

Vorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats



Stadtverwaltung
WALLDORF

Walldorf, 23.03.2022

Nummer	Verfasser	Az. des Betreffs	Vorgänge
GR 38/2022	Herr Tisch Herr Konrad	022.30; 131.3; 621.41	GR 20.02.2018 TUPV 02.04.2019 TUPV 25.06.2019 FA 19.11.2019 GR 10.12.2019 TUPV 29.03.2022

TOP-Nr.: 4.1

BETREFF

Feuerwehr Walldorf - Standortbeschluss

HAUSHALTSAUSWIRKUNGEN

Planungsmittel sind im Haushalt 2022 vorhanden.

HINZUZIEHUNG EXTERNER

./.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Gemeinderat beschließt

1. die Beschlusslage vom 10.12.2019 den Feuerwehrstandort im 3. Bauabschnitt Walldorf-Süd unterzubringen aufzuheben,
2. den Standort des Neubaus für die Feuerwehr im Bereich „Südlich des Friedhofs“ im Grundsatz vorzusehen,



3. die planerischen Grundlagen für den Neubau des Feuerwehrstandortes im Rahmen des Bebauungsplanes „Südlich des Friedhofs“ zu berücksichtigen, zu prüfen und einzuplanen,
4. geeignete Maßnahmen zur Erreichbarkeit des Standortes für die anrückenden Kräfte der Feuerwehr zu treffen, und
5. die Verwaltung mit der Konkretisierung der Maßnahmen und der Planung zu beauftragen.

SACHVERHALT

In den letzten Jahren war die künftige Entwicklung des Feuerwehrstandortes für die Feuerwehr Walldorf stetig in der politischen Diskussion, aber auch in der Beratung der Gremien. Die Feuerwehr Walldorf benötigt nach wie vor eine grundsätzliche Erweiterung ihres räumlichen Angebotes für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben. Auch wenn mit der im Oktober 2021 übergebenen Interimshalle als Fahrzeug- und Gerätehalle etwas räumliche Entlastung erfolgen konnte, ist die Frage nach einem Feuerwehrstandort, welcher alle funktionalen Anforderungen, die einsatztechnischen Abläufe und einer zeitgemäßen Unterbringung aller Funktionen an einem Standort gewährleistet und so die Einsatzfähigkeit der Wehr langfristig sichert, weiterhin offen.

Nach der Beschlussfassung des Gemeinderates vom 10. Dezember 2019 die Feuerwehr im 3. Bauabschnitt von Walldorf-Süd zu integrieren, ergaben sich in den letzten Monaten durchaus auch Fragestellungen, ob in der städtebaulichen Gesamtentwicklung der Stadt, dies bezogen auf alle Aspekte, die perspektivisch richtige Entscheidung war und ob es hierzu noch alternative Überlegungen geben kann. Auch in der Klausurtagung des Gemeinderats im Februar 2022 wurde über die denkbaren Standorte beraten. Daher soll diese Thematik nun im Rahmen der Gremiumssitzungen zu einer Beschlussfassung gebracht werden. Im Rahmen der Vorlage sollen denkbare Möglichkeiten und die Situation insgesamt nochmals beleuchtet werden.

Bisherige Beratungen

Eine erste Planung zur Ergänzung des räumlichen Angebotes für die Feuerwehr erfolgte mit einer Planung in 2010 mit einer Ergänzung einer zusätzlichen kleineren Fahrzeughalle am Bestandsgebäude entlang des Schloßweges, was jedoch nicht weiterverfolgt wurde. In einer Klausurtagung 2011 wurden gemarkungswert Flächen und Standortoptionen für ein Feuerwehrhaus untersucht. Dabei hatte sich keine mehrheitliche Tendenz für einen Standort eingestellt. Thematisiert wurde die Standortsuche auch in der Klausurtagung des Gemeinderates im März 2015. Auf Basis einer Standortuntersuchung wurden im TUPV und in der Klausurtagung im November 2017 über sechs verschiedene Standortalternativen im Stadtgebiet beraten. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 20. Februar 2018 nach intensiven Beratungen durch das Gremium drei der Standorte ausgeschieden und die Verwaltung beauftragt die drei verbleibenden Standorte näher zu untersuchen.

Dies waren die Standorte:

1. Baugebietserweiterung Walldorf-Süd, 3. Bauabschnitt
2. Bereich im Gewann Heckenpfütz, westlich 3. BA Walldorf-Süd
3. Grundstück am Schlossweg, gegenüber derzeitiger Standort

In 2018 konnten die Standorte stadtplanerisch mit ersten Konzeptplanungen für Walldorf-Süd 3. BA ausgearbeitet werden, so dass auf dieser Basis eine vertiefte Prüfung auch hinsichtlich der schallgutachterlichen Untersuchung erfolgen konnte.

Nach dem Planungsauftrag zur Untersuchung der drei Standorte hatte im September 2018 die SPD-Fraktion einen Antrag zur Prüfung einer Unterführung der B 291 zur schnellen Erreichbarkeit von Grundstücken westlich der B 291 im Bereich der Straße „Am Friedhof“ gestellt. Dieser Antrag war im Rahmen von Beratungen zur Thematik einvernehmlich als ruhend betrachtet worden. Zu diesem Zeitpunkt waren weder eine Veräußerungsbereitschaft für wesentliche Grundstücke zu diesem Standort gegeben als auch die Frage der Erreichbarkeit des Standortes seitens der Feuerwehr kritisch gesehen, sodass die Standorte im Februar 2018 ausschieden.

Für das Gewann Heckenpfütz, westlich des 3. BA Walldorf-Süd waren im Zusammenhang mit der weiteren Betrachtung fünf städtebauliche Varianten betrachtet worden, wobei eine Variante in der abschließenden Beratung und Abwägung favorisiert wurde. Dies wurde im Rahmen der Vorbereitung von Entscheidungen im Ausschuss für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr in den Sitzungen vom 28. Mai 2019 und vom 25. Juni 2019 als alternative Standortmöglichkeiten beraten. Die vom Gemeinderat beauftragte vertiefte Variantenprüfung zum Feuerwehrstandort konnte in der Klausurtagung des Gemeinderates vom 25. Oktober 2019 intensiv dargestellt und besprochen werden. Auf Basis der Informationen der vertieften Untersuchung erfolgten Beratung im Finanzausschuss vom 19. November 2019 und im Gemeinderat vom 10. Dezember 2019. In der letztgenannten Sitzung hatte man sich mehrheitlich für die Berücksichtigung eines Standortes für den Neubau des Feuerwehrhauses im 3. Bauabschnitt des Neubaugebietes Walldorf-Süd ausgesprochen. Gleichzeitig hatte man sich dafür ausgesprochen, den Standort Heckenpfütz auszuschneiden. Ergänzend hatte sich der Gemeinderat dafür ausgesprochen, eine Interimshalle für die Feuerwehr zu errichten, um die dringlichsten räumlichen Bedürfnisse zur Unterbringung von Fahrzeugen und Geräte zu ermöglichen. Bislang wurde daher versucht, die Planung im Rahmen der Fortführung der Überlegungen zum 3. Bauabschnitt unterzubringen.

Der Beschluss, den Feuerwehrstandort im 3. Bauabschnitt unterzubringen, war das Ergebnis eines Prozesses welcher versucht hat, eine Lösung unter den zum dortigen Zeitpunkt bekannten Rahmenbedingungen zu finden. Dabei war dies trotz einer mehrheitlichen Zustimmung zum Standort eher ein Kompromiss. Es war sicherlich ein Anliegen, über einen Beschluss eine Lösung in der Außenwirkung anbieten zu können.

- Veränderte Randbedingungen:

Für eine Unterbringung im 3. Bauabschnitt von Walldorf-Süd ist eine Orientierung des Feuerwehrgebäudes und seiner Funktionen an der Konfliktbewältigung zwischen dem Wohnen und der

schallemittierenden Feuerwehrrnutzung notwendig. Dies ist sicherlich im Rahmen der Planung des Gebäudes und der Freianlagen und den Abwägungen im Bebauungsplanverfahren – wie durch das 2019 erstellte Schallgutachten des Ingenieurbüros Kohnen Berater und Ingenieure GmbH & Co. KG, Freinsheim dargestellt - sicherlich möglich. Dennoch lassen sich Nutzungskonflikte und die Schallbelästigung im Wohngebiet in einer langfristigen Praxis nicht in Gänze ausschließen. Daneben haben sich bezogen auf die Anforderungen bei einer aktuellen Überprüfung von Programm und Flächen ein zusätzlicher Bedarf ergeben, welcher eine deutlich größere Grundstücksfläche notwendig macht.

In der längeren Nachbetrachtung stellt die Unterbringung der Feuerwehr im 3. Bauabschnitt durchaus eine starke Bindung und Hypothek für den letzten Wohnstandort in Walldorf-Süd dar. Die Reduzierung der Wohnbaufläche ist ein erheblicher Eingriff in die noch zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen im Bereich der Wohnstadt. Dabei sind die Grundstückswerte für solche Wohnbauflächen in der Betrachtung auch nicht außen vor zu lassen. Es ist auch eine Fragestellung, welche Sondernutzungen in einem Wohngebiet untergebracht werden sollten und wieviel Fläche hierfür zur Verfügung gestellt werden kann. Daher ergeben sich verschiedene Aspekte, welche durchaus ein Überdenken der Standortfrage für die Feuerwehr sinnvoll werden lässt. Herr Bürgermeister Renschler hatte eine Überprüfung des neuen Feuerwehrstandortes insbesondere hinsichtlich der langfristigen Überlegungen nochmals angestoßen, sodass die Thematik nochmals mit ergänzenden Alternativen Standortüberlegungen aufgezeigt werden soll.

- Flächenbedarf und Raumprogramm:

Nachdem seit den letzten Untersuchungen und Überprüfung von Raum- und Flächenbedarf mittlerweile auch schon mehrere Jahre vergangen sind, waren die Anforderungen an einen Standort aktuell zu beleuchten. Nach der letzten Überprüfung der Anforderungen im Jahr 2016 hatte die Feuerwehr erneut das Architekturbüro Kplan, Abendsberg, welches unter anderem auch auf Feuerwehrstandorte spezialisiert ist, angefragt, um die gestiegenen Anforderungen des Flächenbedarfs für ein notwendiges Grundstück, über Raumprogramm und Nutzungsanforderungen zu aktualisieren. Die Darstellungen und Flächenbedarfe, die der letzten Standortentscheidung im Jahr 2019 zugrunde lagen, basierten auf einem Raumprogramm mit ca. 1.600 m² Funktionsflächen bei einem Flächenbedarf von ca. 5.100 m² für das Grundstück. Seither haben sich verschiedene Parameter geändert. Es war allerdings schon damals klar, dass dieses Raumprogramm im Weiteren nach der Identifizierung eines neuen Standortes für die Feuerwehr nochmals überprüft werden muss, um eine aktuelle Basis für die konkreteren Planungen zu bekommen. Daher wurde nun auf Initiative der Feuerwehr im Dezember 2021 ein Termin mit dem Büro Kplan, der Feuerwehr und der Verwaltungsspitze durchgeführt, um die Programm- und Größenanforderungen für einen Neubaustandort nochmals zu überprüfen, um eine aktualisierte Basis der Überlegungen und Planungen zu bekommen.

Die wesentlichsten räumlichen Defizite im Bestandsgebäude der Feuerwehr Walldorf bestehen bei der Unterbringung der Fahrzeuge, insbesondere hinsichtlich DIN-konformer Stellplätze, aber auch deren Anzahl und die räumliche Ausstattung insgesamt. Bei der Fahrzeugunterbringung fehlt es an Garagen mit der erforderlichen Raumhöhe für Normalfahrzeuge, da im Bestandsgebäude die Hö-

hen für solche zu niedrig sind. Deutlich zu klein ist auch der Werkstattbereich. Hier fehlen im Bestand insgesamt eine klare Raumdefinition und ausreichend Fläche für diese Funktionen. Auch eine Atemschutzwerkstatt ist in ausreichender Größe ergänzend vorzusehen. Eine Notstromversorgung und eine notwendige Elektro- und Funkwerkstatt fehlen. Daneben fehlt es auch an zeitgemäße Umkleidemöglichkeiten, insbesondere auch für die Frauen der Wehr, wie auch für die Männer. Bei den Umkleiden ist insbesondere die in neusten Vorschriften notwendige Trennung dieses Bereiches in einen Schwarz-Weiß-Bereich notwendig, um Kleidungen mit bei Einsätzen erfolgten Kontaminationen gesichert ablegen und aufbereiten zu können. Ein weiterer Bereich, der es erlaubt nach dem Duschen sauberere Kleidung in kontaminationsfreien Raumbereichen anzulegen, schließt daran an. Hier sind die Anforderungen an den Gesundheitsschutz der Einsatzkräfte zu Recht deutlich gestiegen und tragen auch den Erkenntnissen zur Freisetzung von Schadstoffen bei spezifischen Einsätzen Rechnung. Daneben fehlt es auch an Unterbringungsmöglichkeiten für Lehrmittel und auch ein Raumbereich für eine aktive Brandschutzerziehung und interne fachliche Schulungen. Die notwendige Waschhalle für die Fahrzeuge ist kein eigenständiger Raumbereich, was funktional nachteilig ist. Auch Teile der technischen Infrastruktur entsprechen nicht mehr den Anforderungen.

Im Jahr 2016 wurden verschiedene Konzeptvarianten mit unterschiedlichen Baukörperstellungen dargestellt. Die aufgezeigte Konzeptplanung in L-Form für ein Feuerwehrgebäude mit entsprechenden auf spezifische Grundstückssituationen angepassten Modifikationen stellt sicherlich nach wie vor eine gute Basis für grundsätzliche Überlegungen zu einer Unterbringung der Feuerwehr dar.

Auch die Außenflächen müssen ergänzende Funktionen für die genannten gestiegenen Anforderungen abbilden. Die Abstellmöglichkeiten für Container der Wechselfahrzeuge erzeugen, bezogen auf die Gesamtgrundstücksfläche, einen zusätzlichen Flächenbedarf. Dabei wurde das überarbeitete Programm im Sinne einer Flächenprüfung in eine schematisierte Planung eines L-Förmigen Typus durch das Büro Kplan überführt, um damit die Grundstücksgröße für die aktualisierte Prüfung abzubilden. Wobei diese Planung idealtypisch erfolgte, da die Grundstücke an den jeweiligen Standorten erst noch entsprechend zu bilden sind und hier eine Größenordnung für städtebauliche Überlegungen genannt werden sollte.

Beim genannten Termin im Dezember 2021 unter Teilnahme von Bürgermeister und Ersten Beigeordneten wurde das Raumprogramm auf Basis der Defizite und Anforderungen mit dem Kommandantschaft der Feuerwehr und dem genannten Architekturbüro im Sinne einer Aktualisierung erarbeitet. Das überarbeitete Raumprogramm kommt auf Basis der notwendigen Funktionen innerhalb des Gebäudes auf ca. 2.283 m² Funktionsflächen für das Erdgeschoss. Für Funktionsflächen im Gebäude wurden ca. 2.319 m² und für weiter überdachte Funktionsflächen im Außenbereich 600 m² ermittelt, sodass Nutz- und Funktionsflächen für das Raumprogramm von 2.019 m² als Grundlage zu berücksichtigen wären. Unter den aktuellen technischen und organisatorischen Prämissen wird durch Kplan eine Grundstücksfläche von rund 7.500 m² als notwendig erachtet. Damit ist eine deutliche Steigerung der Flächenbedarfe insgesamt festzustellen. Diese Ermittlung geht von einer gut bemessenen Fläche zur Abbildung der notwendigen Eventualitäten aus und dürfte eine zeit-

gemäß langfristige Funktionalität abbilden können, so wurde eine mögliche Erweiterungsfläche mit zwei zusätzlichen Fahrzeugstellplätzen bereits mit dargestellt. Sicherlich lassen sich gute Funktionalitäten für die Walldorfer Feuerwehr auch etwas unterhalb der genannten Flächengrößen über entsprechende intelligente Planungskonzepte ausreichend darstellen.

Die nun ermittelte und benannte Flächengröße ist dabei sicherlich auch nochmal ein Anlass über den Neubaustandort für die Feuerwehr und mögliche Alternativen nachzudenken. Daher sollen nochmals Alternativen in Ergänzung und Abwägung zum beschlossenen Standort im 3. Bauabschnitt aufgezeigt werden. Durch veränderte Situationen und Parameter hat sich auch die Sicht auf andere Standorte nochmals verändert. Daher sollen hier nochmals Standortüberlegungen aufgezeigt werden, die hinsichtlich der Unterbringung einer geeigneten Grundstücksgröße in Frage kommen und auch bezogen auf die Beeinträchtigung des Umfeldes in einer planungsrechtlichen Abwägung Vorteile haben könnten.

- Standortbedingungen:

Für einen Feuerwehrstandort gelten nach wie vor spezifische Anforderungen, die insgesamt zu beachten sind. Dies sind neben der Eignung nach Lage, Größe, Form und topografischen Anforderungen auch eine gute Erreichbarkeit, gute Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten, eine gute Situierung der Aus- und Zufahrten, die Beschaffenheit des Grundstückes und insbesondere taktische Erwägungen. Die taktischen Erwägungen beziehen sich vorrangig auf die Hilfsfristen und die Anfahrt zum Einsatz für die Einsatzkräfte.

Daher werden neben der erforderlichen Grundstücksgröße eines Feuerwehrstandortes auch hohe gesetzliche Ansprüche gestellt. Das Feuerwehrgesetz verlangt von den Wehren, dass sie ihre Aufgaben jederzeit schnell und wirkungsvoll erfüllen. Nach allgemein anerkannten Grundsätzen bedeutet dies, dass Einsatzkräfte spätestens 10 bis 12 Minuten nach einer Alarmierung jede Einsatzstelle in der Gemeinde erreichen sollen (vgl. Kommentar Hildinger/Rosenauer, § 3 Rd. Nr. 7 außerdem "Hinweise zur Leistungsfähigkeit der Feuerwehr des Landesverbands und des IM vom Januar 2008", Rd. Nr. 1.3.1 ff, Eintreffzeiten). Die „Eintreffzeit“ ist definiert als Zeitdifferenz vom Abschluss der Alarmierung bis zum Eintreffen an der Einsatzstelle. Beim sogenannten „Standardbrand“ und der „Standardhilfeleistung“ ist sie für die ersteintreffende Einheit mit 10 Minuten definiert, bei der „nachrückenden“ Einheit liegt die Frist bei 15 bis 20 Minuten.

Dies erfordert, dass der Feuerwehrstandort schnell durch die einzelnen Einsatzkräfte zum Ausrücken erreicht werden kann. Der Standort der Feuerwehr soll aber auch so gelegen sein, dass beim Ausrücken die Einsatzschwerpunkte Gewerbegebiete, Autobahn und natürlich das Stadtgebiet der Wohnstadt im Einsatzfall schnell erreicht werden können. Daher darf die Lage des Feuerwehrhauses nicht zu peripher sein, damit diese Anforderung erfüllt werden kann. Dabei ist eine gute verkehrliche Anbindung wesentlicher Teil der Standortbedingungen für ein neues Feuerwehrhaus.

- Standorte in der Prüfung - Nähere Untersuchung:

Auf Basis der vorgenannten Aspekte sollen nochmals drei Standortbereiche aufgezeigt werden. Damit wird der Untersuchungsumfang für den Feuerwehrstandort nochmals ergänzend zu den bisherigen Überlegungen und Festlegungen geweitet und soll im Sinne einer Alternativenprüfung konkretisiert werden. Daneben soll neben dem beschlossenen Standort im 3. BA Walldorf-Süd auch ein Standort „Südlich der L 723, Gewann Hochholzer Weg“, der von der Feuerwehr ins Spiel gebracht wurde, betrachtet werden und der Standort „Westlich der B 291, Südlich des Friedhofes“ ergänzend beleuchtet werden. Diese beiden Standorte benötigen zwar für die Erreichbarkeit im Einsatzfall zusätzliche Infrastruktur, bzw. Erschließungseinrichtungen, diese lassen sich jedoch, auch in Anbetracht der Grundstückswerte im 3. Bauabschnitt, in Relation zum Aufwand nochmals in einem anderem Licht betrachten. Daher ist hier aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen durchaus eine Neubetrachtung anzustellen.

Der Standortbereich „**Heckenpfütz**“ wurde bei der letzten Beschlussfassung des Gemeinderates am 10. Dezember 2019 ausgeschlossen. Gegen diesen Standort sprechen weiterhin, die relativ enge Kopplung von Feuerwehrrnutzung und Wohnen, was auch in der Umsetzung eines planungsrechtlichen Verfahrens zu Einsprüchen und erheblichen Risiken bezogen auf eine Realisierung führen kann. Daneben wurden insbesondere auch stadtklimatische Aspekte im Rahmen der Diskussionen beleuchtet, welche ebenfalls gegen einen solchen Standort sprechen. Daher soll dieser Standort nicht noch einmal in die aktuelle Betrachtung einbezogen werden.

In der letzten Diskussion war auch noch der Altstandort am „Schloßweg“ Gegenstand. Aufgrund der neuen aktualisierten Flächenanforderungen wäre ein Standort in der aufgezeigten Dimension am bestehenden Standort nicht zu realisieren. Auch bei einer Verlegung von Straßenabschnitten zur Schaffung eines zusammenhängenden Bereiches für eine Feuerwehr wäre ein solcher Standort mit dem künftigen 3. BA Walldorf-Süd vollständig von Wohnnutzungen und sozialen Einrichtungen umschlossen. Dies lässt eine planungsrechtliche Umsetzung nur sehr bedingt zu. Das Nebeneinander von Grundschule und Betreuungseinrichtungen für Kleinkinder wurde in den bisherigen Beratungen ebenfalls sehr kritisch gesehen. Die Umsetzung eines deutlich vergrößerten Standortes unter Betrieb und der Wahrung der Einsatzbereitschaft der Wehr während einer Realisierung wäre zusätzlich erschwerend und kaum realisierbar. Der Neubau eines erweiterten aktuellen Feuerwehrstandortes an einem von der Wohnstadt umschlossen Standort ist weder planerisch sinnvoll, noch lässt es eine sichere Konfliktbewältigung zwischen den Nutzungen zu, sodass dieser Standort ebenfalls nicht spezifisch weiter untersucht wurde.

Daher wurden die drei eingangs genannten Standorte nochmals in Bezug auf die aktuellen Anforderungen überprüft.

1. Walldorf-Süd, 3. Bauabschnitt West, Bürgermeister-Willinger-Straße

Bei diesem beschlossenen Standort wird der Feuerwehrstandort in den 3. Bauabschnitt Walldorf-Süd integriert und am westlichen Rand der baulichen Entwicklung dieses Stadtteils Walldorf-Süd 3. BA am Hochholzer Weg platziert. In diesem Bereich wäre es bislang vorgesehen ein Grundstück

mit ca. 5.000 m² in Bereich Bürgermeister-Willinger-Straße und Hochholzer Weg zuzuschneiden und die Feuerwehr am Ortsrand zu entwickeln. Mit den erweiterten aktuellen Anforderungen müsste der ergänzte Flächenbedarf von ca. 7.000-7.500 m² in diesen Bereich ergänzt werden. Dazu würde insbesondere der Grundstücksbereich in einer weiteren Planung nach Süden hin erweitert, was zum Entfall weitere Wohnbaugrundstücke führt.

Die Planung würde weiterhin, zur Erschließung des Gebietes Walldorf-Süd von Westen eine Straße parallel zum Hochholzer Weg vor dem Feuerwehrstandort ins Wohngebiet vorsehen. Das Feuerwehrgebäude würde sich L-förmig an der Bürgermeister-Willinger-Straße und die neue Erschließungsstraße anlagern und mit seinem Betriebshof nach Südwesten orientieren. Dabei erfolgt die Erschließung der Feuerwehr für die anrückenden Kräfte, wie auch für das Ausrücken auf der neuen Erschließungsstraße im Westen, um so die Lärmentwicklung beim Ausfahren auf die öffentliche Straße nach Westen zu orientieren. Im südlichen und westlichen Bereich könnten die Stellplätze für die Pkw der Einsatzkräfte geparkt werden. Diese wären ebenfalls nach Osten und Süden mit einer Lärmschutzwand einzufassen, um die sich im Osten und Süden anschließende Wohnbebauung zu schützen. Entlang der Erschließungsstraße könnten auch ergänzende öffentliche Parkplätze fürs Wohngebiet und auch in Ergänzung zum Standort angelegt werden. Durch die winkelförmige Ausgestaltung des Feuerwehrhauses könnte sich das Feuerwehrhaus von der Wohnbebauung abschirmen, so dass keine Lärmentwicklung über die direkt angrenzenden Fassaden des Feuerwehrhauses zur Wohnbebauung entsteht.

Bei diesem erweiterten Standort würde das Feuerwehr-Areal als neuer Ortseingang den westlichen Abschluss des künftigen Baugebiet Walldorf-Süd 3. BA dominieren. Diese Entwicklung ist planungsrechtlich mit dem künftigen Bebauungsplan für Walldorf-Süd 3. BA verknüpft. Mit der Erweiterung der Fläche und des Programms wird die Aufgabe diese öffentliche Einrichtung in dieses Gebiet städtebaulich gut zu integrieren nicht einfacher. Aufgrund der Größe des Fußabdrucks der Feuerwehr könnte das Feuerwehrhaus morphologisch als Fremdkörper innerhalb der Siedlungsstruktur der Wohnstadt wahrgenommen werden.

Planungsrechtlich liegt der angedachte Standort für die Feuerwehr im Bereich einer im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten Wohnbaufläche. Daher wäre an dieser Stelle eine FNP-Änderung notwendig, welche voraussichtlich parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanverfahrens „Walldorf-Süd, 3. BA“ im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden könnte. Weitergehende Eingriffe in Freiflächen, die bislang nicht für eine Bebauung vorgesehen waren, können an diesem Standort vermieden werden.

Die Erreichbarkeit für die Einsatzkräfte an diesem Standort ist durch die Kopplung mit der Wohnstadt gegeben. Auch die Erreichbarkeit der unterschiedlichen Einsatzorte kann über die gute Anbindung an das klassifizierte Straßennetz und die innerörtlichen Straßen über die Bürgermeister-Willinger-Straße von diesem Standort aus weiterhin sehr gut gewährleistet werden.

Die Flächen für die Feuerwehr wären im Wege der Umlegung nach aufgestelltem Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche auszuweisen. Dies bedingt jedoch auch, dass ein Gutteil der städtischen

Flächen im Bebauungsplangebiet „Walldorf-Süd, 3. BA“ für den Feuerwehrstandort eingebracht werden müsste.

Der erweiterte Standort wäre allerdings auch damit verbunden, dass eine Fläche von ca. 7.500 m² als Wohnbaufläche in diesem Bauabschnitt von Walldorf-Süd nicht zur Verfügung stünde. Auch wenn das Grundstück gegenüber dem Bestandsstandort der Feuerwehr am Schloßweg auch dem Wohnungsbau zugeführt werden könnte, ist diese Fläche mit ca. 4.500 m² trotzdem kleiner, sodass weniger Wohnbaufläche in einer Gesamtbetrachtung in der Wohnstadt zur Verfügung stehen und deutlich weniger Flächen für eine Wohnbaunutzung in städtischem Eigentum in 3. Bauabschnitt verbleibt.

Dieser Standort Walldorf-Süd, 3. Bauabschnitt West, Bürgermeister-Willinger-Straße kann gut die Funktionalität eines Feuerwehrstandortes sichern und wäre planungsrechtlich und hinsichtlich des Schallschutzes umsetzbar. Dennoch bestehen auch bei diesem Standort Risiken durch Einwendungen aus den angrenzenden Wohnstandorten im Rahmen der Planungsverfahren. Zudem ist an diesem Standort keinerlei Erweiterungsmöglichkeit für die Feuerwehr umsetzbar.

Bei der aktuell genannten Grundstücksfläche, bei der über 2.000 m² Fläche mehr gegenüber der bisherigen Planung benötigt wird, wird man auch die potentiellen Werte der Grundstücksflächen in diesem Bereich bei einer Abwägung mit betrachten müssen. Angesichts des bestehenden Wohnraumbedarfs und der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Wohnbaufläche kann eine Ansiedlung der Feuerwehr in der Wohnstadt durchaus kritisch gesehen werden. Daher sollen nochmals verstärkt denkbare Standorte außerhalb der Wohnstadt in den Blick genommen werden.

2. Südlich der L 723, Gewann Hochholzer Weg, westlich Zufahrt Hasso-Plattner-Ring

Mit einem Standort „Südlich der L 723“ wurde ein Standort vorgeschlagen werden, welcher es erlaubt hier die Einrichtung ohne Konflikte zu Wohnbebauungen zu entwickeln. In diesem Außenbereichsgebiet, ergeben sich ebenfalls wenig bauliche Begrenzungen für die flächenhafte Entwicklung des Standortes, sodass die Anlage im gesamten funktionsoptimiert entwickelt werden kann.

Dieser Standort im Außenbereich benötigt dafür jedoch Infrastruktureinrichtungen und Erschließungen um überhaupt entwickelt werden zu können. Dabei ist die infrastrukturelle Versorgung mit Strom, Wasserversorgung und Entwässerung und weiteren Medien neu aufzubauen und in diesen Bereich zu führen. Daneben ist auch die verkehrliche Erschließung und Andienung neu und separat zu entwickeln. Insbesondere für die anrückenden Kräfte der Wehr müsste hier eine spezifische Andienung gebaut werden, die es erlaubt ohne Nutzung der frequentierten Verkehrsbereiche wie L 723 und dem Monsterknoten, diesen Standort zu erreichen. Um die Einsatzzufahrt direkt aus der Wohnstadt zu gewährleisten, würde parallel zum Geh- und Radweg der verlängerten „Hochholzer Straße“ auf der westlichen Seite eine neu anzulegende Fahrstraße nach Süden entwickelt. Zur Überquerung der Landesstraße L723 wäre ein neues Brückenbauwerk für Kraftfahrzeuge mit entsprechenden Erdrampen auf beiden Seiten zu bauen, um das südlich der L 723

gelegene Areal zu erreichen. Dabei sollte auch aus Schallschutzgründen diese Zufahrt für Pkw nicht als Ausfahrt für die Einsatzfahrzeuge dienen.

Der Standort würde nicht direkt an die L 723 anschließen können, da sich hier Ausgleichsflächen befinden, welchen auch im Zuge der Bereitstellung von Lebensräumen für die Haubenlerche wichtige Funktionen zukommen. Der Standort sollte westlich der Zufahrt zum Hasso-Plattner-Ring, sich nördlich angrenzend an das kleine Waldstück beim Anwesen Baumann anlehnen. Die südliche Lage gegenüber der L723 ermöglicht es auch, dass bei der Zufahrt ins Stadtgebiet Walldorf von Westen die Feuerwehr nicht zu dominant vor den überregional bedeutsamen Gewerbeimmobilien am Wirtschaftsstandort zu liegen kommt. Für das Areal wäre auch eine Fahrstraße für Einsatzfahrzeuge anzulegen, um so im Westen die Roter Straße (L 598) zu erreichen und auch an die Zufahrt zum Hasso-Plattner-Ring anbinden zu können. Diese Querverbindung sollte nördlich des Standortes liegen. Um die Felder und Außenbereichsflächen nicht zu stark zu zergliedern, sollte der in der Nähe gelegene dann parallel liegende Wirtschaftsweg rückgebaut werden, um damit angrenzend weiterhin bewirtschaftbare Flächenzusammenhänge erreichen zu können. Der Erschließungsaufwand für diesen Standort ist dabei mit der Anlage von ca. 700 m neuer Straße und einer separaten befahrbaren Brücke durchaus deutlich und geht mit zusätzlichen Flächenversiegelungen einher.

Ein Standort in diesem Bereich würde alle Optionen einer funktionalen Anlage ermöglichen. Es wäre hier auch denkbar, durchfahrbare Hallen zu erstellen, die von beiden Seiten angedient werden können. Das Gebäude und die Freiflächen könnten betriebsoptimiert errichtet werden und böten die Möglichkeit hier einen Standort zu entwickeln, der ohne Einschränkungen bezogen auf die Funktionalitäten entwickelt werden kann.

Für die Erschließung und die Flächen für den Standort müsste jedoch ein umfangreicher Grunderwerb erfolgen, da in diesem Bereich kaum städtische Grundstücke zur Verfügung stehen. Neben der Fläche für den Standort an sich sind auch die Teilflächen der Grundstücke, welche für die Erschließungsstraßen bzw. Verkehrsflächen gebraucht werden, zu erwerben. Da hierbei sehr viele Grundstücke benötigt bzw. angeschnitten werden, sind über 20 Grundstücke und deren Eigentümer hinsichtlich von Grunderwerben zu beteiligen.

Das Gebiet selbst liegt im Außenbereich, sodass auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen ebenfalls von Grund auf geschaffen werden müssen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes und die Erstellung eines Bebauungsplanes sind dafür notwendig, um ein Sondergebiet oder eine Gemeinbedarfsfläche im Bereich der heute als Landwirtschaftsfläche dargestellten Fläche auszuweisen. Dabei ist die Bauleitplanung nach § 1 Abs. 4 BauGB auch der übergeordneten Planung und Zielen der Raum- und Regionalplanung anzupassen.

Der Einheitliche Regionalplanung Rhein-Neckar weist lediglich „Sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen“ nachrichtlich für den Standort aus. Als sogenannte Weißfläche bestehen damit aus der Raumnutzungskarte keine dargestellten Restriktionen. Dennoch fordert auch der Regionalplan eine flächensparende Siedlungskonzeption und die verfügbaren Flächenpotenziale im Siedlungsbestand, wie z.B. Brach- und Konversionsflächen zu nutzen (vgl. Plansatz 1.5.1.1). Da-

her sollen nach dem Grundsatz des Plansatzes 1.5.1.2 zusätzliche gewerbliche Bauflächen an die bestehende Bebauung anknüpfen, verkehrlich günstig liegen [...] und geringe ökologische Konflikte aufweisen. Zudem fordert der Regionalplan in der Begründung zum Grundsatz zur Landwirtschaft des Plansatz 2.3.1.1 einen sparsamen Umgang mit Flächen, die Vermeidung von Zerschneidungswirkungen, die Kontrolle von stofflichen Einträgen in den Boden und die Sicherung der Flächen zur Nahrungs- und Futtermittelproduktion. Diese Regelungen sind somit auch eng mit der sogenannten Bodenschutzklausel des § 1a BauGB verbunden, und korrespondiert mit dem sogenannten Anbindungsgebot des Plansatzes 3.1.9 Landesentwicklungsplan, wonach die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen gesondert zu begründen ist, Siedlungsentwicklungen vorrangig am Bestand auszurichten sind und hierzu Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen sind.

Diese gesetzlichen Regelungen und raumordnerischen Zielsetzungen dienen in hohem Maße der Umsetzung des Nachhaltigkeitsprinzips, indem durch Flächenrecycling und optimierte Flächennutzung die Notwendigkeit der Ausweisung neuer Bauflächen reduziert werden soll. Dieses Ziel wurde durch die Rechtsprechung besonders hervorgehoben. Dies gilt umso stärker, da Walldorf in der Raumkategorie des hochverdichteten Kernraums liegt, und nach dem Plansatz 2.2.3.1 (Z) in Verdichtungsräumen die Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungszwecke auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken ist und bei Siedlungsentwicklungen vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven zu nutzen sind.

Aufgrund der abgesetzten Lage von den bestehenden Siedlungsflächen ist daher die Errichtung der Feuerwehr am Standort südlich der L 721 durchaus kritisch zu sehen. Schließlich fordert der Regionalplan auch im Plansatz 2.2.3.2 Siedlungsentwicklungen und Städtebau, auf die Erfordernisse einer günstigen Erschließung und Bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel auszurichten sind.

Im Zusammenhang mit der eigens für die Feuerwehr erstellten Zufahrtmöglichkeit von der Wohnstadt zum neuen Feuerwehrstandort könnte sich die planungsrechtliche Bewertung der Geräuschentwicklung als problematisch erweisen, da in der schallschutzrechtlichen Betrachtung zwischen Verkehrs- und Gewerbelärm zu unterscheiden ist. Erst beim Verlassen des Betriebsgrundstücks und dem damit verbundenen Übergang auf die öffentliche Straße wird die Geräuschentwicklung dem Verkehrslärm zugeordnet, was damit erhebliche Auswirkungen auf die städtebauliche Planung und Anordnung des Feuerwehrstandortes hat. Die Zufahrtmöglichkeit für die Pkws der anrückenden Feuerwehr soll keine allgemein befahrbare öffentliche Straße darstellen und ist planungsrechtlich als Teil des Betriebsgrundstücks einzustufen. Da diese Erschließung dann direkt an der Bürgermeister-Willinger-Straße mit gegenüberliegendem Wohnen endet, wird dieser Verkehrsweg aus Gründen des Schallschutzes nicht als Einsatzausfahrt genutzt werden können. Dies bedingt auch, dass für alle Einsätze in der Wohnstadt die übergeordneten Straßen zu nutzen sind. Dabei kann sich dies, bei starken verkehrlichen Belastungen auf diesen Straßen, durchaus auf die Ausrückzeiten auswirken.

Auch wenn diese regionalplanerischen Hürden nicht unüberwindbar sind, stellt dieser Standort einen neuen Eingriff in Außenbereichsflächen dar und die dringende Notwendigkeit für einen solchen Eingriff in den Außenbereich müsste spezifisch plausibilisiert werden. Die nächste Bebauung ist die Aussiedlerbereich Baumann und der Bereich SAP-Campus. Bei einer Weiterentwicklung des Bereiches SAP-Campus mit den noch vorhandenen Bauflächen, würde der Feuerwehrstandort durchaus in einer künftigen gewerblichen Entwicklung ein Fremdkörper in der Umgebung darstellen und Entwicklungen künftiger Jahre eher behindern. Die abgesetzte Lage dieses Standorts hätte durchaus auch eine Zerschneidungswirkung zur Folge. Dennoch lässt auch dieser Standortvorschlag im Grundsatz eine Umsetzung eines Feuerwehrstandortes zu.

3. Westlich der B 291, Südlich des Friedhofes

Mit dem Standort „Westlich der B291/ Südlich des Friedhofes“, wird ein Standort nochmals in die Diskussion genommen, der bei der Flächenprüfung 2018 ausgeschieden wurde. Zum dortigen Zeitpunkt war die Thematik der Flächenverfügbarkeit für diesen Bereich noch nicht abzusehen, wie auch die Frage der Andienung im Einsatzfalle für die Kameraden der Feuerwehr, um entsprechende Eintreffzeiten einhalten zu können, nicht geklärt war. Durch die Überlegungen bezogen auf den 3. BA Walldorf-Süd und der gestiegenen Flächenbedarfe der Einrichtung ist dieser Standort wieder von Interesse. Durch die gestiegene Werte von Wohnbauflächen sind sicherlich in der Relation ergänzenden Erschließungsmaßnahmen auch realistischer, sodass auch verkehrliche Infrastrukturmaßnahmen zur Überwindung der Barriere der Bundesstraße B 291 heute denkbarer sind.

Daher wurde dieser Standort „Südlich des Friedhofes“ wieder in die aktuellen Betrachtungen einbezogen. Durch den, Ende letzten Jahres erfolgten, Ankauf des Grundstückes mit der Tabakscheune an der Straße „Am Friedhof“ entsteht nun ein größerer zusammenhängender Bereich in städtischem Besitz, der einen ergänzten Feuerwehrstandort aufnehmen kann. Ergänzend dazu befindet sich hier auch der DRK-Notarztstandort des DRK-Kreisverbandes. Dabei soll es auch Ziel sein, im Zuge einer städtebaulichen Gesamtentwicklung auch eine Erweiterung für den Notarztstandort mit einem entsprechenden ergänzenden Grundstücksbereich abbilden zu können, um dieser wichtigen Funktion ebenfalls den benötigten erweiterten Raum zur Verfügung zu stellen. Dabei ist eine Kopplung dieser beiden Einrichtungen trotz unterschiedlicher Anforderungen und sicherlich eigener Grundstücke und Gebäude, durchaus bezogen auf eine planerische bzw. bauliche Nutzung insgesamt gut vorstellbar.

- Städtebauliche Aspekte:

Der Gesamtbereich für den Feuerwehrstandort wird begrenzt durch die Straße „Am Friedhof“ den künftigen Bereich des DRK und die angrenzenden Grundstücke des Gärtnerei-Betriebes. Im Süden schließt der derzeitige „Park-and-Ride“-Parkplatz auf der ehemaligen Trasse der Bundesstraße an, der um die Grundstücksgrößen entsprechend zuschneiden zu können, mit einbezogen werden sollte. Der südliche Rand des Gesamtgebietes stellt damit die derzeitige Ausgleichsfläche der Umgehungsstraße „B 291/ L 723“ dar.

Mit der Entwicklung an diesem Standort für diese Einrichtungen wäre es möglich, dieses gesamte Areal am westlichen Zugangsbereich zur Stadt Walldorf neu zu ordnen und städtebaulich zu gliedern. Mit diesen notwendigen Gemeinbedarfseinrichtungen an dieser Stelle lässt sich sicherlich auch dieser wichtige städtebauliche Bereich im Zugang zur Stadt Walldorf über die öffentlichen Einrichtungen mit ihren baulichen Anlagen entsprechend gestalten.

Dabei sind verschiedene städtebauliche Randparameter zu beachten. Der Standort wird umlagert von der Bundesstraße B 291 wie auch der Autobahnauffahrt zur A5 Richtung Heidelberg, wie auch der Verlängerung mit der Josef-Reiert-Straße. Der Bereich liegt auch nahe der Kreuzung L 723/ B 291 und L 598, dem sogenannten Monsterknoten, welcher eine gute Verknüpfung in alle Richtungen des Gemarkungsgebiets ermöglicht. Daher ist ein solcher Standort für Einsatzkräfte verkehrlich in einem Höchstmaß angebunden und erlaubt es auch für Rettungseinsätze von DRK und der Feuerwehr gemarkungsweit und darüber hinaus Einsatzorte sehr gut und zeitnah zu erreichen.

Ein wichtiger Parameter bei der städtebaulichen Ausrichtung ist sicherlich auch durch den nördlich anschließenden Friedhof gegeben. Der Friedhof, als Ort der Ruhe, der Besinnung und des Gedenkens, ist durch seine Lage und Nähe zu den wichtigen Verkehrsstraßen in diesem Bereich mit der Autobahn A5 und der Umgehungsstraße B 291 durch Verkehrslärm durchaus schon intensiv beaufschlagt. Daher muss auch diese städtebauliche Neuausrichtung des Areals unbedingt zusätzliche Lärmbelastungen in Richtung des Friedhofes vermeiden. Die Erschließung für dieses südlich des Friedhofs befindlichen Areals soll daher ausschließlich von der dem Friedhof abgewandten Seite von Süden her erfolgen. Damit werden eine zusätzliche verkehrliche Belastung und entsprechende Lärmentwicklungen in Richtung des Friedhofes vermieden und damit keine zusätzlichen Störungen in Richtung des Friedhofes erzeugt. Die städtebauliche Entwicklung an diesem Standort mit Gemeinbedarfseinrichtungen bietet auch die Möglichkeit diese Anforderungen über eine städtische Planung städtebaulich zu sichern.

Der in diesem Bereich befindliche „Park-and-Ride“-Parkplatz auf der Trasse der ehemaligen Bundesstraße wird in die Planungen für das Gesamtareal mit einbezogen werden müssen, um entsprechende Grundstücksflächen bereitzustellen. Dabei ist es durchaus auch ein Ziel, ein gewisses Maß an öffentlichen Stellplätzen für diese Funktion weiterhin anbieten zu können. Es ist jedoch dabei nicht gedacht, wie derzeit teilweise auch Parkierungsmöglichkeiten für LKWs anzubieten. Dies wird eher als Aufgabe der Autobahn GmbH angesehen und muss nicht zwingend als kommunale Aufgabe begriffen werden. Daher wird im Zuge der Entwicklung ein neu gefasster gegebenenfalls etwas kleinerer „Park-and-Ride“-Bereich angelegt, der durchaus diese Aufgabe noch wahrnehmen kann. Ziel der städtebaulichen Entwicklung wäre es im Schwerpunkt die genannten wichtigen Gemeinbedarfseinrichtungen und Funktionen unterbringen zu können.

- Erschließung Einsatzzufahrt „Südlich des Friedhofes“:

Für die Erreichbarkeit des Standortes durch die Einsatzkräfte, die bei Alarmsituation vornehmlich mit dem Pkw anrücken, ist das Bereitstellen einer möglichst kreuzungs- und wartefreien Einsatzzufahrt notwendig, um Hilfsfristen gesichert einhalten zu können. Die Fragestellung zur Erreichbar-

keit des Standortes ist dabei stets ein wesentlicher Faktor bei der Bestimmung eines Feuerwehrstandortes.

Hierzu hatte die SPD-Fraktion des Gemeinderates schon einmal einen Antrag auf Prüfung einer Unterführung zur verbesserten Erreichbarkeit des Areals gestellt. Dieser wurde zunächst ruhen gelassen, soll aber nach Beratungen im Sinne einer Machbarkeitsprüfung in Folge weiter intensiviert werden. Räumlich sind durchaus unterschiedliche Zufahrtssituationen bezogen auf die Überwindung der B 291 denkbar. Die Bundesstraße, welche in der Unterhaltslast des Bundes bzw. des Landes liegt, ist entsprechend für eine solche Zufahrt zu beteiligen. Dabei muss eine Zufahrtsmöglichkeit für PKWs der anrückenden Kräfte geschaffen werden. Für die Ausfahrtssituation zu den Einsätzen mit den Rettungsfahrzeugen erfolgt dies über die Anbindung an die B 291 unter Blaulicht, sodass die Einsatzfahrzeuge direkt diese und folgende Kreuzungen queren können.

Zur Querung der B 291 sind dabei verschiedene Ansätze denkbar. Am Parkplatz Hauptstraße besteht mit der Unterführung unter der B 291 für den Zugang zum Friedhof bereits eine Unterführung dieser Verkehrsstraße. Im Grundsatz könnte auch diese mit erweiterten Zuwegen als Zufahrt genutzt werden. Jedoch sind an dieser Stelle sicherlich durchaus Konfliktsituationen, bezogen auf den Fuß- und Radverkehr, wie auch bezogen auf die fußläufigen Beziehungen zum Friedhof gegeben, sodass dies sicherlich nicht erste Wahl wäre.

Im Grundsatz gibt es aber auch weitere Szenarien einer Verbindung zu diesem Areal. Eine Möglichkeit wäre dabei aus der Hauptstraße heraus, begleitend zur B 291 eine Rampe anzulegen, um dann die B 291 zu queren. Eine andere Möglichkeit wäre, diese Zufahrt aus Richtung der Bürgermeister-Willinger-Straße anzulegen. Im Rahmen der Sitzung des Feuerwehrausschusses der Feuerwehr im Dezember 2021 wurde die Zufahrtsrichtung thematisiert und besprochen. Am Idealsten wäre es für die Feuerwehr natürlich sowohl aus der Hauptstraße für die Einsatzkräfte aus dem Stadtgebiet wie auch der Bürgermeister-Willinger-Straße zu haben. Über die Bürgermeister-Willinger-Straße kommen insbesondere die Einsatzkräfte aus dem Gewerbegebiet, die teilweise die ÖPNV-Brücke auf dem Wege zum Einsatz nutzen und entlang der Bürgermeister-Willinger-Straße fahren. Auch Einsatzkräfte aus dem Osten der Stadt würden eher die Bürgermeister-Willinger-Straße als Zufahrtssituation nutzen.

Daher hat sich der Feuerwehrausschuss in seiner Sitzung prioritär für eine Zufahrt aus der Bürgermeister-Willinger-Straße ausgesprochen, dies aber auch mit dem Wunsch verbunden zu prüfen, ob auch eine ergänzende Zufahrtsmöglichkeit aus dem Bereich der Hauptstraße möglich ist. Dabei wurde auch klargestellt, dass eine solche Zufahrt eine Notfall- und Einsatzzufahrt für die anrückenden Feuerwehrkräfte darstellt. Für den allgemeinen Verkehr, wie auch ein Anfahren der Feuerwehrkameraden zu Übungen, Schulungen oder anderen ehrenamtlichen Einsatzzwecken der Feuerwehr, erfolgt dies über die „normale“ Erschließung an der Kreuzung B 291/Bürgermeister-Willinger-Straße.

Sicherlich würde eine solche Unterführung auch durch Fußgänger und Radfahrer in der Praxis genutzt werden. Daher sollte neben der Fahrspur für PKWs auch ein Geh- und Radwegstreifen kom-

biniert werden, der es ermöglicht, im Einsatzfalle entsprechende Konfliktsituationen zu vermeiden. Eine allgemeine verkehrliche Nutzung dieser Zufahrt muss jedoch ausgeschlossen werden.

Aufgrund der relativ großen Durchfahrtshöhen, die an einer Bundesstraße für Lkws und andere Fahrzeuge notwendig sind, müsste eine Überführung relativ hoch werden. Dies würde zu sehr langen Erdrampen führen. Daher sollte von einer Brückenlösung oder Überführung Abstand genommen werden. Eine Unterführung, welche sich lediglich auf eine Pkw-Durchfahrtshöhe bezieht, wäre hier sicherlich das angemessenere Mittel der Wahl.

Unterführungen erlauben es auch entsprechende bestehende Höhenlagen mit zu nutzen, um Rampenlängen entsprechend zu minimieren. Eine Problemstellung ist dabei der Bereich der Bürgermeister-Willinger-Straße mit dem dort liegenden Entwässerungskanal, einem Hauptsammler, der auf der Ostseite die Zufahrtsrampen kreuzt. Hier würden entsprechende Lösungen entwickelt, diesen Kanal durch eine Verlegung versetzt zu führen, die Rampen zu einer Unterführung entsprechend ermöglicht werden. Auch eine künftige Straßenbahntrasse muss dabei perspektivisch mitgedacht werden.

Dabei gibt es für die Rampen und die Unterführung sicherlich mehrere planerische Varianten. Diese Überlegungen und Planungen sind infolge zu beleuchten und müssen auch mit dem Straßenbaulastträger dem Regierungspräsidium Karlsruhe hinsichtlich einer Realisierung abgestimmt werden. Dabei wird davon ausgegangen, dass eine Realisierung im Zuge einer Planfeststellung sitzenden Bebauungsplanes erfolgen könnte.

Mit dieser Unterführung für eine Einsatzzufahrt für die anrückenden Kameraden der Wehr, wird die Möglichkeit zur Einhaltung der Eintreffzeiten entsprechend bereitgestellt, sodass der Standort dieses wesentliche Kriterium hinsichtlich der Erreichbarkeit erfüllen kann. In Relation zur Brücke über die L 723 mit den sehr langen Zufahrtsstraßen ist eine solche Unterführung unter der B 291 in Relation sicher ebenfalls realisierbar.

- Aspekte des B-Planverfahrens:

Für diesen Raumbereich wurde ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan „Südlich des Friedhofs“ durch den Gemeinderat gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erlaubt es auch, entsprechende baurechtliche und planungsrechtliche Voraussetzungen für die Realisierung von Vorhaben zu schaffen. Damit wird auch die Frage einer langfristigen Bebaubarkeit qualifiziert geklärt. Städtebauliches Ziel ist es dabei, nach Norden über die Gebäudestellungen zur Straße „Am Friedhof“ einen baulichen Rücken auszubilden, der eine weitgehende Abschirmung der Aktivitäten der Nutzungen in Richtung Friedhof ermöglicht. Lediglich ergänzende Stellplätze für Besucher oder spezifische Nutzer könnten entlang der Straße „Am Friedhof“ angeboten werden. Zufahrten zu den Einrichtungen und deren Höfen sollen hier nur begrenzt und punktuell erfolgen. Mit dieser Orientierung soll eine gute Lärmabschirmung in Richtung des Friedhofes erreicht werden.

Die Hofflächen der Einrichtung DRK-Rettungswache und Feuerwehr Walldorf würden sich dann in die Tiefe Richtung Ausgleichsfläche bewegen. Für den Feuerwehrstandort kann damit ein Grund-

stück von ca. 7.000-7.500 m² bereitgestellt werden. Für die DRK-Rettungswache könnte eine Grundstücksfläche bis auf ca. 3.900 m² erweitert werden. Für eine Bebauung sind hier sicher unterschiedliche Konzepte denkbar. Daher wurden verschiedene Varianten hinsichtlich der Erschließung, aber auch der Stellung der Baukörper entwickelt.

- Erschließung im Plangebiet:

Ein Thema der städtebaulichen Planung ist dabei auch die Erschließung der Straße „Am Friedhof“. Diese wird derzeit durch die starke Kehre nach der Zufahrt von der B 291 von Osten her angedient. Diese Straßenführung kann zum einen durchaus bestehen bleiben. Denkbar wäre es jedoch auch, die Erschließung zu überdenken und eine neue Zufahrt zwischen den friedhofsorientierten gewerblichen Nutzungen und den beiden Rettungswachen zu legen, um die Erschließung zur Straße „Am Friedhof“ neu aufzustellen. Daher gibt es Lösungsansätze mit einer veränderten Erschließung. Es ist aber auch die Weiterführung unter Erhalt der bestehenden Erschließungssituation möglich. Daher können in Folge sicherlich auch unterschiedliche Konzepte und Planungsansätze an diesem Standort Grundlage werden.

- Feuerwehrgebäude:

Für das Feuerwehrgebäude selbst würde ein städtebaulicher angepasster Winkeltyp auf Basis der genannten Programmanforderungen entwickelt werden. Dabei könnte einer der Hauptbaukörper entlang der Straße „Am Friedhof“ die Abschirmung gewährleisten. Auch in diesen Bauteilen sind Fahrzeugunterstellmöglichkeiten vorzusehen. Die Orientierung der entsprechenden Fahrzeugabstellplätze in den Hallenbauteilen würde dabei zum Hof erfolgen. Die Abfahrt der Fahrzeuge würde man nach Süden entwickeln. Die funktionale Anordnung und architektonische Ausformung bedarf dabei eine entsprechende Planung. Auf dem Areal sind durchaus unterschiedlich funktionale Anordnungen des Raumprogrammes möglich, sodass über eine entsprechende Planung eine gute Funktionalität am Standort erreicht und abgebildet werden kann.

- Notarztstandort Deutsches Rotes Kreuz (DRK):

Für den Notarztstandort wurde durch den DRK-Kreisverband auf Basis der letzten Förderrichtlinien ein entsprechendes Raumprogramm für die Erweiterung des DRK-Notarztstandortes im Oktober 2019 übermittelt. Für dieses Programm wurde 2020 eine Testplanung durchgeführt, um die erforderlichen Funktionszusammenhänge und die Grundstücksgröße für den erweiterten Standort ermitteln zu können. Auf Basis dieser Grundlagen mit einem Raumprogramm von 1.346 m² Nutzfläche ist die Bildung eines Grundstückes für diese erweiterte Rettungswache möglich. Hierzu stünde eine Fläche von ca. 3.900 m² zur Verfügung

Die DRK-Rettungswache sollte wahrscheinlich durch das DRK selbst realisiert werden, da nur das DRK die entsprechenden Fördermittel des Landes einwerben kann. Dennoch sollte im Zuge der städtebaulichen Planung die Umsetzung eines solchen Standortes mit und vorgedacht werden. Dazu würde man im Vorfeld der weiteren Planung den DRK-Kreisverband entsprechend beteiligen und städtebauliche Vorgaben entwickeln. Sollte die Erweiterung des DRK-Notarztstandortes an dieser Stelle nicht realisiert werden können, wären hier gegebenenfalls ergänzende Nutzungen für den Bereich denkbar.

Im Grundsatz ist planerisch eine Umsetzung der beiden Einrichtungen an diesem Standort mit den notwendigen Flächen und der Erschließung umsetzbar und realisierbar. In der Kopplung könnte an diesem Standort eine sehr schlüssige städtebauliche Weiterentwicklung auf diesem Gesamtareal entstehen, welches die Entwicklungschancen durchaus nutzt.

- Fortführung der Planung

Für die weitere Planung wäre es vorstellbar, hier auch ein kombiniertes Wettbewerbsverfahren zu starten, der neben der Objektplanung für die Feuerwache, auch einen städtebaulichen Teil für das Gesamtareal mit der DRK-Rettungswache vorsieht. Damit könnten planerisch beide Einrichtungen in ihrer grundsätzlichen Stellung mit und zueinander entwickelt werden. Das würde es erlauben ein schlüssiges Gesamtkonzept zu entwickeln.

Überlegungen zu den Standorten:

Die Überlegungen zu den Standorten zeigen durchaus, dass eine Abkehr vom beschlossenen Standort im 3. Bauabschnitt Walldorf-Süd nicht zuletzt aufgrund des erweiterten notwendigen Flächenbedarfs für die Feuerwehreinrichtung nachvollziehbar wird. Insbesondere für den Betrieb dieser Einrichtungen ist eine gewisse Distanz zur Wohnstadt oder zu Einrichtungen mit Wohnnutzungen im Sinne der planerischen Konfliktbewältigung sicherlich förderlich. Daher ist in der Gesamtbetrachtung das Unterbringen der Feuerwehr außerhalb des 3. Bauabschnitts von Walldorf-Süd durchaus sinnvoll.

In der Abwägung der nun aktuell in der Diskussion befindlichen anderen beiden Standorte „Südlich der L 723“ und „Westlich der B 291“ erscheint der Standort „Südlich des Friedhofes / Westlich der B 291“ durchaus vorteilhafter, schlüssig und auch planerisch schneller umsetzbar. Am Standort „Westlich der B 291“ sind Planungsprozesse und auch die umwelt- und naturrechtlichen Untersuchungen des Umweltberichtes für den Bebauungsplan schon angestoßen. Da man sich bei diesem Areal teilweise in bereits bebauten Bereichen bewegt, sollte dieser Bereich hinsichtlich seiner künftigen Bebauung in jedem Fall neu strukturiert werden. Der Standort „Südlich der L 723“ ist komplett im Außenbereich, sodass sowohl planungsrechtlich, wie auch bezüglich der Erschließung einer baulichen Einrichtung, ein komplett neuer Standort auf bestehenden landwirtschaftlichen Flächen mit entsprechenden Versiegelungen zu entwickeln wäre. Beim Standort „Westlich der B291“ ist die große Chance gegeben, diesen ungeplanten Bereich mit den beiden öffentlichen Einrichtungen neu zu fassen und städtebaulich ansprechend im Zugangsbereich zur Stadt zu gestalten. Damit würde ein Bereich mit neuen Nutzungen überschreiben, der bisher schon teilweise baulich genutzt war. Daher bietet sich dieser Standort insbesondere auch in der Zusammenschau der beiden Gemeinbedarfseinrichtungen durchaus an.

Daher wird vorgeschlagen, den Standort „Südlich des Friedhofes / Westlich der B 291“ weiterzuverfolgen und diesen für die weitere Projektentwicklung vorzusehen. Hierzu sollen im Rahmen des Bebauungsplanverfahren „Südlich des Friedhofs“ die planerischen Grundlagen für den Neubau des Feuerwehrstandortes weiter geprüft und erarbeitet werden. Die Planung geeigneter Maßnahmen

zur Erreichbarkeit des Standortes für die anrückenden Kräfte der Feuerwehr ist ebenfalls als eine wesentliche Grundvoraussetzung im Sinne der Machbarkeit zu prüfen.

Mit dem Beschluss den Neubau für die Feuerwehr im Bereich „Südlich des Friedhofs“ vorzusehen, kann jedoch der Standort noch nicht endgültig fixiert werden. Ein endgültiger Beschluss zur Umsetzung des Standortes wird erst im Rahmen der Abwägung im Bauleitplanverfahren für diesen Bereich möglich sein, sobald alle erforderlichen Abwägungsgrundlagen erarbeitet sind. Mit dem jetzigen Beschlussvorschlag soll für diesen Standort der Nachweis der Machbarkeit für die Feuerwehr im Bereich „Südlich des Friedhofs“ mit weiteren intensiven Prüfungen und eine Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Zur zügigen Fortführung der Planung des Bebauungsplans „Walldorf-Süd, 3. Bauabschnitt“ ist es erforderlich, die Beschlusslage vom 10. Dezember 2019, wonach der Feuerwehrstandort im 3. Bauabschnitt Walldorf- Süd unterzubringen ist, aufzuheben. Damit würde es auch möglich, die baulichen Nutzungen hinsichtlich des Wohnens und der Unterbringung von Gemeinbedarfsflächen in diesen Bereich weiter zu entwickeln, sodass man in diesem Bereich die Planungen zum Bebauungsplan weiterführen kann.

Nach den bisherigen Beratungen soll nun eine neue grundsätzliche Standortentscheidung für die Unterbringung der Feuerwehr durch den Gemeinderat erfolgen, um weitere planungsrechtliche Schritte zu unternehmen und die Basis für die Gebäudeplanung voranzutreiben. Der Ausschuss für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr hat in seiner Sitzung vom 29. März 2022 die Beschlussvorschläge dem Gemeinderat mehrheitlich empfohlen. Diese weiteren Schritte bedürfen entsprechenden zeitlichen Vorlauf vor der konkreten Umsetzung als Baumaßnahme. Mit einer Entscheidung zu einem Standort könnten entsprechende Vorbereitungen, Planungen und Prozesse im Hinblick auf die Realisierung des Neubaus eines Feuerwehrstandortes auf den Weg gebracht werden. Mit der Schaffung eines neuen Feuerwehrstandortes wird die Leistungsfähigkeit und die Einsatzfähigkeit der Walldorfer Feuerwehr gestärkt und zukunftsfähig aufgestellt.

Matthias Renschler
Bürgermeister

Anlage