Vor- und Nachteilen für die nun vorliegende Lösung entschieden hat.

Die Anregungen aus den Beteiligungsverfahren haben zu Planänderungen (z.B. Überarbeitung der Abstände zwischen Bauzeilen, Vergrößerung von Baufenstern im östlichen Teil) und redaktionellen Änderungen und Ergänzungen geführt. Die ursprüngliche, parallel zur Umweltprüfung entwickelte Plankonzeption wurde nicht verändert; die Beteiligungsverfahren haben ergeben, dass die Planung unter Umweltgesichtspunkten verträglich ist. Anregungen der Behörden wurden als Festsetzungen oder Hinweise übernommen.

Walldorf/Speyer, den 28.09.2017