

**Änderung des Flächennutzungsplans in Heidelberg  
Offenlagebeschluss zur Nachnutzung des Patrick-Henry-Village**

	TOP	am	Beschluss
Sitzung der Verbandsversammlung	02	14.02.2025	

**Beschluss/Antrag:**

1. Der Änderung des Flächennutzungsplans für die Nachnutzung des Patrick-Henry-Village in Heidelberg wird entsprechend dem vorliegenden Planentwurf (Anlage 1) zugestimmt. Die Begründung mit Umweltbericht (Anlage 2) wird zur Kenntnis genommen.
2. Sämtliche im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen werden in die Prüfung und Abwägung einbezogen. Der Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise wird – wie in Anlage 3 empfohlen – zugestimmt.
3. Die Verbandsverwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und der Mitgliedsgemeinden nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die Beteiligung kann in Teilabschnitten durchgeführt werden. Soweit die Grundzüge des Vorentwurfs (Anlage 1) eingehalten werden, kann dieser - falls erforderlich - im weiteren Planungsprozess kleinteilig modifiziert werden.

gez. Specht

## Sachverhalt

Die militärische Konversionsfläche Patrick-Henry-Village ist mit einer Größe von über hundert Hektar von besonderer Bedeutung für die Entwicklung der Stadt Heidelberg. Ziel ist es, einen neuen Stadtteil für etwa 10.000 Einwohner und 5.000 Arbeitsplätze zu entwickeln. Dazu ist es notwendig, den interkommunalen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim zu ändern.

Mit der 2020 abgeschlossenen Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans wurde ein Siedlungskonzept für das gesamte Verbandsgebiet beschlossen, das die Entwicklung der Konversionsflächen in Heidelberg, Mannheim und Schwetzingen mit dem baulichen Entwicklungsrahmen für alle 18 Mitgliedsgemeinden in Einklang bringt. Für Patrick-Henry-Village erfolgte zu diesem Zeitpunkt noch keine konkrete Nutzungsdarstellung, da kein ausreichend belastbares städtebauliches Konzept vorlag. Insbesondere war noch abzuwarten, wie das Ankunftszenrum für Geflüchtete in das Gesamtkonzept integriert wird. Gleichwohl wurde einer pauschalierten Nutzung von etwa 40 ha für Wohnen und 40 ha für Gewerbe bereits zugestimmt (vgl. Vorlage Nr. N 01 / 2020).

Zwischenzeitlich hat sich das Nutzungskonzept so weit konkretisiert, dass das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans gestartet werden konnte. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde von Juli bis November 2024 durchgeführt.

Der vorliegende Beschlussvorschlag umfasst die grundsätzliche Zustimmung zur Änderung des Nutzungskonzepts für Patrick-Henry-Village auf Ebene des Flächennutzungsplans.

Im Hinblick auf das weitere Verfahren ist aktuell davon auszugehen, dass die Entwicklung über mehrere Jahre in Teilabschnitten erfolgen wird. Demnach werden die weiteren Schritte zur Änderung des Flächennutzungsplans voraussichtlich ebenfalls abschnittsweise durchgeführt. Aufgrund der Größe des Plangebiets und des absehbar langen Umsetzungszeitraums ist nicht auszuschließen, dass es noch zu kleinteiligen Änderungen des Planentwurfs kommt. Insofern eröffnet Beschluss Nr. 3 die Möglichkeit, falls erforderlich, den Entwurf noch kleinteilig zu ändern, soweit die Grundzüge des beschlossenen Planungskonzepts eingehalten werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet überwiegend als „Entwicklungsfläche“ ohne Nutzungsdarstellung (115,4 ha) und einen Bereich von 8,4 ha als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Zukünftig sollen hier im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen

(25,5 ha), Gemischte Bauflächen (27,1 ha), Gewerbliche Bauflächen (29,6 ha), eine Sonderbaufläche Ankunftszenrum (7,7 ha) sowie Grünflächen und ein Park (zusammen 33,8 ha) dargestellt werden.

Folgende Anlagen sind beigefügt:

**Anlage 1** Plandarstellung im Flächennutzungsplan

**Anlage 2** Begründung

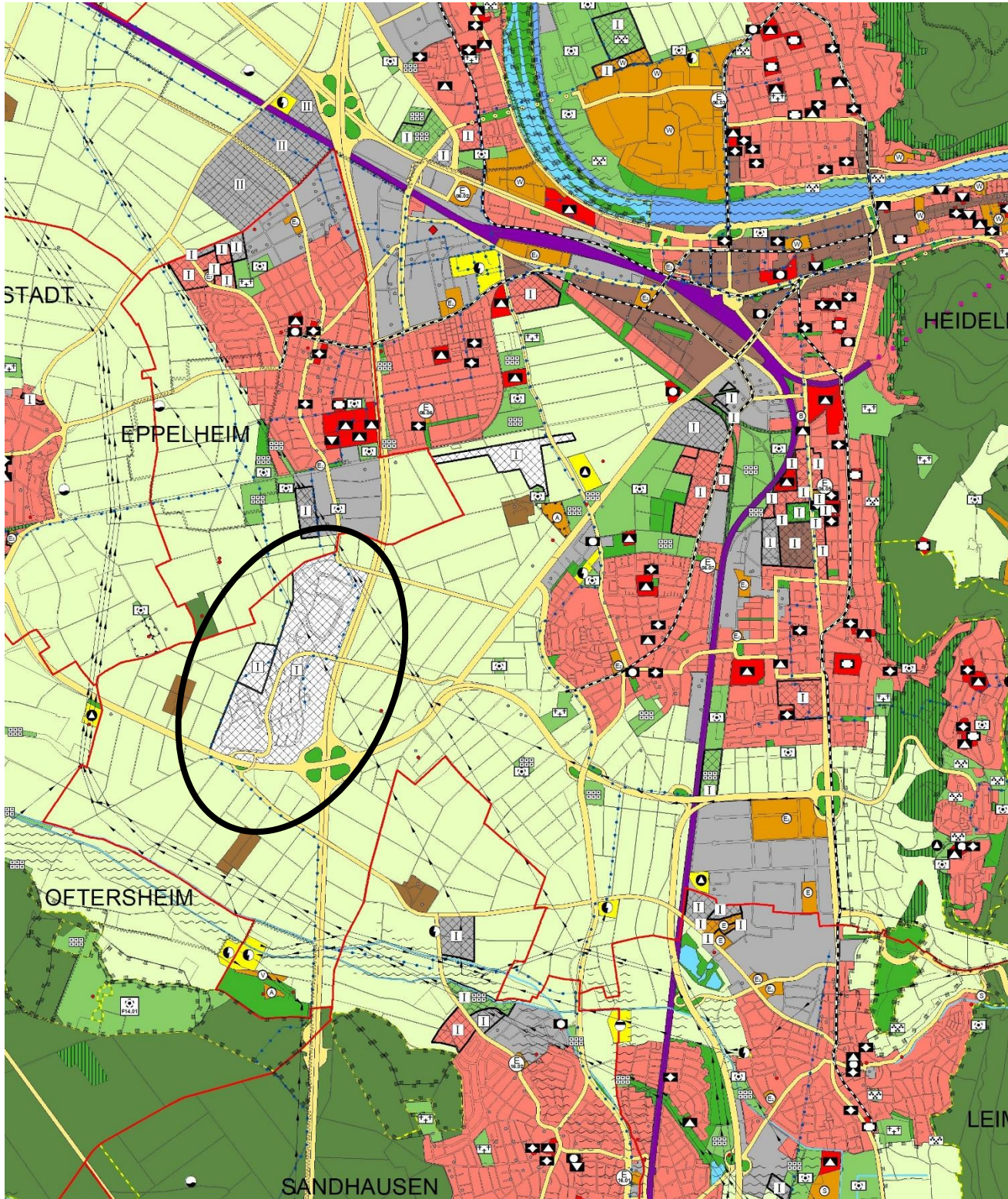
**Anlage 3** Sachstand nach der frühzeitig

en Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit





Heidelberg – Patrick-Henry-Village



Aktuelle Plandarstellung

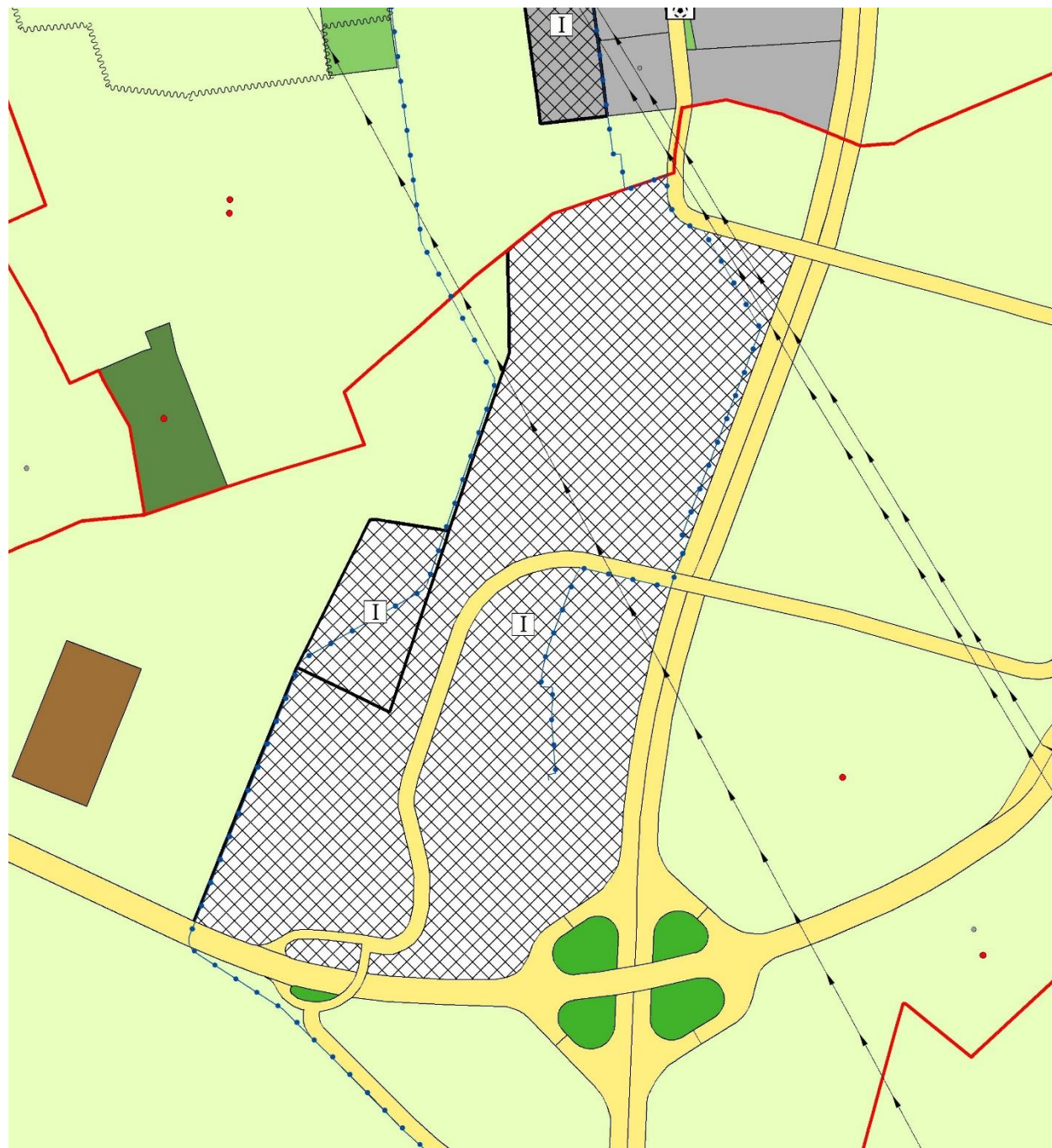






Heidelberg – Patrick-Henry-Village

Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan



**Flächenbilanz**

Darstellung im FNP

Keine Nutzungsdarstellung 115,4 ha  
(gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

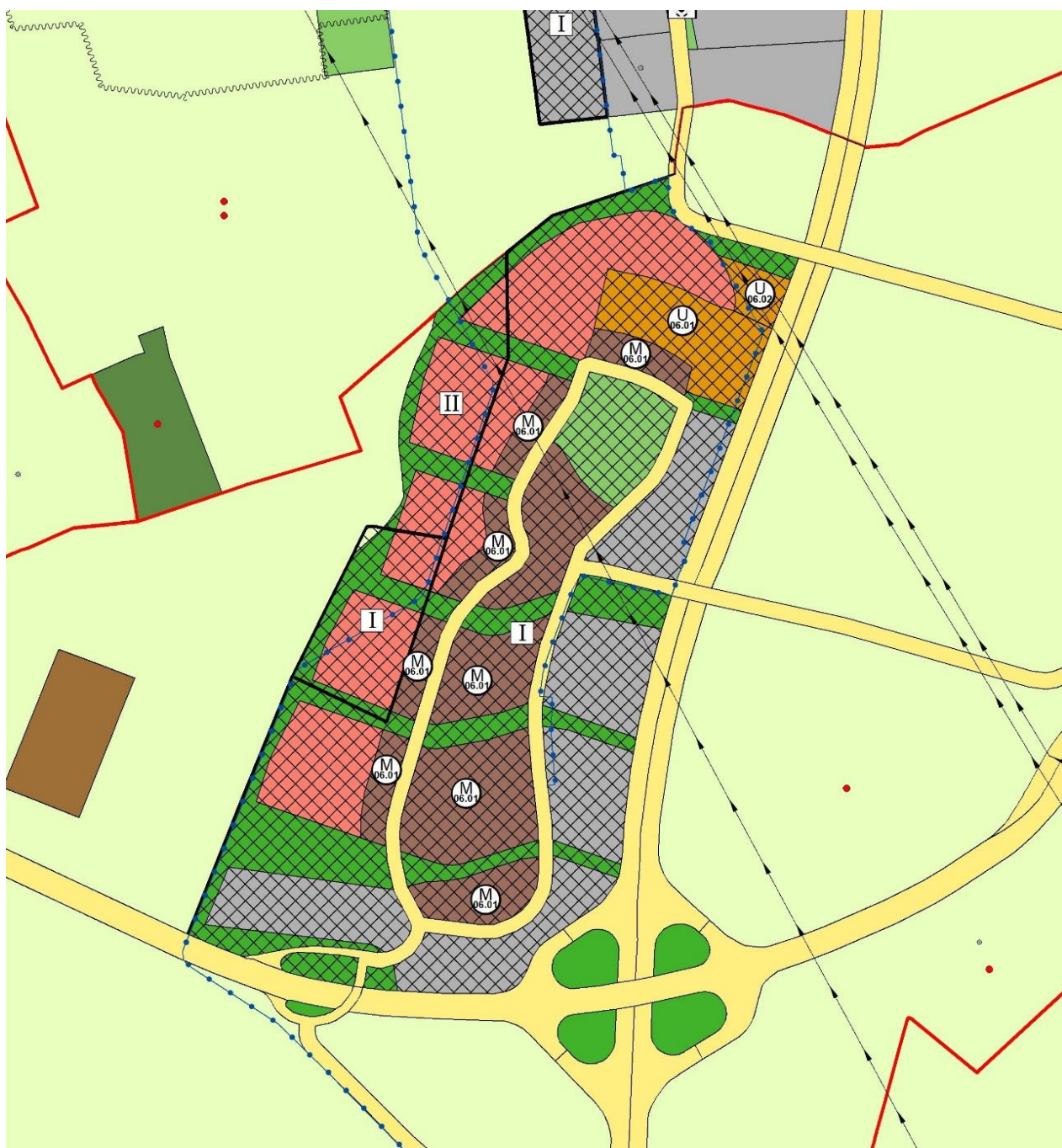
Fläche für die Landwirtschaft 8,4 ha



Heidelberg – Patrick-Henry-Village

Ziel des Änderungsverfahrens

Entwurf vom Juli 2024



**Flächenbilanz**

Darstellung im rechtswirksamen FNP

Keine Nutzungsdarstellung (gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB)	115,4 ha
Fläche für die Landwirtschaft	8,4 ha

Ziel des Änderungsverfahrens

Wohnbaufläche	25,5 ha
Gemischte Baufläche	27,1 ha
Gewerbliche Baufläche	29,6 ha
Sonderbaufläche Ankunftszenrum	7,7 ha
Grünfläche und Park	33,8 ha
Fläche für die Landwirtschaft	0,1 ha



### Textliche Darstellungen zu den Bauflächen

#### Textliche Darstellungen zu den Gemischten Bauflächen M 06.01

Folgende Baugebiete können aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden:

1. Mischgebiete (MI) nach § 6 BauNVO
2. Urbane Gebiete (MU) nach § 6a BauNVO

Aus den gemischten Bauflächen M 06.01 kann auf Ebene des Bebauungsplans kein Kerngebiet entwickelt werden.

#### Textliche Darstellungen zur Sonderbaufläche Ankunftszentrum U 06.01

Zulässig sind alle Einrichtungen zur Aufnahme, Unterbringung und Versorgung, die im Zusammenhang mit einem Erstaufnahmezentrum für Geflüchtete stehen (z.B. Wohn- und Verwaltungsgebäude, soziale, kulturelle und technische Infrastruktur).

#### Textliche Darstellungen zur Sonderbaufläche Ankunftszentrum U 06.02

Zulässig sind Sport- und Freizeitnutzungen sowie Anlagen der technischen und verkehrlichen Infrastruktur. Nicht zulässig sind Wohn-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude.



# Flächennutzungsplan

Wohnen	Arbeiten	Freiraum	Infrastruktur
<p> Wohnbaufläche</p> <p>  Gemeindebedarfsflächen</p> <p> Öffentliche Ordnung und Sicherheit</p> <p> Bildung</p> <p> Soziales und Gesundheit</p> <p> Kultur</p> <p> Seelsorge</p>	<p> Gewerbliche Baufläche</p> <p> Gewerbliche Baufläche mit textlichen Darstellungen*</p> <p> Gemischte Baufläche</p> <p> Gemischte Baufläche mit textlichen Darstellungen*</p> <p> Dorfgebiet</p> <p><b>Sonderbauflächen</b></p> <p> Militärische Einrichtung</p> <p> Flugplatz</p> <p> Hafenanlage</p> <p> Verkehrswirtschaft</p> <p> Wissenschaftliche Einrichtung</p> <p> Großflächige Handelseinrichtung zentrenrelevant</p> <p> Großflächige Handelseinrichtung nicht zentrenrelevant</p> <p> Großflächige Handelseinrichtung mit textlichen Darstellungen*</p> <p> Messe, Ausstellungen, Veranstaltungen</p> <p> Sport- und Freizeitanlage</p> <p> Anlage mit sehr hohen Emissionen</p> <p> Ankunftszentrum</p> <p> Ankunftszentrum mit textlichen Darstellungen*</p> <p> <b>Keine Nutzungsdarstellung</b> gem. §5 Abs. 1 Satz 2 BauGB</p>	<p> Fläche für die Landwirtschaft</p> <p> A=M=Aussiedlerschwerpunkt / M=Schwerpunkt für Massentierhaltung</p> <p> Wald</p> <p> Grünfläche</p> <p> Parkanlage</p> <p> Sport und Freizeitfläche</p> <p> Sport und Freizeitflächen mit textlichen Darstellungen*</p> <p> Kleingarten- und Kleintierzuchtanlage</p> <p> Friedhof</p> <p> Fläche zur Landschaftsentwicklung</p> <p> Sonderbaufläche Landschaftsbau</p> <p> Abbaufläche</p> <p> Gewässer / Fließgewässer</p>	<p> Wasserversorgung</p> <p> Abwasserentsorgung</p> <p> Abfallentsorgung</p> <p> Energieversorgung</p> <p> Erneuerbare Energien - Solarenergie</p> <p> Telekommunikation</p> <p> wichtige Straße / Verkehrsfläche</p> <p> wichtige Straße / Verkehrsfläche - Planung</p> <p> Straßentunnel / Querung</p> <p> Fernbahn</p> <p> S-Bahn und Fernbahn</p> <p> Bahntunnel</p> <p> Stadtbahn</p> <p> Bundeswasserstraße</p> <p> Produktleitung (Gas, Fernwärme, Dampf, Seilbahn)</p> <p> Hochspannungsfreileitung</p>
<p> <b>Nachrichtliche Übernahmen</b></p> <p> Entwicklungsfläche</p> <p> Zeitstufe I</p> <p> Zeitstufe II</p> <p> Alltast</p> <p> Alltastverdachtsfläche</p> <p> Störfallbetrieb</p> <p> Natur- / Landschaftsschutzgebiet</p> <p> Natura 2000 Gebiete</p> <p> Wasserschutzgebiet</p> <p> Festgesetztes Überschwemmungsgebiet</p> <p> Bauschutz- und Bautüberwachungsbereich nach Luftverkehrsgesetz</p> <p> Genehmigte Abbaufläche</p> <p> Gemarkungsgrenzen</p> <p> wichtige Straße - Planung</p>	<p> Sonderbauflächen</p> <p> Militärische Einrichtung</p> <p> Flugplatz</p> <p> Hafenanlage</p> <p> Verkehrswirtschaft</p> <p> Wissenschaftliche Einrichtung</p> <p> Großflächige Handelseinrichtung zentrenrelevant</p> <p> Großflächige Handelseinrichtung nicht zentrenrelevant</p> <p> Großflächige Handelseinrichtung mit textlichen Darstellungen*</p> <p> Messe, Ausstellungen, Veranstaltungen</p> <p> Sport- und Freizeitanlage</p> <p> Anlage mit sehr hohen Emissionen</p> <p> Ankunftszentrum</p> <p> Ankunftszentrum mit textlichen Darstellungen*</p> <p> <b>Keine Nutzungsdarstellung</b> gem. §5 Abs. 1 Satz 2 BauGB</p>	<p> Fläche für die Landwirtschaft</p> <p> A=M=Aussiedlerschwerpunkt / M=Schwerpunkt für Massentierhaltung</p> <p> Wald</p> <p> Grünfläche</p> <p> Parkanlage</p> <p> Sport und Freizeitfläche</p> <p> Sport und Freizeitflächen mit textlichen Darstellungen*</p> <p> Kleingarten- und Kleintierzuchtanlage</p> <p> Friedhof</p> <p> Fläche zur Landschaftsentwicklung</p> <p> Sonderbaufläche Landschaftsbau</p> <p> Abbaufläche</p> <p> Gewässer / Fließgewässer</p>	<p> Wasserversorgung</p> <p> Abwasserentsorgung</p> <p> Abfallentsorgung</p> <p> Energieversorgung</p> <p> Erneuerbare Energien - Solarenergie</p> <p> Telekommunikation</p> <p> wichtige Straße / Verkehrsfläche</p> <p> wichtige Straße / Verkehrsfläche - Planung</p> <p> Straßentunnel / Querung</p> <p> Fernbahn</p> <p> S-Bahn und Fernbahn</p> <p> Bahntunnel</p> <p> Stadtbahn</p> <p> Bundeswasserstraße</p> <p> Produktleitung (Gas, Fernwärme, Dampf, Seilbahn)</p> <p> Hochspannungsfreileitung</p>

\*vgl. Anlage "Textliche Darstellungen"





# **Änderung des Flächennutzungsplans in Heidelberg im Bereich Patrick-Henry-Village**

Begründung

Fassung zum Offenlagebeschluss

Stand: Januar 2025



## 1 ANLASS UND ZIEL DES ÄNDERUNGSVERFAHRENS

Die Stadt Heidelberg möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zivile Nachnutzung des Patrick-Henry-Village schaffen. Dazu ist eine Änderung des interkommunalen Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim notwendig.

Wesentliche Grundlage für das Verfahren ist der „Dynamische Masterplan Patrick-Henry-Village“, der am 18.06.2020 vom Gemeinderat der Stadt Heidelberg beschlossen wurde und auf dessen Basis das Patrick-Henry-Village zu einem neuen Stadtteil mit 10.000 Einwohnern und 5.000 Beschäftigten entwickelt werden soll. Ziel ist es, eine „Wissensstadt der Zukunft“ zu entwickeln, in der innovative Konzepte zu Mobilität, Energieversorgung und Digitalisierung zum Tragen kommen. Darüber hinaus hat der Gemeinderat am 09.12.2021 beschlossen, das bestehende Ankunftszenentrum für Geflüchtete auf Patrick-Henry-Village zu belassen und in den neuen Stadtteil zu integrieren.

Vorgesehen ist, den neuen Stadtteil von Süden ausgehend über mehrere Jahre hinweg zu entwickeln. Die Planungsvorstellungen sind nun soweit konkretisiert, dass das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt werden kann. Die Verfahren zur Bauleitplanung erfolgen aufgrund mehrerer Entwicklungsschritte voraussichtlich in Teilabschnitten.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet überwiegend als „Entwicklungsfläche“ ohne Nutzungsdarstellung (115,4 ha) und einen Bereich von 8,4 ha als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Zukünftig sollen hier im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen (25,5 ha), Gemischte Bauflächen (27,1 ha), Gewerbliche Bauflächen (29,6 ha), eine Sonderbaufläche Ankunftszenentrum (7,7 ha) sowie Grünflächen und ein Park (zusammen 33,8 ha) dargestellt werden.

## 2 GESAMTFORTSCHREIBUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Das Plangebiet „Patrick-Henry-Village“ wurde bereits im Zuge der am 07.07.2020 abgeschlossenen Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans für das gesamte Verbandsgebiet bearbeitet.

Zentraler Anlass der Gesamtfortschreibung war der am 23.06.2010 bekannt gegebene Abzug der amerikanischen Streitkräfte, mit dem ehemals militärisch genutzte Flächen in einer Größenordnung von insgesamt 740 ha für eine zivile Nachnutzung frei wurden. Dabei ging es in Heidelberg um 187 ha, in Mannheim um 511 ha und in Schwetzingen um 42 ha. Ziel der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans war es, die Nachnutzung der Konversionsflächen in ein Siedlungskonzept für alle 18 Mitgliedsgemeinden des Nachbarschaftsverbandes zu integrieren und mit diesem in Einklang zu bringen. Nachdem sich die städtebaulichen Ziele vor Ort entsprechend konkretisiert hatten, konnte die Gesamtfortschreibung für das gesamte Verbandsgebiet 2020 abgeschlossen



werden. Für den überwiegenden Teil der Konversionsflächen wurden die Nutzungen bereits 2020 konkret im Plan bestimmt (z.B. Mark-Twain-Village, Patton Barracks, Hospital in Heidelberg). Für Patrick-Henry-Village war dies noch nicht möglich, da der Planungsprozess in Heidelberg zu diesem Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen war.

Gleichwohl war bereits belastbar davon auszugehen, dass große Teile von Patrick-Henry-Village für Wohnen und Arbeiten genutzt werden sollen. Mit Beschluss vom 02.03.2020 hat die Versammlung des Nachbarschaftsverbandes zugestimmt, dass für den zukünftigen Flächennutzungsplan im Bereich Patrick-Henry-Village pauschaliert eine jeweils hälftige Nutzung Wohnen und Gewerbe für den zu diesem Zeitpunkt 80 ha umfassenden bebauten Bereich der Konversionsfläche aufgenommen wird. Diese Größenordnung wurde in den jeweiligen Flächenbilanzen und den Flächenbedarfsnachweisen bereits berücksichtigt.

Im Ergebnis wurde beschlossen, dass das Patrick-Henry-Village im 2020 beschlossenen Flächennutzungsplan als „Entwicklungsfläche“ ohne Nutzungsdarstellung dargestellt wird und im Sinne von § 5 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan ausgenommen ist.

Ziel des vorliegenden Verfahrens ist es, die vorgesehene bauliche Entwicklung in den Flächennutzungsplan aufzunehmen.

### 3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Nach der Schließung des Hauptquartiers der US-Streitkräfte in Heidelberg wurde das Patrick-Henry-Village im Jahr 2014 an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) übergeben. Das Village war vom US-Militär ab 1953 als reine Wohnsiedlung mit Quartieren unterschiedlicher städtebaulicher Struktur, abgesetzt von der bestehenden Siedlungsstruktur der Stadt Heidelberg, entwickelt worden. Die Stadt Heidelberg möchte diese ehemalige Militärsiedlung nun unter teilweisem Erhalt des Baubestands zur „Wissensstadt der Zukunft“ entwickeln.

#### Dynamischer Masterplan

Grundlage für die Entwicklung des Patrick-Henry-Village bildet der am 18.06.2020 vom Gemeinderat beschlossene „Dynamische Masterplan“, der Basis für die weiteren Entwicklungsschritte wird. Das übergeordnete Leitbild für den neuen Stadtteil ist eine durchmischte Stadt (Stadt der kurzen Wege) ohne funktionale Trennung und ohne soziale Segregation.

Der dynamische Masterplan unterteilt das Patrick-Henry-Village in Nord-Süd-Richtung grob in drei Bereiche mit unterschiedlichen Entwicklungszielen.

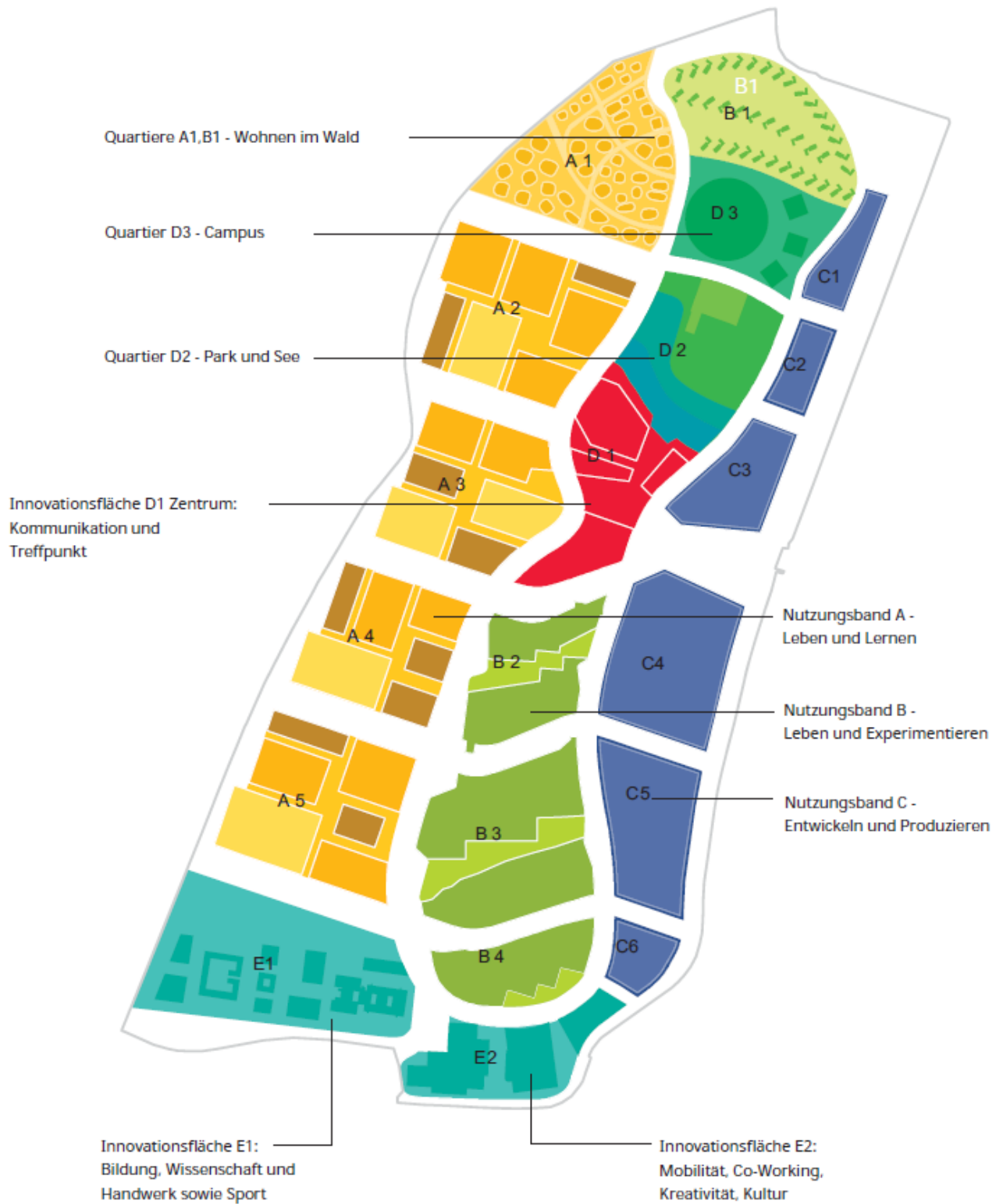
Leitbild für Nutzungsband A (gelber Bereich) am Westrand hin zur freien Landschaft ist das stempelplatzfreie, verdichtete Quartier mit einem hohen Anteil an Wohnnutzungen. In den Erdgeschoß-





Zonen sind punktuell Nicht-Wohnnutzungen wie öffentliche, soziale Einrichtungen und Gewerbe vorgesehen, die sich zum Parkway hin verdichten.

Abbildung 1 Dynamischer Masterplan



Quelle: Stadt Heidelberg 2020



Entwicklungsziel für die mittleren, südlich gelegenen Bereiche ist das gemischt genutzte Quartier (Nutzungsband B, hellgrüne Flächen) mit einem Fokus auf Erhalt der bestehenden Gebäude und ergänzende Neubauten sowie einem hohen Grünanteil. Das zukünftige Zentrum (Nutzungsband D) des neuen Stadtteils soll Platz bieten für eine Vielzahl von Funktionen. Hier können zentrale Einrichtungen wie Bürgerwerkstätten, Schule, Chapel und Einzelhandel untergebracht werden, ergänzt durch einen Park mit See.

Entlang der Autobahn (Nutzungsband C, blaue Flächen) sind hochverdichtete Quartiere mit überwiegend wissenschaftlichen und gewerblichen Nutzungen angedacht. Da der neue Stadtteil autoarm und stellplatzfrei werden soll, werden zentrale Quartiersgaragen in Nutzungsband C realisiert.

Die zentrale Verkehrsader von Patrick-Henry-Village ist der Parkway mit jeweils eigenen Spuren für den öffentlichen Nahverkehr, Fußgänger, Fahrräder und Autos sowie linearen Parkbereichen.

Im Süden des Patrick-Henry-Village sollen gemischte Nutzungen mit Arbeitsplatz- und Kulturangebot sowie ein Angebot für den Umstieg auf den öffentlichen Nahverkehr entstehen.

In Ost-West-Richtung unterteilen Grünräume das Patrick-Henry-Village. Sie fungieren als Erholungsräume und zur Belüftung. Der Grünbestand im Bereich der ehemaligen Offiziersvillen soll weitestgehend erhalten werden.

### Ankunftszentrum für Geflüchtete

Das vom Land Baden-Württemberg betriebene Ankunftszentrum für Geflüchtete wird auf Patrick-Henry-Village verbleiben und in den neuen Stadtteil integriert. Dies ist Ergebnis eines Beschlusses des Gemeinderats vom 09.12.2021, der einen Bürgerentscheid vom 11.04.2021 umsetzt. Dafür ist ein Neubau im Norden auf zwei an den Parkway angrenzenden Flächen geplant<sup>1</sup>. Bauherr des Ankunftsentrums ist das Land. Als Grundlage für die Realisierung dient ein zweistufiger städtebaulicher Wettbewerb. Der Neubau soll zügig umgesetzt werden, damit die Stadt die aktuell durch das Ankunftszentrum genutzten Flächen auf Patrick-Henry-Village entwickeln kann.

---

<sup>1</sup> [https://www.heidelberg.de/hd/HD/service/21\\_07\\_2022+phv\\_+eckpunkte+des+planungswettbewerbs+fuer+neues+ankunftszentrum+beschlossen.html](https://www.heidelberg.de/hd/HD/service/21_07_2022+phv_+eckpunkte+des+planungswettbewerbs+fuer+neues+ankunftszentrum+beschlossen.html)

Abbildung 2: Dynamischer Masterplan 2022 - Zukünftiges Ankunftszentrum



Quelle: Stadt Heidelberg - Anlage 01 zur Drucksache 0051/2022/IV vom 01.03.2022

#### 4 UMSETZUNG DER PLANUNG

Im Nordwesten umfasst der Masterplan Flächen, die noch nicht baulich genutzt wurden und im Flächennutzungsplan bislang auch nicht als Baufläche vorgesehen waren. Diese Flächen wurden integriert, um eine ausreichende Einwohnerzahl für eine wirtschaftliche Auslastung der erforderlichen Infrastruktur zu schaffen sowie eine schlüssige städtebauliche Figur zu ermöglichen. Die Erweiterung dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung des zukünftigen Stadtteils. Gleichwohl sollen diese Erweiterungsflächen laut Beschluss des Gemeinderats der Stadt Heidelberg vom 18.06.2020 frühestens ab 2030 realisiert werden. Dabei sollen zu diesem Zeitpunkt alle im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen des Patrick-Henry-Village bebaut sein und es muss ein





konkreter Bedarf vorliegen<sup>2</sup>. Der entsprechende Teilbereich ist im Flächennutzungsplanentwurf mit Zeitstufe II (vgl. Abbildung 4) gekennzeichnet, was - in Übereinstimmung mit dem Beschluss des Gemeinderates – eine Entwicklung ab 2030 ermöglicht.

In einem ersten Schritt ist aktuell die Entwicklung der Baufelder B3 und B4 im Süden des Patrick-Henry-Village vorgesehen. Die Flächen werden in Kooperation zwischen der Stadt Heidelberg und der BlmA entwickelt. Hier soll vorwiegend preiswerter Wohnraum mit Freiflächen entstehen. Einen Teil der Baufelder erwirbt die Stadt und stellt hier neben Wohnungen auch Flächen für ergänzende Nutzungsangebote und soziale Infrastruktur (Kita/Schule) bereit<sup>3</sup>.

Die Planungen der BlmA sehen im Quartier B3/B4 rund 500 bis 600 Wohneinheiten im preisgedämpften Segment vor<sup>4</sup>. Rund ein Drittel der Wohnungen sind Bestandswohnungen, der Rest soll in Neubauten und durch Aufstockungen und Dachausbauten in Bestandsgebäuden entstehen.

Die weitere Realisierung ist nach und nach vorgesehen. Erst mit Fertigstellung und Bezug des Ankunftsentrums ab dem Jahr 2030 können der Parkway als Ringstraße fertiggestellt und die Flächen im Zentrum, inklusive Erstellung von See und Park entwickelt werden.

Bereits am 30.03.2017 beschloss der Gemeinderat der Stadt Heidelberg die Aufstellung des Bebauungsplans „Patrick-Henry-Village“. Aufgrund der Größe des Planungsgebiets und des langen Entwicklungszeitraums wird das Areal voraussichtlich in mehrere Teilbebauungspläne aufgeteilt, so dass die Verfahren zur Bauleitplanung in Abschnitten erfolgen werden.

### Verkehrliche Aspekte

Im Hinblick auf den Verkehr ist nach derzeitigem Planungsstand eine Verbindung zwischen Eppelheim und Patrick-Henry-Village für den Rad-, Fußgänger- und ÖPNV-Verkehr vorgesehen. Für den motorisierten Individualverkehr soll hingegen kein Durchgang geschaffen werden, um eine zusätzliche verkehrliche Belastung der Stadt Eppelheim zu vermeiden. Langfristig ist eine neue Straßenbahnverbindung nach Heidelberg geplant, die den neuen Stadtteil mit dem Hauptbahnhof und Bismarckplatz verbindet.

Auf Basis einer detaillierten Untersuchung beschloss der Gemeinderat am 05.05.2022, verschiedene Varianten für die Straßenbahnanbindung weiterzuverfolgen. Eine Variantenentscheidung wurde noch nicht getroffen. Den Varianten ist gemein, dass sie entlang der Wildwerke in Eppelheim und der ehemaligen Bahntrasse am Südrand des Heidelberger Stadtteils Pfaffengrund in Richtung Heidelberg verlaufen. Danach verlaufen die derzeit untersuchten Trassenvarianten über den Baumschulenweg und Speyerer Straße in Richtung Innenstadt/Hauptbahnhof. Bis zur Realisierung

---

<sup>2</sup> Stadt Heidelberg, Patrick-Henry-Village, Dynamischer Masterplan, Drucksache 0079/2020/BV, S. 15 und 17

<sup>3</sup> <https://iba.heidelberg.de/de/veranstaltungen/online-ausstellung-phv-b3b4>

<sup>4</sup> [https://www.heidelberg.de/hd/HD/service/22\\_01\\_2024+patrick-henry-village+\\_stadt+heidelberg+kann+bald+grundstuecke+von+der+bima+kaufen.html](https://www.heidelberg.de/hd/HD/service/22_01_2024+patrick-henry-village+_stadt+heidelberg+kann+bald+grundstuecke+von+der+bima+kaufen.html)



sierung einer Straßenbahnerschließung werden, je nach Projektfortschritt der einzelnen Entwicklungsphasen im Patrick-Henry-Village, Busse die ÖPNV-Erschließung des Stadtteils übernehmen. Aufgrund der Aufsiedlung sind zusätzliche Pkw-Verkehre zu erwarten. Um deren Umfang erfassen zu können, hat das Amt für Mobilität der Stadt Heidelberg im Oktober 2024 eine überschlägige Prüfung der Entwicklung des Individualverkehrs durchgeführt: Die Simulation der zukünftigen, durch das Patrick-Henry-Village induzierten Verkehre erfolgte unter Anwendung einer Standardsoftware zur Verkehrsprognose in Deutschland. Die ermittelten Verkehre werden sich demnach hauptsächlich nach Heidelberg orientieren. Etwa ein Viertel der Verkehre wird sich nach Westen orientieren und ganz überwiegend die überörtliche Bundes- und Landesstraßeninfrastruktur nutzen. Mit zusätzlichen Ortsdurchfahrtsverkehren ist nur in geringem Umfang zu rechnen. Am ehesten könnte Oftersheim betroffen sein. Innerhalb Oftersheim werden nach dem Verkehrsmodell vor allem Verkehre von Oftersheimern mit Ziel Patrick-Henry-Village entstehen.

## 5 INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Wie oben bereits erwähnt, konnte in der im Jahr 2020 abgeschlossen Fortschreibung des Flächennutzungsplans für das gesamte Verbandsgebiet für Patrick-Henry-Village noch keine detaillierte Nutzungszuweisung vorgenommen werden, da die städtebaulichen Ziele für das Areal noch nicht hinreichend belastbar waren. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als „Entwicklungsfläche“ ohne Nutzungsdarstellung (rund 115,4 ha) aufgenommen worden. Die Planung umfasst darüber hinaus eine rund 8,4 ha große Fläche, die im aktuellen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist, die jedoch für die Umsetzung des Masterplans notwendig ist. Das Plangebiet weist damit einen Gesamtumfang von rund 123,8 ha auf.

Inzwischen haben sich die Ziele der Stadt Heidelberg – insbesondere durch die Beschlüsse zum Ankunftszenrum - so weit konkretisiert, dass auf Ebene der Flächennutzungsplanung eine entsprechende Nutzungsdarstellung möglich ist. Diese begründet sich wie folgt:

In Anlehnung an die Entwicklungsziele des „Dynamischen Masterplans“ sollen die westlichen, sich hin zur freien Landschaft öffnenden Teilbereiche zukünftig als „Wohnbauflächen“ dargestellt werden. Die Areale entlang der geplanten Ringstraße werden zukünftig als „Gemischte Bauflächen mit textlichen Darstellungen M 06.01“ aufgenommen. Hier sollen Wohnnutzungen und Einrichtungen der sozialen und Bildungsinfrastruktur realisiert und verträgliche gewerbliche Betriebe angesiedelt werden. Die textlichen Darstellungen M 06.01 begrenzen mit Blick auf die einzelhandelsbezogenen Ziele des Flächennutzungsplans den Entwicklungsspielraum für nachfolgende Bebauungspläne (vgl. S. 10). Der überwiegende Anteil der gemischten Bauflächen enthält textliche Darstellungen (M 06.01), im Zentrum des Patrick-Henry-Village liegt eine gemischte Baufläche ohne textliche Darstellungen.

Abbildung 3: Änderungsbereich des Flächennutzungsplans

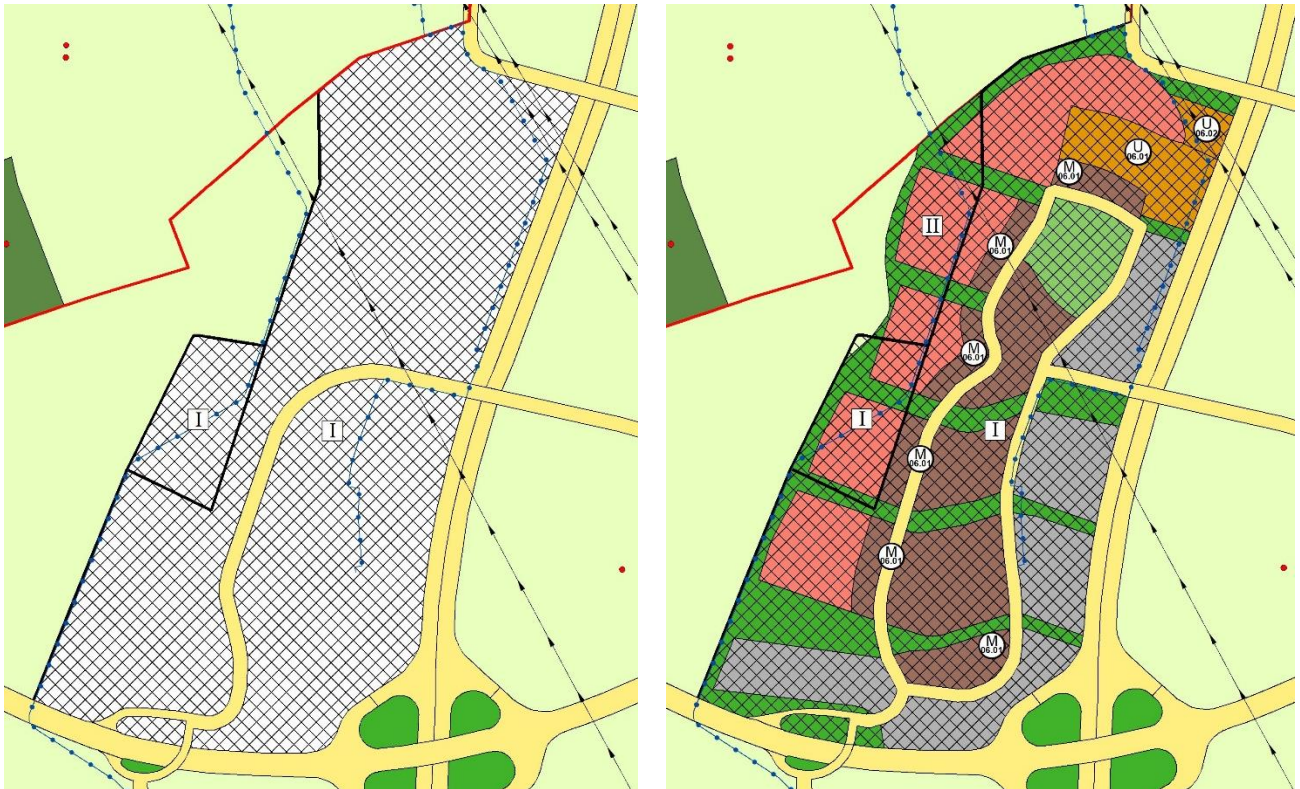


Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Dort ist die zukünftige Mitte des Stadtteilzentrums vorgesehen. Hier können die erforderlichen Versorgungsinfrastrukturen für den neuen Stadtteil und gegebenenfalls auch großflächiger Einzelhandel entstehen. Der östliche und südliche Rand entlang der regionalen und überregionalen Verkehrsachsen soll den Großteil der gewünschten Arbeitsplätze sowie die erforderlichen Quartiersgaragen bereitstellen und wird dementsprechend als „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt.



Abbildung 4: Bisherige und zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan



Die vorgesehenen Darstellungen im Flächennutzungsplan zeigen die grobe Gliederungsstruktur des Plangebiets in vier große Hauptnutzungsgruppen, die mit „überwiegend Wohnen“, „gemischte Nutzungen“, „Stadtteilzentrum“ und „überwiegend Gewerbe“ umschrieben werden können. Eine gesonderte Darstellung von Bildungs- und Sozialeinrichtungen, von technischen, verkehrlichen, energetischen und weiteren Infrastruktureinrichtungen erfolgt auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht. Solche Einrichtungen können grundsätzlich in allen diesen Bauflächen realisiert werden, ein möglicher Änderungsbedarf der Darstellungen im Flächennutzungsplan wird zu gegebener Zeit eng mit der Stadt Heidelberg abgestimmt.

Bestehende Hochspannungsleitungen queren das Zentrum von Patrick-Henry-Village im Bereich der vorgesehenen zukünftigen Mitte sowie die angrenzenden Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen. Sie stehen derzeit in Teilbereichen einer Realisierung der vorgesehenen Nutzungen entgegen. Seitens der Stadt Heidelberg wird hier künftig eine Erdverkabelung angestrebt. Entsprechende Regelungen sind auf Ebene der nachfolgenden Bebauungsplanung erforderlich.

Nach Beschluss des Gemeinderats der Stadt Heidelberg vom 09.12.2021 soll das Ankunfts-zentrum auch weiterhin im Patrick-Henry-Village verbleiben. Der hierfür erforderliche Neubau der Verwaltungs- und Unterkunftsgebäude und weitere Anlagen sollen im nordöstlichen Bereich zwischen Autobahn und Ringstraße entstehen. Diese Flächen werden im Flächennutzungsplan zukünftig als „Sonderbaufläche Ankunfts-zentrum“ dargestellt. Der nördliche Teilbereich der Sonderbaufläche ist als Sport- und Freizeitanlage vorgesehen, textliche Darstellungen stellen diese Nutzung sicher.



In die Änderungsplanung wird eine bisherige „Fläche für die Landwirtschaft“ einbezogen, die zukünftig als „Wohnbauflächen“ und „Grünflächen“ dargestellt werden soll. Sie wird im Entwicklungsfächenkonzept des Nachbarschaftsverbands der Zeitstufe II zugeordnet und ist damit zeitlich ab 2030 realisierbar. Dies entspricht auch dem Beschluss des Gemeinderats der Stadt Heidelberg vom 22.09.2020, die Fläche frühestens ab 2030 zu realisieren.

### Textliche Darstellungen zu den Bauflächen

Zur Sicherung der Ziele der interkommunalen Flächennutzungsplanung wird der Entwicklungsspielraum für nachfolgende Bebauungspläne folgendermaßen konkretisiert:

- Im Bereich der gemischten Bauflächen

#### Textliche Darstellungen zu den Gemischten Bauflächen M 06.01

Folgende Baugebiete können aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden:

1. Mischgebiete (Mi) nach § 6 BauNVO
2. Urbane Gebiete (Mu) nach § 6a BauNVO

Aus den gemischten Bauflächen M 06.01 kann auf Ebene des Bebauungsplans kein Kerngebiet entwickelt werden.

- Im Bereich des Ankunftsentrums

#### Textliche Darstellungen zur Sonderbaufläche Ankunftszentrum U 06.01

Zulässig sind alle Einrichtungen zur Aufnahme, Unterbringung und Versorgung, die im Zusammenhang mit einem Erstaufnahmezentrum für Geflüchtete stehen (z.B. Wohn- und Verwaltungsgebäude, soziale, kulturelle und technische Infrastruktur).

#### Textliche Darstellungen zur Sonderbaufläche Ankunftszentrum U 06.02

Zulässig sind Sport- und Freizeitnutzungen sowie Anlagen der technischen und verkehrlichen Infrastruktur. Nicht zulässig sind Wohn-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude.

### Flächenbilanz

Tabellarisch stellt sich die Flächenbilanz wie folgt dar:



*Tabelle 1: Flächenbilanz der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplans*

<b>Flächenbilanz</b>	<b>Aktuell</b>	<b>Zukünftiger Flächennutzungsplan</b>
Fläche ohne Nutzungsdarstellung (davon 40 ha Wohnen und 40 ha Gewerbe ohne räumliche Zuordnung)	115,4 ha	
Fläche für die Landwirtschaft	8,4 ha	0,1 ha
Wohnbauflächen (davon Zeitstufe II: 5,4 ha)		25,5 ha
Gemischte Bauflächen		27,1 ha
Gewerbliche Bauflächen		29,6 ha
Sonderbaufläche Ankunftszenrum		7,7 ha
Grünflächen		28,4 ha
Park		5,4 ha
<b>Gesamtfläche</b>	<b>123,8</b>	<b>123,8 ha</b>

Wie oben bereits erwähnt, hat die Verbandsversammlung am 02.03.2020 zugestimmt, im Bereich Patrick-Henry-Village zunächst pauschaliert etwa 40 ha für Wohnen und 40 ha für Gewerbe für den zukünftigen Flächennutzungsplan vorzusehen. Gemischte Bauflächen werden in den Flächenbilanzen jeweils hälftig Gewerbe und Wohnen zugeordnet, so dass sich im Zuge der Konkretisierung des Planentwurfs 39 ha für Wohnen sowie 43 ha für Gewerbe ergeben. Damit stimmt der aktuelle Planentwurf gut mit dem Beschluss vom 02.03.2020 überein.

## 5.1 Flächenbedarf

Nach § 5 Abs. 1 BauGB ist im Flächennutzungsplan flächendeckend die Art der Bodennutzung „nach den voraussehbaren Bedürfnissen“ darzustellen. Es ist daher nachzuweisen, dass der Umfang an Bauflächen auch benötigt wird.

Im Zuge der 2020 abgeschlossenen Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans wurde ein vertiefter Nachweis zu Flächenbedarfen geführt. Dabei wurden für Patrick-Henry-Village bereits 40 ha für Wohnen und 40 ha für Gewerbe berücksichtigt, was mit dem aktuellen Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans gut übereinstimmt.

Zum Zeitpunkt des Beschlusses 2020 summieren sich die Wohnbauflächenpotentiale (Innen- und Außenentwicklungspotentiale) des Flächennutzungsplans für das gesamte Verbandsgebiet mit 18 Mitgliedsgemeinden, auch unter Berücksichtigung von 40 ha auf Patrick-Henry-Village, auf rund 545 ha. Der Wohnbauflächenbedarf liegt nach der Plausibilitätsprüfung des Landes bei 677 ha und damit deutlich darüber. Aufgrund dieses „Puffers“ von gut 120 ha wurde auf eine tiefergehende Differenzierung des Bedarfsnachweises verzichtet. Seither kam es im Verbandsgebiet nicht zu





einem Zuwachs von Wohnbauflächen, so dass davon auszugehen ist, dass der Flächennutzungsplan in einem Umfang Wohnbauflächen umfasst, der weiterhin deutlich unterhalb des „rechnerischen“ Bedarfes liegt.

Betrachtet man alleine die Stadt Heidelberg, so stellen sich die Zahlen wie folgt dar: Für Heidelberg enthält der rechtswirksame Flächennutzungsplan ohne die Konversionsflächen 33,9 ha an Entwicklungsflächen Wohnen. Hinzu kommen 39 ha für Patrick-Henry-Village. Weiter sind die Konversionsflächen Mark-Twain-Village und Hospital von Bedeutung, die insgesamt etwa 30 ha Wohnbauflächen umfassen, jedoch inzwischen schon überwiegend realisiert sind. Der 2020 ermittelte rechnerische Bedarf für Heidelberg liegt nach der Landesmethode bei 128 ha, so dass der Umfang der Wohnbauflächen deutlich darunterliegt.

Von Bedeutung ist weiter die erste Fortschreibung des einheitlichen Regionalplans des Verbandes Region Rhein-Neckar, dessen Verfahren kurz vor dem Abschluss steht. Kapitel 1.4. „Wohnbauflächen“ enthält vertiefende Erfordernisse zu Wohnbauflächenbedarfen. Nach dem dort dargestellten Rechenweg ergibt sich für Heidelberg ein Bedarf von gut 150 ha an Wohnbauflächen für die nächsten 15 Jahre. Auch im Vergleich dazu liegt der aktuelle Umfang an Wohnbauflächen alleine für Heidelberg deutlich unter dem regionalplanerisch ermittelten „Bedarf“ (vgl. Plansätze 1.4.2.6 bis 1.4.2.10 des Entwurfs der ersten Fortschreibung des einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar).

Die Bereitstellung von Bauflächen in der aktuellen Änderung des Flächennutzungsplans entspricht den im Rahmen der Fortschreibung ermittelten und geprüften Werten. Eine tiefergehende Analyse ist nicht erforderlich.

## **5.2 Generelle Ziele der Siedlungsentwicklung im Nachbarschaftsverband**

Zu den zentralen Zielen der Flächennutzungsplanung gehört es, langfristig eine ausgewogene Siedlungs- und Freiraumstruktur sicherzustellen. Dies bedeutet zum Beispiel, bandartige Siedlungsstrukturen, spornartige bauliche Entwicklungen, Fragmentierungen des Freiraums oder ein Zusammenwachsen von Siedlungsbereichen zu vermeiden. Weitere bauliche Entwicklungen sollen sich möglichst gut in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen und im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ auf die Flächen konzentriert werden, die insbesondere im Hinblick auf den schieneengebundenen ÖPNV gut erschlossen sind (oder eine solche Erschließung vorgesehen ist).

Im Hinblick auf Wohnbauflächen besteht im Nachbarschaftsverband seit vielen Jahren Einvernehmen, dass in einer Gemeinde in der Summe keine zusätzlichen Wohnbauflächen entstehen sollen. Deshalb kommen im Flächennutzungsplan bislang nicht dargestellte Wohnbauflächen generell nur dann in Betracht, wenn an anderer Stelle eine Wohnbaufläche in gleicher Größenordnung aufgegeben wird. Damit sollen keine übermäßigen Einzelentwicklungen entstehen und es wird verhindert, dass Gemeinden mit besonders großem quantitativem Entwicklungsspielraum diesen noch



weiter vergrößern<sup>5</sup>.

Mit Blick auf die Nachnutzung des Patrick-Henry-Village hat die Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbands am 02.03.2020 folgendes beschlossen: *„Für die Bearbeitung der Gesamtfortschreibung war es notwendig, dem Bereich Patrick-Henry-Village Annahmen für die Nachnutzung zugrunde zu legen. Dies war notwendig, um den Bedarfsnachweis für das gesamte Verbandsgebiet zu führen. Als Annahme zugrunde gelegt wurde pauschaliert eine jeweils hälftige Nutzung Wohnen und Gewerbe für den bisher 80ha umfassenden bebauten Bereich der Konversionsfläche. Im weiteren Verfahren sind dazu Änderungen möglich“<sup>6</sup>.*

In diese Maßgaben aus der Fortschreibung fügt sich die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Patrick-Henry-Village ein. Zwar werden zusätzliche Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen, es kommt insgesamt aber nicht zu einer Vermehrung an Bauflächen, die über den beschlossenen Spielraum hinausgeht: Die im vorliegenden Änderungsverfahren vorgesehenen Bauflächen für Gewerbe und Wohnen einschließlich zugehöriger Infrastruktureinrichtungen summieren sich auf 82,2 ha und entsprechen damit dem in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans pauschal berücksichtigten Umfang mit vorgesehenen Änderungsmöglichkeiten.

Vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans steht damit in Einklang mit den grundsätzlichen Zielen der Siedlungsentwicklung im Nachbarschaftsverband.

### 5.3 Einzelhandel

Die geordnete Entwicklung des Einzelhandels ist eine der Kernaufgaben der interkommunalen Flächennutzungsplanung. Der Verdichtungsraum des Nachbarschaftsverbandes ist durch eng beieinanderliegende Standorte verschiedener Qualitäten und Funktionen geprägt, die aufgrund des Mobilitäts- und Einkaufsverhaltens der Bevölkerung und der Kaufkraftverteilungen in engem Wechselspiel zueinanderstehen. Deshalb hat die Berücksichtigung der interkommunalen Belange eine besondere Relevanz und es ist bei allen Planungen sicherzustellen, dass diese in Einklang mit den Zielsetzungen des interkommunalen Flächennutzungsplans stehen.

Neben dem Erhalt der Innenstädte von Heidelberg, Mannheim und Schwetzingen als ein zentrales Ziel der Flächennutzungsplanung liegt der Fokus auf der Nahversorgung: Diese soll in den Orten und Stadtteilen integriert und für möglichst viele Einwohner fußläufig gut erreichbar bleiben. Die Flächenbereitstellung für den Einzelhandel soll so dimensioniert werden, dass die Nahversorgung in jeder einzelnen Stadt / Stadtteil oder Gemeinde gesichert bleibt und voraussichtlich keine negativen Auswirkungen auf die Nachbargemeinden entstehen.

---

<sup>5</sup> Beschluss der Verbandsversammlung am 02.03.2020; Fortschreibung des Flächennutzungsplans, Begründung S. 32

<sup>6</sup> Steckbrief Fläche 06-06 Heidelberg, Patrick-Henry-Village



Das im Juli 2022 beschlossene Einzelhandelskonzept der Stadt Heidelberg steht mit den einzelhandelsbezogenen Zielen der Flächennutzungsplanung in Einklang. Zur Versorgung der künftigen Einwohner und Beschäftigten soll im Zentrum von Patrick-Henry-Village ein zentraler Versorgungsbereich als „perspektivisches Nahversorgungszentrum“ entwickelt werden. Nahversorgungszentren dienen überwiegend der Versorgung im Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung und weisen in der Regel einen Lebensmittelvollsortimenter und / oder Lebensmitteldiscounter sowie weitere kleinere Fachgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe auf.<sup>7</sup>

Darüber hinaus kann laut Einzelhandelskonzept im Süden an der B 535 in städtebaulich integrierter Lage<sup>8</sup> am Rand der vorgesehenen Wohnquartiere perspektivisch ein Nahversorgungstandort entstehen. Im Zuge der Aufsiedlung des neuen Stadtteils ist es Ziel, von Beginn an eine Versorgung mit Lebensmitteln zu ermöglichen. Im Flächennutzungsplan ist der fragliche Bereich als „Gewerbliche Baufläche“ vorgesehen, womit die Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben höchstens 800 m<sup>2</sup> betragen kann. Gegebenenfalls ist es erforderlich, auch einen etwas größeren Markt zu ermöglichen, so dass eine entsprechende Sonderbaufläche in den Flächennutzungsplan aufzunehmen wäre. Eine nähere Prüfung erfolgt entsprechend der bisherigen Systematik zur Steuerung des Einzelhandels im Nachbarschaftsverband.

#### [Sicherung der einzelhandelsbezogenen Ziele des interkommunalen Flächennutzungsplans](#)

Zur Sicherung der einzelhandelsbezogenen Ziele des interkommunalen Flächennutzungsplans konkretisieren die textlichen Darstellungen M 06.01 zu den gemischten Bauflächen (vgl. Kapitel 2.2) den Entwicklungsspielraum für daraus zu entwickelnde Bebauungspläne und stellen die Umsetzung der Einzelhandelskonzeption des Flächennutzungsplans sicher. Um Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in den Nachbargemeinden zu vermeiden, können aus den gemischten Bauflächen M 06.01 in nachfolgenden Bebauungsplänen nur Mischgebiete und Urbane Gebiete, jedoch keine Kerngebiete entwickelt werden. Großflächiger Einzelhandel kann hier nicht realisiert werden. Kleinflächiger Einzelhandel ist überall in den gemischten und auch gewerblichen Bauflächen möglich.

Im Bereich der zukünftigen Mitte des Patrick-Henry-Village erfolgt demgegenüber keine Einschränkung des Entwicklungsspielraums, so dass hier im nachgelagerten Bebauungsplan zentrenrelevante Funktionen wie z.B. großflächige Handelsbetriebe geplant werden können. Diese sind so zu dimensionieren, dass keine negativen Auswirkungen auf die Nachbargemeinden entstehen.

---

<sup>7</sup> Ebenda, S. 148

<sup>8</sup> Ebenda, S. 88f

## 5.4 Prüfung der Planungsalternativen

Zu den Aufgaben der Flächennutzungsplanung gehört die Prüfung, ob geeignete alternative Standorte für die Umsetzung der Planungsziele vorliegen.

Mit vorliegender Änderung des Flächennutzungsplans werden die planerischen Voraussetzungen für die zivile Nachnutzung einer militärischen Konversionsfläche geschaffen, die in der Vergangenheit als Wohnsiedlung für Militärangehörige gedient hat. Das Areal ist weitgehend bebaut und auch die bestehenden Freiflächen waren überwiegend als Sportflächen intensiv genutzt. Die vorgesehene Abrundung durch Erweiterungsflächen wird benötigt um die angestrebte Einwohnerzahl und eine schlüssige städtebauliche Figur zu erreichen.





Mit dem Änderungsverfahren wird vor allem die Umnutzung einer großflächigen militärischen Konversionsfläche planungsrechtlich vorbereitet und deren Vorrang vor einer Entwicklung baulich bisher nicht geprägter Areale gesichert. Damit wird planungsrechtlich sichergestellt, dass ein eigenständiger Stadtteil mit hoher baulicher Dichte und Nutzungsmischung entstehen kann. Die Konzeption steht in Einklang mit den Zielen der Flächennutzungsplanung im Nachbarschaftsverband.

## 6 LANDSCHAFTSPLAN

Der Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes enthält die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das ganze Verbandsgebiet und ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Abbildung 5 Konfliktplan des Landschaftsplans



-  Bauflächen
-  Grünflächen
-  Landschaftsplanerische Beurteilung städtebaulicher Planungsabsichten: bedingt vereinbar
-  Entwicklungsfläche aus dem Flächennutzungsplan

Im Landschaftsplan wird die Fläche größtenteils als Baufläche und in Teilen als Grünfläche darge-





stellt. Die Erweiterungsfläche ist in ihrem südlichen Teilbereich als Entwicklungsfläche aufgenommen, in ihrem nördlichen Teilbereich als Acker / Grünland / Sonderkulturen. Die Siedlungserweiterung wird als landschaftsplanerisch bedingt vereinbar gesehen. Damit verbunden ist ein überwiegend mittleres Konfliktpotential wobei mögliche Beeinträchtigungen vermieden, gemindert oder ausgeglichen werden können. Aus landschaftsplanerischer Sicht können die Konversionsflächen in die angestrebten Nutzungen überführt werden.

## **7 VEREINBARKEIT MIT DEN MAßGABEN DER REGIONAL- UND LANDESPLANUNG**

Der seit dem 15.12.2014 verbindliche Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar stellt das Plangebiet in seiner Raumnutzungskarte als „Entwicklungsfläche militärische Konversion“ dar. Der westlich angrenzende Bereich, der für die Erweiterung des Patrick-Henry-Village vorgesehen ist, ist restriktionsfrei gestellt. Nördlich angrenzend zwischen den Siedlungsflächen der Städte Heidelberg und Eppelheim ist eine regionalplanerische Grünzäsur dargestellt, die von Bebauung freizuhalten ist.

Der örtliche Bedarf an Wohnbaufläche sowie an gewerblicher Baufläche ist gemäß Kapitel 1.6 des Regionalplans bei städtebaulicher und raumordnerischer Eignung vorrangig auf militärischen Konversionsflächen zu decken. Ziele und Grundsätze des Einheitlichen Regionalplans stehen der Änderung des Flächennutzungsplans demnach nicht entgegen.

## **8 HINWEISE FÜR NACHGELAGERTE VERFAHREN**

Zur Umsetzung der Störfallverordnung der EU (Richtlinie 2012/18/EU) und des § 50 BImSchG hat das Regierungspräsidium Karlsruhe für alle davon erfassten Betriebsbereiche sog. Konsultationsabstände festgelegt. Das Plangebiet liegt außerhalb dieser Abstände, es ist deshalb nicht mit Konflikten zwischen der Bauleitplanung und Betriebsbereichen im Sinne des § 50 BImSchG zu rechnen.

Eine Hochspannungsleitung tangiert das Gebiet im Nordosten im Bereich der Sonderbaufläche Ankunftszenrum, eine weitere verläuft quer durch das Zentrum des Patrick-Henry-Village. Grundsätzlich sind hier Schutzabstände zu beachten. Eine Umsetzung der Planung in nachgelagerten Verfahren ist erst nach Abstimmung mit den Leitungsträgern möglich. Im von der Planung betroffenen Mastbereich der 110-kV-Leitung Rheinau - Östringen, LA 1200 besteht ein Planfeststellungsbeschluss für den Mast- und Seiltausch mit Erhöhung der Übertragungskapazität vom 29.06.2022 (Az.: 17-0513.2-E/65). Die Maßnahme ist noch nicht baulich umgesetzt.

Im östlichen und westlichen Bereich der Änderungsfläche liegen Gasleitungen. Die geltenden



Schutzabstände von 5 m beidseitig der Leitungssachse sind zu beachten und dauerhaft freizuhalten von baulichen Anlagen.

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen des 2. Weltkriegs sind alle nicht bereits untersuchten Bauflächen als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen. Eine Untersuchung in Form einer Auswertung von Luftbildern von Alliierten wird empfohlen.

Von der Planung sind die archäologischen Kulturdenkmale bzw. Prüffälle nach § 2 DSchG "Wüstung Hegenichhof und hochmittelalterliche Siedlung Altstetten" (Listen-Nr. MA 6, ADAB-Id. 99733808) betroffen. Am westlichen und südlichen Rand des Planungsbereiches liegen außerdem zwei archäologische Listenobjekte (Vorgeschichtliche Siedlung (Listen-Nr. 19, ADAB-Id. 103451774, Prüffall) und Germanische Siedlung in der Römerzeit, Gräberfelder der Römerzeit und der Merowingerzeit (Listen-Nr. 14, ADAB-Id. 103451513 KD § 2 DSchG). Die Erhaltung von Kulturdenkmälern liegt im öffentlichen Interesse, eine frühzeitige Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege bei den weiteren Planungen ist erforderlich. Um Planungssicherheit herzustellen und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld von Erschließungs- und Neubaumaßnahmen archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Unabhängig davon sind Funde, die bei Bodenarbeiten entdeckt werden, umgehend der Stadt oder einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und bis zu vier Tage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Das Plangebiet grenzt im Norden an Zone III B des im Verfahren befindlichen Wasserschutzgebiets „WSG-031-WW Rheinau“ an. Gegebenenfalls sind einschlägige Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

Im westlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine FFH-Mähwiese mit einer Größe von rund 1,5 ha. Auf nachgelagerter Ebene sind vertiefende Untersuchungen erforderlich.

Das Plangebiet grenzt im Osten und Süden an das überörtliche Straßennetz an. Das Plangebiet tangiert die Bundesstraße B 535 im straßenrechtlichen Außerortsbereich, in nachgelagerten Verfahren sind die Anbaubeschränkungen gem. § 9 FStrG zu beachten.

Westlich des Plangebiets befinden sich mehrere lärmemittierende Anlagen in einer Entfernung von rund 750 bis 950 m. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Lärmproblematik auf Ebene der Bebauungsplanung gelöst werden können.

## 9 VERFAHREN

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 25.07.2024 am Verfahren beteiligt und bis 16.09.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme ge-



---

beten. Die Mitglieder des Nachbarschaftsverbands erhielten abweichend davon Frist für Ihre Stellungnahme bis zum 21.11.2024. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 31.07.2023 bis 16.09.2024 stattgefunden. Es gingen mehrere Stellungnahmen ein, die aber nicht zu einer Änderung der Plandarstellung geführt haben.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt*



# **Änderung des Flächennutzungsplans in Heidelberg im Bereich Patrick-Henry-Village**

Umweltbericht

Fassung zum Offenlagebeschluss

Stand Januar 2025



## Inhaltsverzeichnis

1. Einführung .....	4
2. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung / Planungserfordernis ....	4
3. Beschreibung der wichtigsten verwendeten technischen Verfahren / Kenntnisstand.....	6
4. Abschichtung der Prüferfordernisse .....	7
5. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Informationen.....	7
6. Darstellung übergeordneter Fachplanungen / Fachgesetze / Hinweise und Empfehlungen mit Bezug zu festgelegten Umweltschutzzielen.....	7
6.1 Übergeordnete Fachplanungen.....	7
6.2 Fachgesetze / weitere Fachplanungen.....	10
7. Schutzgebietsausweisungen und sonstige umweltbezogene Freiraumrestriktionen.....	11
8. Kurzcharakteristika des Landschaftsraums / naturräumliche Einordnung / Lage.....	14
9. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....	15
9.1 Übergeordnete Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung (Eingriffe in Natur und Landschaft).....	16
9.2 Schutzgutbezogene Bewertungsgrundlagen, Empfindlichkeiten und mögliche Auswirkungen bei Durchführung der Planung.....	18
9.2.1 Schutzgut Fläche / Boden.....	18
9.2.2 Schutzgut Wasser.....	25
9.2.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt.....	32
9.2.4 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung .....	46
9.2.5 Schutzgut Mensch / Gesundheit .....	50
9.2.6 Schutzgut Klima und Luft.....	55
9.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	60
9.3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	62
10. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	64
11. Prüfung Alternativer Planungsvarianten .....	64
12. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich zu erwartender nachteiliger Umweltauswirkungen .....	64
12.1 Kompensation .....	66
12.2 Leitvorstellungen zur Landschaftsentwicklung und Ausgleichskonzept .....	66
13. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring) .....	69
14. Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts .....	69
15. Referenzliste / Quellenverzeichnis .....	72

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtsplan über Plangebiet mit bestehenden Nutzungen. ....	5
Abbildung 2: Auszug Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar .....	8
Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan .....	9
Abbildung 4: Darstellung der Schutzgebiete und weiterer Freiraumrestriktionen .....	13
Abbildung 5: Naturräumliche Einheiten (Quelle: Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbands HD-MA).....	15
Abbildung 6: Bodenkundliche Einheit gemäß LGRB .....	23
Abbildung 7: Mittlerer Flurabstand des Grundwassers und der Grundwasseroberfläche im Verbandsgebiet .....	28
Abbildung 8: Übersichtskarte Hydrogeologische Einheiten im Verbandsgebiet .....	30
Abbildung 9: Gesetzlich geschützte Biotope gemäß LUBW (Stand Dezember 2023).....	38
Abbildung 10: Auszug Rahmenkonzept Biotopverbund zum Landschaftsplan.....	41
Abbildung 11: Straßenverkehrslärmmessung der Stadt Heidelberg (24 Stunden Wert) .....	54
Abbildung 12: Schutzgut Klima, Bewertungsmatrix Freiflächen .....	57
Abbildung 13: Schutzgut Klima, Bewertungsmatrix Siedlungsflächen.....	57
Abbildung 14: Schutzgut Klima im Kontext anderer Schutzgüter .....	60
Abbildung 15: Ausgleichskonzept zum Flächennutzungsplan.....	68

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Anspruchstypen mit besonderer Schutzverantwortung für Schwetzungen .....	34
Tabelle 2: Wertstufen des Basismoduls zur Biotoptypenbewertung.....	36
Tabelle 3: Überblick über die Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter .....	63

## Anhang

Anhang 1: Biotoptypenkartierung, Fachbeitrag zum Artenschutz US-Konversion Schwetzungen BLU 2017	
---	--

## 1. Einführung

Nach § 2a BauGB ist der Begründung zum Bauleitplan ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden im Umweltbericht alle voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung, Planungsalternativen sowie Kompensationsmaßnahmen dargestellt. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Flächennutzungsplans in angemessener Weise verlangt werden kann (vgl. § 2 Abs. 4 BauGB). Die Prüfung von einzelnen Flächenbereichen kann ausdrücklich keine Beurteilung der Eingriffserheblichkeit auf der nachgeordneten Bebauungsplanebene ersetzen, jedoch kann sie im Sinne einer Abschichtung die erheblichen Umweltauswirkungen bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bewerten und eingrenzen. Zudem können im Besonderen gemäß § 14 BNatSchG entsprechend des Detaillierungsgrades Aussagen zu potenziellen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Bauflächen und zu Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden.

## 2. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung / Planungserfordernis

Nach dem Abzug der US-amerikanischen Streitkräfte wurde das im Südwesten von Heidelberg an der A5 gelegene „Patrick-Henry-Village“ im Jahr 2014 an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) übergeben. Die Konversionsfläche umfasst im Flächennutzungsplan ein rund 108 ha großes Areal, das als Wohnsiedlung für militärisches und ziviles Personal diente. Die Stadt Heidelberg plant nun die Entwicklung der Fläche hin zum 16. Stadtteil von Heidelberg auf Basis des im Juni 2020 vom Gemeinderat beschlossenen dynamischen Masterplans. Dabei umfasst die im Masterplan berücksichtigte Fläche einen etwas größeren Bereich als die reine Konversionsfläche Patrick-Henry-Village, sodass sich die vorliegende Planung auf insgesamt 123,8 ha bezieht (s. Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans). Die Flächengröße begründet sich in der Voraussetzung, mindestens 10.000 Personen unterbringen und 5.000 Arbeitsplätze generieren zu können, um einen funktionsfähigen Stadtteil zu schaffen.

Im neuen Stadtteil sollen sich Neu- und Bestandsbauten mischen, naturnahe Freiräume entstehen, Wohnräume geschaffen, das seit 2015 bestehende Ankunftscenter für Geflüchtete weiterhin etabliert sowie wissenschaftliche und gewerbliche Nutzungen angesiedelt werden.

Vor dem Hintergrund eines ressourcen- und flächenschonenden Umgangs mit Natur und Landschaft stellt das Patrick-Henry-Village ein großes Potenzial zur Innenentwicklung dar, durch dessen Entwicklung eine Inanspruchnahme von bisher unbebauten Außenbereichsflächen größtenteils vermieden werden kann.

Aufgrund der Größe des Planungsgebiets und des langen Entwicklungszeitraums ist die Aufstellung mehrerer Teilbebauungspläne für das Gesamtareal geplant. Begonnen werden soll mit der Aufsiedlung im Süden. Die Aufsiedlung der Erweiterung-West soll frühestens im Jahr 2030 begonnen werden, sofern die Notwendigkeit des dort vorgesehenen Wohnraums nachgewiesen werden kann. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim erforderlich.

Da durch den beschlossenen Masterplan eine gemeinsame Zielsetzung bezüglich der zukünftigen Entwicklung der gesamten Fläche definiert wurde, wird die Änderung des Flächennutzungsplans im Verfahrensschritt „frühzeitige Beteiligung“ in einem Änderungsverfahren für das gesamte Planungsgebiet durchgeführt.

*Abbildung 1: Übersichtsplan über Plangebiet mit bestehenden Nutzungen.*



Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg



### 3. Beschreibung der wichtigsten verwendeten technischen Verfahren / Kenntnisstand

Die Methodik der Umweltprüfung folgt der ökologischen Wirkungsanalyse. Räumlicher und inhaltlicher Gegenstand der vorliegenden Umweltprüfung sind die Flächen des ehemaligen Patrick-Henry-Village sowie die in die Betrachtung einbezogenen landwirtschaftlichen Flächen westlich davon. Dabei wird der Ist-Zustand der Flächen vor allem unter Berücksichtigung bereits vorliegender Daten und Informationen schutzgutbezogen beschrieben und die Auswirkungen einer Bebauung darauf aufbauend prognostiziert bzw. bewertet. Es kann u.a. auf natur- und artenschutzrechtliche Informationen aus den im Rahmen der Aufstellung des Dynamischen Masterplans Patrick-Henry-Village beauftragten Gutachten zurückgegriffen werden.

Untersucht werden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf die Schutzgüter:

- Fläche / Boden
- Wasser
- Pflanzen und Tiere / Biodiversität
- Landschaft / Erholung
- Mensch / Gesundheit
- Klima / Luft
- Kultur- und Sachgüter
- sowie deren Wechselwirkung

Die Umweltbelange werden im Umweltbericht entsprechend dem Detaillierungsgrad des Flächennutzungsplans systematisch nach den Schutzgütern verbal-argumentativ abgehandelt und Empfindlichkeiten bzw. Konfliktpotenziale aufgezeigt. Die Beurteilung des Konfliktpotenzials für die Schutzgüter Fläche / Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere / Biodiversität, Landschaft / Erholung, Mensch / Gesundheit sowie Klima und Luft wird nach einem 5-stufigen Bewertungssystem vorgenommen (sehr gering – gering – mittel – hoch – sehr hoch). Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sowie weitere Umweltbelange werden verbal-argumentativ abgehandelt. Zudem werden die Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung beschrieben. Je nach Schutzgut wird, wenn notwendig, auch das Umfeld der geplanten Entwicklungsflächen betrachtet (insbesondere Schutzgut Landschaftsbild und Erholung).

Der Umweltbericht wird verfahrensbegleitend erarbeitet und im Verlauf des Verfahrens ergänzt. Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB dient dazu, die Behörden insbesondere dazu aufzufordern, Stellungnahmen hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung abzugeben (Scoping). Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren eingearbeitet.

#### **4. Abschichtung der Prüferfordernisse**

Um eine Doppelprüfung auf den unterschiedlichen Planungsebenen zu vermeiden, hat der Gesetzgeber vorgesehen, die jeweiligen Prüferfordernisse entsprechend dem Detaillierungsgrad der Planungsebene „abzuschichten“. So sind insbesondere auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung für manche Fragen und Prüferfordernisse, aufgrund der maßstabsbezogenen Betrachtung zukünftiger Nutzungen bzw. notwendiger Detailkartierungen und des Zeitaspekts, vor allem eine konkrete Prüfung artenschutzrechtlicher Belange sowie konkrete Aussagen zu im Falle einer Bebauung notwendig werdender Kompensationsmöglichkeiten ungeeignet. Eine genauere Betrachtung ist auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) zu verlagern. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung lassen sich artenschutzrechtliche Aspekte nur ansatzweise prüfen. Zudem besteht die Möglichkeit, dass die flächenmäßige Darstellung des Flächennutzungsplans auf Bebauungsplanebene noch modifiziert werden kann.

#### **5. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Informationen**

Bei der Zusammenstellung der Informationen und Datengrundlagen entsprechend der Detailtiefe des Flächennutzungsplans sind keine außergewöhnlichen Schwierigkeiten aufgetreten. Die Untersuchungen zur Nachnutzung der Konversionsfläche in Heidelberg erstrecken sich auf mehrere Jahre, sodass es Untersuchungsergebnisse mit unterschiedlichem Datenstand gibt und die Datengrundlagen z.T. bereits mehrere Jahre alt sind. Diese wurden soweit möglich hier verfahrensbegleitend mitberücksichtigt und in den Umweltbericht entsprechend eingearbeitet. Für einige der in Anlage 1 Nr. 2b BauGB aufgeführten Kriterien liegen (noch) keine ortsbezogenen Untersuchungen vor. Im Detail sind auf nachgelagerter Ebene die Fachgrundlagen zu vertiefen und die vorliegenden Datengrundlagen zu prüfen sowie entsprechend zu aktualisieren.

#### **6. Darstellung übergeordneter Fachplanungen / Fachgesetze / Hinweise und Empfehlungen mit Bezug zu festgelegten Umweltschutzziele**

##### **6.1 Übergeordnete Fachplanungen**

###### **Landesentwicklungsplan**

Der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg beinhaltet als Verordnung der Landesregierung u.a. auch Vorgaben zum Umgang mit militärischen Konversionsflächen. In Plansatz 3.4 werden u.a. folgende Grundsätze genannt: Berücksichtigung raumstrukturell verträglicher Folgenutzun-

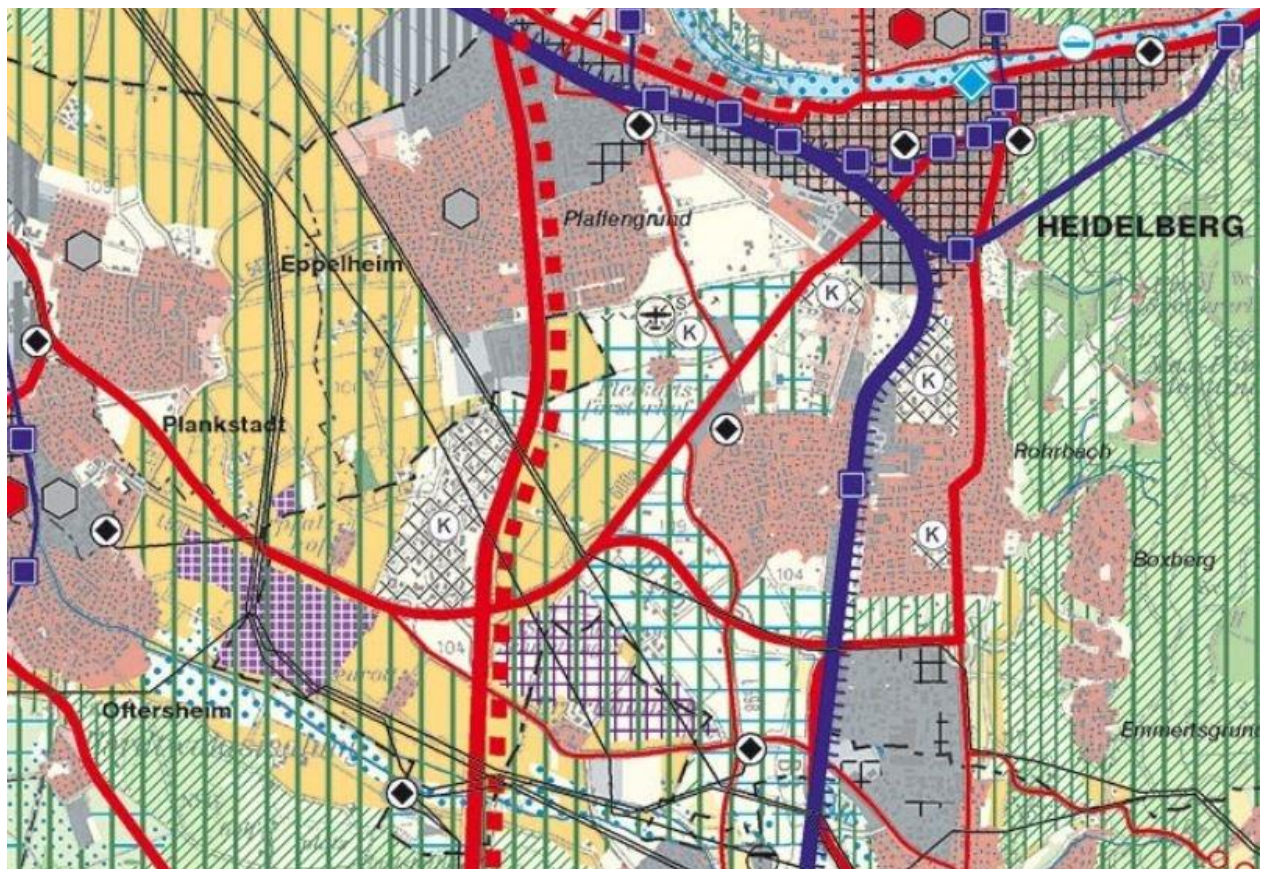
gen bei der Konversion militärischer Einrichtungen (G 3.4.2) sowie Einbeziehung von Konversionsflächen mit bedeutsamen oder entwicklungsfähigen ökologischen Funktionen in den Freiraumverbund (G 3.4.5).<sup>1</sup>

Die vorgesehenen Nutzungen entsprechen den Landesvorgaben und führen die vormals militärisch genutzten Flächen einem nachhaltigen Zweck zu.

## Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Der am 15.12.2014 verbindlich gewordene Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) enthält Ziele und Grundsätze zur Siedlungsflächenentwicklung, die bei der Planung Berücksichtigung finden. Dabei steht insbesondere folgendes Leitziel im Fokus: „Erhaltung der hohen Attraktivität als Lebens- und Wirtschaftsraum und die weitere Steigerung ihrer Entwicklungschancen auf Basis einer ökologisch tragfähigen, sozial gerechten und ökonomisch effizienten Entwicklung der Region.“

Abbildung 2: Auszug Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar



Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als „Entwicklungsfläche militärische Konversion“ bzw. im nordwestlichen Teilbereich als restriktionsfreie Fläche ausgewiesen.

<sup>1</sup> Landesentwicklungsplan: Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg ([baden-wuerttemberg.de](http://baden-wuerttemberg.de))



Vorgaben zur Freiraumstruktur bestehen innerhalb des Plangebietes nicht, liegen aber unmittelbar benachbart vor (Vorranggebiet Landwirtschaft, Regionaler Grünzug, westlich von Patrick-Henry-Village sowie Grünzäsur nördlich der Fläche).

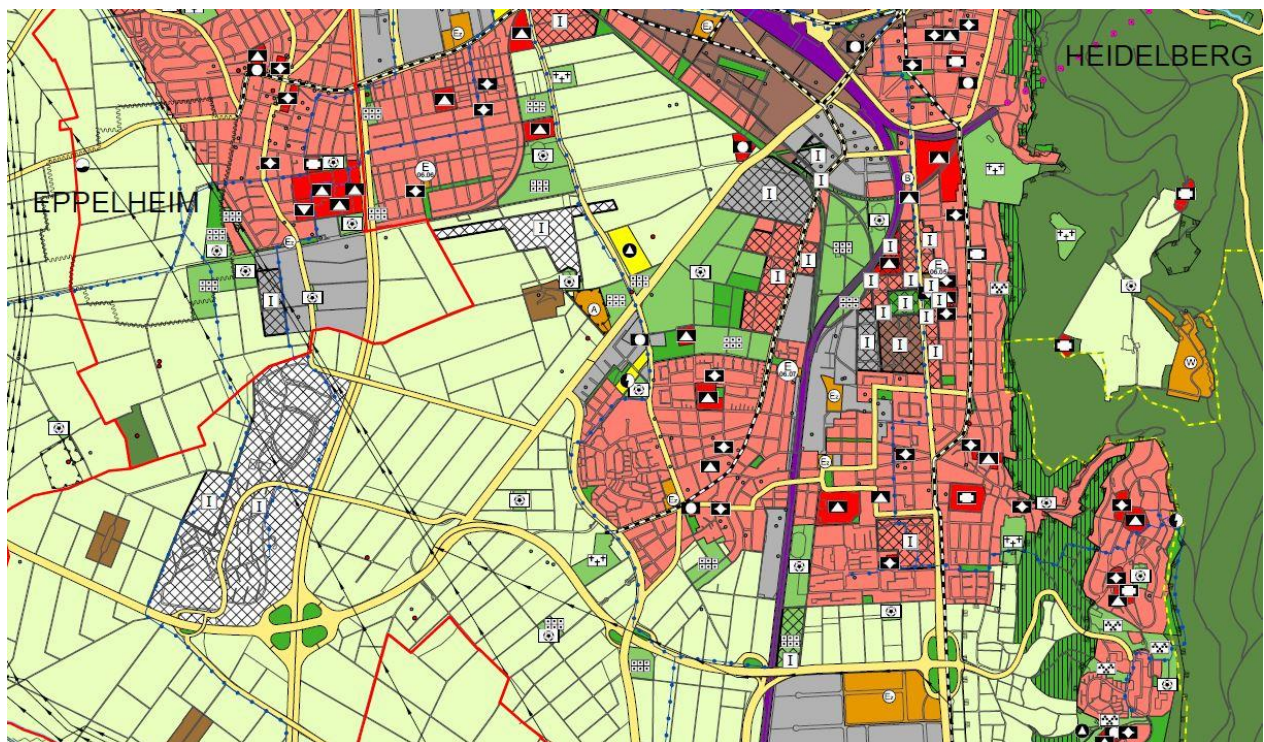
Gemäß Plansatz 1.6.1.1 (N) sollen ehemals militärisch genutzte Flächen einer Nachnutzung gemäß der Plansätze 1.6.1.2 bis 1.6.2.4 zugeführt werden. Neben einer Nutzung zu gewerblichen oder wohnbaulichen Zwecken soll gemäß Plansatz 1.6.2.4 (G) bei der Nachnutzung der Konversionsflächen auch die Flächenbereitstellung für die Erzeugung erneuerbarer Energien geprüft werden.

### Flächennutzungsplan und Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim

Den Planungen zu Grunde gelegt wird der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim (letzte Änderung 22.12.2023), der die Flächennutzungen der dem Verband angehörigen 18 Städte und Gemeinden darstellt.

Im aktuellen Flächennutzungsplan wird die Fläche als „Entwicklungsfläche ohne Nutzungsdarstellung“ (115,4 ha) sowie als „Fläche für die Landwirtschaft“ (8,4 ha) dargestellt.

Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Zukünftig sollen hier Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen, Gewerbliche Bauflächen und eine Sonderbaufläche Ankunftszenrum sowie Grünflächen dargestellt werden.



Der Landschaftsplan<sup>2</sup> des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim aus dem Jahr 1999 stellt als Fachkonzept zum Flächennutzungsplan den Umfang und die Bedeutung der Umweltbelange dar. Diese fließen entsprechend ihres Gewichtes in den Abwägungsprozess (gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB) mit ein und werden demnach, mit dem Ziel eine umweltverträgliche Siedlungs- und Landschaftsentwicklung zu ermöglichen, berücksichtigt.

Im Landschaftsplan wird die Fläche größtenteils als Baufläche, in der westlichen Teilfläche als Entwicklungsfläche sowie im nordwestlichen Teil als Acker oder Grünland /Sonderkulturen dargestellt. Die im Plan dargestellte Überlagerung der Fläche mit einem Wasserschutzgebiet ist nicht mehr vorhanden. Die Vereinbarkeit einer Siedlungserweiterung an dieser Stelle wird mit einem mittleren Konfliktpotential beurteilt (s. Konfliktplan zum Landschaftsplan<sup>3</sup>). Aus landschaftsplanerischer Sicht können die Konversionsflächen in die angestrebten Nutzungen überführt werden. Allerdings sind gewisse Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Hinblick auf die landschaftliche Einbindung notwendig. Es sollte die Durchgängigkeit des Gebiets im Zusammenhang mit der Freiraumplanung (örtlicher Freiflächenbedarf) und dem Erhalt der vorhandenen Trittsteinbiotope sowie Grünverbindungen (vgl. hierzu auch Kap. 9.2.3) auf nachgelagerter Ebene Berücksichtigung finden.

## 6.2 Fachgesetze / weitere Fachplanungen

Im Folgenden werden Rechtsgrundlagen genannt, welche eine Relevanz für die Bearbeitung des Umweltberichts aufweisen und Schutzziele definieren. Darüber hinaus sind des Weiteren ergänzend die übergeordneten Rechtsgrundlagen/Gesetze in der Begründung zur Gesamtfortschreibung Flächennutzungsplan zu beachten.

- BauGB § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 7 und § 1a: Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, inbegriffen derer des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Beachtung der ergänzenden Vorschriften
- BauGB § 2 Abs. 4 und § 2a Nr.2 in Verbindung mit Anlage 1: Durchführung einer Umweltprüfung, Ermittlung, Beschreibung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen in Umweltbericht (gesonderter Teil der Begründung)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landesnaturschutzgesetz Baden-Württemberg (LNatSchG)
- BNatSchG § 14 ff. und NatschG § 20 ff.: Regelung zu Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zur Verpflichtung zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

<sup>2</sup> Landschaftsplan abrufbar unter: [http://www.nachbarschaftsverband.de/landschaft/landschaft\\_plan.html](http://www.nachbarschaftsverband.de/landschaft/landschaft_plan.html).

<sup>3</sup> Konfliktplan zum Landschaftsplan, abrufbar unter: Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim-Landschaftsentwicklung-Landschaftsplan.

- BNatSchG § 20 und § 21 i.V.m. § 22 NatSchG: Hinweise zum Biotopverbund und zur Biotopvernetzung
- BNatSchG § 30 und § 33 Abs. 1: Verschlechterungsverbot Natura-2000 Gebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete) / § 33 NatSchG gesetzlich geschützte Biotope / ggf. i.V.m. § 34 Abs. 1 FFH-Verträglichkeitsprüfung
- BNatSchG § 39 und § 44 Abs. 1 Nr. 1-3: Beachtung allgemeiner Schutzbestimmungen Artenschutz, Prüfung der Verletzung artenschutzrechtlicher Verbote
- Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (92/43/EWG): Erhaltung natürlicher Lebensräume sowie wildlebender Tier und Pflanzenarten - EU-Vogelschutzrichtlinie (2009/147/EG): Erhaltung wildlebender Vogelarten
- BBodSchG § 1 und § 2, BBodSchV § 1 und § 12, LBodAG § 1 und § 2: sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Wassergesetz Baden-Württemberg (LWG) § 1a: Erhaltung und Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen (u.a.), Gewährleistung eines hohen Schutzniveaus für die Umwelt
- BImSchG einschließlich entsprechender Verordnungen (16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz – Verkehrslärmschutzverordnung) und Technischen Anleitungen (TA)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG BW)

## **7. Schutzgebietsausweisungen und sonstige umweltbezogene Freiraumrestriktionen**

Schutzgebietsausweisungen sind gemäß § 5 Abs. 4 BauGB Bestandteil des Flächennutzungsplans und entsprechend im Rahmen von Änderungsverfahren zu berücksichtigen. Im Allgemeinen stehen Schutzgebiete für eine bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung. Je nach Schutzziel bzw. Schutzzweck sind zudem ausreichende Abstände einzuhalten.

Bei der Erarbeitung des Umweltberichts werden bestehende Schutzgebiete – Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete, Biotope, Vogelschutzgebiete, Wasserschutzgebiete, festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Flächen mit besonderer Bedeutung für den Artenschutz sowie sonstige regionalplanerisch bzw. landschaftsplanerisch bedeutsame Flächenausweisungen berücksichtigt.

Im Plangebiet selbst oder in direktem Umfeld sind keine Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete, Waldschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte Landschaftsteile oder Geotope verortet. Somit sind keine erheblichen Auswirkungen auf diese Schutzgebiete/-güter zu erwarten.

Im Folgenden werden zusammenfassend diejenigen Schutzgebiete bzw. schützenswerten Bereiche gelistet, die sich auf der Fläche befinden, direkt an das Plangebiet angrenzen oder in unmittelbarem Umfeld liegen:

- Im Erweiterungsbereich-West befindet sich ein archäologisches Boden-/Kulturdenkmal gem. §2 DSchG BW. Nähere Informationen unter dem Schutzgut Boden (s. Kap. 9.2.1).
- Wasserschutzgebiet: Direkt nördlich der Fläche liegt ein derzeit im Verfahren befindliches Wasserschutzgebiet der Zone IIIB. Detailliertere Aussagen zu für den Wasserschutz relevanten Flächen finden sich unter der Schutzgutbetrachtung Wasser im Kapitel 9.2.2 wieder.
- Im Planungsgebiet, direkt angrenzend und in direktem Umfeld befinden sich mehrere gesetzlich geschützte Offenlandbiotope. Schützenswerte Biotope gemäß § 30 BNatSchG, bedeutende Flächen für den Biotopverbund sowie kartierte FFH-Mähwiesen werden in Kapitel 9.2.3 im Rahmen der Schutzgutbetrachtung „Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt“ abgehandelt.
- Regionaler Grünzug westlich sowie Grünzäsur nördlich der Fläche (vgl. auch Kap. 6.1).
- Landschaftsplan: Tangierung einer überörtlich bedeutsamer Freiraumzäsur im nördlichen Bereich (vgl. auch Kap. 0)

Die genaue Bewertung bzw. Beschreibung bezüglich des Umgangs mit einer Überlagerung bzw. Tangierung von Schutzgebieten / unterschützgestellten Flächen bzw. sonstigen umweltbezogenen Freiraumrestriktionen unterscheidet sich von Fall zu Fall und stehen in Abhängigkeit zu der geplanten Nutzung. Landschaftsplanerische Restriktionen sind gemäß § 1a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Bedeutung der Aufsiedlungsfläche für die Schutzgebiete wird ein 3-stufiges Schema angewandt:

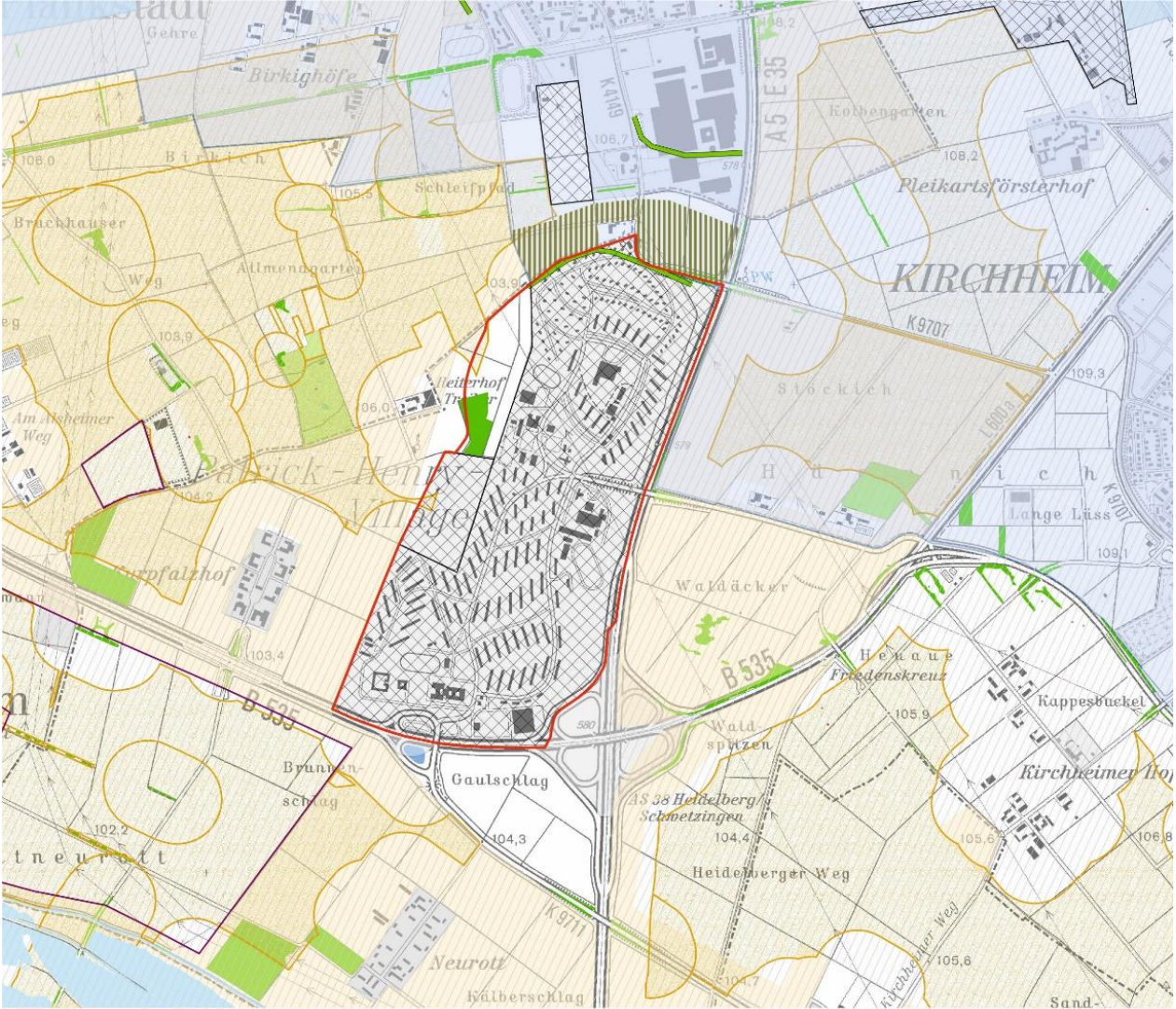
- gering – kein Schutzgebiet,
- mittel – gesetzlich geschützte Biotope auf der Fläche oder im Randbereich / FFH-Mähwiese im Gebiet,
- hoch – direkt angrenzend an Naturschutzgebiet, FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet oder Lage in Landschaftsschutzgebiet.

Demnach ist das Plangebiet insbesondere im Bereich der Erweiterungsfläche von mittlerer Bedeutung, wohingegen dem Großteil der ehemaligen Militärfäche eine geringe Bedeutung zukommt. Gesetzlich geschützte Biotope finden sich sowohl auf der Fläche (FFH-Mähwiese) sowie in Randbereichen. Im Falle einer Bebauung sind die genauen Wechselbeziehungen und Empfindlichkeiten allerdings näher zu prüfen und mit den entsprechenden Fachbehörden (Naturschutz etc.) abzustimmen. Im Hinblick auf die nördlich angrenzende landschaftsplanerische Freiraumzäsur bzw. die regionalplanerische Grünzäsur und eine mögliche Bebauung ist das Einhalten der Fläche sowie eine entsprechende Eingrünung aufgrund der bereits reduzierten Ausdehnung von



besonderer Bedeutung für den Biotopverbund (Wanderkorridor). Inwieweit Restriktionen bezogen auf die Erweiterungsfläche des Wasserschutzgebiets zu berücksichtigen sind, bleibt ebenfalls den Beteiligungsergebnissen abzuwarten.

Abbildung 4: Darstellung der Schutzgebiete und weiterer Freiraumrestriktionen



- |   |  |
|---|--|
|  Plangebiet                    |  landschaftsplanerische Freiraumzäsur         |
|  Entwicklungsfläche FNP        |  Biotopverbund-Feldvogelkullisse              |
|  regionalplanerischer Grünzug  |  geschütztes Biotop                           |
|  regionalplanerische Grünzäsur |  Wasserschutzgebiet (im Verfahren Zone III B) |
|  Vorranggebiet Landwirtschaft  |  festgesetztes Überschwemmungsgebiet          |
|  Vorranggebiet Rohstoffabbau   |  Wald   |



## **8. Kurzcharakteristika des Landschaftsraums / naturräumliche Einordnung / Lage**

Das Planungsgebiet liegt in der nördlichen Oberrheinischen-Tiefebene im Naturraum „Neckar-Rheinebene“ in der Untereinheit „Neckarschwemmkegel“ (s. Abbildung 5, Nr. 224<sub>2</sub>). Der Neckarschwemmkegel wird von tiefgründigen, basenreichen und äußerst fruchtbaren Braun- und Parabraunerden aus Schwemmlöß überlagert, die sich in ihrem Wasser- und Nährstoffhaushalt deutlich von den mäßig basenreichen bis basenarmen, häufig podsoligen Braunerden und Parabraunerden der Niederterrassensande abheben.

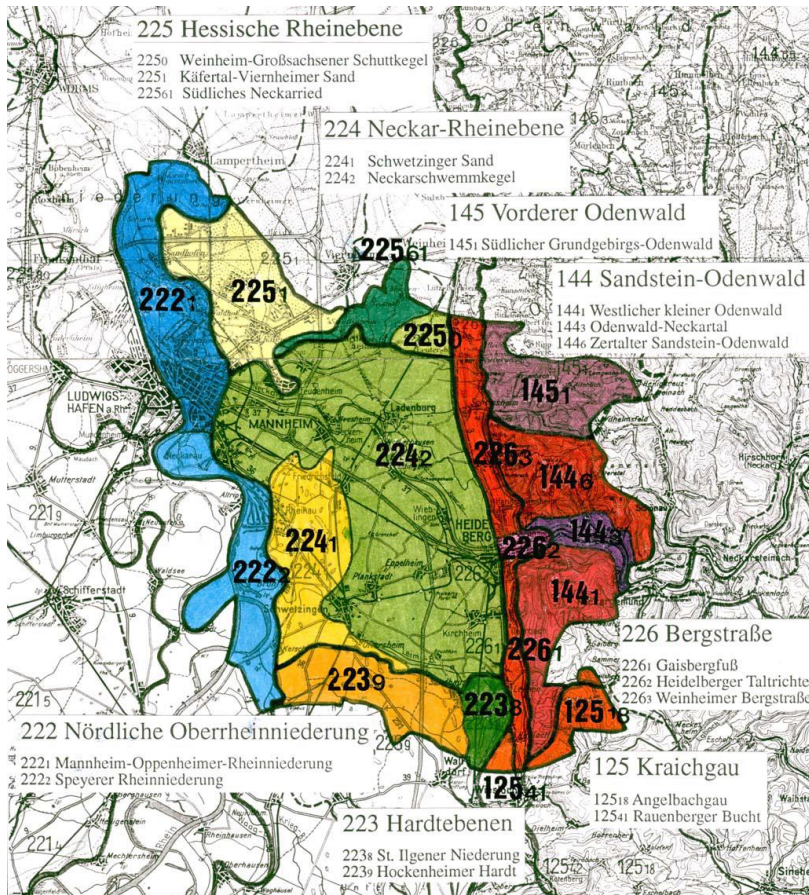
Durch die nährstoffreichen Flusssedimente des Neckars geprägt, wird dieser Bereich der Ebene von alters her ackerbaulich genutzt. Natürlichen Landschaftselemente lassen sich dementsprechend nur bedingt finden.

Im Plangebiet sind keine wesentlichen Höhenunterschiede festzustellen. Das Geländeprofil ist nahezu eben.

Bezogen auf die Ortslage befindet sich das Planungsgebiet abgesetzt vom Siedlungskörper Heidelberg und wird im Osten und Süden von Verkehrsstrassen (Autobahn A5 und B535) gerahmt. Die nächstgelegene Bebauung befindet sich ca. 150 m nördlich (Gewerbegebiet Stadt Eppelheim). Der nächstgelegene Stadtteil der Stadt Heidelberg (Kirchheim) liegt über der Autobahn ca. 1,5 km östlich des Plangebiets. Westlich des Plangebiets befinden sich mehrere Aussiedlerhöfe (Kurpfalzhof, ca. 200 m südwestlich, sowie ca. 60 m nordwestlich) mit Tier-/Pferdehaltung. Darüber hinaus liegt ein kleines Wäldchen (Eppelheimer Wald) in ca. 350 m Entfernung zur westlichen Grenze des Plangebiets.

Der Naturraum zählt aufgrund seiner Verkehrslage, seiner Besiedlungsdichte und seiner intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu den Naturräumen Baden-Württembergs mit den höchsten Belastungen.

Abbildung 5: Naturräumliche Einheiten (Quelle: Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbands HD-MA)



## 9. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Mit der baulichen Inanspruchnahme von Grund und Boden durch den Menschen gehen häufig Veränderungen der Landschaft, des Bodengefüges, des Wasserhaushalts, (Klein)Klimas, ggf. ökologisch wertvoller und schützenswerter Strukturen sowie Verluste von Lebensräumen einher.

Im Rahmen der Umweltprüfung des Flächennutzungsplans ist es Ziel, die prinzipiellen Wirkungen der Planung auf die Schutzgüter darzustellen, ökologische Risiken und Eingriffe in den Naturhaushalt aufzuzeigen sowie landschaftsplanerische Empfehlungen zu Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahmen von Eingriffen zu geben. Dabei kann die Bewertung des Risikos / der Eingriffserheblichkeit grundsätzlich in drei Kategorien erfolgen:

- Erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten
- Erhebliche Beeinträchtigung durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf ein unerhebliches Maß reduzierbar
- Erhebliche Beeinträchtigung auszuschließen

Die Erheblichkeitsschwelle ergibt sich aus der Sachlage des planerischen Einzelfalls und steht in Abhängigkeit mit den Zielen und den konkreten Umweltbedingungen im Plangebiet. Es besteht ein planerischer Einschätzungsspielraum, der auf vernünftigem planerischem Ermessen basiert.

Die Bestandsbeschreibung, -Bewertung (Basisszenario) sowie die möglichen Auswirkungen der Planung, können der jeweiligen Schutzgutbetrachtung entnommen werden. Da die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen i.S. einer Angebotsplanung zu verstehen und konkrete Vorhaben nicht bekannt sind, können Aussagen zu möglichen erheblichen bau- und betriebsbedingten Auswirkungen gemäß Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB) Nr. 2b nur übergeordnet prognostiziert werden.

### **9.1 Übergeordnete Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung (Eingriffe in Natur und Landschaft)**

Ziel des Flächennutzungsplans ist es insbesondere, eine geordnete Siedlungsentwicklung voranzutreiben. Konkrete Aussagen zur Standorteignung von möglichen Bauflächen einschließlich ihrer Belastungsfaktoren und Umweltauswirkungen können gemäß dem Vorsorgeprinzip erst auf nachgelagerter Ebene getroffen werden, da die tatsächliche Nutzungsform wie Flächenbedarfe, Bauformen und Baukörpervolumen, Erschließung und Luftschadstoffbelastung auf Flächennutzungsplan-Ebene erst mit Konkretisierung des Vorhabens bekannt sind. Die Bewertung potenzieller Umweltauswirkungen durch die Planung beschränkt sich somit auf allgemeine Auswirkungen, die allerdings in ihrer Intensität aufgrund verschiedener Nutzungstypen variieren können. Es wird unterschieden in:

#### Baubedingte Auswirkungen

Im Rahmen der Erschließungs- und Bebauungsmaßnahmen wird durch die Flächeninanspruchnahme und das Befahren der Fläche Boden entnommen / umgelagert, verdichtet, neu versiegelt und ggf. Grundwasser abgesenkt oder freigelegt (Gefahr Schadstoffeintrag). Dabei reicht der Wirkungsbereich der Grundwasserabsenkung oftmals über den Maßnahmenbereich hinaus.

Zudem kann durch den Baustellenbetrieb mit einer zusätzlichen temporären Lärm- und Schadstoffbelastung gerechnet werden. Eine Störwirkung kann sich auch auf benachbarte Bereiche des bisherigen Biotopgefüges auswirken bzw. baubedingt auch zur Beeinträchtigung, Zerstörung und dem Verlust von Biotopstrukturen, Lebewesen oder auch Kultur- und Sachgütern führen.

#### Anlagenbedingte Auswirkungen

Mit Errichtung des Siedlungskörpers bzw. der Baukörper einschließlich der Verkehrswege kommt es zu einer Versiegelung/Überbauung der noch unbebauten Flächen und somit zu einem Flächenverlust. Der Grad der Flächeninanspruchnahme steht dabei in Abhängigkeit vom städtebaulichen Erfordernis, infrastruktureller Gesichtspunkte sowie dem Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17

BauNVO. Demnach sind folgende Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung einzuhalten. Bei einem Wohngebiet ist mit einem bis zu ca. 40-prozentigen, bei einem Mischgebiet oder Dorfgebiet mit einem bis zu ca. 60-prozentigen, sowie bei einem Gewerbe- oder Industriegebiet mit einem bis zu ca. 80-prozentigen Flächenverbrauch zu rechnen. In Kerngebieten sind bis zu 100 Prozent möglich.

Folge einer Überbebauung bzw. Versiegelung/Nachverdichtung ist meist eine Veränderung des Wasserhaushaltes durch eine verringerte Grundwasserneubildungsrate und einen erhöhten Oberflächenabfluss. Die Auswirkungsintensität ist dabei vom Versiegelungsgrad und der Flächengröße abhängig.

Darüber hinaus kommt es durch entstehende Gebäudekomplexe und Anlagen zu einer Veränderung des Landschaftsbildes, wobei die Intensität im Wesentlichen von der Ausgestaltung (z.B. Dichte, Ausrichtung) sowie der Höhe des Baukörpers abhängt.

Lebensräume, Biotopstrukturen oder auch Kultur- und Sachgüter können anlagenbedingt zerstört oder zerschnitten sowie benachbarte Bereiche ggf. durch Lärm, Bewegung, Licht-reflexionen oder Vibrationen gestört werden. Gleiches gilt für Erholungsflächen.

Zudem kann es Änderungen hinsichtlich der klimatischen Situation durch den Verlust von klimatisch wirksamen Flächen geben, da sich durch eine Versiegelung die Temperaturen erhöhen sowie Windgeschwindigkeiten und die relative Luftfeuchtigkeit verringert werden können.

#### Nutzungsbedingte Auswirkungen

Der entstehende Verkehr und ggf. eine gewerbliche Nutzung kann zu erhöhten Lärm- und Schadstoffemissionen (z.B. auch Abfall und Abwasser) führen, wobei die Menge bzw. Zusammensetzung letzterer (fest, flüssig, gasförmig) vom Maß und der Form der baulichen Nutzung sowie die Art bzw. der Umfang emissionsmindernder Maßnahmen, wie beispielsweise Kläranlagen oder Filter, abhängig ist.

Darüber hinaus kann es zudem zu einem erhöhten Nutzungsdruck auf angrenzende Naherholungsgebiete oder benachbarte sensible Ökosysteme kommen.

Die Bewertung möglicher erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase stehen in Zusammenhang mit dem städtebaulichen Konzept / tatsächliche Flächeninanspruchnahme und sind auf nachgelagerte Ebene vertiefend zu prüfen.



## **9.2 Schutzgutbezogene Bewertungsgrundlagen, Empfindlichkeiten und mögliche Auswirkungen bei Durchführung der Planung**

Die Bestandserfassung und -beurteilung erfolgt für alle Schutzgüter getrennt.

Nachfolgend werden eine Bestandsbeschreibung sowie übergeordnete Bewertung der Betroffenheit bzw. des Konfliktpotenzials auf Basis derzeit vorliegender Informationen und Gutachten vorgenommen, sowie mögliche Auswirkungen durch eine Flächeninanspruchnahme gemäß der Betrachtungsebene Flächennutzungsplan benannt.

### **9.2.1 Schutzgut Fläche / Boden**

#### **Gesetzliche und planerische Vorgaben**

Die öffentlichen Planungsträger sind gemäß §§ 1 und 2 LBodSchAG verpflichtet, in besonderem Maße die Belange des Bodenschutzes nach § 1 BBodSchG und den sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgang mit Boden zu berücksichtigen, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen und zu prüfen, ob eine Inanspruchnahme weniger wertvoller Böden möglich ist (s.g. Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB). Zur Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen sind hier Möglichkeiten der Entwicklungen der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die vorangegangenen Grundsätze sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Dies gilt ebenso für die Berücksichtigung des Umweltbelangs „Fläche“ (s. § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB) als quantitative Dimension bzw. als Indikator, i.S. der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie und den Umweltzielen der Bundesregierung. Dabei liegt der Schwerpunkt auf dem Aspekt Flächenverbrauch (Siedlungs- und Verkehrsfläche) und die Bodenversiegelung bzw. der Verbrauch von unbebauten, nicht zersiedelten und unzerschnittenen Freiflächen soll verdeutlicht werden (Verhältnismäßigkeit).

Ergänzende Regelungen enthalten u.a. die Altlasten- und Bodenschutzverordnung (BBodSchV).

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (qualitative Dimension) sind gem. § 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Diese sind:

- Boden als Lebensraum für Pflanzen und Tiere
- Boden als Standort für Land und Forstwirtschaft
- Boden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf

- Boden als Filter und Puffer für Schadstoffeinträge
- Boden als Klimaregulativ (Kohlenstoffspeicher und Temperatenausgleich)
- Boden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Ebenso kann mit der Untersuchung des Schutzgutes Boden eine Quantifizierung des potentiellen Eingriffs eingeschätzt und Suchräume für Kompensationsmaßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktion erörtert werden.

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar trifft folgende Aussagen zum Bodenschutz:

Alle Bodenfunktionen sollen langfristig gesichert werden. Dazu soll bzw. sollen grundsätzlich

- der Bodenverbrauch entscheidend reduziert und Überbauungen aller Art nach Möglichkeit auf Böden konzentriert werden, die aus land- und forstwirtschaftlichen sowie landespflegerischen Gründen weniger schutzbedürftig sind,
- nicht-stoffliche Belastungen wie Bodenerosionen, Bodenverdichtung, Verlagerung, Aufschüttung und Versiegelung des Bodens vermieden bzw. auf ein vertretbares Maß reduziert werden,
- Bodenverunreinigungen vermieden und vorhandene Schädigungen abgebaut werden,
- der Verlust an belebter Bodensubstanz so gering wie möglich gehalten werden und
- Ausgleichsmaßnahmen nach Naturschutzrecht vorrangig auf Böden mit geringen Bodenfunktionen und nicht auf Böden mit hoher Ertragsfähigkeit durchgeführt werden. (2.2.2.1 G)

## **Bewertungsgrundlage**

Mit der Arbeitshilfe zur Bearbeitung des Schutzgutes Boden<sup>4</sup> und dem 2010 überarbeiteten Leitfaden zur Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit<sup>5</sup> hat die LUBW in Zusammenarbeit mit der LGRB eine flächendeckend gut anwendbare Bewertungsmethode zur Anwendung in der Flächennutzungsplanung geschaffen. Auch vor dem Hintergrund der Alternativenprüfung für Entwicklungsflächen bietet die Funktionsbewertung nach LUBW – zusammen mit der Bewertung anderer Schutzgüter – die Grundlage für eine Variantenauswahl, da sie eine Quantifizierung möglicher Funktionsverluste durch die Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden erlaubt und damit eine verbesserte Möglichkeit zur Abwägung der Schutzgüter untereinander bietet. Grundlage für die Bewertung stellt die Bodenkarte (BK 50) dar.

Die Gesamtbewertung der LGRB nach den Leitlinien der LUBW führt aufgrund von digitalen Bodendaten die Bewertungsergebnisse der einzelnen Bodenfunktionen zusammen, die für Entscheidungen im Planungsprozess erforderlich sind. Diese Bodenfunktionen sind:

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit

---

<sup>4</sup> LUBW: Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, In: Bodenschutz 24, Dez. 2012

<sup>5</sup> LUBW: Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren, In: Bodenschutz 23, 2010

- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Sonderstandort für naturnahe Vegetation

Aufgrund der Lage im bereits überprägten Siedlungsbereich werden in der BK50 allerdings für einen Großteil des Plangebiets (Konversionsfläche) keine bodenkundlichen Kartiereinheiten ausdifferenziert. Basierend auf der Nutzungshistorie und der damit verbundenen Versiegelung im Planungsgebiet ist das natürliche Bodengefüge auf der Fläche bereits großflächig gestört. Eine differenzierte Bewertung der Bodenfunktionen ist in diesem Bereich des Plangebiets nicht mehr möglich. Eine Bewertung der Böden unter landwirtschaftlichen Gesichtspunkten ist angesichts der Überprägung und vormals militärischen Bebauung ebenfalls nicht zielführend. Eine genauere Bewertung kann lediglich für die noch nicht bebauten und in die Planungen eingeschlossenen Flächen westlich der Konversionsfläche erfolgen.

Einen weiteren, bezüglich der Bodenfunktion zu berücksichtigenden Parameter, stellt die Funktion „Archive der Natur- und Kulturgeschichte“ dar, welche Böden bezeichnen, die einen hohen Informationswert für (geologische) Bodenkunde, Bodenschutz und Landschaftsgeschichte innehaben (vgl. hierzu auch § 2 BBodSchG). Böden mit besonderer Funktion als Archiv der Natur- oder Kulturgeschichte können mit den Instrumenten des Naturschutzrechts (Schutzkategorie, wie z.B. Naturdenkmal, Naturschutzgebiet oder Landschaftsschutzgebiet) sowie des Denkmalrechts (z.B. Ausweisung als Kulturdenkmal) unter direkten Schutz gestellt werden (objektbezogener Denkmalschutz siehe auch Kap. 9.2.7). Zur Bewertung dieses Umweltbelangs werden Daten vom Landesamt der Denkmalpflege, Regierungspräsidium Stuttgart herangezogen. Dabei zu berücksichtigen ist, dass Aussagen über Einzelgrundstücke nicht abgeleitet werden können und auf nachgelagerter Ebene im Detail untersucht werden sollten.

### Altlasten / Kampfmittel

Um Altlasten nach dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) handelt es sich, wenn durch Altablagerungen und Altstandorte schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden. Darunter fallen insbesondere Abfall- und Schadstoffablagerungen, die durch Produktionsverfahren, unsachgemäße Lagerung oder Emissionen verursacht werden und meist mit Boden- und Grundwasserverunreinigungen verbunden sind.

Je nach angestrebter Folgenutzung dieser Flächen bzw. bei einer direkten Gefährdung von Schutzgütern wie Grundwasser oder Menschen sind Maßnahmen bei Altlastenflächen erforderlich (z.B. Bodenaustausch, Versiegelung der betroffenen Flächen).

Die Altlastflächen bzw. Altlastverdachtsflächen sowie die Einschätzung der Kampfmittelbelastung entsprechen dem Stand des rechtswirksamen Flächennutzungsplans bzw. den zum Zeitpunkt der Bearbeitung vorliegenden Informationen Dritter.

Genauere Untersuchungen zu ggf. entstehenden Wirkungspfaden sind nach Nutzungsansprüchen auf nachgelagerter Ebene im Detail durchzuführen und zu bewerten.

### **Bestandsbeschreibung und Bewertung sowie mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche / Boden bei Durchführung der Planung**

Fläche / Boden ist eine weitgehend nicht erneuerbare Ressource und ein sich auf andere Naturgüter funktional auswirkender Bestandteil des Naturhaushalts. Eine Wiederherstellung ist nicht bzw. nur eingeschränkt möglich. Der nachhaltige Umgang mit Fläche ist eine kommunale Aufgabe entsprechend der mittel- und langfristigen Daseinsvorsorge. Es besteht unter den Verbandsmitgliedern Einigkeit, zukünftig eine noch intensivere Raumbewachung zu vollziehen, um eine zukunftsorientierte Entwicklung im Sinne der Nachhaltigkeit zu verwirklichen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft soll im Verbandsgebiet grundsätzlich auf das Unvermeidbare beschränkt werden.

#### Fläche

Das Plangebiet (rd. 124 ha) umfasst überwiegend bereits bebaute Flächen, sowie in Teilen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Erweiterung West). Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme des Flächenumfangs des Planungsgebiets begründet sich in der Bedarfsprüfung zum Flächennutzungsplan bzw. im Dynamischen Masterplan (s. Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung). Es ist vorgesehen die Flächen nach und nach zu entwickeln. Der Erweiterungsbereich West (ca. 15,7 ha) soll nicht vor dem Jahr 2030) entwickelt werden und nur, wenn ein entsprechender Bedarfsnachweis erbracht wird. Die genaue Abgrenzung kann Abbildung 4 entnommen werden.

<b>Flächenbilanz</b>	
Ehemalige Militärfläche (baulich geprägt)	ca. 108 ha
Erweiterungsfläche (als Entwicklungsfläche im Flächennutzungsplan genehmigt)	ca. 7,3 ha
Erweiterungsfläche (landwirtschaftlich genutzt)	ca. 8,4 ha

Mit der Um- bzw. Nachnutzung der ehemaligen Militärbrache wird den Zielen des Flächennutzungsplans und des § 1a BauGB Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von (inner)städtischen bereits vorbelasteten Brachflächen sowie der Schaffung von kompakten Siedlungsstrukturen Rechnung getragen. Die Inanspruchnahme von bisher unbebauten



Außenbereichsflächen kann so weitgehend vermieden werden. Der Grundsatz des nachhaltigen Umgangs mit dem Schutzgut Fläche wird erfüllt.

Eine mögliche Neuversiegelung der aktuell landwirtschaftlich genutzten Flächen wäre entsprechend auszugleichen und auf das notwendigste Maß zu begrenzen.

### Boden

Geologisch gesehen befindet sich das Planungsgebiet im Rheingraben im Bereich des Heidelberger Loches, einer Tiefscholle, bei der die Quartärbasis bei bis 250 m NN liegt. Der Untergrund wird unter einer bis 1 m mächtigen anthropogenen Auffüllung aus rund 350 m mächtigen, quartären, fluviatilen und äolischen Ablagerungen aufgebaut. Die geologische Einheit<sup>6</sup> im Planungsgebiet wird überwiegend von Lösssedimenten auf würmzeitlichem Schotter sowie teilweise Würm-Schotter gebildet. Dabei wechseln sich tonig, sandiger und schluffiger älterer Auenlehm (oft geringmächtig über sandig-kiesigen Flussablagerungen), Hochflutsande und teilweise holozäne Abschwemmmassen ab.<sup>7</sup>

Geotope oder schützenswerte Moorböden sind nicht bekannt.

Für den Bereich der Konversionsfläche liegt keine bodenkundliche Kartiereinheit vor (s. Vorbelastungen finden sich lediglich im Bereich der Wirtschaftswege (Versiegelung/Verdichtung).

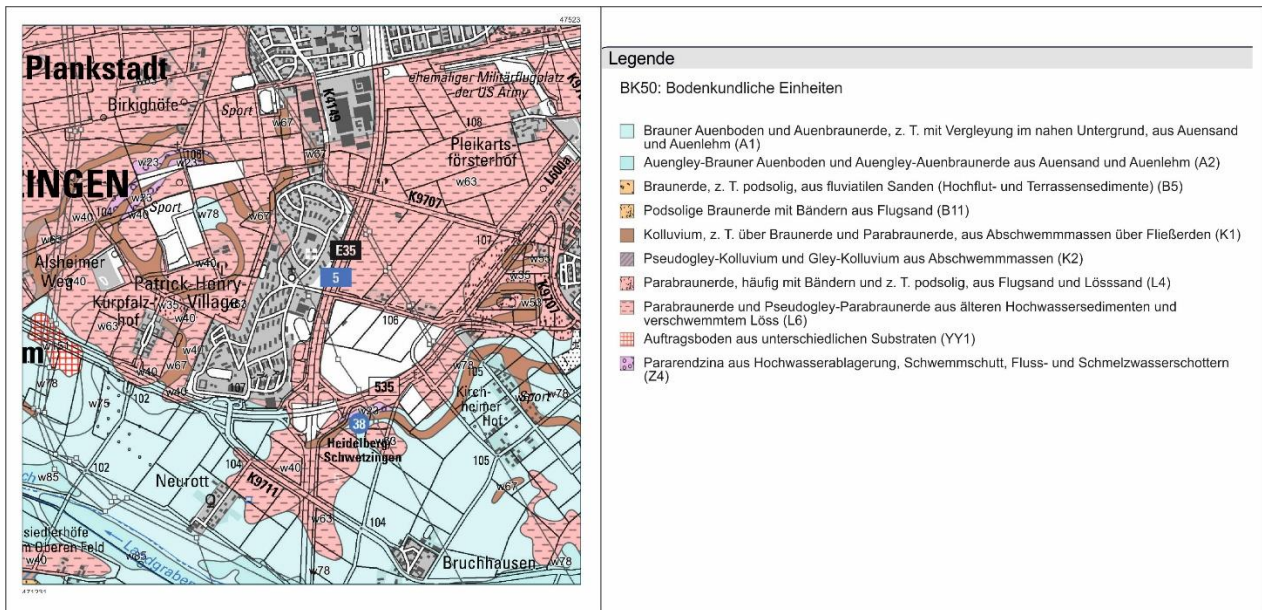
), da hier bereits eine Siedlung zu Grunde liegt. Aufgrund der überwiegend baulichen Prägung des Plangebiets ist davon auszugehen, dass in diesem Bereich das natürliche Bodengefüge kaum noch vorhanden ist und die Böden bereits vorbelastet bzw. beeinträchtigt sind. Sie unterliegen aufgrund der langjährigen militärischen Vornutzung starken Veränderungen durch Bodenauftrag, Abgrabung und Umlagerung sowie Bodenverdichtung und Fremdmaterialien, sodass sie nicht mehr die typische Schichtenfolge einer natürlichen Bodenentwicklung aufweisen. Natürliche Bodenfunktionen können nicht mehr in ursprünglicher Weise erfüllt werden.

---

<sup>6</sup> Vgl. LGRB-Kartenvierer: GK50, Geologische Einheiten (Fläche), abgerufen unter: LGRB-Kartenvierer (lgrb-bw.de).

<sup>7</sup> LGRB: Kartenvierer Geologie, GÜK300 und GK50, abgerufen unter: LGRB-Kartenvierer (lgrb-bw.de).

Abbildung 6: Bodenkundliche Einheit gemäß LGRB.



In dem noch nicht überbauten, aber in die Planung eingeschlossenen Bereich nordwestlich der Konversionsfläche, sowie in angrenzenden Bereichen, wird in der Bodenkarte (BK 50) überwiegend die Bodeneinheit Parabraunerde und Pseudogley-Parabraunerden aus älteren Hochwassersedimenten und verschwemmten Löss angegeben. Die Böden sind tiefgründig, die Wasserdurchlässigkeit ist gering bis mittel. Die Bodenfunktionen werden gemäß LGRB mit hoch bis sehr hoch bewertet. Vorbelastungen finden sich lediglich im Bereich der Wirtschaftswege (Versiegelung/Verdichtung).

### Bekannte Altlasten / Altlastverdachtsflächen / Kampfmittel

Der Änderungsbereich umfasst die ehemalige von den US-Streitkräften militärisch genutzte Fläche des „Patrick-Henry-Villages“ sowie angrenzende Bereiche. Aufgrund der militärischen Vornutzung können Bodenkontaminationen nicht ausgeschlossen werden. Es sind auch mehrere Altablagerungen und Verfüllungen mit Entsorgungsrelevanz im Falle einer möglichen Überplanung bekannt<sup>8</sup>. Im Zuge einer Erstbewertung in den Jahre 2015 und 2016 wurden bereits kontaminationsgefährdende Flächen erfasst und diese Flächen saniert. Eine Gefährdung der Schutzgüter wird auf derzeitigem Wissensstand ausgeschlossen. Abschließende Informationen inwieweit mit weiteren Bodenkontaminationen, Kampfmittelvorkommen und/oder Altlasten zu rechnen ist, liegen derzeit nicht vor und werden ggf. im weiteren Verfahren ergänzt. Eine entsprechende Prüfung und ggf. notwendig werdende Untersuchungen sind auf nachgelagerter Ebene im Falle einer Bebauung vorzunehmen und erdeingreifende Maßnahmen fachkundig zu begleiten.

<sup>8</sup> Auskunft zu vorliegenden Informationen des Umweltamts der Stadt Heidelberg zu Altlasten und Altablagerungen, Juni 2024.

### Archäologische Denkmalpflege

Im Rahmen der Beteiligung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2018 ging über das Landesamt für Denkmalpflege folgender Hinweis ein:

Durch die Planungen ist ein im Erweiterungsbereich-West gelegenes archäologisches Boden-/Kulturdenkmal gem. §2 DSchG BW betroffen: „Wüstung Hegenichhof und hochmittelalterliche Siedlung Altstetten (Nr. MA 6)“.

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. In den betreffenden Flächen sowie im Umgebungsbereich ist mit archäologischen Befunden und Funden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

Eine nähere Prüfung hat auf Ebene der Bebauungsplanung zu erfolgen.

### Auswirkungen einer möglichen Bebauung

Bezogen auf eine Nachverdichtung kann grundsätzlich gesagt werden, dass dies qualitativ v.a. zu einer Überbauung / Versiegelung und damit Zerstörung von Grund und Boden führt, wodurch nachteilige Umweltauswirkungen entstehen können, wie

- Funktionsverlust
- Zerstörung von Lebensraum für Tiere und Pflanzen
- ggf. Beeinträchtigungen / Veränderungen im Wirkungsgefüge, wie z.B. Verdichtung, Umlagerung, Boden-Auf- und -Abtragungen durch Befahren insbes. während Bauphase. (ggf. durch mechanische Lockerungen reversibel)
- Eintrag von Schadstoffen (insbes. zu berücksichtigen bei Böden mit hohem Filter- und Puffervermögen) (vermeidbar durch Beachtung der Vorschriften)
- Absenkung Grundwasserspiegel (insbes. bei (zeitweise) grundwasserbeeinflussten Böden)
- Verlust von Archivböden (kulturgeschichtliche Urkunde, wie z.B. spezielle Bewirtschaftungsformen und konservierte Siedlungs- und Kulturreste. Nicht kompensierbar.)

In Bereichen, in denen eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist, kann überschlägig von einer GRZ von 0,8 ausgegangen werden. In Bereichen einer Wohnbaunutzung von einer GRZ von 0,4.

Im Falle einer umfänglichen Bebauung kommt es auch auf Flächen, auf denen kein direkter Eingriff in das Bodengefüge vorgenommen wird, durch das Befahren mit schweren Baumaschinen häufig zu Verdichtungen des Bodengefüges, sodass der ursprüngliche Boden nicht erhalten bleibt. Insbesondere die noch nicht bebauten landwirtschaftlich genutzten Flächen im nordwestlichen Teil des Plangebiets weisen eine hohe bis sehr hohe Leistungsfähigkeit auf und sind gegenüber

Flächenversiegelung, -verlagerung und Abgrabung grundsätzlich hoch empfindlich. Die Bedeutung des Bodens für den Naturhaushalt inkl. der Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen bezogen auf das gesamte Planungsgebiet ist als gering bis hoch einzustufen.

Um Eingriffe in das Schutzgut Boden zu vermeiden und zu minimieren, ist die Flächeninanspruchnahme für Überbauung und Versiegelung im Bereich des Plangebietes durch eine flächensparende und flächenschonende Bauweise möglichst gering zu halten.

Im Zuge der Bebauungsplanung notwendig werdende Kompensations- bzw. Ausgleichsmaßnahmen sind möglichst schutzgutbezogen zu wählen (z.B. Entsiegelung, Rekultivierung, Nutzungsexensivierung etc.).<sup>9</sup> Werden entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt (s. Kap. 12), ist aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastung eines Großteils der Fläche mit keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Es besteht insbesondere eine enge Wechselwirkung zur Vegetation und Tierwelt, dem Klima sowie zum Wasserhaushalt. Er dient als Grundlage des menschlichen Wirtschaftens.

### **9.2.2 Schutzgut Wasser**

Die Betrachtung des Schutzgutes Wasser bezieht sich auf

- das Grundwasser und
- das Oberflächenwasser/Niederschlagswasser.

Dabei werden als Oberflächenwasser alle oberirdischen Wasser, d.h. die Fließ- und Stillgewässer sowie der Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers bezeichnet.

Übergeordnetes Ziel ist es die dauerhafte Nutzbarkeit der Grundwasservorräte in qualitativer und quantitativer Hinsicht unter Berücksichtigung der ökologischen Gewässerfunktionen zu sichern und naturnahe Zustände der Oberflächengewässer, ein möglichst hohes natürliches Wasserrückhaltevermögen und eine mindestens mäßige Gewässergüte (Gütestufe II) anzustreben.

Da im Planungsgebiet keine Oberflächengewässer vorhanden sind und das nächstgelegene Oberflächengewässer der ca. 1 km südlich gelegene Leimbach bzw. der ca. 3,5 km nordöstlich gelegene Neckar ist, beschränkt sich die Betrachtung des Schutzguts auf das Grundwasser.

### **Gesetzliche und planerische Vorgaben**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Wasserschutzrechts sowie des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge zu berücksichtigen (vgl. BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7e, g und Nr. 12).

---

<sup>9</sup> LUBW: Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, In: Bodenschutz 24, Dez. 2012, Kap. 5.



Wesentliche fachgesetzliche Vorgaben sind dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) §§ 1, 5 und 6 sowie Wassergesetz (WG) Baden-Württemberg § 1 und § 12 zu entnehmen:

„Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut durch nachhaltige Gewässerbewirtschaftung zu schützen, nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften sind zu vermeiden, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts ist zu erhalten, die Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses ist zu vermeiden [...].“

Zudem sind die Ziele der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL), „Herstellung eines guten ökologischen und chemischen Zustands der oberirdischen Gewässer und eines guten chemischen und mengenmäßigen Zustands des Grundwassers“, zu berücksichtigen.

### Zu Grundwasser

Grundwasser ist ein wesentlicher und unverzichtbarer Bestandteil der verschiedenen Ökosysteme des Naturhaushalts sowie des Wasserkreislaufs. Die geologischen Verhältnisse prägen maßgeblich Ausbildung und Bedeutung der Grundwasservorkommen. Zum Schutz von Qualität und Quantität des Grundwassers werden Wasserschutzgebiete (WSG) ausgewiesen:

Wasserschutzzone I - Fassungsbereich. Jegliche anderweitige Nutzung, das Betreten sowie Befahren für Unbefugte sind grundsätzlich verboten.

Wasserschutzzone II oder Zonen IIA und IIB - Engeres Schutzgebiet. Vom Rand der engeren Schutzzone soll die Fließzeit zu den Brunnen mindestens 50 Tage betragen, um Trinkwasser vor bakteriellen Verunreinigungen zu schützen. Es gelten diverse Nutzungsbeschränkungen u.a. für Bebauung, Landwirtschaft, Umgang mit Schadstoffen.

Wasserschutzzone III (A und B) - Weiteres Schutzgebiet. Sie umfasst das gesamte Einzugsgebiet der geschützten Wasserfassung. Die Ausdehnung der Schutzzonen III A und III B ist von der Fließzeit des Grundwassers in den jeweiligen Zonen abhängig.

Die Festsetzung von Wasserschutzgebieten erfolgt durch Rechtsverordnung der Unteren Wasserbehörden. Die Rechtsverordnung benennt die Nutzungseinschränkungen für die landwirtschaftliche und bauliche Nutzung je Schutzzone, z.B. von WSG I, Betreten für Unbefugte verboten und WSG II weitgehende Einschränkungen bis WSG IIIB Bauen unter grundwasserschützenden Auflagen möglich. Die Inhalte der jeweiligen Wasserschutzgebiets-Rechtsverordnung (Ge- und Verbote) sind zu berücksichtigen.

Gemäß Einheitlichem Regionalplan soll Grundwasser in der Metropolregion Rhein-Neckar flächendeckend geschützt werden. Zur Gewährleistung eines guten chemischen und mengenmäßigen Zustands soll bzw. sollen

- Freiflächen erhalten bzw. deren flächensparende und grundwasserschonende Inanspruchnahme durch konkurrierende Nutzungsansprüche sichergestellt,
- Die Grundwasserneubildung unterstützt und
- Der Grundwasserkörper vor schädlichen Stoffeinträgen geschützt werden (2.2.3.1 G)

Zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser besteht ein direktes Wirkungsgefüge. Es ist daher auch zum Schutz des Grundwassers sicherzustellen, dass eine schadlose Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist und ordnungsgemäß funktioniert. Grundsätzlich ist gemäß Wasserhaushaltsgesetz der Versickerung der Vorrang vor der Einleitung in die Kanalisation einzuräumen.

## **Bewertungsgrundlage**

### **Grundwasser**

#### Hydrogeologische Karte

Die Bewertung der Empfindlichkeiten der Deckschichten erfolgt anhand der Hydrogeologischen Karten und Bewertungen der LGRB und LUBW. Grundsätzlich führen Böden mit hoher Durchlässigkeit zu einer höheren Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Böden mit geringer Durchlässigkeit und hohem Absorptionsvermögen.

#### Wasserschutzgebiete und Wasserschutzgebietszonen

Als Datengrundlage werden die bei der LUBW veröffentlichten und abrufbaren Abgrenzungen der Wasserschutzgebiete und -zonen herangezogen (Datenstand Dezember 2023). Der im Internet veröffentlichte Datenbestand umfasst die rechtskräftig festgesetzten, vorläufig angeordneten, fachtechnisch abgegrenzten und im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebiete sowie die festgesetzten und vorläufig angeordneten Wasserschutzgebietszonen. Die Abgrenzung der Schutzzonen der Wasserschutzgebiete wird nach hydrogeologischen Gegebenheiten vom Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg (LGRB) durchgeführt.

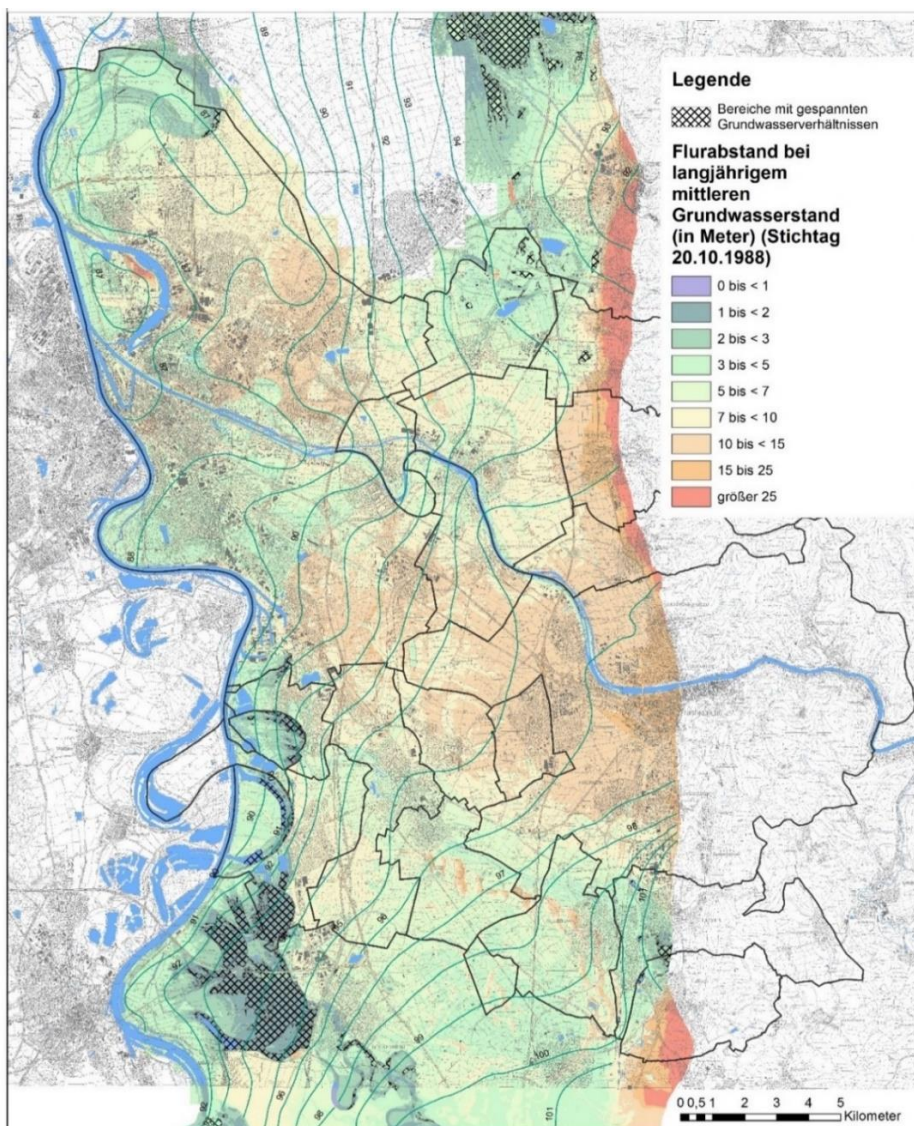
#### Grundwasserflurabstandskarte

Auf Grundlage des vorliegenden Gutachtens „Beschreibung der Grundwasserverhältnisse im Plangebiet des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim“ aus dem Jahr 2004 wurde von der LUBW im Jahr 2017 eine Aktualisierung der Grundwasserflurabstandskarte vorgenommen (s. Abbildung 7). Ausgewertet wurde der Grundwasserflurabstand bei mittlerem langjährigem Grundwasserstand auf Basis hochaufgelöster Laserscandaten auf ein 20 x 20 m Raster interpoliert.

Das Gefährdungspotenzial des Grundwassers steht in engem Zusammenhang mit den Flurabständen im Plangebiet sowie der Schutzfunktion der Deckschichten. Als Flurabstand wird der senkrechte Abstand zwischen einem Punkt der Geländeoberfläche und der Grundwasseroberfläche

che bezeichnet. Die Grundwasserflurabstände können u.a. zur Einschätzung des Gefahrenpotenzials bezüglich des Eindringens von Wasser in Keller bei Starkregenereignissen sowie der Einschätzung der Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber oberflächlichen Schadstoffeinträgen dienen. Bei geringem Flurabstand (< 3m) und fehlenden oder nur geringmächtigen Deckschichten können eingetragene Schadstoffe das Grundwasser besonders schnell die grundwasserführende Schicht erreichen. Grundwasser ist in solchen Bereichen gegenüber dem Eintrag von Schadstoffen hoch empfindlich.

Abbildung 7: Mittlerer Flurabstand des Grundwassers und der Grundwasseroberfläche im Verbandsgebiet



Quelle: Überarbeitet von LUBW, März 2017

### Abwasserbeseitigung

Gemäß § 46 WG Baden-Württemberg (in Verbindung mit § 56 WGH) obliegt die Abwasserbeseitigung der Gemeinde und wird auf Bebauungsplanebene vertiefend betrachtet. Nach Rücksprache mit den Verbandsmitgliedern ist eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung grundsätzlich für alle Alternativflächen gewährleistet bzw. herstellbar.

Für eine Versickerung von Dachflächenwasser aus Gewerbegebieten ist eine Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde erforderlich.

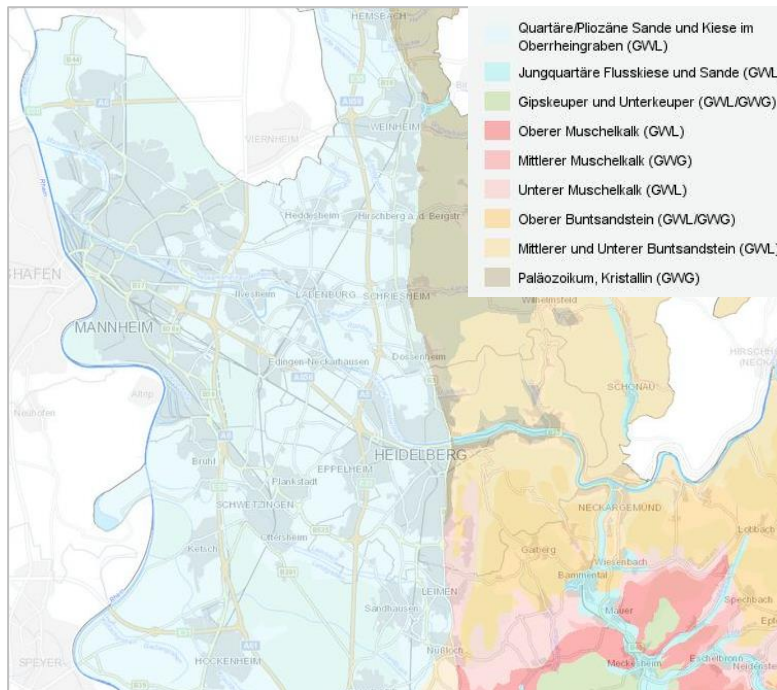
### **Bestandsbeschreibung und Bewertung sowie mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bei Durchführung der Planung**

Durch die bestehende Bebauung und Versiegelung bzw. die Nutzungshistorie ist das Gebiet in Bezug auf das Schutzgut Wasser größtenteils als vorbelastet einzustufen. Es besteht eine enge Wechselwirkung zum Schutzgut Boden. Im Bereich der unversiegelten Böden finden Wasserrückhaltung und Grundwasserneubildungen statt.

Ständig wasserführende Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet oder in direktem Umfeld nicht vorhanden. Das Planungsgebiet liegt hydrogeologisch betrachtet im Bereich des „Heidelberger Loches“ im Oberrheingraben. Die übergeordnete Hydrogeologische Einheit im Oberrheingraben und damit auch im Planungsgebiet bilden Quartäre/Pliozäne Sande und Kiese (Grundwasserleiter) (s. Abbildung 8). Die quartären und tertiären Sedimente erreichen hier eine Dicke von bis zu 3.000 m. Die quartären Ablagerungen können in drei große Grundwasserstockwerke unterteilt werden, die durch tonig-schluffige Ablagerungen voneinander getrennt sind.



Abbildung 8: Übersichtskarte Hydrogeologische Einheiten im Verbandsgebiet



(Quelle: LUBW Daten- und Kartendienste)

Die Deckschicht hat im Großteil des Planungsgebiets im Bereich der Altwasserablagerungen mit z.T. vorkommenden Verschwemmungssedimenten gemäß den Angaben der LGRB (HK50)<sup>10</sup> bis zum Porengrundwasserleiter eine sehr geringe bis fehlende Durchlässigkeit und eine kleinräumige meist mäßige bis sehr geringe Ergiebigkeit in eingeschalteten geringmächtigen Kieslagen. Im südlichen Bereich des Patrick-Henry-Village wird die hydrogeologische Einheit durch Flussbettsande gebildet. Diese haben überwiegend Deckschichten mit geringer bis guter Porendurchlässigkeit. Ansonsten handelt es sich um einen Grundwasserleiter mit mäßiger bis geringer Durchlässigkeit und meist kleinräumiger, mäßiger Ergiebigkeit. Das Grundwasser steht gemäß den Angaben der Grundwasserflurabstandskarte des Nachbarschaftsverbands bei 7 bis 15m (vgl. Abbildung 7).

Informationen zu Grundwasserausschlüssen bzw. Grundwassermessstellen liegen derzeit nicht vor und werden ggf. im weiteren Verfahren ergänzt bzw. sind auf nachgelagerter Ebene zu berücksichtigen.

Direkt nördlich an das Planungsgebiet grenzt das derzeit in der Aufstellung befindliche Wasserschutzgebiet „WSG-031-WW Rheinau“ (WSG-Nr. 222031), der Zone III B an. Hierbei handelt es sich um eine Neufassung mit Erweiterung. Diesem äußeren Bereich der Schutzzone kommt eine

<sup>10</sup> LGRB: HK50, abgerufen unter: LGRB-Kartenviewer (lgrb-bw.de).

hohe Bedeutung für die Trinkwassergewinnung im Einzugsgebiet zu, sodass die Flächen von besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser sind.

#### Auswirkung einer möglichen Bebauung

Eine starke Nachverdichtung führt zu einer Versiegelung von Grund und Boden, die wiederum sowohl quantitative als auch qualitative folgende Auswirkungen auf den Wasserhaushalt haben kann:

- Verminderung der Niederschlagsversickerung
- Erhöhung des Oberflächenabflusses (u.a. Berücksichtigung von Hangdruckwasser)
- Verminderung der Grundwasserneubildungsrate
- Absenkung des Grundwasserstands
- Insbesondere während der Bauphase erhöhtes Risiko des Schadstoffeintrags in das Grundwasser insbes. bei hoch anstehendem Grundwasserstand durch Entfernung von Deckschichten, verminderte/entfallende Filter- und Pufferwirkung
- Insbesondere während der Bauphase erhöhtes Risiko der Bodenabschwemmung und des Schadstoffeintrags in oberirdische Gewässer
- Bereiche mit Schadstoffvorbelastung Versiegelung positiv

Durch die geplante zusätzliche Versiegelung kommt es zu einer Abnahme von Versickerungsflächen. Wird das Wasser der ergänzenden Bebauung allerdings über dezentrale Versickerungsanlagen auf den Baugrundstücken versickert, kann der durch die Versiegelung verloren gegangene Anteil an der Grundwasserneubildung kompensiert werden.

Das Errichten, Erweitern und der Betrieb von baulichen Anlagen mit Eingriffen in den Untergrund (im Grundwasser) in direktem Umfeld der Zone IIIB kann mit einem erhöhten Gefährdungspotenzial verbunden sein. Die Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen hängt vom Reinigungsvermögen und von der Mächtigkeit der Deckschichten (Filterstrecke) ab. Gemäß Technischem Regelwerk (DVGW Arbeitsblatt W 101) wird bei der Ausweisung neuer Bau- und Gewerbegebiete bzw. während der Bauphase in direktem Umfeld der Zone IIIB allerdings von einem weniger hohen Gefährdungspotenzial ausgegangen, wenn die Regelungen (Ge- und Verbote) der Verordnung der Stadt Mannheim zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage „Mannheim Rheinau“ beachtet werden. Diese sind maßgeblich sowohl während der Bauphase als auch im Rahmen späterer Nutzung zu berücksichtigen. Zudem ist in einigen Fällen eine Ausweisung von Baugebieten nur zulässig, wenn auf nachgelagerter Ebene (Festsetzungen zum Bebauungsplan) auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung unter Beteiligung der Unteren Wasserbehörde entsprechend hingewiesen wird. Werden diese sowie die örtlichen Bauvorschriften eingehalten sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Die Flächeninanspruchnahme / Versiegelung ist im Falle einer Nachverdichtung grundsätzlich auf ein notwendiges Maß zu beschränken, um den Wirkungspfad Boden-Grundwasser so weit wie möglich zu erhalten und die Grundwasserneubildung weiterhin zu gewährleisten. Beeinträchtigungen von Grund- und Oberflächenwasser können auf nachgelagerter Ebene durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan i.d.R. vermieden bzw. auf ein unerhebliches Maß gemindert werden.

Werden entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (vgl. hierzu auch Kap. 12) eingehalten, ist mit keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser zu rechnen.

### **9.2.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt**

Die Ausprägung der Pflanzen- und Tierwelt bzw. der biologischen Vielfalt steht in Abhängigkeit zu den Strukturen und spezifischen Standortgegebenheiten der Landschaft, welche den Lebensraum bildet. Sie wird geprägt durch die unterschiedlichen Arten und Intensität der Flächennutzung sowie die Zusammensetzung des abiotischen Milieus (Boden, Wasser, Klima/Luft).

#### **Gesetzliche und planerische Vorgaben**

Gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 5 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts insbesondere wildlebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweilige Funktion im Naturhaushalt zu erhalten.

Schutzgebiete, wie u.a. Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Waldschutz- und Vogelschutzgebiete sowie Flora-Fauna-Habitat-Gebiete und Biotope, die eine besondere Bedeutung für die ökologische Wirksamkeit haben, bedürfen einer besonderen Berücksichtigung (s. Kap. 7 Schutzgebietsausweisungen).

Die Belange des Artenschutzes sind auf der gesetzlichen Grundlage der Verbotstatbestände (Zugriffsverbote) des § 44 BNatSchG für streng geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten sowie alle europäischen Vogelarten und § nach 39 ff BNatSchG abzuprüfen. Dazugehörige Begriffsbestimmungen werden in § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG definiert.

Natura 2000-Gebiete: Gemäß Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (RL 92/43/EWG) bzw. EG-Vogelschutzrichtlinie (RL 79/409/EWG) ist für Vorhaben, die ein besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchzuführen (§ 34 Abs. 1 und 2 BNatSchG).

Nach BNatSchG sind der funktionale Biotopverbund und ökologische Wechselbeziehungen in der Landschaft zu bewahren, wiederherzustellen und zu entwickeln. Nach NatSchG Baden-Württemberg ist es Ziel bis 2030 15 % Offenland der Landesfläche für Biotopverbundplanung vorzuhalten

und rechtlich in übergeordneten Planungen zu sichern. Im Rahmen der Flächennutzungspläne ist der Biotopverbund somit soweit erforderlich und geeignet planungsrechtlich in geeigneter Weise zu berücksichtigen (vgl. §§ 20 ff BNatSchG). Dabei ist zu beachten, dass die Umsetzung der landesweiten Biotopverbundplanung ohne nähere Detailkenntnisse und vertiefende Untersuchungen nicht möglich ist. Solche vertiefenden Untersuchungen sind für die Flächennutzungsplanung jedoch nicht erforderlich. Fachliche Grundlage ist der Fachplan Landesweiter Biotopverbund<sup>11</sup> (inkl. Zielartenkonzept und Generalwildwegeplan) mit seinem Ziel, verbleibende, insbesondere große, noch zusammenhängende und verkehrsarme Freiräume im Offenland zu schützen und somit die Vernetzung von Lebensräumen vor dem Hintergrund des genetischen Austauschs zu sichern. Ein kommunaler Biotopverbundplan der Stadt Heidelberg befindet sich derzeit allerdings in Aufstellung, sodass nähere Erkenntnisse vorliegen, die ebenfalls berücksichtigt werden können.

Darüber hinaus sind zu erhaltende Streuobstbestände nach § 33a NatSchG BW<sup>12</sup> zu berücksichtigen. Gemäß Novellierung des Landesnaturschutzgesetzes BW von 2020 unterliegen artenreiche Streuobstbestände im Sinne des § 4 Absatz 7 des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes (LLG) einem besonderen Schutz (Erhaltungsgebot). Eine genaue Definition ist der Begründung zur Änderung des NatSchG BW und des LLG5 zu entnehmen.

## **Bewertungsgrundlage**

### Teilschutzgut Tiere

Flächendeckend erhobene Datengrundlagen zu Artenvorkommen und Lebensraumanspruch empfindlicher Arten im Verbandsgebiet liegen nicht vor. Artenschutzrechtliche Aspekte lassen sich aufgrund des Maßstabs (Flächennutzungsplan) nur ansatzweise prüfen. Eine genauere Betrachtung kann und muss auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Als Informationsgrundlage können die Angaben des Zielartenkonzepts Baden-Württemberg (ZAK)<sup>13</sup> herangezogen werden, das die Gemeinden bei der Erstellung eines vorsorgenden tierökologischen Zielarten- und Maßnahmenkonzepts als Planungsbeitrag zum Arten- und Biotopschutz im Außenbereich unterstützt. Im Rahmen der Erarbeitung wurden auf Basis vorliegender Daten (Naturräume, Verbreitungsanalysen, Biotoptypenkartierung, Schutzgebiete, etc.) Habitatpotenziale / Anspruchstypen für eine besondere Schutzverantwortung zugewiesen.

---

<sup>11</sup> Daten- und Kartendienst der LUBW, abrufbar unter: Karte: Biotopverbund Offenland inkl. Generalwildwegeplan - Daten- und Kartendienst der LUBW (baden-wuerttemberg.de).

<sup>12</sup> Vorschrift eingefügt durch das Gesetz zur Änderung des Naturschutzgesetzes und des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes vom 23.07.2020 (GBl. S. 651), in Kraft getreten am 31.07.2020.

<sup>13</sup> LUBW: Informationssystem Zielartenkonzept Baden-Württemberg, 2. Version, Stand 4/2009.



Tabelle 1: Anspruchstypen mit besonderer Schutzverantwortung für Heidelberg

Stadt	Besondere Schutzverantwortung / Entwicklungspotenzial für Anspruchstyp...
<b>06 Heidelberg</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ackergebiete mit Standort- und Klimagunst aus tierökologischer Sicht</li> <li>• Nährstoffreiches Feucht- und Nassgrünland</li> <li>• Offene Sandbiotope</li> <li>• Größere Stillgewässer</li> </ul>

Die Listung bzw. die Hinweise zu den zu erwartenden und ggf. auch bereits nachgewiesenen Zielarten liefern lediglich eine erste Einschätzung auf Basis der Spezifika der Naturräume und deren Habitatstrukturen. Weitere vertiefende Untersuchungen (Begehung) zum Artenschutz sind auf nachgelagerter Ebene erforderlich.

Im Rahmen der Aufstellung des Dynamischen Masterplans und der bauleitplanerischen Überlegungen sowie im Zuge der Aufstellung der kommunalen Biotopverbundplanung der Stadt Heidelberg wurden bereits mehrere natur- und artenschutzrechtliche Gutachten beauftragt. Auf Basis dieser Erhebungen wurden im Gebiet europarechtlich geschützte Arten, national streng geschützte Arten sowie Arten der Roten Liste Baden-Württemberg nachgewiesen.

Folgende Unterlagen liegen vor:

- Bio-ökologisches Gutachten für die Konversionsfläche „Patrick-Henry-Village“ in Heidelberg (Bioplan, Stand 30. August 2018)<sup>14</sup>. Dieses beinhaltet eine Vorabschätzung potentiell vorkommender Arten, eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung der Artgruppen Heuschrecken, Amphibien und Reptilien und Vögel sowie eine Biotoptypenkartierung.
- Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zum Vorhaben „Erweiterung Patrick-Henry-Village“ in Heidelberg (Bioplan, Stand 22.04.2020)<sup>15</sup>. Diese beinhaltet insbesondere eine Prüfung hinsichtlich der Artgruppen Amphibien (insbes. Kreuzkröte) und Reptilien sowie der Avifauna.
- Erfassung des Fledermausvorkommens im Bereich der Konversionsfläche „Patrick-Henry-Village“ (Dipl.-Biol. Brigitte Heinz, Stand Januar 2018) sowie Ergänzung für Erweiterungsbereich West (Dipl.-Biol. Brigitte Heinz, Stand September 2019)<sup>16</sup>.
- Ergänzendes artenschutzrechtliches Gutachten für die Artgruppen Reptilien, Schmetterlinge, Stechimmen und holzbewohnende Käfer (Spang.Fischer.Natzschka, Stand 2021).<sup>17</sup>

<sup>14</sup> Bioplan: Bio-ökologisches Gutachten für die Konversionsfläche „Patrick-Henry-Village“ in Heidelberg, Stand 30.08.2018.

<sup>15</sup> Bioplan: Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zum Vorhaben „Erweiterung Patrick-Henry-Village“ in Heidelberg, Stand 22.04.2020.

<sup>16</sup> Dipl.-Biol. Brigitte Heinz, Detektorbegehung und Gebäudekontrolle, Januar 2018 und September 2019.

<sup>17</sup> Spang. Fischer. Natzschka. GmbH: Masterplan Patrick-Henry-Village Heidelberg, Bestandserfassungen hinsichtlich der Artgruppen Reptilien, Schmetterlinge, Stechimmen und holzbewohnende Käfer, Stand 2021.

- Ergänzendes artenschutzrechtliches Gutachten für die Artgruppen Brutvögel, Fledermäuse und FFH-Falterarten (Spang.Fischer.Natzschka, Stand 2022).<sup>18</sup>
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, die eine Wirkungsanalyse des Vorhabens unter Berücksichtigung überprüfungsrelevanter Arten beinhaltet (Spang.Fischer.Natzschka, Stand 25.03.2024).
- Hinweise aus der derzeit in Aufstellung befindenden kommunalen Biotopverbundplanung der Stadt Heidelberg

### Teilschutzgut Pflanzen

Das Teilschutzgut Pflanzen wird aufgrund verschiedener Datengrundlagen bewertet. Diese sind:

- Erfassung der Biotoptypen im Rahmen der Aufstellung des Dynamischen Masterplans Patrick-Henry-Village<sup>19</sup> (s. Anhang 1) zur überschlägigen Einschätzung.
- Erfassung und Bewertung der 2.324 Bestandsbäume hinsichtlich Erhaltungswürdigkeit (Baumkataster 2021).
- Gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotope einschließlich der FFH-Mähwiesen. Diese werden vom Daten- und Kartendienst der LUBW (Stand Dezember 2023) nachrichtlich übernommen und anhand derer eine Empfindlichkeit bewertet. Dabei ist zu beachten, dass laut LUBW, die Kartierung der geschützten Biotoptypen außerhalb des geschlossenen Siedlungsbereichs erfolgte. Ausgenommen waren Bauflächen oder als Baugebiete im Flächennutzungsplan ausgewiesene Bereiche, wenn diese vor dem 1. Januar 1987 genehmigt waren<sup>20</sup>. Auf nachgelagerter Ebene müssen im Rahmen des Artenschutzes vertiefende Untersuchungen auf diesen Flächen erfolgen.

FFH-Mähwiesen sind Lebensräume, die sich durch eine besonders hohe Vielfalt an Tier- und Pflanzenarten auszeichnen. Nach Naturschutzrecht darf sich der Zustand aller FFH-Lebensräume innerhalb und außerhalb der FFH-Gebiete nicht verschlechtern (§ 33 Abs. 1 BNatSchG). Daher ist bei einem Eingriff in diese Flächen ein Ausgleichsbedarf von mindestens 1:1 obligatorisch.

Bezogen auf die vorliegenden Daten zu Streuobstbeständen gibt es zurzeit keine offiziell erfassten und im LUBW-Kartenviewer dargestellten Streuobstbiotope i. S. d. § 33a NatSchG, sondern lediglich eine Einschätzung anhand einer Luftbilddauswertung (Fernerkundung Stand

---

<sup>18</sup> Spang. Fischer. Natzschka. GmbH: Masterplan Patrick-Henry-Village Heidelberg, Bestandserfassungen hinsichtlich der Artgruppen Brutvögel, Fledermäuse und FFH-Falterarten, Stand 2022.

<sup>19</sup> Bioplan: Bioökologisches Gutachten für die Konversionsfläche „Patrick-Henry-Village“ in Heidelberg, Stand August 2018. Hinweis: Nicht erfasst wurde Erweiterungsfläche.

<sup>20</sup> LUBW: Kartieranleitung FFH-Lebensraumtypen und Biotoptypen Baden-Württemberg, 2014, Kap 2.

Dezember 2023). Da im Rahmen der Erfassung der Biotoptypen auf der Fläche selbst allerdings keine bzw. nur vereinzelte Streuobstbäume erfasst wurden, kann davon ausgegangen werden, dass es keine nach § 33a NatSchG geschützten Bestände gibt.

- Biotopverbund für das Offenland trockener, mittlerer und feuchter Standorte sowie Barrieren, nachrichtlich übernommen vom Daten- und Kartendienst der LUBW (Stand: Dezember 2023)

Für die qualitative Bestandsbewertung wird die fünfstufige Basisbewertung der Biotoptypenbewertung Baden-Württemberg<sup>21</sup> angewandt, wobei in der Bewertung insbesondere die mittel bis hochwertigen Biotoptypen Eingang finden, da diese einen langen Entwicklungszeitraum benötigen und unter Umständen nicht wieder entwickelt werden können.

Tabelle 2: Wertstufen des Basismoduls zur Biotoptypenbewertung<sup>22</sup>

Definition	Wertstufe Basismodul
Keine bis sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung	I
Geringe naturschutzfachliche Bedeutung	II
Mittlere naturschutzfachliche Bedeutung	III
Hohe naturschutzfachliche Bedeutung	IV
Sehr hohe naturschutzfachliche Bedeutung	V

### Teilschutzgut biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt beinhaltet einen Reichtum an Lebensräumen / Lebensgemeinschaften, Arten sowie deren genetische Vielfalt, zu deren Durchmischung ein Biotopverbundsystem bzw. Funktionsräume beitragen.

Zunehmende Verkehrsnetzichte und direkte Flächenbeanspruchung von Lebensräumen führen zu einer Zunahme der Barriere- und damit auch Isolationswirkungen auf die biologische Vielfalt. Zusammenhängende oder funktional miteinander in Verbindung stehende landschaftliche Strukturen werden zunehmend durch lineare Elemente technischer Infrastruktur unterbrochen.

Neben der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Minderung des Erholungswerts führt die Landschaftszerschneidung zur Zerteilung und Isolation der Lebensräume vieler Tier- und Pflanzenarten. Der Grad der Zerschneidung ist neben dem Flächenverbrauch ein wichtiger Indikator für die Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft.

Die Bedeutung des Planungsgebiets für den Biotopverbund wird dem Kartendienst der LUBW<sup>23</sup> entnommen. Bei der Verwendung der Daten ist allerdings grundsätzlich zu berücksichtigen, dass die Erfassung auf Basis vorhandener Fachbeiträge und digitaler Datengrundlagen (Laserscan-

<sup>21</sup> LUBW: Bewertung der Biotoptypen Baden-Württemberg zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung, 2005

<sup>22</sup> LUBW: Bewertung der Biotoptypen Baden-Württemberg zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung, 2005, S. 13

<sup>23</sup> <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml>

Befliegung etc.) erfolgt ist, die es auf nachgelagerter Ebene zu konkretisieren und zu überprüfen gilt.<sup>24</sup> Die Planungsgrundlage landesweiter Biotopverbund bietet einen Anhaltspunkt dafür, welche Bereiche bei der Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft berücksichtigt werden sollen.<sup>25</sup> Kernflächen und Kernräumen kommt dabei gemäß Gesetzgeber eine besonders hohe Bedeutung zu, da sie einen Dauerlebensraum darstellen. Es kann davon ausgegangen werden, dass bei einem Verlust einer größeren Kernfläche eine stärkere Beeinträchtigung der Verbundfunktion des umgebenden Kernraums angenommen werden kann als bei einer kleineren Fläche. Grundsätzlich ist allerdings die Durchlässigkeit der Landschaft und der Kernflächen zu berücksichtigen.<sup>26</sup>

Aktuell wird in Heidelberg auf Grundlage des Fachplans Landesweiter Biotopverbund eine kommunale Biotopverbundplanung erstellt. Hier sind die Biotopverbundsysteme regionaler Bedeutung zu beachten. Vertiefende Untersuchungen liegen für den Entwurf kommunaler Biotopverbundplanung bereits vor. Die Biotopverbundplanung und Erweiterung PHV sollen dabei nicht miteinander kollidieren. Die Verbundachsen werden entsprechend in der Ausarbeitung angepasst.<sup>27</sup>

### **Bestandsbeschreibung und Bewertung sowie mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt bei Durchführung der Planung**

Insbesondere Konversionsflächen, die einige Jahre brachliegen, eignen sich, dass sich durch die extensive Nutzung und der relativen Störungsarmut und Komplexität häufig spezielle Pflanzenstandorte (v. a. auf nährstoffarmen Sandstandorten) herausbilden und sich Tierlebensräume entwickeln. Eine Nach-/Umnutzung der Konversionsflächen stellt aufgrund der teilweise hohen naturschutzfachlichen Wertigkeit eine besondere Herausforderung dar.

Im Bestand können bezogen auf die Nutzung des Planungsgebiets vier Teilbereiche unterschieden werden. Im Norden des Planungsgebiets (Patrick-Henry-Village) befindet sich eine Wohnsiedlung (Einfamilienhäuser), die parkartig mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt ist. Der zentrale und südliche Teil des Patrick-Henry-Village-Geländes wird von großen Wohngebäuden, kleinen Grünflächen und Verkehrsflächen geprägt. Zudem befinden sich hier ein Schul- und Kindergartengebäude, mehrere Sportplätze sowie ein ehemaliger Supermarkt mit Parkplatzfläche. Im östlichen Randbereich des Patrick-Henry-Village finden sich größere Grünflächen mit Gehölzbeständen wieder. Der Erweiterungsbereich West wird landwirtschaftlich genutzt (Acker- und Grünland mit einzelnen Gehölzreihen) (vgl. hierzu auch Abbildung 1).

---

<sup>24</sup> Fachplan landesweiter Biotopverbund, Arbeitsbericht (Stand September 2014).

<sup>25</sup> LUBW: Naturschutz Info Februar 2017, Biotopverbund in Baden-Württemberg.

<sup>26</sup> LUBW: Fachplan Landesweiter Biotopverbund, Arbeitshilfe (Stand Juli 2014).

<sup>27</sup> Hinweis UNB Heidelberg aus Beteiligung, Stand Okt. 2024.

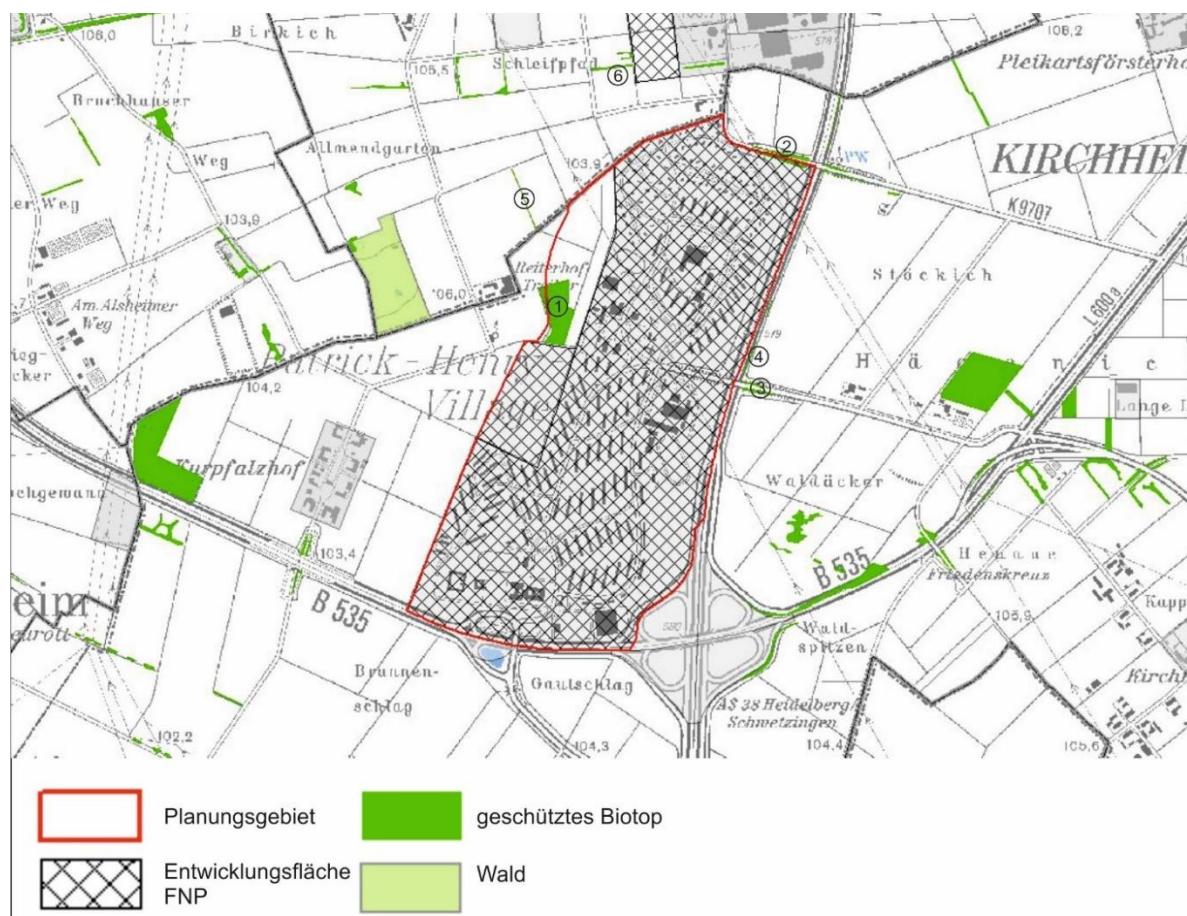


Im Plangebiet können insbesondere punktuelle Altlasten nicht ausgeschlossen werden, die ggf. eine Vorbelastung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt darstellen.

### Biotope

Innerhalb, angrenzend oder in direktem Umfeld des Plangebiets befinden sich nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope, die auf nachgelagerter Ebene einer besonderen Berücksichtigung bedürfen (s. Abbildung 9).

Abbildung 9: Gesetzlich geschützte Biotope gemäß LUBW (Stand Dezember 2023).



Offenlandbiotope	
1	Mähwiese westlich Patrick-Henry-Village (Biotop Nr. 366172210003), Fläche ca. 1,6 ha
2	Hecke - Autobahnbrücke Patrick Henry Village - Stückerweg (Biotop Nr. 166172210003), Fläche ca. 0,4 ha
3	Hecke - Autobahnbrücke Patrick-Henry-Village - Grasweg (Biotop-Nr. 166172210018) ca. 50 m östlich des Plangebiets, Fläche ca. 0,1 ha

4	Feldhecken an der A5 östlich Patrick-Henry-Village (Biotop-Nr. 166172210046), ca. 50m östlich des Plangebiets, Fläche ca. 0,1 ha
5	Hecke im Gewinn Forlenwald SW Eppelheim (Biotop Nr. 166172269087), ca. 50 m nordwestlich des Plangebiets, Fläche ca. 0,1 ha
6	Hecken im Gewinn Lochäcker (Biotop Nr. 166172269086), ca. 270 m nördlich des Plangebiets, Fläche ca. 0,2 ha

Weitere bekannte gesetzlich geschützten Biotope liegen im weiteren Umfeld. Allerdings kommt der Kartierung lediglich ein deklaratorischer Charakter zu und es sind für den Biotopschutz stets die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort entscheidend.

Im Rahmen der Biotoptypenkartierung zum dynamischen Masterplan sowie der Ergänzung wurden folgende Ergebnisse festgehalten:

*„Das Gebiet (Patrick-Henry-Village) ist durch Bauwerke und versiegelte Flächen dominiert, allerdings finden sich häufig Zier- und Hausgärten (gerade in den von Einfamilienhäusern dominierten Bereichen). Viele der früheren Grünflächen sind zwischenzeitlich stark ruderalisiert. Hervorzuheben sind die zahlreichen Sträucher und Gehölze, insbesondere im Nordteil und entlang der A5.“<sup>28</sup>*

Gemäß städtischem Baumkataster sind von den insgesamt 2.306 auf dem Patrick-Henry-Village-Gelände erfassten Bäume 157 stadtbildprägend und unbedingt zu erhalten, 1.085 sind zu erhaltende Zukunftsbäume und weitere 716 Bäume sind mit Einschränkungen zu erhalten<sup>29</sup>. Alte Baumbestände befinden sich insbesondere im Norden des Patrick-Henry-Village.

Bei den auf den im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen handelt es sich um sehr geringwertige bis hochwertige Biotopstrukturen.

#### Biotopverbund und biologische Vielfalt

Wesentlicher Bestandteil des Fachplans landesweiter Biotopverbund sind bereits gemäß § 30 BNatSchG und § 33 NatSchG gesetzlich geschützte Biotope, Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie wie z.B. Flachlandmähwiesen und Flächen des Artenschutzprogramms.

Gemäß Daten- und Kartendienst der LUBW sind im Bereich des Planungsgebiets oder unmittelbar angrenzend derzeit keine Flächen des landesweiten Biotopverbunds feuchter, mittlerer oder trockener Standorte verzeichnet. Im Norden im Bereich des geschützten Biotops Nr. 6 (s. Abbildung

<sup>28</sup> Bioplan: Bio-Ökologisches Gutachten für die Konversionsfläche „Patrick-Henry-Village“ in Heidelberg, Stand August 2018

<sup>29</sup> Spang.Fischer.Natzschka: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Masterplan Patrick-Henry-Village Heidelberg, Stand 25.03.2024.

9) wurde lediglich ein kleinerer Bereich mit Bedeutung für den landesweiten Biotopverbund (Kernfläche mittlerer Standorte) aufgenommen.<sup>30</sup> Die östlich und westlich gelegenen ackerbaulich genutzten Flächen im Umfeld des Planungsgebiets sind Bestandteil der Feldvogelkulisse.

Auf Basis der gutachterlichen Erhebungen, der sich in der Aufstellung befindenden kommunalen Biotopverbundplanung der Stadt Heidelberg, wird die westlich liegende FFH-Mähwiese allerdings als Kernfläche für den Verbund mittlerer Standorte erfasst und umliegende Flächen als Vorschläge für die Biotopvernetzung für die Lebensräume mittlerer Standorte eingebracht. Bei der Westerweiterung von PHV muss, falls die FFH-Wiese und diese Räume dann betroffen sind, ein entsprechender Ausgleich im Sinne des Biotopverbunds der Lebensräume mittlerer Standorte geschaffen werden bzw. die Flächenkulisse der Biotopverbundplanung im Vorfeld schon so angepasst werden, dass es nicht zu Kollisionen kommt.

Im Rahmen der Untersuchungen der Zielarten wurden Kreuzkröte, Grüne Strandschrecke und der Körnerbock abgestimmt. Die Arten werden im aktuellen Stand als Schirmarten unterschiedlichen Biotopen und Maßnahmen zugeordnet.

Gemäß UNB Heidelberg wurden auf Grundlage der Datenerhebungen im Entwurf der kommunalen Biotopverbundplanung Verbundachsen zu wertgebenden Flächen und erste Maßnahmen der Feldflur ausgearbeitet. In der westlichen Erweiterung PHV sind im Entwurf Verbundachsen für Kleingewässer und Verbundsysteme Mittlerer Standorte vorgeschlagen. So sollen z.B. mit Acker-Extensivierung inkl. zeitweilige Brache und der Herstellung von Grünland geeignete Verbundachsen geschaffen werden. Die Verbindungssache für den Kleingewässer-Korridor für die Kreuzkröte kann variabel gelegt werden, aufgrund der hohen Mobilität der Art.<sup>31</sup>

Für wandernde terrestrische Großsäuger hat das Plangebiet keine besondere Bedeutung, da es überwiegend eingezäunt ist. Die Korridore des Generalwildwegeplans verlaufen entlang des Rheins bzw. im Kraichgau in mehr als 8 bzw. 9 km Entfernung.

Grundsätzlich hat das zum Landschaftsplan erarbeitete „Rahmenkonzept Biotopverbund“<sup>32</sup> (Auszug s. Abbildung 10), das als Grundlage für die im Landschaftsplan formulierten naturraumbezogenen Leitbilder und die Schutzgebietskonzeption erarbeitet wurde, weiterhin Bestand. In diesem wurden übergeordnet Schwerpunktbereiche für den Biotoperhalt, die Biotopverbesserung, Biotopentwicklung sowie die Biotopneuschaffung identifiziert. Eine Konkretisierung erfolgt auf kommunaler Ebene durch z.T. bereits bestehende oder in Bearbeitung befindliche kommunale Biotopverbundplanungen und Konzepte, die auf nachgelagerter Ebene bei der Entscheidung einer Flächen-

---

<sup>30</sup> Vgl. LUBW Daten- und Kartendienst, abgerufen unter: <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>.

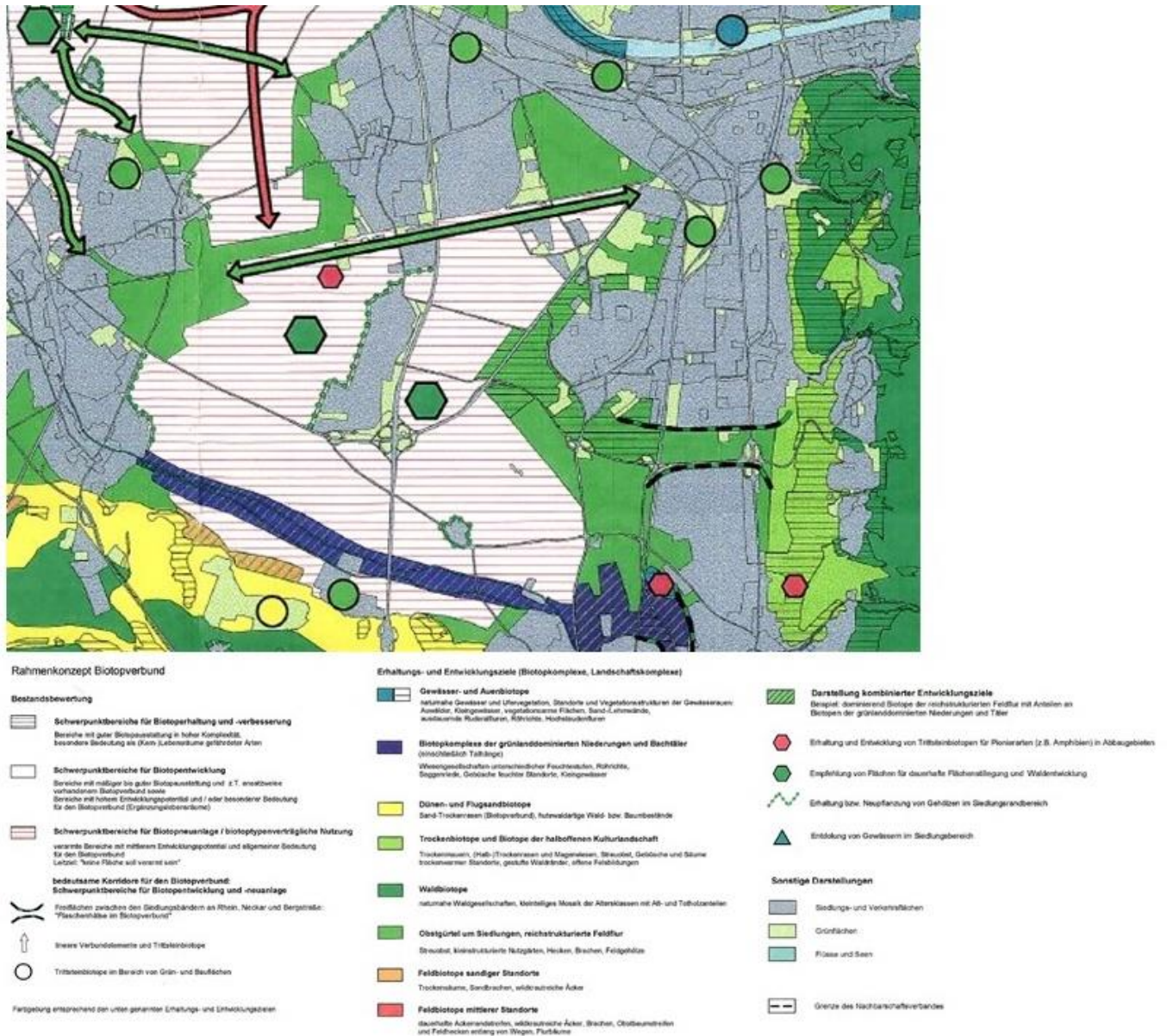
<sup>31</sup> Hinweis UNB Heidelberg, Beteiligung Stand Okt. 2024.

<sup>32</sup> Abrufbar unter: Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim-Landschaftsentwicklung-Landschaftsplan.



inanspruchnahme zu berücksichtigen sind. Gemäß des Rahmenplans Biotopverbund zum Landschaftsplan kommt der Umgebung der Konversionsfläche eine allgemeine Bedeutung für den Biotopverbund zu.

Abbildung 10: Auszug Rahmenkonzept Biotopverbund zum Landschaftsplan



Mit der Darstellung einer Baufläche im Flächennutzungsplan wird der Kommune die Möglichkeit eröffnet, die Fläche baulich zu nutzen. Macht sie davon Gebrauch, können Biotopverbundflächen reduziert und somit - ggf. erheblich - beeinträchtigt werden. Im Bebauungsplan werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen notwendig, die die Beeinträchtigung auf ein Minimum reduzieren bzw. zum Erhalt des Biotopverbunds beitragen. Bedeutende Bereiche können zudem bereits auf Flächennutzungsplan-Ebene beispielsweise als „Flächen für die Landschaftsentwicklung“ gesichert werden. Im Zuge einer Bebauung ist darauf zu achten, dass eine entsprechende Durchgrünung und Eingrünung des Plangebiets erfolgt und insbesondere der Freiraum zwischen



den Siedlungsbändern (Plangebiet und Ortsrand Stadt Eppelheim) als Durchgangs-/ Wanderkorridor erhalten bleibt. Übergeordnet enthält der Dynamische Masterplan 2019 bereits Aussagen zu den Zielvorstellungen der Grünplanung. So sollen sogenannte „Grüne Finger“ geschaffen werden, die von innen heraus eine Verbindung zu dem westlich angrenzende Offenland schaffen und an den vorhandenen Biotopverbund anknüpfen.

Die Bedeutung für den Biotopverbund wird gemäß folgendem 3-stufigen Schema gewertet: gering - nur Acker, mittel - Trittsteinbiotope, Vernetzungselemente vorhanden, „Verzahnung“ mit Umgebung, hoch - Flaschenhals im Biotopverbund (LP 1999) bzw. Lage im Kernraum Biotopverbund (LUBW). Die Fläche hat demnach überwiegend eine geringe Bedeutung für den lokalen Biotopverbund. Von besonderer Bedeutung ist die FFH-Mähwiese im westlichen Bereich des Plangebiets (Erweiterungsfläche West) sowie die alten Baumbestände, die im Rahmen der Bebauungsplanung möglichst erhalten und in ein Gesamtkonzept unter Berücksichtigung der Anknüpfungspunkte der Umgebung integriert werden sollten.

#### Abschätzung des artenschutzrechtlichen Konfliktpotentials

Belange des Artenschutzes sind grundsätzlich bei jedem Planungsvorhaben zu berücksichtigen, das mit Eingriffen verbunden ist.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u.a. verboten, Tiere der besonders und streng geschützten Arten zu töten, zu verletzen oder sie zu fangen, ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu zerstören oder zu beschädigen sowie sie erheblich zu stören. Als erheblich wird eine Störung dann angesehen, wenn sie zur Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population führt. Im Sinne von § 44 Abs. 1 BNatSchG reicht die Möglichkeit einer Beeinträchtigung bereits zum Eintreten des Verbotstatbestands aus. Die Tötung ist auch dann ein Verbotstatbestand, wenn sie nicht zielgerichtet, sondern als Folge anderer Handlungen erfolgt. Nach der aktuellen Rechtsprechung entspricht die Tötung bei Bautätigkeiten aber nur dann dem Verbotstatbestand, wenn das Tötungsrisiko signifikant erhöht wird, d.h. das arttypische natürliche Lebensrisiko übersteigt (BVerwG 9 A 4.13, z.B. RN. 98 d).

Unter die streng geschützten Arten fallen Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie, die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie sowie s.g. „Verantwortungsarten“ gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Verordnung steht allerdings noch aus). Im Gegensatz zur Eingriffsregelung für den Artenschutz gilt hier die Unmittelbarkeit des geltenden Rechts, d.h. es besteht keine Abwägungsmöglichkeit.

Auf Flächennutzungsplan-Ebene gelten bei der Bearbeitung des Artenschutzes folgende Grundsätze:

- Auf Flächennutzungsplan-Ebene werden keine Bautätigkeiten vollzogen. Die Planung kann selbst nicht gegen das Artenschutzrecht verstoßen. Verbotstatbestände werden erst zum Bauzeitpunkt verwirklicht. Gleichwohl sind Planungen unzulässig, die zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr lösbare Verbotstatbestände erfüllen können. Daher ist auf Flächennutzungsplan-Ebene eine überschlägige Vorabschätzung des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials notwendig.
- Bei vorhersehbaren Konflikten (z.B. belastbarer Hinweis auf Vorkommen geschützter Arten) kann es, um eine gewisse Planungssicherheit zu erlangen, ratsam sein, umfassendere Prüfungen vorzunehmen. Dabei gilt allerdings immer der allgemein rechtlich anerkannte Verhältnismäßigkeitsgrundsatz hinsichtlich der jeweiligen Planungsebene.

Im Rahmen der bisherigen Untersuchungen hat sich gezeigt, dass auf dem Patrick-Henry-Village-Gelände Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Nahrungshabitate zahlreicher europarechtlich geschützter Arten und national streng geschützter Arten vorhanden sind.

Die artenschutzrechtlichen Begleituntersuchungen kommen zu folgendem Ergebnis:

**Heuschrecken:** Bezogen auf das Heuschreckenvorkommen kommt dem Gebiet Patrick-Henry-Village hinsichtlich der Artenvielfalt eine erhöhte regionale Bedeutung zu. Insgesamt konnten 14 Heuschreckenarten nachgewiesen werden (u.a. streng geschützte Art Grünen Strandschrecke sowie großflächig auftretende besonders geschützte Art Blauflügeligen Ödlandschrecke).

**Vögel:** Die Bestandserfassung im Jahr 2018 kommt zu dem Ergebnis, dass die Fläche von mehr als 40 Arten als Fortpflanzungs- und Nahrungshabitat genutzt wird (u.a. Mehlschwalbe, Star, Haussperling). Die ergänzende Erhebung im Jahr 2022 kommt ebenfalls zu dem Ergebnis, dass neben zahlreichen (Brut-)Vogelarten (über 50) im Gebiet individuenreiche Bestände von Mauersegler und Mehlschwalbe vorhanden sind. Darüber hinaus wurden mehrere Nistplätze von Saatkrähe, Dohle sowie Mäusebussard erfasst. Ein Revier des Schwarzmilans konnte ebenfalls bestätigt werden. Insbesondere im Südteil des Patrick-Henry-Village sind die Belange der streng geschützten oder in ihrem Bestand bedrohten Arten bei Maßnahmen an den Gebäuden zu beachten.

Bei der Mehrzahl der nachgewiesenen Vogelarten im Erweiterungsbereich West handelt es sich um Nahrungsgäste. Es konnten allerdings Brutstätten von Feldlerchen (Art der Roten Liste) festgestellt werden. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 (Tötung, erhebliche Störung/Ver schlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) i. V. m. Abs. 5 BNatSchG werden unter Beachtung entsprechender Maßnahmen nicht ausgelöst.<sup>33</sup>

<sup>33</sup> Vgl. Bioplan: Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zum Vorhaben „Erweiterung Patrick-Henry-Village“ in Heidelberg, Stand 22.04.2020.

**Fledermäuse:** Die Untersuchungen in den Jahren 2017 und 2019 kommen zu dem Ergebnis, dass das Patrick-Henry-Village-Gelände vor allem für Zwergfledermäuse und Kleine Abendsegler von hoher Bedeutung ist. Auch die ergänzenden Untersuchungen im Jahr 2022 bestätigen die Bedeutung des Patrick-Henry-Village insbesondere für Zwergfledermäuse, die das Gebiet als Nahrungshabitat und vereinzelt auch als Quartierhabitat nutzen. Darüber hinaus wurden weitere Fledermausarten erfasst (Kleiner Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Rauhautfledermaus sowie Mausohrfledermaus). Diese Arten werden im Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet.

**Amphibien** (insbes. Kreuzkröte): Bei der Begehung zur Erfassung der Fledermäuse im Jahr 2017 wurden Kreuzkröten erfasst, jedoch konnte die Art (adulter Kreuzkröten) oder Fortpflanzungsstätten der Art bei den Begehungen in den Jahre 2018, 2021 und 2022 sowohl im Bereich des Patrick-Henry-Village als auch auf der Erweiterungsfläche West sowie der näheren Umgebung nicht mehr nachgewiesen werden. Eine temporäre Nutzung der Art kann allerdings nicht ausgeschlossen werden.

**Reptilien:** Nachweise konnten im Jahr 2018 nicht erbracht werden.<sup>34</sup> Im Rahmen der ergänzenden Untersuchungen im Jahr 2022 wurden hingegen zahlreiche Mauereidechsen insbesondere im zentralen und südlichen Teil des Patrick-Henry-Village sowie vereinzelt Zauneidechsen im östlichen und westlichen Randbereich des Patrick-Henry-Village festgestellt. Diese beiden Arten werden im Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt. Das Vorkommen ist von regionaler<sup>35</sup> Bedeutung.

**Schmetterlinge / FFH-Falterarten:** „Es wurden 20 Schmetterlingsarten, darunter drei in Baden-Württemberg auf der Vorwarnliste geführte Arten und die in Anhang II der FFH-Richtlinie geführte Spanische Flagge festgestellt. Für Stechimmen ist das Patrick-Henry-Village-Gelände von geringer bis mittlerer Bedeutung. Im Rahmen einer Begehung im Juni 2021 wurden 33 Arten erfasst, darunter drei Arten der Roten Liste Deutschlands und / oder Baden-Württembergs.“<sup>36</sup> Es konnten keine Nachweise über das Vorkommen von Feuerfalter oder Nachtkerzenschwärmer (Anhang IV FFH-RL) erbracht werden, auch wenn geeignet Pflanzenarten als Fortpflanzungs- bzw. Raupennahrungsstätte vorhanden sind.

**Stechimmen:** Es konnten 33 Arten von Stechimmen (Wildbienen, Grabwespe, Goldwespe, Solitärwespe) nachgewiesen werden. Darunter werden drei Arten der Wildbiene in der Roten Liste Baden-Württemberg sowie fünf Arten in der Vorwarnliste geführt.

**Holzbewohnende Käferarten:** Es wurden 10 holzbewohnende Käferarten auf dem Patrick-Henry-Village-Gelände erfasst. Darunter befinden sich der *Große Goldkäfer* und der *Körnerbock*,

---

<sup>34</sup> Vgl. Bioplan: Bio-ökologisches Gutachten für die Konversionsfläche „Patrick-Henry-Village“ in Heidelberg, Stand August 2018.

<sup>35</sup> Hinweis UNB Heidelberg im Rahmen der Beteiligung, Okt. 2024.

<sup>36</sup> Vgl. Spang.Fischer.Natzschka: Masterplan Patrick-Henry-Village Heidelberg, Bestandserfassungen hinsichtlich der Artengruppen Reptilien, Schmetterlinge, Stechimmen und holzbewohnende Käfer im Jahr 2021.

deren Arten national streng geschützt und in Baden-Württemberg stark gefährdet bzw. vom Aussterben bedroht sind.

### Auswirkungen einer möglichen Bebauung

Die geplante Umwandlung des ehemaligen Kasernenareals sowie die Hinzunahme des Erweiterungsbereichs West führt dort, wo die Fläche noch unbebaut ist, zu einschneidenden Veränderungen von Bodengestalt und Bodenfunktionen, dem Vegetationsbestand, von Bebauungsform und Anordnung der Baukörper, der Charakteristik und Phänologie des örtlichen Klimas sowie der vielfältigen Raumbeziehungen. Die Möglichkeit des Erhalts der wertvollen Lebensräume mit besonders hoher natur- und artenschutzrechtlicher Bedeutung ist auf nachgelagerter Ebene im städtebaulichen Konzept zu berücksichtigen. Artvorkommen der Kernflächen sollen wandern und sich ausbreiten können.

Grundsätzlich sind alle Biotopkomplexe gegenüber Überbauung / Zerstörung hoch empfindlich. Die Empfindlichkeit der Biotopkomplexe gegenüber (Teil-)Verlust und Zerschneidung wird durch die Ersetzbarkeit/Wiederherstellbarkeit bestimmt. Hochwertige bzw. auf spezielle Standorte angewiesene Biotopkomplexe sowie Biotopkomplexe, die einen langen Entwicklungszeitraum benötigen, sind schwierig oder sogar gar nicht wieder zu entwickeln. Es besteht somit eine Abhängigkeit zu den standörtlichen Gegebenheiten, den benötigten Zeiträumen für die Entwicklung der Lebensgemeinschaft und der Flächengröße/Komplexität (Beziehungsgefüge, Vorkommen anspruchsvoller Arten, Vorhandensein von "Ausweichbiotopen").

Von besonderer Bedeutung ist die im Erweiterungsbereich West liegende gesetzlich geschützte FFH-Mähwiese. Im Falle einer Bebauung der Erweiterungsfläche West ist darauf zu achten, dass das städtebauliche Konzept die hochwertigen Strukturen möglichst erhält. Sollte dies nicht möglich sein, ist der Verlust 1:1 auszugleichen. Der genaue Umgang ist mit der Naturschutzbehörde zu klären.

Grundsätzlich werden auf Basis der Bewertung der Bestandssituation zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere bzw. den Biotopverbund Vermeidungs-, Verminderungs- und (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die auf Ebene der Bebauungsplanung entsprechend des städtebaulichen Konzepts präzisiert werden müssen (vgl. auch Kap.12).

Das örtliche Spektrum der untersuchten Gruppen ist arten- und individuenreich, worunter auch stark gefährdete bzw. vom Aussterben bedrohte Arten sind. Insgesamt kommt dem Schutzgut Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt in den Untersuchungsbereichen eine geringe bis hohe Bedeutung bzw. Schutzbedürftigkeit für den Natur- und Artenschutz zu. Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial bezogen auf eine mögliche Bebauung ist als hoch zu bewerten (Beschädigung/Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten). Allerdings kann auf Grundlage der vorliegenden Gutachten (insbes. Wirkungsanalyse) davon ausgegangen werden, dass durch eine



naturnahe und standorttypische Gestaltung der geplanten Grünflächen mit blütenreichen Magerwiesen, Magerrasen, Ruderalfluren trockenwarmer Standorte, standorttypischen Gehölze, offenen Sandflächen sowie Stein- und Totholzelementen und den Erhalt alter Baumbestände die festgestellten Artvorkommen erhalten und Habitate für weitere wertgebende Arten geschaffen werden können. Verbotstatbestände der Beschädigung / Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten können vermieden werden, wenn die jeweilige Funktion im räumlichen Zusammenhang und ohne zeitliche Unterbrechung gewahrt bleiben und entsprechende Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf nachgelagerter Ebene berücksichtigt werden (vgl. Kap. 12).

Für die nach § 44 Abs. 5 BNatSchG geschützten Arten der FFH-Richtlinie-Anhang-IV (vier Fledermausarten, Zaun- und Mauereidechse, potentiell Kreuzkröte) sowie die europäischen Vogelarten kann durch entsprechende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sichergestellt werden, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG erfüllt werden.

Gemäß Dynamischen Masterplans ist vorgesehen, an Gebäuden und Bäumen Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse und Nistmöglichkeiten für Höhlen- und Nischenbrüter zu schaffen („Animal Aided Design“) sowie die inneren Grünflächen mit der Umgebung (Feldflur) zu vernetzen.

Eine detailliertere Beurteilung und Maßnahmenplanung hat auf Ebene der Bebauungsplanung zu erfolgen und steht in Abhängigkeit mit dem tatsächlichen Nutzungskonzept.

#### **9.2.4 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung**

Die Landschaft wird durch natürliche Prozesse und kulturelle Entwicklungen geprägt.

Bei der Betrachtung des Schutzguts Landschaftsbild / Erholungsqualität treten sowohl naturräumliche Aspekte, wie das Zusammenspiel geografisch abgrenzbarer spezifischer Strukturen und ökologischer Einzelkomponenten des Naturhaushalts, als auch ästhetische Aspekte (Wahrnehmung des Eigenwerts der Landschaft und der natürlichen Erholungseignung) in den Vordergrund.

#### **Gesetzliche und planerische Vorgaben**

Die Betrachtung des Schutzgutes Landschaftsbild / Landschaftserleben leitet sich aus dem Naturschutzgesetz Baden-Württemberg und dem § 1 BNatSchG ab, wonach Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage und Erholungsraum zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln sind.

Der Einheitliche Regionalplan trifft folgende Aussagen zum Landschaftsbild: Das Orts- und Landschaftsbild soll durch Maßnahmen der Stadt-, Orts- und Regionalentwicklung identitätsfördernd weiterentwickelt werden. Dabei soll bzw. sollen

- die Charakteristika des gewachsenen Ortsbildes und die naturraumtypische und kulturhistorisch bedingte Eigenart des Landschaftsbildes bei Entwicklungsvorhaben berücksichtigt,
- an die standortprägenden Erscheinungsformen des Orts- und Landschaftsbildes angeknüpft und
- Orts- und Landschaftsbild in Eigenart, Vielfalt und Schönheit, Besonderheit und visuell-ästhetischem Erlebniswert nicht mehr als unbedingt erforderlich verändert werden (2.2.8.3 G).

### **Bewertungsgrundlage**

Die Analyse des Landschaftsbildes orientiert sich an den subjektiven Empfindungen des Menschen in Bezug auf sein Umfeld. Dabei werden im Wesentlichen drei Anforderungen an die Landschaft gestellt:

- das Bedürfnis nach einer visuell vielfältig strukturierten Landschaft
- das Bedürfnis nach charakteristischen Eigenheiten der Landschaft
- das Bedürfnis nach landschaftsbezogener Erholungsnutzung mit hohem Grad an natürlicher Schönheit

Die Charakterisierung und Bewertung des Landschaftsbildes erfolgt durch die Faktoren:

- Vielfalt, im Sinne von Gestaltvielfalt / biologischer Vielfalt.
- Eigenart, im Sinne von typischen Charakter durch regionale Nutzungsmuster / Kulturformen und
- Schönheit, im Sinne subjektiver harmonischer Gesamtwirkung / herausragender Eigenschaften sowie seinem
- Erholungswert, im Sinne eines Schutzzieles, das in engem Zusammenhang zu einem durch Vielfalt, Eigenart und/oder Schönheit geprägten Landschaftsbildes steht.

Der Erholungswert eines Gebietes / einer Gegend kann insbesondere anhand des Maßes der Nutzung landschaftsbezogener Erholungsaktivitäten, wie beispielsweise Radfahren, Wandern, Spazieren gehen bestimmt werden. Weiterhin orientiert sich der Erholungswert an der Erreichbarkeit und Erschließung des Raumes und der Entfernung zu den Siedlungen. Für die Tages- und Kurzzeiterholung nutzen Erholungssuchende vor allem Gebiete, die in einer Entfernung von bis zu 1.000 m von den Siedlungsgrenzen entfernt liegen<sup>37</sup>.

Dabei kommt einem Raum mit kleinteiligen naturnahen Strukturen meist eine höhere Bedeutung als Erholungsraum zu, als urbanen stadtbezogenen Räumen, die durch Faktoren wie (Verkehrs-) Lärm, thermischen und lufthygienischen Belastungen beeinflusst werden. Hinsichtlich der Aus-

---

<sup>37</sup> LfU, Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg: Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung, 2005

gleichsfunktion kann allerdings einem innerhalb oder in direktem Umfeld der Stadt gelegenen Erholungsraum trotz Vorbelastungen eine höhere Bedeutung zukommen, wenn er als Ausgleich für nicht vorhandene freie Landschaften eintreten muss, wie dies im Verdichtungsraum gegeben ist.

Neben der Zerteilung und Isolation der Lebensräume vieler Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt die Landschaftszerschneidung das Landschaftsbild und mindert den Erholungswert. Zur Bewertung erfolgt u.a. ein Abgleich mit dem Kartendienst der LUBW<sup>38</sup> sowie der Konfliktkarte des Landschaftsplans. Dafür wurden als trennende Objekte Straßen bis Gemeindestraßengröße, Schienen, Flüsse ab einer Breite von 6 m, Seen und Siedlungen eingestuft bzw. insbesondere Flaschenhälse im Biotopverbund berücksichtigt.

Es besteht eine enge Wechselwirkung zum Schutzgut Mensch/Gesundheit sowie zum Schutzgut Pflanzen und Tiere.

Zur Bewertung der Qualität der Landschaft erfolgt zunächst übergeordnet ein Abgleich der flächendeckenden Landschaftsbildbewertung Baden-Württemberg der LUBW mit dem aktuellen Luftbild bzw. der Biotoptypenkartierung des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim sowie ein Abgleich mit dem Landschaftsplan.

Methodisch wird bei der Bewertung der einzelnen Flächen folgende Einstufung vorgenommen:

- Landschaftsbezogene Erholung / Landschaftsbild (Vielfalt, Eigenart, Schönheit):
  - Sehr hohe Bedeutung: Attraktives Landschaftsbild mit vielfältigen Strukturelementen, wie Sträucher, Hecken, Bäume etc. mit naturraumtypischer Eigenart ohne störende Objekte; meist in bewegtem Gelände.
  - Hohe Bedeutung: Attraktives Landschaftsbild mit vorhandenen Strukturelementen, wie Sträucher, Hecken, Bäume etc. mit naturräumlicher Eigenart ohne störende Objekte.
  - Mittlere Bedeutung: Freiraum mit z.T. vorhandenen Strukturelementen, wie Sträucher, Hecken, Bäume etc. in dem die naturräumliche Eigenart zwar vermindert oder überformt, im Wesentlichen aber noch erkennbar ist.
  - Geringe Bedeutung: wenig strukturreiches Ackerland oder Freiraumnutzungen (Sportplätze mit Randbegrünung etc.)
  - Sehr gering: baulich geprägtes Landschaftsbild mit infrastruktureller Vorbelastung (z.B. Hochspannungsleitungen etc.)
- Zerschneidung:
  - Hohe Bedeutung: Lage in (über-)örtlich bedeutsamer Freiraumzäsur / Flaschenhals im Biotopverbund (Barrierewirkung)
  - Mittlere Bedeutung: Verengung der freien Landschaft
  - Geringe Bedeutung: Arrondierung des Siedlungskörpers / Nachverdichtung
- Erholungsrelevante Infrastruktur / Erholungswert:

<sup>38</sup> <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml>

- Hohe Bedeutung: Bereich mit Erholungsinfrastruktur / in Freizeitkarte ausgewiesene Rad-/Wanderwege, direktes Umfeld mit freier Zugänglichkeit
- Mittlere Bedeutung: Wege durch freie Landschaft vorhanden, geringe Frequentierung, ohne ausgewiesene Erholungsinfrastruktur
- Geringe Bedeutung: keine Wegebeziehungen vorhanden

### **Bestandsbeschreibung und Bewertung sowie mögliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild und Erholung bei Durchführung der Planung**

Das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung steht im Kontext der Siedlungsentwicklung insbesondere in Wechselwirkung mit dem Menschen. Die Landschaft dient als Lebens-, Freizeit- und Erholungsraum.

In weiten Teilen der Rheinebene sind die landschaftsgebundene Erholungswirksamkeit und das Landschaftsbild grundsätzlich bereits durch intensive Landwirtschaft und die damit einhergehende Strukturverarmung der Landschaft, durch das dichte Straßenverkehrsnetz mit Barriere- und Verlärmungswirkungen (v. a. Autobahnen, Bundesstraßen) und z. T. unzählige Freileitungen in weiten Teilen stark eingeschränkt. Bestehende Gehölzstrukturen in Form von Hecken und Einzelbäumen sind von besonderem Wert, da sie in der offenen und ebenen Landschaft weithin sichtbar sind und das Landschaftsbild auflockern und gliedern.

Das Planungsgebiet liegt in der Ebene an der Gemarkungsgrenze zur Stadt Eppelheim und wird südlich durch die B 535 und östlich durch die Autobahn A5 gerahmt. Vorbelastungen bestehen durch die ausgehenden Lärmemissionen. Die bereits bestehende Bebauung des Patrick-Henry-Village formt das Landschaftsbild urban. Das Planungsgebiet ist derzeit nur eingeschränkt zugänglich. Wegebeziehungen sind lediglich in Randbereichen vorhanden, sodass das Planungsgebiet nahezu keine Bedeutung für die Feierabend-/Naherholung hat. Im Bestand kann die Fläche bezogen auf die Landschaftsbildqualität als gering beurteilt werden. Das Landschaftsbild ist überwiegend baulich geprägt. Auch den umliegenden noch unbebauten Bereichen (überwiegend strukturarme Feldflur) kommt derzeit eine geringe landschaftliche Eignung als attraktives Naherholungsgebiet zu. Wegeverbindungen bestehen kaum.

#### Auswirkungen einer möglichen Bebauung

Die Ausweisung neuer Bauflächen bzw. eine starke Nachverdichtung führt v.a. zu:

- Überprägung / Umgestaltung des Landschafts-/Ortsbildes bzw. Ortsrands
- Verlust bestehender Naherholungsfunktion / Landschaft
- Erhöhte Fernwirkung in Hangbereichen
- während Bauphase optische / akustische Störwirkung durch Bautätigkeit
- ggf. Zerschneidung der Landschaft / Barrierewirkung



Im Falle einer Umnutzung bzw. Nachverdichtung der Flächen werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild im Wesentlichen durch die städtebauliche und landschaftliche Einbindung der Baukörper sowie deren Dimensionierung und Gliederung sowohl negativ als auch positiv bestimmt. Zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen in das Schutzgut Landschaftsbild werden auf nachgelagerter Ebene entsprechende Minimierungsmaßnahmen notwendig (z.B. Durch-/Eingrünung, s. Kap. 12). Werden diese eingehalten, ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbilds auszugehen. Darüber hinaus können auch viele Kompensationsmaßnahmen, die für Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt ergriffen werden, positive landschaftsästhetische Auswirkungen haben. Inwieweit andere Maßnahmen zur Attraktivierung der umliegenden Flächen für die Kurzzeit-/Naherholung z.B. durch Ausgleichsmaßnahmen möglich sind, muss auf nachgelagerter Ebene geprüft werden.

### **9.2.5 Schutzgut Mensch / Gesundheit**

Im Sinne des UVPG sind besonders die Aspekte Leben, Gesundheit und Wohlbefinden für das Schutzgut Mensch relevant und schützenswert. Dies kann durch folgende Parameter verdeutlicht werden:

- menschliche Gesundheit und Wohlbefinden,
- Wohn- bzw. Wohnumfeldfunktion,
- Erholungs- und Freizeitfunktion (Aufenthaltsqualität).

Den bewohnten Siedlungsbereichen sowie deren näheren Umfeld einschließlich der Nutzungsansprüche kommt eine besondere Bedeutung für die Gesundheit, das Wohlbefinden und die Lebensqualität zu. Dabei sind auf Flächennutzungsplan-Ebene insbesondere die Aspekte „Schutz von Flächen mit Wohn- und Erholungsfunktion vor Lärm-/Geruchsimmissionen, die Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität, sowie der Erhalt und die Herstellung der Zugänglichkeit von Flächen mit Erholungsfunktion (einrichtungsbezogene Erholung) von Bedeutung.

### **Gesetzliche und planerische Vorgaben**

Grundlegend zu berücksichtigen ist gemäß BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7c der Schutz des Wohnumfelds (insbes. gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sicherheit Wohn- und Arbeitsbevölkerung).

Rechtliche Grundlage für die Vermeidung und den Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen stellt insbesondere das BImSchG sowie die 16. Und 39. BImSchV dar, die verbindliche Vorgaben zur Vermeidung schädlicher Umwelteinflüsse wie Lärmbelastung und Luftverunreinigungen beinhalten. So sind gemäß § 50 BImSchG „bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche

Umwelteinwirkungen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG so weit wie möglich vermieden werden.“

Dabei sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB u.a. auch Gefahren wie schwere Unfälle und Katastrophen in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Zur Vorbeugung von Unfall- und Katastrophenrisiken ist zwischen Störfallbetrieben und umgebenden empfindlichen Nutzungen (z.B. Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden, wichtigen Verkehrswegen, Freizeitgebieten, FFH-Gebieten) ein angemessener Sicherheitsabstand einzuhalten (vgl. Art. 13 Abs. 2 SEVESO III-RL). Es ist demnach darauf zu achten, dass sich im Umfeld von Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung durch die Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen und die (baurechtliche) Zulassung von Vorhaben das Risiko - d.h. insbesondere das Ausmaß der Wirkungen eines Störfalles - nicht erhöht.

Darüber hinaus sind die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) sowie die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) auf nachgelagerter Ebene zu berücksichtigen.

Mit der Umsetzung der EU-Umgebungsrichtlinie in deutsches Recht sind viele Kommunen verpflichtet Lärmkarten aufzustellen sowie darauf aufbauend einen Lärmaktionsplan zu erstellen.

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 3 BNatSchG sind „zur dauerhaften Sicherung (...) des Erholungswertes von Natur und Landschaft insbesondere zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.“

## **Bewertungsgrundlage**

### Naherholungs-/Freizeitfunktion

Die Inanspruchnahme eines Gebietes für die Naherholung steht in Abhängigkeit mehrerer Faktoren, wie Erreichbarkeit, Zugänglichkeit, und Ausgestaltung des Landschaftsraumes (einschließlich visueller Beeinträchtigungen). Die Bewertung erfolgt auf Grundlage des Landschaftsplans sowie unter Hinzuziehung der Freizeitkarte Rhein/Neckar, Heidelberg (vgl. hierzu auch Kap. 9.2.4).

### Lärmimmissionen

Die Wohn- bzw. Lebensqualität in Städten und Gemeinden wird stark durch Lärmemissionen von Industrie- und Gewerbeanlagen, Straßen, Schienenwegen und Flugzeugen beeinflusst. Ebenso können von erholungsrelevanten Freiflächen im Siedlungsraum und in Siedlungsnähe sowie von Erholungszielen/-schwerpunkten, freiraumbezogener Infrastruktur wie beispielsweise Sportstätten oder Badeseen und deren Zugänglichkeit Lärmstörungen ausgehen.

Die Verkehrslärmschutzverordnung sowie die DIN 18005 (Lärmschutz im Städtebau) schreiben für bestimmte Nutzungen Orientierungs- bzw. Grenzwerte vor. Gemäß einer Studie der Weltgesundheitsorganisation ist ab einem Lärmpegel in einem Allgemeinen Wohngebiet von mehr als 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts von einer Beeinträchtigung des Wohlbefindens und damit der Lebensqualität auszugehen. Werden dauerhaft Werte von 65 dB(A) überschritten, wird die Situation als gesundheitsgefährdend eingestuft.<sup>39</sup> In geplanten Gewerbegebieten gelten Orientierungswerte von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts.<sup>40</sup>

Um die derzeitige Situation bewerten zu können, wurden zum einen die Lärmkartierung Stand Januar 2018 (ganztägige Lärmbelastung, 24h-Werte) aus dem Lärmaktionsplan der Stadt Heidelberg herangezogen, sowie zum anderen die erfassten Lärmbelastungsdaten des Eisenbahn-Bundesamts, das deutschlandweit für die bundeseigenen Haupteisenbahnstrecken zuständig ist.

### Geruchsbelästigung / Luftschadstoffe

Geruchsbelästigungen können insbesondere durch Luftverunreinigungen aus beispielsweise Industrieanlagen/Raffinerien, Tierhaltungsanlagen, Abfallbehandlungsanlagen/Deponien, Kläranlagen oder Kraftfahrzeugverkehr verursacht werden. Dabei hängt die Wirkung von Geruchsimmissionen stark von der Sensibilität und der subjektiven Einstellung der Betroffenen ab.

Durch das Einhalten bestimmter Abstände können mögliche Geruchsbelästigungen gemindert werden. Eine tiefergehende Prüfung ist auf Bebauungsplanebene vorzunehmen.

### Bekannte Störfallbetriebe

Als Störfallbetriebe werden Betriebe bezeichnet, für die die Störfall-Verordnung Anwendung findet. Darunter fallen Betriebsbereiche, in denen gefährliche Stoffe in Mengen vorhanden sind, die bestimmte Mengenschwellen überschreiten, die in der Störfall-Verordnung vom Gesetzgeber definiert wurden. Die Abschätzung der Anfälligkeit für Risiken von schweren Unfällen erfolgt anhand einer Überprüfung, ob der Bereich der vorgesehenen Planänderung innerhalb der Achtungsabstände zu den vorhandenen Störfallbetrieben liegen.

## **Bestandsbeschreibung und Bewertung sowie mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / Gesundheit bei Durchführung der Planung**

---

<sup>39</sup> Internetauftritt des Umweltbundesamts, Thema Verkehrslärm, aufgerufen unter: <https://www.umweltbundesamt.de/themen/verkehr-laerm/verkehrslaerm#textpart-1>.

<sup>40</sup> Vgl. Städtebauliche Lärmfibel Online – Hinweise für die Bauleitplanung, abgerufen unter: [Lärmfibel \(staedtebauliche-laermfibel.de\)](http://laermfibel.staedtebauliche-laermfibel.de).

Im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung sollen Flächen mit unterschiedlichen Funktionserfüllungen bzw. für unterschiedliche Lebensbereiche des Menschen (z.B. Wohnraum, Wirtschaftsraum) bereitgestellt werden. Je nach Nutzungsart können unterschiedliche Auswirkungen auf die Gesundheit oder das Wohlbefinden des Menschen ausgehen, insbesondere:

- eine Veränderung des Bioklimas
- ein Verlust der Naherholungsfunktion
- erhöhtes Verkehrsaufkommen und erhöhte Lärmbelastungen (u.a. An- und Abfahrtsverkehr)
- Geruchsbelastungen und Anreicherung von Schadgasen
- Verlust von landwirtschaftlichen Flächen

Zur Erfassung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch wird die Ist-Situation ermittelt. Betrachtet werden hierbei die Aspekte Erholung, Geräuschimmissionen, Kampfmittel, und Bodenverunreinigungen. Bezüglich der Bodenverunreinigungen wird auf die Ausführungen zum Umweltaspekt Boden verwiesen.

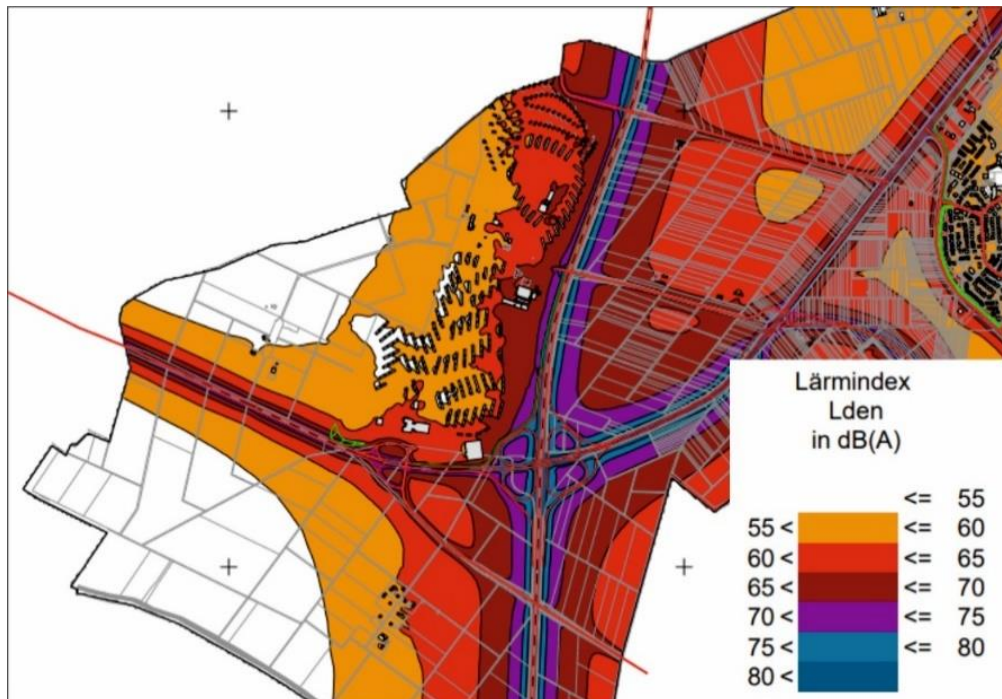
Eine gewisse geruchliche Belastung könnte von dem westlich an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb mit Pferdehaltung ausgehen. Das Einwirken von Luftschadstoffen ist nicht bekannt. Das Planungsgebiet liegt nicht innerhalb eines vom Regierungspräsidium Karlsruhe gelisteten Konsultationsradius eines Störfallbetriebs (Stand: April 2023). Zudem ist das Planungsgebiet größtenteils eingezäunt und nicht öffentlich zugänglich. Demnach kommt der Konversionsfläche keine sowie der unbebauten Erweiterungsfläche maximal eine geringfügige Naherholungsfunktion zu.

Auf das Plangebiet wirken mehrere Geräuschquellen im unmittelbaren Umfeld ein.

Direkt östlich des Planungsgebiets verläuft die A5 sowie südlich die B355 durch die im Planungsgebiet Lärmwerte zwischen 55 dB(A) und 70 dB(A) erreicht werden (s. Abbildung 11).



Abbildung 11: Straßenverkehrslärmmessung der Stadt Heidelberg (24 Stunden Wert)



Darüber hinaus befinden sich westlich von Patrick-Henry-Village mehrere lärmemittierende Anlagen: Baustoff-Recycling (Entfernung mindestens 750 m), Häckselplatz (Entfernung mind. knapp 900 m) und Sportschützenverein (Entfernung mind. 950 m).

Zudem befinden sich das Gewerbegebiet von Eppelheim ca. 150 m nördlich des Planungsgebiets, von denen Emissionen ausgehen können.

Lärmimitierender Schienenverkehr ist nicht vorhanden.

#### Auswirkungen einer möglichen Bebauung

Durch eine Überplanung des Gebiets werden überwiegend bereits anthropogen genutzte Flächen sowie im Erweiterungsbereich auch landwirtschaftlich genutzte Flächen beansprucht. Die bisherige Nutzungsform des Erweiterungsbereichs würde bei einer Überplanung verloren gehen. Dem Plangebiet kommt keine bzw. im Erweiterungsbereich maximal eine geringe Naherholungsfunktion zu. Durch eine entsprechende Grünplanung im Rahmen des städtebaulichen Konzepts kann diese Funktion verbessert werden.

Insbesondere im Hinblick auf eine mögliche Wohnnutzung wird das Konfliktpotential bezogen auf die Lärmsituation als hoch bewertet, da mehrere Geräuschquellen (Autobahn, lärmimitierende Betriebe etc.) auf das Planungsgebiet einwirken. Die schalltechnischen Belange sind im Rahmen der Bebauungsplanung auch unter Berücksichtigung der Aspekte Anlagen- und Verkehrslärm tiefer zu prüfen (Erforderlichkeit Schallschutzmaßnahmen) und entsprechende Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen zu ergreifen (Abstandsflächen, Schallschutzwand etc.).

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und der bereits großflächigen anthropogenen Nutzung der Konversionsfläche, kommt dem Schutzgut Mensch in den Untersuchungsbereichen eine geringe Bedeutung sowie im Hinblick auf die Lärmsituation eine hohe Bedeutung zu. Nachteilige Umweltauswirkungen sind aufgrund der vorgesehenen Nutzungen allerdings unter Berücksichtigung der Empfehlungen sowie geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

### **9.2.6 Schutzgut Klima und Luft**

Unter dem Schutzgut Klima/Luft werden die lokalen bioklimatischen Funktionen verstanden, die von Vorhaben und Plänen beeinflusst werden können.

Aufgrund der Topographie im Rheingraben, begrenzt durch die Hänge des Odenwalds, ist das Gebiet des Nachbarschaftsverbandes - einschließlich der Stadt Heidelberg - vermehrt bis häufig Wettersituationen mit hoher Temperatur, hoher Luftfeuchte und geringer Luftbewegung (=Wärmebelastung) ausgesetzt. Insbesondere betroffen sind dabei stark versiegelte und dicht bebaute Stadtgebiete, in denen es zu stärkeren Temperaturanstiegen und damit verbundenen Hitzephasen kommen kann, die häufig mit einer geringeren nächtlichen Abkühlung verbunden sind. Nur selten bis gelegentlich kommt es im Verbandsgebiet durch Situationen mit niedriger Temperatur, erhöhter Windgeschwindigkeit und starker Bewölkung (=Kältereiz), zu Beeinträchtigungen des Wohlbefindens der Menschen<sup>41</sup> (s. hierzu auch Kap. 9.2.5).

### **Gesetzliche und planerische Vorgaben**

Klimaschutz und Klimaanpassung sind gemäß § 1 Abs. 5 BauGB Planungsgrundsätze bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen. Auf Flächennutzungsplan-Ebene werden insbesondere strukturelle und integrative Vorgaben (qualitative Anforderungen) geprüft, wie z.B. die Schaffung kompakter gemischter städtischer Strukturen, der Ausbau und die Modernisierung des Nahverkehrs oder auch der Ausbau und die Nutzung erneuerbarer Energien. Konkrete Umsetzungsstrategien und Maßnahmen werden auf nachgelagerter Ebene im Bebauungsplanverfahren von den jeweiligen Kommunen präzisiert. Erste Vorgaben finden sich im Dynamischen Masterplan wieder.

Mit dem Klimawandel erhöht sich das Risiko von Extremwetterereignissen, wie beispielsweise Starkregen und Hochwasser oder Hitzewellen<sup>42</sup>. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (§ 1a Abs. 5 BauGB).

---

<sup>41</sup> Klimauntersuchung Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Juni 2002.

<sup>42</sup> Vgl. IPCC-Berichte

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe h) BauGB ist es Ziel die bestmögliche Luftqualität in den Gebieten zu erhalten. Dabei ist insbesondere die Übernahme der Anforderungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bezüglich gebietsbezogener Strategien zur Luftreinhaltung (vgl. §§ 49, 50 BImSchG) als Abwägungsbelang für die Bauleitplanung zu berücksichtigen (s. hierzu auch Kap. 9.2.5).

Auch nach § 1 BNatSchG ist die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, zu denen auch Luft und Klima zählen, nachhaltig zu sichern. Dabei sind gemäß § 1 BNatSchG Abs. 1 Nr. 5 „Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch vermehrte Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu“.

### **Bewertungsgrundlage**

Bei der Bewertung des Schutzgutes Klima sind von Bedeutung:

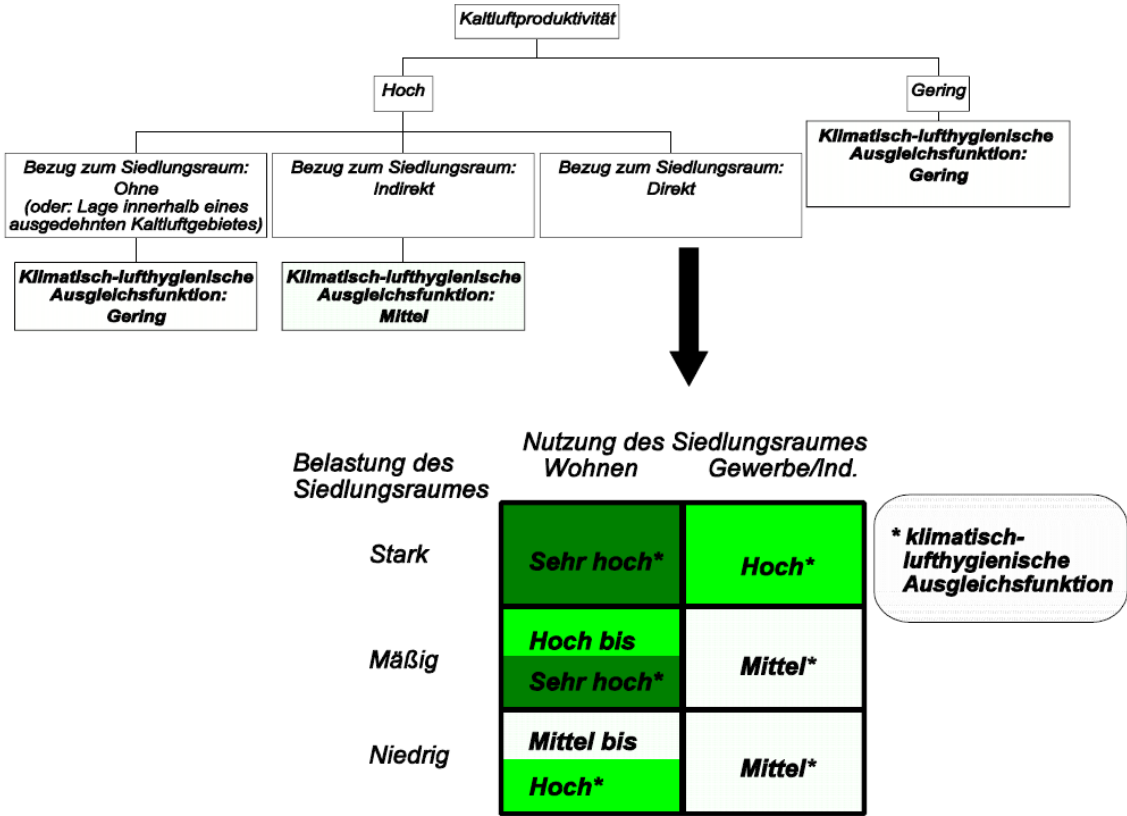
- die klimatische Regenerationsfunktion. Hier werden vor allem Bereiche mit Bedeutung für den Luftaustausch wie beispielsweise Kalt- und Frischluftentstehung, Leitbahnen betrachtet.
- der Klimaschutz. Hier werden vor allem Bereiche mit Bedeutung für den Immissionsschutz (Schadgase und Lärm), für den Windschutz sowie Klimaschongebiete betrachtet.

Die Bewertung wird vom flächendeckenden Klimagutachten des Nachbarschaftsverbandes übernommen, das besonders im Hinblick auf mögliche Siedlungserweiterungen erstellt worden ist<sup>43</sup>.

---

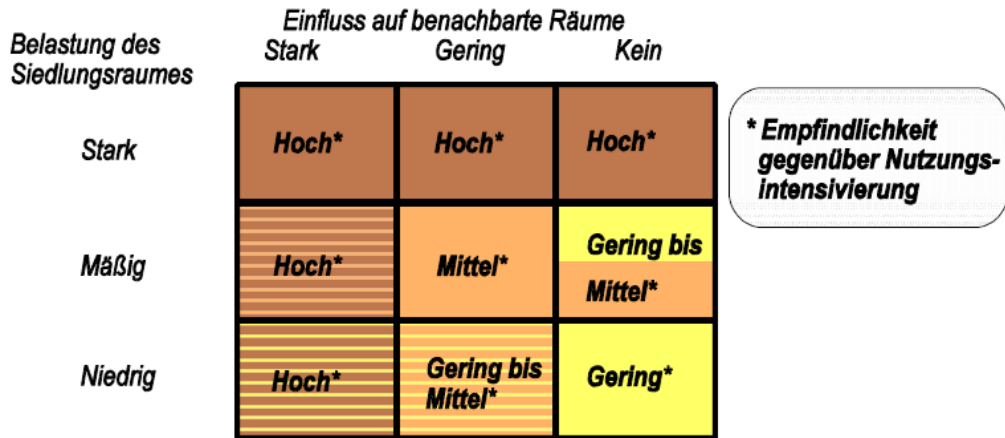
<sup>43</sup> abrufbar unter [http://www.nachbarschaftsverband.de/landschaft/landschaft\\_klima.html](http://www.nachbarschaftsverband.de/landschaft/landschaft_klima.html)

Abbildung 12: Schutzgut Klima, Bewertungsmatrix Freiflächen



Entscheidend für die Einstufung der Freiflächen als Flächen mit geringer bis sehr hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion sind zum einen ihre Kaltluftproduktivität und zum anderen ihr Bezug zum Siedlungsraum. Das bedeutet, dass Freiflächen, die als Kalt- bzw. Frischluftlieferanten für mäßig bis stark belastete Siedlungsgebiete mit überwiegender Wohnnutzung dienen, eine höhere Bewertungsstufe erhalten als Flächen, die in Wechselwirkung mit Gewerbegebieten oder niedrig belasteten Wohngebieten stehen. Unter dem Begriff Belastung werden die thermische Belastung (Überwärmung) und lufthygienische Belastung durch Schadstoffe zusammengefasst.

Abbildung 13: Schutzgut Klima, Bewertungsmatrix Siedlungsflächen



Zur Bewertung der Siedlungsflächen in Bezug auf ihre Empfindlichkeit gegenüber Bebauungsverdichtung und Flächenversiegelung wird zum einen die bereits bestehende thermische und lufthygienische Belastung und zum anderen der Einfluss des Gebietes auf benachbarte Siedlungsbe- reiche oder Freiräume betrachtet. Dabei werden neben den hochverdichteten und belasteten In- nenstadtbereichen auch locker bebaute Siedlungen mit zwar günstigen bioklimatischen Verhält- nissen aber starkem Einfluss auf benachbarte stärker verdichtete (z.B. Wohngebiete am Hang) Siedlungen mit hoher Empfindlichkeit gegenüber einer weiteren Nutzungsintensivierung bewertet.

Insbesondere bei einer Neuausweisung von Bauflächen, aber auch im Falle einer starken Nach- verdichtung, ist darauf zu achten, dass günstige klimatologische Verhältnisse erhalten bleiben bzw. geschaffen werden. Freiflächen mit einer sehr hohen bis hohen klimatisch-lufthygienischen Ausgleichsfunktion sollen weitestgehend erhalten bleiben und eine Bebauung/Versiegelung auf das notwendigste Maß beschränkt werden. Abwechslungsreiche Pflanzstrukturen und eine Ver- netzung von Grünflächen sind anzustreben.

Die Bewertung des Planungsgebiets erfolgt gemäß folgendem Schema:

- gering                      höchstens mittlere klimatisch-lufthygienische Ausgleichsfunktion
- mittel                      hohe klimatisch-lufthygienische Ausgleichsfunktion
- sehr hoch                  sehr hohe klimatisch-lufthygienische Ausgleichsfunktion

### **Bestandsbeschreibung und Bewertung sowie mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft bei Durchführung der Planung**

Das Planungsgebiet liegt großräumig gesehen in einer regionalen Luftleitbahn. Durch den bereits hohen Versiegelungsgrad und die Vorbelastungen kommt dem Bereich des ehemaligen Patrick- Henry-Village allerdings nur eine geringe klimatisch-lufthygienische Ausgleichsfunktion zu. Die noch unbebauten Flächen innerhalb des Areals haben lediglich eine kleinklimatische Bedeutung für den Luftaustausch. Den benachbarten Ackerflächen hingegen kommt eine mittlere bis hohe Bedeutung bezüglich ihrer thermischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktion zu (Kaltluftent- stehungsgebiet).<sup>44</sup>

#### Auswirkungen einer möglichen Bebauung

Jede Bebauung verursacht bedingt durch das Wärmespeichervermögen der Baustoffe, die Ver- siegelung des Bodens, durch veränderten Wasserhaushalt sowie durch Abwärme, zum Teil recht

---

<sup>44</sup> Vgl. Klimabewertungskarte des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim, abrufbar unter: Nachbarschaftsverband Heidel- berg-Mannheim.



große räumliche Unterschiede (z.B. Temperatur, Windverhältnisse). So setzen sich große Baugebiete in klimatischer Hinsicht deutlich von der sie umgebenden Landschaft ab.

- Strömungs-/Durchlüftungsverhältnisse werden verändert

Durch die Oberflächenversiegelung und den damit verbundenen geringeren Grünflächenanteil ist die Verdunstung reduziert, was eine Erhöhung der Temperatur in den Städten bewirkt. Ebenso speichert die städtische Baumasse die einfallende Wärmestrahlung, was zu einer Erhöhung der täglichen Maximaltemperatur führt und die nächtliche Abkühlung verzögert.

Wichtige Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftleitbahnen können durch eine Siedlungserweiterung/Nachverdichtungen in ihrer Funktion so reduziert werden, dass der Luftaustausch blockiert wird und sich dadurch die bioklimatischen Verhältnisse im Siedlungsbereich verschlechtern.

- Veränderter Wärmehaushalt

Die Erheblichkeit bzw. Intensität der Einwirkungen hängt einerseits von der Größe des Plangebiets, der Art der vorgesehenen Bebauung sowie von den Windverhältnissen ab.

Durch Bebauung gehen die klimatischen Freiflächenfunktionen verloren. Die Funktionseinbußen hängen von der Leistungsfähigkeit der Ausgleichsfläche und von der Zuordnung der Fläche zu klimatisch belasteten Wirkungsräumen, insbesondere Siedlungsflächen ab. Je höher die Leistungsfähigkeit einer Fläche ist, desto größer ist die mögliche Beeinträchtigung im jeweiligen Wirkungsbereich. Insbesondere die leistungsfähigen Ausgleichsflächen mit überörtlicher Bedeutung für die Belüftung der Siedlungsflächen, wie sie die Talniederungen und die Hanglagen von Bergstraße und Neckartal darstellen, sind deshalb von weiterer Bebauung freizuhalten.

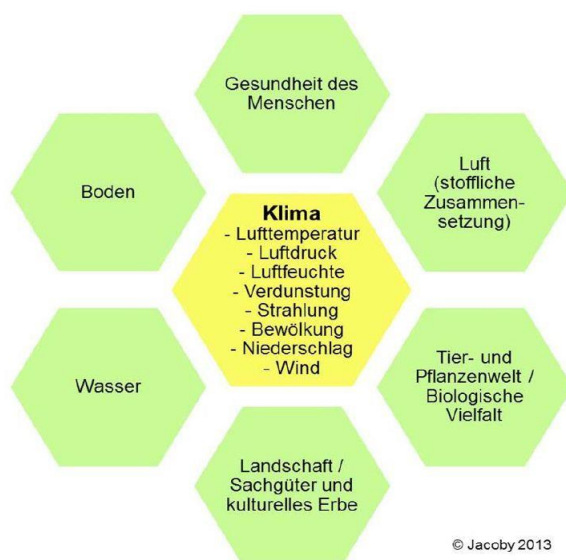
In der Ebene mit einer insgesamt eher geringen klimatischen Leistungsfähigkeit müssen in besonderem Maße Akkumulationswirkungen durch sich überlagernde und verstärkende Siedlungseinflüsse beachtet werden. Eine besondere Bedeutung kommt hier dem Erhalt großräumig zusammenhängender Freiflächensysteme in einer Mindestausdehnung von 1.000 m an Engstellen zwischen den Siedlungsflächen zu. Die innerhalb von größeren Siedlungskomplexen (insbes. Mannheim, Heidelberg) noch vorhandenen, relativ zusammenhängenden Freiraumzäsuren (Breite  $\pm$  500 m), die als Frischluftschneisen für das Eindringen großräumiger und regionaler Winde in die Siedlungsbereiche bedeutsam sind, sind von weiterer Bebauung freizuhalten.

Die Konversionsfläche wird gemäß der Klimabewertungskarte des Nachbarschaftsverbands bezogen auf ihre Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung bzw. Siedlungserweiterung im Bereich des ehemaligen Patrick-Henry-Village als gering bis mittel eingestuft. Die westlich an die bereits Siedlungsstrukturell geprägten und in die Planungen eingeschlossenen Freiflächen

hingegen sind gegenüber einer Bebauung bezogen auf das Schutzgut Klima/Luft hoch empfindlich (Funktionsverlust Kaltluftentstehungsflächen)<sup>45</sup>. Aufgrund der abgesetzten Lage vom sonstigen Siedlungskörper kann allerdings nur von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber benachbarter Räume ausgegangen werden. Negative Auswirkungen einer Nachverdichtung auf das Schutzgut Klima sind beispielsweise durch eine anspruchsvolle Grünordnungsplanung und Projektplanung (z.B. Fassaden- und Dachbegrünung) bzw. eine zu priorisierende klimaverträgliche Nachverdichtung günstig beeinflussbar. Gemäß des Dynamischen Masterplans soll die städtebauliche Konzeption den Zielsetzungen folgen, ein autofreies Quartier ohne zusätzliche CO<sub>2</sub>-Emissionen durch Neubauten zu schaffen sowie günstige bioklimatische Bedingungen (geringes Bauvolumen, Berücksichtigung bestehender Ausgleichsräume/Durchlüftungskorridore) zu erhalten. Weitere Minimierungsmaßnahmen können Kap. 12 entnommen werden. Werden diese berücksichtigt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima/Luft zu erwarten.

Die Wechselwirkung zu anderen Schutzgütern kann folgendem Schema entnommen werden:

Abbildung 14: Schutzgut Klima im Kontext anderer Schutzgüter<sup>46</sup>



### 9.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Ziel der Analyse dieses Schutzguts sind die Berücksichtigung und Erhaltung der historischen Kulturlandschaft mit ihren Strukturelementen wie z.B. Bau- oder Bodendenkmälern oder kulturhistorischen Nutzungsformen.

<sup>45</sup> Klimagutachten Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim - Bewertungskarte.

<sup>46</sup> Abbildung entnommen aus „Konzeptioneller Leitfaden, Integration einer Klimafolgenabschätzung in die Umweltprüfung zum Flächennutzungsplan, am Beispiel der Flächennutzungsplanung mit integrierter Landschaftsplanung der Stadt Regensburg, Mai 2013“.

## **Gesetzliche und planerische Vorgaben**

Sowohl das Denkmalschutzgesetz, als auch das BauGB beinhalten bezüglich des Umgangs mit Kultur- und Sachgütern Vorgaben, die im Rahmen der Planung zu beachten sind:

§§ 1, 2, 6 und 8 DSchG BW: Kulturdenkmale an denen ein öffentliches Interesse besteht, sind zu schützen und zu pflegen, der Zustand ist zu überwachen, Gefährdungen sind abzuwenden und Kulturdenkmäler zu bergen. Sie sind im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und pfleglich zu behandeln und Eingriffe nur mit Genehmigung durchzuführen.

§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB: Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds sind zu berücksichtigen.

## **Bewertungsgrundlage**

### **Boden-/Kultur- und Baudenkmale**

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurden im Verbandsgebiet vom Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege (Bearbeitungsstand 02.03.2017) mehrere raumwirksame Denkmäler aus dem Mittelalter und der Neuzeit sowie regionalbedeutsame Kulturdenkmäler, welche nach § 2 DSchG geschützt sind, gemeldet. Auf diese Information kann hier zu derzeitigem Stand zurückgegriffen werden. Darüber hinaus liegen Informationen aus dem Scoping-Termin zum Masterplan Patrick-Henry-Village vom 11.07.2022 vor.

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Sind im Zuge der Bodenbearbeitungen archäologische Funde im Plangebiet ersichtlich, sind diese der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Bodeneingriffe und Erschließung dürfen ggf. in diesen Bereichen nur vorgenommen werden, nachdem eine vorherige fachgerechte archäologische Dokumentation oder Rettungsgrabung durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) vorgenommen wurde. Zu beachten ist, dass die Daten fortlaufend fortgeschrieben werden und auf nachgelagerter Ebene weitere Untersuchungen erforderlich werden.

### **Bestandsbeschreibung und Bewertung sowie mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter bei Durchführung der Planung**

Im Rahmen des Scoping-Termins wurde darauf verwiesen, dass gemäß Gutachten des Landesamts für Denkmalpflege 2015 im Planungsgebiet z. T. erhaltenswerte Strukturen (Ein- und Zweifamilienhäuser im Norden) aber insgesamt kein bauliches Kulturdenkmal vorhanden sind.

Ebenso sind gemäß Auskunft des Kurpfälzischen Museums 2015 keine archäologischen Kulturdenkmäler auf dem Patrick-Henry-Village-Gelände bekannt. Gleichwohl haben aber auch noch keine archäologischen Untersuchungen auf dem Gelände stattgefunden. Listendenkmäler sind westlich und südlich vorhanden. Bei Erdarbeiten könnten bislang unbekannte Kulturdenkmale bzw. Teile davon entdeckt werden.

Gemäß Landesamt für Denkmalpflege befindet sich im Erweiterungsbereich-West ein archäologisches Bodendenkmal. Nähere Informationen sind den Ausführungen zum Schutzgut Boden (vgl. Kap. 0) zu entnehmen.

Weitere Boden-/Kultur- und Baudenkmale sind nicht bekannt.

### Auswirkungen einer möglichen Bebauung

Mit einer baulichen Inanspruchnahme von unter Schutz gestellten Objekten können folgende Auswirkungen verbunden sein:

- Beeinträchtigungen / Zerstörungen von Boden-/Bau-/Kulturdenkmälern bzw. kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftselementen (nicht kompensierbar)

Boden-/Kultur- oder Baudenkmale sind gegenüber einer Überbauung demnach hoch empfindlich. Sollte eine Überplanung notwendig werden, sollten im Vorfeld archäologische Voruntersuchungen durchgeführt werden, um festzustellen ob bzw. in welchem Umfang Rettungsgrabungen notwendig werden. Die Bestimmungen der §§20 und 27 DSchG sind einzuhalten.

### **9.3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i) BauGB sind die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes darzulegen. Die Umweltprüfung umfasst somit nicht nur die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen auf die einzelnen genannten Schutzgüter, sondern auch auf die Wechselwirkung zwischen ihnen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a bis d BauGB). Darunter fallen sowohl strukturelle als auch funktionale Beziehungen innerhalb und zwischen den Schutzgütern und ihren Teilkomponenten sowie zwischen und innerhalb von Ökosystemen. Erst in der Gesamtschau auf Ebene verbindlichen Bauleitplanung können einzelne Planungsvorhaben mit ihren Wechsel- bzw. Summenwirkungen richtig eingeschätzt werden.

Grundsätzlich stehen nahezu alle Schutzgüter in Wechselwirkung zum Menschen, da sie in unterschiedlicher Intensität die Grundlage für eine gesunde und natürliche Umwelt bilden. Bei einer Einzelbetrachtung können übergeordnet folgende Abhängigkeiten genannt werden (Auswahl):

Tabelle 3: Überblick über die Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter

Schutzgut/ Wirkfaktor	...wirkt auf
Boden	<p><u>Wasser</u>: Boden als Bestandteil Landschaftswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik) Durch Versiegelung kann punktuell gesehen Wasser nicht mehr in gewohntem Maße versickern, Grundwasserneubildungs- und -filterungsfunktion des Bodens bleibt an diesen Stellen nahezu aus.</p> <p><u>Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt</u>: Boden als Lebensgrundlage für Pflanzen und Tiere geht durch Erschließung/Versiegelung nahezu verloren. Relief bestimmt u.a. Besiedelung mit Lebensgemeinschaften.</p> <p><u>Landschaftsbild</u>: wird durch Raumausstattung (Relief, Geologie, Boden, Vegetation/Nutzung) bestimmt. Durch Überformung / Reliefveränderung Eigenartungsverlust bzw. Neugestaltung der Landschaft.</p> <p><u>Mensch / Gesundheit</u>: ggf. Gefahr durch Schadstoffeintrag (Schadstofftransportmedium) oder Schadstoffsenker</p> <p><u>Klima / Luft</u>: Relief/Bodenbeschaffenheit wirkt auf klimatologische Ausgleichsfunktion (z.B. Kaltluftabfluss) in Abhängigkeit zur Vegetation/Nutzung</p> <p><u>Kultur- und sonstige Sachgüter</u>: durch Versiegelung / Überbauung Veränderung / Zerstörung schützenswerter natürlich anstehender oder kulturhistorisch bedeutsamer Böden.</p>
Wasser	<p><u>Boden</u>: Wasserspeicherfunktion, ggf. Eintrag von Schadstoffen (abhängig von Reinigungsfunktion/Filter- und Puffervermögen), Oberflächenabfluss bewirkt Erosion</p> <p><u>Tiere und Pflanzen</u>: Lebensraum und Lebensgrundlage, Wasser ist standortprägendes Element für Vegetation</p> <p><u>Mensch/Gesundheit</u>: Wasser als Lebensgrundlage. Ggf. Gefahr durch Überschwemmung der Siedlungsfläche</p> <p><u>Klima /Luft</u>: Wasser als Indikator der Klimaausgleichsfunktion.</p> <p><u>Landschaftsbild/Erholung</u>: Oberflächenwasser als Gestaltungselement</p>
Pflanzen und Tiere (inkl. biologische Vielfalt)	<p><u>Boden</u>: Vegetationsdecke beeinflusst Zusammensetzung des Bodens, Erosionsschutz</p> <p><u>Landschaftsbild/landschaftsbezogene Erholung</u>: Vegetations-/Biotopstruktur als Gestaltungselement (Naturnähe)</p> <p><u>Klima /Luft</u>: Vegetation als Indikator der Klimaausgleichsfunktion.</p>
Landschaftsbild/ Erholung	<p><u>Tiere</u>: Leit- und Orientierungsfunktion für Tiere.</p> <p><u>Mensch</u>: Grad der landschaftsgebundenen natürlichen Erholungsfunktion wird durch „Vielfalt, Eigenart und Schönheit“ der Landschaft bestimmt.</p>
Klima / Luft	<p><u>Boden</u>: beeinflusst Entstehung und Zusammensetzung des Bodens, Gefahr Eintrag von Schadstoffen</p> <p><u>Wasser</u>: Grundwasserneubildung steht in Abhängigkeit</p> <p><u>Pflanzen/Tiere</u>: bestimmt u.a. Besiedelung mit Lebensgemeinschaften</p> <p><u>Mensch / Gesundheit</u>: Luftqualität trägt zum Wohlbefinden/der Gesundheit des Menschen bei.</p>



## **10. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Sollte es zu keiner Änderung des Flächennutzungsplans kommen, ist davon auszugehen, dass die bisherige Nutzung weitergeführt werden würde bzw. der Status quo erhalten bleibt. Die bislang noch nicht bebauten Flächen des Patrick-Henry-Village würden voraussichtlich durch fortschreitende Ruderalisierung und Gehölzsukzession verändert. Die Flächen des Erweiterungsbereichs West würden vermutlich weiterhin ackerbaulich bewirtschaftet werden. Ob bzw. inwieweit es im Laufe der Jahre zu sonstigen Änderungen bezüglich der Vergrößerung oder Verkleinerung der Artenvielfalt kommen würde, kann nicht eingeschätzt werden.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter wären keine grundlegenden Veränderungen zu erwarten.

## **11. Prüfung Alternativer Planungsvarianten**

Gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sollen im Zuge des Bauleitplanverfahrens anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereichs und unter Beachtung der Planungsziele geprüft werden. Mit der Nachnutzung der ehemaligen Militärflächen wird dem zentralen Entwicklungsziel des Flächennutzungsplans – Stärkung der Innenentwicklung und Reduzierung des Landschaftsverbrauchs durch Darstellung neuer Bauflächen in zentralen, gut erschlossenen Lagen und auf vorbelasteten Flächen – Rechnung getragen.

Da das Planungsgebiet bereits überwiegend siedlungsstrukturell geprägt ist und im Flächennutzungsplan auch schon größtenteils als bauliche Entwicklungsfläche ohne konkrete Nutzung dargestellt wird, erscheint eine zivile Nachnutzung sinnvoll. Diese Überlegung ging bereits in die im Jahr 2020 beschlossene Fortschreibung des Flächennutzungsplans für die Stadt Heidelberg ein. Das vorliegende Änderungsverfahren beinhaltet daher im Wesentlichen eine Konkretisierung der Nutzung und der Flächenbedarfe (s.a. Begründung).

## **12. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich zu erwartender nachteiliger Umweltauswirkungen**

Folge einer baulichen Nutzung eines Gebiets, die mit einem Bauleitplan vorbereitet wird, ist i.d.R. ein Eingriff in Natur und Landschaft. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind in der sachgerechten Abwägung deshalb auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz § 13 ff) zu berücksichtigen.

Grundsätzlich stellt die effektivste Art der Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen der Ausschluss von Standorten mit hohem Konfliktpotenzial dar. Da in der Abwägung zum Gesamtkonzept des Flächennutzungsplans städtebauliche Aspekte Berücksichtigung finden müssen (vgl. § 1 Abs. 7 BauGB), können mit folgenden beispielhaften übergeordneten schutzgutbezogenen **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen** die Auswirkungen auf nachgelagerter Ebene begrenzt werden:

- **Fläche / Boden** → Bedarfsorientierte Planung, Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Erhalt der Kultivierungsfähigkeit durch sachgerechte Lagerung und Wiederverwertung abgetragener Bodenmaterialien (DIN 18915, DIN 19731), Wiedernutzbarmachung / Ausbau / Nachverdichtung / Aufstockung vor Neubau, flächensparende Bauweisen und Erschließung, weitest gehender Erhalt der Bodenfunktion durch Minimierung des Versiegelungsanteils oder Fokussierung von Böden mit geringer Funktionserfüllung.
- **Boden / Wasser** → Einbau wasserdurchlässiger Beläge (Versickerung von Niederschlagswasser), bodenkundliche Baubegleitung zur Risikominimierung von Schadstoffeintrag in Grundwasser (WSG) während Bauphase.
- **Wasser** → Ableitung des Niederschlagswassers in effizientes Versickerungssystem, Ausschluss grundwassergefährdender Stoffe und Nutzungen in empfindlichen Bereichen (Böden mit schlechter Filter-/Pufferkapazität).
- **Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt** → Reduzierung der Neuinanspruchnahme von Flächen durch Flächenrecycling, Erhalt von wertvollen Baumbeständen, Gestaltung insbesondere öffentlicher Grünflächen mit einheimischen Gehölzen oder Bäumen, Verzicht von Inanspruchnahme qualitativ wertvoller Strukturen und bedeutender Vernetzungselemente (Absicherung im Bebauungsplan), Erhalt / Schaffung von Grünflächen, Einhaltung von Mindestabständen zu ökologisch sensiblen Flächen, Bauzeitenbeschränkung, CEF-Maßnahmen (z.B. Umsiedlung Zaun- und Mauereidechsen in entsprechende Habitate, Abzäunung, Nisthilfen/Ersatzhabitate, naturverträgliche Beleuchtung, Aufwertung Feldlerchenhabitate außerhalb Plangebiet), ökologische Baubegleitung.
- **Landschaftsbild / Erholung** → Eingrünung neu entstehender Siedlungsränder (Pflanzgebote), landschaftsgerechte Einbindung in vorhandene Strukturen, höhenangepasste bzw. ortstypische Bauweise.
- **Klima / Luft** → Erhalt von Kaltluftentstehungsgebieten, Sicherung geeigneter Ventilationsbahnen / Kalt- und Frischluftleitbahnen (Qualifizierung und Entwicklung zusammenhängender Grün- und Freiflächen), Vermeidung von Barrierewirkungen, starke Durchgrünung von Siedlungsräumen (Baumpflanzungen, Grünflächen, Dach- und Fassadenbegrünung) mindert Verschlechterung des Kleinklimas durch Versiegelung und verbessert Lufthygiene, möglichst

barrierefreie Ausrichtung der Gebäude, stärkere Berücksichtigung von Regenwasserbewirtschaftung und Überflutungsschutz.

Weitere Maßnahmenvorschläge zur Eingriffskompensation für bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan genehmigte mögliche Siedlungserweiterungsflächen können dem Landschaftsplan (vgl. Fachkonzept und Konfliktplan) entnommen werden.

## **12.1 Kompensation**

Trotz vorangegangener beispielhafter Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahme können im Zuge einer Bebauung erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft entstehen, die gemäß Eingriffsregelung ausgeglichen bzw. kompensiert werden müssen.

Diese Ausgleichsmaßnahmen sollen grundsätzlich möglichst am Ort des Eingriffs oder in räumlicher Nähe dazu durchgeführt werden. Sie müssen ebenso wie Ersatzmaßnahmen geeignet sein, die in § 1 und 2 BNatSchG niedergelegten Ziele und Grundsätze des Naturschutzes zu erfüllen. Gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG sind erheblich beeinträchtigte Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch gleichartige oder durch gleichwertige landschaftspflegerische Maßnahmen zu kompensieren. Im Sinne des Erhalts und der Entwicklung der biologischen Vielfalt wird dabei den funktional sinnvolleren Ausgleichsmaßnahmen ein gewisser Vorzug vor ansonsten gleichwertigen Ersatzmaßnahmen zu geben sein.

Des Weiteren können anstelle von Darstellungen und Festsetzungen gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellte Flächen getroffen werden.

Kann eine Kompensation nicht an Ort und Stelle durchgeführt werden, was im Ballungsraum nicht selten der Fall ist, ist im Sinne der Leitvorstellung zur Landschaftsentwicklung insbesondere das bestehende Ausgleichskonzept des Nachbarschaftsverbands zu berücksichtigen.

Grundsätzlich hängen der genaue Kompensationsbedarf sowie eine Entscheidung über zielführende Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen von den Entwicklungsvorstellungen der jeweiligen Kommune für ein Gebiet ab, sodass eine Ermittlung und Zuordnung deshalb erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen kann.

## **12.2 Leitvorstellungen zur Landschaftsentwicklung und Ausgleichskonzept**

Die voranschreitende Siedlungsentwicklung im bestehenden Verdichtungsraum geht mit einer zunehmenden Separierung und Störung von Freiräumen einher. Folge ist eine zum Teil erhebliche Beeinträchtigung der ökologischen Funktionsfähigkeit sowie auch der Erholungseignung der

Landschaftsbestände. Um das Freiraumsystem mit definierten überörtlich bedeutsamen Freiraumverbindungen zu erhalten und zu entwickeln, wurden im Rahmen des Landschaftsplans Bereiche / Projektgebiete identifiziert, denen eine besondere Bedeutung zukommt.

Durch gezielte Erholungsangebote innerhalb sowie am Rande dieser Projektgebiete und über durchgehende Fuß- und Radwege soll ein modifiziertes Erholungsangebot entstehen, das den Freiraumschutz und die (naturgebundene) Erholung in Einklang bringt. Vielfältige Naturerlebnisse sollen sich der Bevölkerung über diese Konzepte erschließen. Die Erholungsangebote sollen so lokalisiert werden, dass Pufferzonen zwischen ihnen und den wertvollen und schutzwürdigen Biotopen und Lebensräumen gesichert sind, so dass diese Gebiete für die Naturentwicklung ohne Verbotstafeln erhalten werden können. Pflegemaßnahmen können so erheblich reduziert werden. Aufgabe dieser Projekte zur Landschaftsentwicklung ist es also auch dauerhaft für die Bevölkerung reizvolle, individuell gestaltbare Erholungsmöglichkeiten entstehen zu lassen.

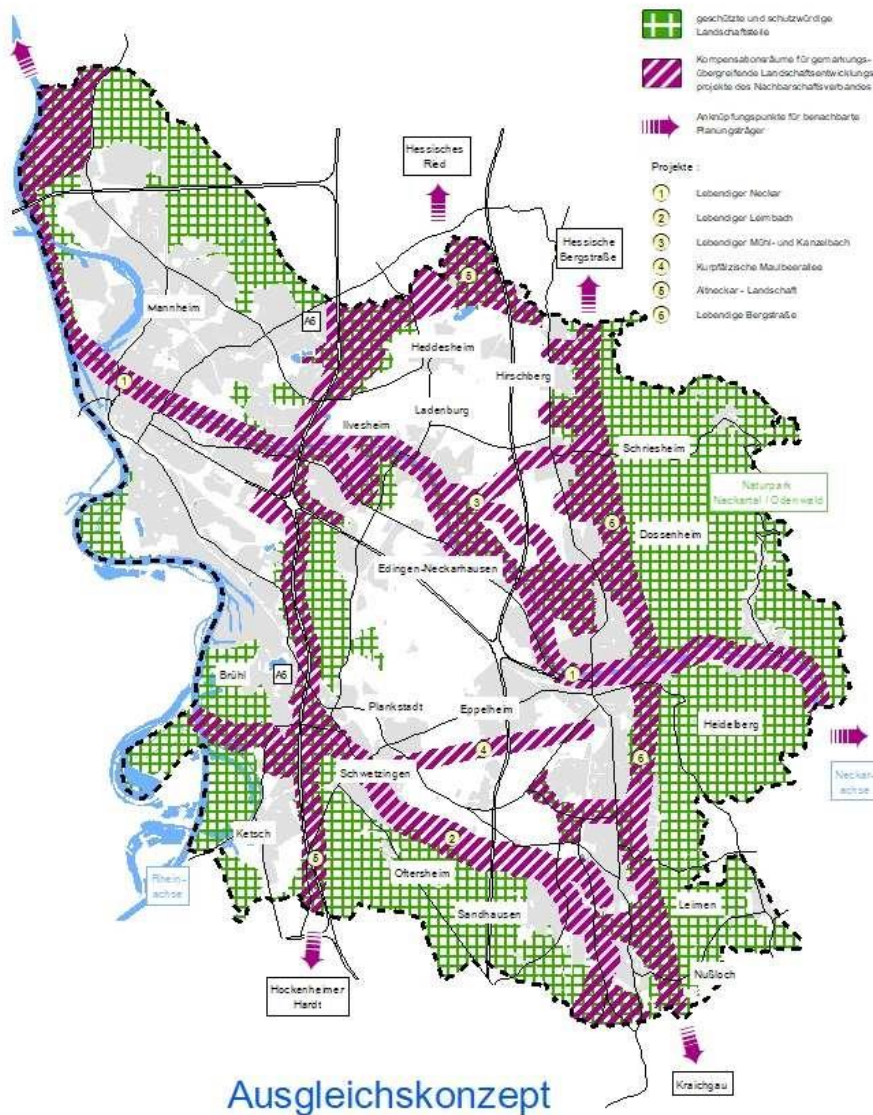
Die Leitvorstellungen des Flächennutzungsplans zur Landschaftsentwicklung reichen somit inhaltlich und zeitlich über das im Landschaftsplan von 1999 enthaltene Maßnahmenkonzept hinaus. Maßnahmenvorschläge des Landschaftsplans werden vor allem in den Ausgleichsräumen und Projektgebieten zu verschiedenen Handlungsstrategien gebündelt und auf die langfristige Perspektive der Nachhaltigkeit hingeführt.

Das zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Jahr 2006 erarbeitete großräumige Ausgleichskonzept (6 Projektgebiete zur Landschaftsentwicklung), das für die durch Ortserweiterungen entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft zur Verfügung gestellt wird, hat weiterhin Bestand (s. Abbildung 15).

In dem Ausgleichskonzept sowie im Konfliktplan zum Landschaftsplan werden sowohl qualitativ wie auch quantitativ geeignete Kompensationsräume aufgezeigt, in denen die Deckung des quantitativen Bedarfs weiterhin möglich ist.

Ziel ist es, Ausgleichsmaßnahmen, die nicht am Ort des Eingriffs kompensiert werden können, möglichst in den enthaltenen Suchräumen unter Berücksichtigung des jeweiligen Naturraumes zu realisieren. Maßnahmenschwerpunkte sollen gemäß dem Landschaftsplan gesetzt werden. Mit der Umsetzung der Leitvorstellungen für die Projektflächen können Korridore geschaffen werden, die die Naturräume Rheinaue/Neckaraue und Bergstraße/Odenwald im intensiv genutzten Verdichtungsraum der Rheinebene miteinander verbinden und aufwerten. In den Naturbeständen soll so eine nachhaltige Verbesserung von Natur und Landschaft in einem gemarkungsübergreifenden Zusammenhang ermöglicht und somit u.a. auch der Biotopverbund und das Naturerlebnis im Verdichtungsraum gestärkt sowie ökologisch wertvolle Flächen (z.B. Landschafts- Naturschutzgebiete und geschützte Biotope) zusammengeführt, gesichert und weiterentwickelt werden. Isolierte Einzelmaßnahmen sind deshalb möglichst zu vermeiden. Auf eine qualitätsvolle Entwicklung ist hinzuwirken.

Abbildung 15: Ausgleichskonzept zum Flächennutzungsplan



Durch die Flächennutzungsplan-Änderung werden zu großen Teilen dem Innenbereich zugeordnete und bereits siedlungsstrukturell genutzte Flächen einer Nachnutzung zugeführt. Im Falle einer Überplanung der Flächen erfolgt eine flächenbezogene Zuordnung von Maßnahmenflächen, der Verfügbarkeitsnachweis sowie die Bilanzierung des Eingriff-Ausgleichs gemäß § 13 BNatSchG auf nachgelagerter Ebene im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. Genehmigungsplanung. Konkrete Aussagen zum naturschutzrechtlichen Eingriff-Ausgleich können somit nicht getroffen werden.



### **13. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)**

Die Gemeinden werden nach § 4c BauGB verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können. Über Zeitpunkt, Inhalt und Verfahren der Überwachung entscheiden die Gemeinden selbst. Das Überwachungskonzept ist im Umweltbericht darzustellen (Nr. 3b der Anlage 1 BauGB).

Um eine maßvolle und nachhaltige Flächeninanspruchnahme auf Flächennutzungsplan-Ebene zu vollziehen, wird für den Nachbarschaftsverband ein Flächenmonitoring insbesondere hinsichtlich der Entwicklungen im Bereich Wohnen und Gewerbe vollzogen. Konkrete Überwachungskonzepte können allerdings erst auf nachgelagerter Ebene im Bebauungsplanverfahren sinnvoll entwickelt werden. Gleichwohl begleitet die Flächennutzungsplanung die nachfolgende Bebauungsplanung und stellt so sicher, dass die vorgegebenen Rahmenbedingungen eingehalten werden. Auf Ebene der Bebauungsplanung sind die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffes festzusetzen. Diese umfassen z.B. den Lärmschutz und abfalltechnische Untersuchung sowie die Kompensation des Eingriffs incl. vorgezogener CEF-Maßnahmen.

Allgemein können z.B. folgende Maßnahmen zur frühzeitigen Erkennung unvorhergesehener, erheblicher (positiv und negativ) umweltbezogener Auswirkungen beitragen:

- Überwachung der Umsetzung der Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und Kompensation der durch das Vorhaben entstehenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter
- Überwachung der vorgesehenen Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen
- Überwachung unvorhergesehener erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Vorhabens auf die Umwelt
- Monitoring artenschutzrechtlich relevanter Arten (im besiedelten Bereich) und Überwachung von Immissionen.

### **14. Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts**

Die Stadt Heidelberg möchte die ehemalige Militärfäche „Patrick-Henry-Village“ sowie daran westliche angrenzende Bereiche einer überwiegend zivilen Nachnutzung zuführen, das Gebiet hin zum 16. Stadtteil von Heidelberg entwickeln und Planungsrecht schaffen. Dabei umfasst der bereits siedlungsstrukturell geprägte Bereich ca. 108 ha, wohingegen sich der „Erweiterungsbereich West“ auf überwiegend ackerbauliche Flure erstreckt, sodass das Planungsgebiet einen Flächenumfang von ca. 124 ha einnimmt. Vorbelastungen des Planungsgebiets bestehen insbesondere durch Lärmemittenten (direkte Lage an A5 und B535) sowie die Nutzungshistorie. Durch die Wiedernutzbarmachung der vormals militärisch genutzten Konversionsfläche wird dem Vorrang

der Innenentwicklung und damit dem Grundsatz der Minimierung der Flächeninanspruchnahme Rechnung getragen. Die Entwicklung der bereits erheblich anthropogen überformten Flächen leistet damit einen Beitrag zu einem schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Die Notwendigkeit der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme begründet sich darin, dass aufgrund der abgesetzten Lage vom restlichen Siedlungskörper der Stadt Heidelberg mindestens 10.000 Personen untergebracht und 5.000 Arbeitsplätze generiert werden sollen, um einen eigenständigen funktionsfähigen Stadtteil zu schaffen. Die Überlegungen der siedlungsstrukturellen Prägung basieren dabei auf dem Dynamischen Masterplan, der im Jahr 2020 vom Gemeinderat beschlossen wurde. Die Entwicklung des derzeit im Flächennutzungsplan als Fläche ohne Nutzungsdarstellung und Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Planungsgebiets soll in Teilabschnitten erfolgen, die Erweiterungsfläche West soll erst nach Vorliegen eines nachgewiesenen Bedarfs entwickelt werden. Zukünftig sollen im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen, Grünflächen und Park sowie eine Sonderbaufläche Ankunftszenrum dargestellt werden.

Die Planungen / Darstellungen des Flächennutzungsplans sind einer Umweltprüfung zu unterziehen, in der die voraussichtlich erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Im vorliegenden Umweltbericht wird der aktuelle Wissensstand dargestellt, der im Wesentlichen eine Zusammenschau aus vorhandenen Unterlagen sowie eigenen vertiefenden Betrachtungen ist. Werden Flächen im Rahmen einer baulichen Entwicklung in Anspruch genommen, sind insbesondere Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche/Boden (Flächeninanspruchnahme, Versiegelung), Wasser (Grundwasser, Niederschlagswasser), Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt (Artenschutz, Verlust von Lebensräumen, Verlust von Biotopkomplexen), Landschaftsbild und Erholung (Inanspruchnahme der Landschaft, Zugänglichkeit der Flächen), Klima/Luft (Kaltluftentstehung, Durchlüftung), Kultur- und sonstige Sachgüter sowie den Menschen (insbes. Lärm, Landwirtschaft) zu erwarten.

Insgesamt kommt den Schutzgütern in den untersuchten Bereichen im Bestand eine geringe bis sehr hohe Bedeutung zu. Ein hohes Konfliktpotential lässt sich bezogen auf eine Bebauung insbesondere beim Schutzgut Boden (insbes. Erweiterungsbereich-West) und Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt erkennen. Da es sich bei der Konversionsfläche allerdings um eine bereits baulich geprägte und stark vorbelastete Fläche handelt, lassen sich die voraussichtlichen Konfliktpotentiale auf wenige Bereiche einschränken, die in Abhängigkeit der Nutzungsintensität durch entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen bis hin zu einem unerheblichen Maß gemindert werden können.

Wesentliche Ergebnisse der Umweltprüfung sind: Durch die Planungen ist ein im Erweiterungsbereich West gelegenes archäologisches Boden-/Kulturdenkmal gem. §2 DSchG BW betroffen. Auch sind die Böden in diesem Bereich sehr hochwertig, wohingegen die Böden des restlichen

Plangebiets überwiegend vorbelastet sind und natürliche Bodenfunktionen größtenteils nicht mehr bzw. gemindert erfüllen.

Während der Bauphase zu berücksichtigen sind die Auflagen bezüglich des nördlich an das Planungsgebiet angrenzenden Wasserschutzgebiets (Status: Im Verfahren).

Bei den auf den im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen handelt es sich um sehr geringwertige bis hochwertige Biotopstrukturen. Von besonderer Relevanz sind alte Baumbestände sowie gesetzlich geschützte Biotope (insbes. FFH-Mähwiese im Erweiterungsbereich West), die es auf nachgelagerter Ebene im Falle einer Überplanung zu berücksichtigen gilt.

Für die nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG geschützten Arten der FFH-Richtlinie-Anhang-IV (vier Fledermausarten, Zaun- und Mauereidechse sowie potentiell Kreuzkröte) sowie die europäischen Vogelarten können durch entsprechende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 5 BNatSchG nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

Bei den Schutzgütern Fläche/Boden, Wasser, Tier/Pflanzen und biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Mensch/Gesundheit, Klima/Luft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind unter Berücksichtigung entsprechender Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Die genaue Beurteilung des naturschutzrechtlichen Eingriff-Ausgleichs gemäß § 13 BNatSchG ist erst nach Vorliegen einer konkreten Planung möglich und hat auf nachgelagerter Ebene im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. Genehmigungsplanung zu erfolgen.

Grundsätzlich kann die Bewertung nutzungsbedingter Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zum derzeitigen Planungsstand nur pauschal und überschlägig beurteilt werden und ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie des Monitorings zu überprüfen. Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass die Nutzung des derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplans bzw. der Status quo weiterhin Bestand haben.

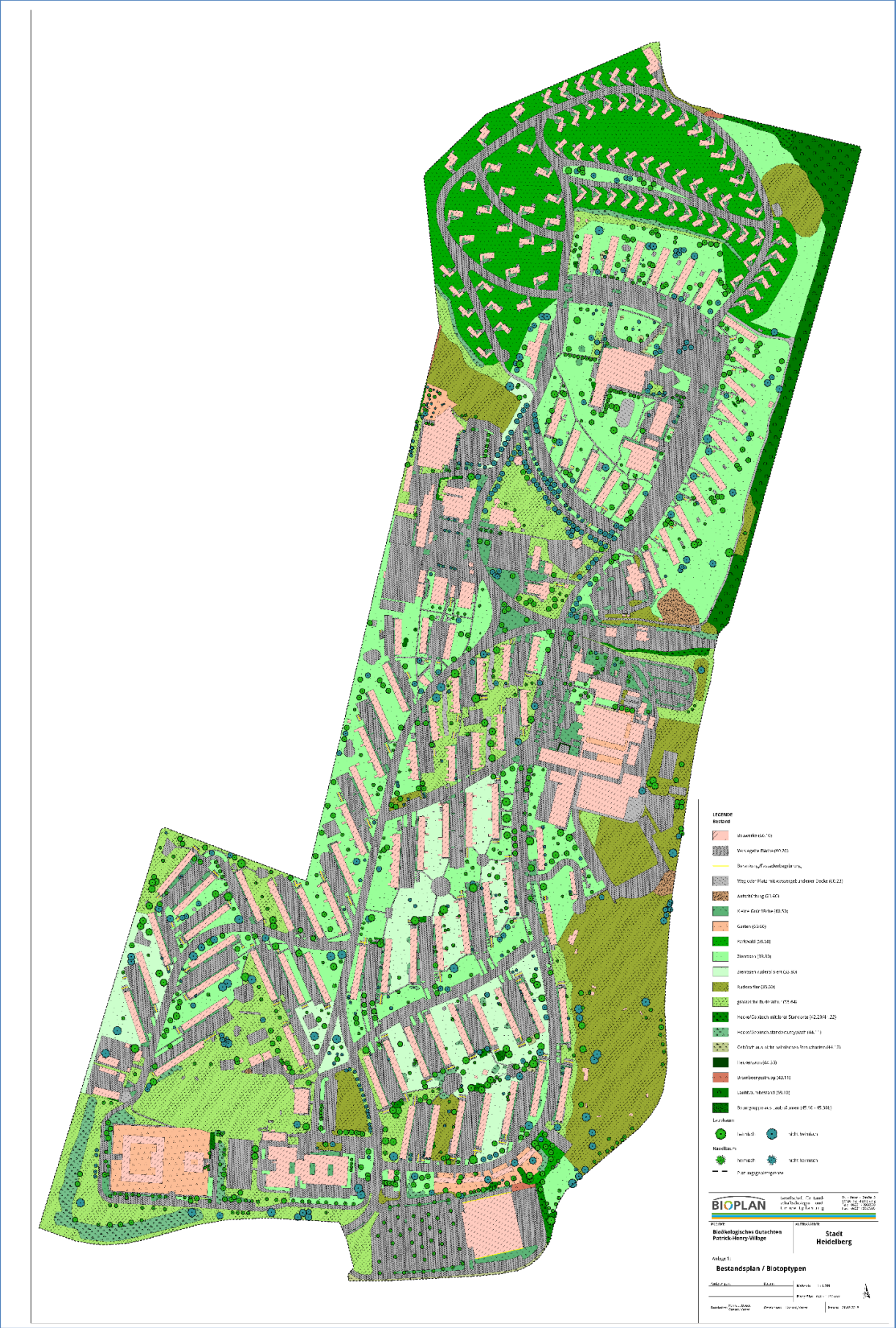
## 15. Referenzliste / Quellenverzeichnis

Nachfolgend werden die Quellenangaben gelistet, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden:

- Landschaftsplan für den Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, abrufbar unter [Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim-Landschaftsentwicklung-Landschaftsplan](#).
- Flächennutzungsplan für den Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, letzte Änderung Dez. 2023, abrufbar unter [Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim-FNP-Planwerk](#).
- Einheitlicher Regionalplan Verband Region Rhein-Neckar, abrufbar unter [Einheitlicher Regionalplan \(m-r-n.com\)](#).
- Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg, 2002, abgerufen unter: [Landesentwicklungsplan: Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg \(baden-wuerttemberg.de\)](#).
- Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, abgerufen unter: [Umwelt-Daten und -Karten Online \(UDO\) \(baden-wuerttemberg.de\)](#).
- Geoportal Baden-Württemberg, abgerufen unter: [Startseite - Geoportal BW \(geoportal-bw.de\)](#).
- Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Kartenviewer, abgerufen unter <https://maps.lgrb-bw.de/>.
- Bioplan: Bio-ökologisches Gutachten für die Konversionsfläche „Patrick-Henry-Village“ in Heidelberg, Stand 30.08.2018.
- Bioplan: Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zum Vorhaben „Erweiterung Patrick-Henry-Village“ in Heidelberg, Stand 22.04.2020.
- Dipl.-Biol. Brigitte Heinz: Erfassung des Fledermausvorkommens im Bereich der Konversionsfläche „Kirchheim - Patrick-Henry-Village“ in Heidelberg, Stand Januar 2018.
- Dipl.-Biol. Brigitte Heinz: Nachuntersuchung (Fledermäuse) im Erweiterungsbereich des VU Gebietes „Patrick-Henry-Village“ in Heidelberg-Kirchheim, Stand September 2019.
- Spang. Fischer. Natzschka: Bestandserfassungen hinsichtlich der Artengruppen Reptilien, Schmetterlinge, Stichimmen und holzbewohnende Käfer im Jahr 2021 zum Masterplan Patrick-Henry-Village Heidelberg.
- Spang. Fischer. Natzschka: Bestandserfassungen hinsichtlich der Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und FFH-Falterarten im Jahr 2022 zum Masterplan Patrick-Henry-Village Heidelberg.
- Spang. Fischer. Natzschka: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Masterplan Patrick-Henry-Village Heidelberg, Stand 25.03.2024.



Anhang 1: Biotoptypenkartierung, Fachbeitrag zum Natur- und Artenschutz US-Konversion Patrick-Henry-Village, Bioplan 2018.





## Änderung des Flächennutzungsplans in Heidelberg im Bereich Patrick-Henry-Village

### Parallelverfahren zur Umplanung einer „Entwicklungsfläche ohne Nutzungsdarstellung“ in „Wohnbauflächen“, „Gemischte Bauflächen“, „Gewerbliche Bauflächen“ und „Sonderbauflächen Ankunftszenrum“ sowie Grünflächen und Park

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Patrick-Henry-Village“ nach § 8 Abs. 3 BauGB

#### 1. Behördenverteiler

Die nachfolgenden Behörden wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben des Nachbarschaftsverbands vom 25.07.2024 am Verfahren beteiligt und bis 16.09.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die Mitglieder des Nachbarschaftsverbands erhielten eine Frist für Ihre Stellungnahme bis zum 25.10.2024, die teilweise bis zum 21.11.2024 verlängert wurde.

Nr.	Beteiligte Stelle und Anschrift	Datum des Schreibens	Ohne Anregung	Anregung nachfolgende Planung	Anregung FNP
<b>Mitglieder im Nachbarschaftsverband</b>					
1.	Gemeinde Brühl				
2.	Gemeinde Dossenheim				
3.	Gemeinde Edingen-Neckarhausen	08.08.2024	X		
4.	Stadt Eppelheim				
5.	Gemeinde Heddesheim				
6.	Stadt Heidelberg	08.11.2024			X
7.	Gemeinde Hirschberg an der Bergstraße				
8.	Gemeinde Ilvesheim				
9.	Gemeinde Ketsch	28.08.2024	X		
10.	Stadt Ladenburg				
11.	Stadt Leimen	25.10.2024	X		
12.	Stadt Mannheim	07.10.2024			X
13.	Gemeinde Nußloch				
14.	Gemeinde Oftersheim	28.11.2024			X
15.	Gemeinde Plankstadt				
16.	Gemeinde Sandhausen				
17.	Stadt Schriesheim				
18.	Stadt Schwetzingen				
19.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dez. IV				
<b>Behörden</b>					
20.	Autobahn GmbH des Bundes	01.08.2024	X		
21.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben				
22.	Landesamt für Denkmalpflege im RP Stuttgart	30.07.2024			X
23.	Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im RP Freiburg	30.08.2024			X

Nr.	Beteiligte Stelle und Anschrift	Datum des Schreibens	Ohne Anregung	Anregung nachfolgende Planung	Anregung FNP
24.	RP Stuttgart, Ref. 16 Kampfmittelbeseitigung	24.07.2024	X		
25.	RP Karlsruhe, Ref. 21 Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz	20.08.2024		X	
26.	RP Karlsruhe, Abt. 4 Verkehr	29.07.2024			X
27.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt	05.09.2024		X	
28.	Stadt Heidelberg, Untere Immissions-schutzbehörde				
29.	Stadt Heidelberg, Untere Wasserrechtsbe-hörde				
30.	Stadt Heidelberg, Untere Bodenschutzbe-hörde				
31.	Stadt Heidelberg, Untere Naturschutzbe-hörde	08.11.2024			X
32.	Stadt Heidelberg, Untere Denkmalschutz-behörde / Archäologie	08.11.2024	X		
33.	Stadt Heidelberg, Untere Landwirtschafts-behörde	08.11.2024			X
34.	Stadt Heidelberg, Untere Baurechtsbe-hörde	08.11.2024	X		
35.	Stadt Heidelberg, Untere Denkmalschutz-behörde	08.11.2024	X		
36.	Polizeipräsidium Mannheim, Stabsbereich Verkehr	07.08.2024 22.08.2024		X	
37.	Verband Region Rhein-Neckar	30.09.2024	X		
<b>Sonstige Beteiligte</b>					
38.	Amprion GmbH				
39.	Bundesnetzagentur	01.08.2024	X		
40.	Gascade	12.08.2024		X	
41.	Netze BW GmbH	12.08.2024			X
42.	Rhein-Neckar-Verkehr, RNV, Bereich Inf-rastruktur, Abt. IS4	03.09.2024			X
43.	Stadtwerke Heidelberg GmbH				
44.	Terranets BW GmbH	08.08.2024			X
45.	Transnet BW GmbH	31.07.2024	X		
46.	BUND Rhein-Neckar-Odenwald				
47.	IHK Rhein-Neckar	16.09.2024			X
48.	Kreisbauernverband				
49.	NABU- Rhein-Neckar-Odenwald				
50.	Stadt Hockenheim				
51.	Stadt Lampertheim				
52.	Stadt Ludwigshafen				
53.	Stadt Neckargemünd				
54.	Stadt Walldorf				
55.	Stadt Weinheim	26.07.2024	X		
56.	Stadt Wiesloch				
57.	Stadt Viernheim				

## 2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 31.07.2024 bis 16.09.2024 durchgeführt. Es sind keine Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit eingegangen.

## 3. Bewertung der eingegangenen Stellungnahmen

### 3.1 Bewertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden sind mehrere Stellungnahmen eingegangen, die jedoch nicht zu einer Änderung der Plandarstellung geführt haben.

Nr.	Anregungen und Hinweise der Behörden	Stellungnahmen und Vorschläge zur Behandlung
<b>Mitglieder im Nachbarschaftsverband</b>		
<b>06/ 31/ 32/ 33</b>	<b>Stadt Heidelberg mit Unterer Naturschutzbehörde, Unterer Landwirtschaftsbehörde und Unterer Baurechts- und Denkmalschutzbehörde Heidelberg Gemeinsame Stellungnahme vom 08.11.2024</b>	
	<p>Grundsätzlich teilen wir die Darstellungen im Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung auf PHV.</p> <p>Die künftige Entwicklung dieses ehemaligen Militärgeländes basiert, wie in den Unterlagen treffend beschrieben, auf dem dynamischen Masterplan. Die Darstellungen im Vorentwurf setzen einen guten Rahmen, um die dort entwickelten Ideen in verbindlichen Bauleitplänen umzusetzen.</p> <p>An zwei Stellen sehen wir für die Entwicklung aber noch Bedarf, die Darstellungen perspektivisch zu überdenken und gegebenenfalls anzupassen.</p> <p>Es geht hierbei um das <b>Baufeld E1</b>, am südwestlichen Gebietsrand.</p> <p>Der Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung stellt hier eine „Gewerbliche Baufläche“ dar.</p> <p>Seit der Abstimmung über den Vorentwurf haben sich die Überlegungen zu dieser Fläche weiterentwickelt. Dieser Prozess ist auch noch nicht abgeschlossen. Neben typischen Nutzungen in Gewerbegebieten könnten die bestehenden Gemeinbedarfsflächen auch stärker in ihrer bisherigen Nutzung entwickelt werden. Denkbar wären auch Möglichkeiten des betrieblichen Wohnens – zu verstehen als Wohnraum mit funktionaler Bindung an eine Beschäftigung am Standort Heidelberg.</p> <p>Wir werden zu gegebener Zeit mit aktualisierten Überlegungen auf den Nachbarschaftsverband zukommen, um eine passende Flächendarstellung zu besprechen. Bis dahin bitten wir diesen Bereich in der weiteren Bearbeitung ruhen zu lassen.</p> <p>Das <b>Baufeld E2 am südöstlichen Rand des Plangebiets</b> bietet derzeit den einzigen öffentlichen Zugang zum Gelände. Hier und auf den in nördlicher</p>	<p>Der Vorentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans stimmt mit den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen des durch die Stadt Heidelberg beschlossenen Dynamischen Masterplans überein und setzt diese auf Ebene des Flächennutzungsplans um. Der Vorentwurf wurde einvernehmlich mit der Stadt Heidelberg abgestimmt.</p> <p>Für den Nachbarschaftsverband ist nachvollziehbar, dass im Zuge der Flächenentwicklung, die voraussichtlich über viele Jahre gehen wird, regelmäßig Anpassungen der städtebaulichen Konzeption diskutiert werden. Weiter ist davon auszugehen, dass die Verfahrensschritte zur Änderung des Flächennutzungsplans in räumlichen Teilabschnitten durchgeführt werden. Der Beschlussvorschlag Nr. 3 umfasst daher die Möglichkeit, im Zuge der weiteren Verfahrensschritte – falls erforderlich - den Planentwurf auch kleinteilig zu ändern. Voraussetzung dafür ist, dass die Grundzüge des Planentwurfs (Anlage 1) eingehalten bleiben und dass keine ungünstigen Auswirkungen auf die Mitgliedsgemeinden und die grundsätzlichen Ziele zur Steuerung der Freiraum- und Siedlungsstruktur entstehen.</p> <p>Die Stadt Heidelberg hat in ihrer Stellungnahme ausgeführt, dass aktuell in den Flächen E1 und E2 möglicherweise mit Änderungen zu rechnen ist. Diese Flächen sind im Vorentwurf des Flächennutzungsplans als „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt und stehen damit mit der bestehenden Beschlusslage der Stadt Heidelberg in Einklang.</p>



Nr.	Anregungen und Hinweise der Behörden	Stellungnahmen und Vorschläge zur Behandlung
	<p>Richtung anstehenden Baufeldern B3 und B4, sowie A5 beginnt die Entwicklung und Besiedlung des neuen Stadtteils.</p> <p>Um im autoarmen Stadtteil von Anfang an gut leben zu können ist es wichtig, sich auch vor Ort zu versorgen und ein Mindestmaß an sozialen Einrichtungen und öffentlichen Angeboten vorzufinden.</p> <p>Das Einzelhandelskonzept der Stadt Heidelberg aus dem Jahr 2022 sieht, wie in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung beschrieben, vor, dass es neben dem perspektivischen zentralen Versorgungsbereich im Zentrum auch einen integrierten Nahversorgungsstandort im Süden geben soll.</p> <p>Dieser soll auf dem Baufeld E2 als Gebietseingang bereits sehr früh realisiert werden.</p> <p>Das Baufeld E2 ist als gewerbliche Baufläche dargestellt.</p> <p>In diesem Bereich liegt auch die ehemalige Commissary. Künftig soll auf Baufeld E2 ein „Multihaus“ entstehen. Zentrale Bestandteile des Multihauses sind die erste Quartiersgarage, eine Dreifeld-Sporthalle und ein Nahversorger. Der geplante Nahversorger ist damit nicht nur städtebaulich, sondern auch baulich integriert.</p> <p>Die Stadt Heidelberg nimmt sehr wohl die Bedenken aus den Nachbarkommunen zur Kenntnis, dass hier ein Standort für großflächigen Einzelhandel entstehen könnte, der sich negativ auf die Umlandgemeinden und deren Einzelhandelsstruktur auswirken könnte. Diesen Bedenken treten wir entschieden entgegen.</p> <p>Vielmehr geht es darum, einen tragfähigen Nahversorger für die dort wohnenden und arbeitenden Menschen zu etablieren. Die Stadt Heidelberg hat sich mit dem Beschluss des Einzelhandelskonzeptes dazu verpflichtet, Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zukünftig nur noch in zentralen Versorgungsbereichen sowie – je nach Lage und Verkaufsflächendimension – ausnahmsweise auch zur wohnortnahen Grundversorgung an integrierten Nahversorgungsstandorten in den Stadtteilen und Siedlungsbereichen zu ermöglichen. Die Dimensionierung eines Betriebes soll sich dabei an der jeweiligen Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches beziehungsweise des solitären integrierten Nahversorgungsstandortes orientieren. Mit diesem Grundsatz werden einerseits eine verbrauchernahe Nahversorgung sichergestellt und andererseits negative Auswirkungen auf Nachbargemeinden vermieden.</p> <p>Dieses Ziel steht im Einklang mit der in der Begründung beschriebenen Kernaufgabe der interkommunalen Flächennutzungsplanung: „Die Flächenbereitstellung für den Einzelhandel soll so dimensioniert werden, dass die Nahversorgung in jeder einzelnen Stadt /</p>	<p>Die seitens der Stadt Heidelberg genannten möglichen Gründe (Bereitstellung von Gemeinbedarfseinrichtungen, betriebliches Wohnen, Sicherung einer Grundversorgung mit Lebensmitteln zu Beginn der Aufsiedlung) stellen Zielsetzungen dar, die nach Prüfung mit den oben genannten Voraussetzungen in Einklang gebracht werden können. Die erbetene Öffnung für einen Nahversorger mit über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche soll nach den üblichen Beurteilungskriterien im Nachbarschaftsverband erfolgen, was zu einer Änderung der Nutzungsdarstellung führen kann.</p> <p>Aufgrund der weiteren Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) wird sichergestellt, dass auch bei kleinteiligen Änderungen des Flächennutzungsplans die Mitgliedsgemeinden die Möglichkeit erhalten, entsprechend Stellung zu beziehen.</p> <p>Der vorliegende Offenlagebeschluss dient der Sicherung eines grundsätzlichen Rahmens der baulichen Entwicklung für Patrick-Henry-Village, der jedoch, falls erforderlich, im Zuge der Konkretisierung der Nutzungsziele kleinräumig noch modifiziert werden kann.</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise der Behörden	Stellungnahmen und Vorschläge zur Behandlung
	<p>Stadtteil oder Gemeinde gesichert bleibt und voraussichtlich keine negativen Auswirkungen auf die Nachbargemeinden entstehen.</p> <p>Mit der Darstellung einer gewerblichen Baufläche auf dem Baufeld E2 und damit die strikte Begrenzung auf einen Markt von unter 800m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sehen wir das Ziel einer bedarfsgerechten Dimensionierung des Betriebs entsprechend der Versorgungsfunktion des integrierten Nahversorgungsstandortes im Süden von PHV unter Umständen als nicht erreichbar an. Wir bitten die Entwicklung eines Nahversorgers auf E2 über 800m<sup>2</sup> zu ermöglichen, der den Versorgungsbedarf der im Süden von PHV wohnenden und arbeitenden Menschen abdeckt und langfristig wirtschaftlich tragfähig ist. Wir bitten daher um Ausweisung einer Nutzungsart, die eine an den Bedarfen aus Wohnbevölkerung und Arbeitenden im Stadtteil orientierte Dimensionierung zulässt. Einen Anhaltspunkt könnte hier die im Einzelhandelskonzept Heidelbergs verankerte Berechnungslogik bieten, zu der wir uns gerne mit dem Nachbarschaftsverband austauschen.</p>	
(33)	<p><b>Die untere Landwirtschaftsbehörde beim Landschafts- und Forstamt</b> begrüßt grundsätzlich, dass für die Schaffung von weiteren Wohnbau- und Gewerbeflächen zunächst das bislang militärisch genutzte Areal vorrangig herangezogen werden soll.</p> <p>Es ist aber festzuhalten, dass mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans zugunsten der Entwicklung eines neuen Stadtteils auf militärischen Konversionsflächen auch der Verlust von 8,4 ha landwirtschaftlich genutzter Flächen verbunden ist. Diese Flächen sind im derzeit noch gültigen FNP als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. In der Flurbilanz des Infodienst LEL Schwäbisch Gmünd aus dem Jahr 2022 sind diese Flächen als Vorrangflur Landwirtschaft gekennzeichnet. Es handelt sich dabei um für die Landwirtschaft wertvolle Flächen, da sie Hof nah gelegen, bestens erschlossen und darüber hinaus auch beregnungsfähig sind. Da sie nicht im Eigentum eines oder mehrerer Landwirte sind, sondern lediglich gepachtet, gibt es für den Verlust dieser Fläche keinen adäquaten finanziellen Ausgleich für den oder die betroffenen Landwirte. Damit wird eine weitere Verknappung von bestens geeigneten Flächen als Existenzgrundlage für die Landwirtschaft vorangetrieben.</p> <p>Zu bedenken ist auch, dass mit der zusätzlichen Versiegelung fruchtbaren Bodens die Bemühungen zum Klimaschutz konterkariert werden, da nur unversiegelter Boden CO<sub>2</sub> und Wasser speichern kann und für lokale Kaltluftentstehung sorgen kann. Mehr und mehr gehen gut geeignete Böden als Grundlage für die lokale Ernährung verloren, was den Nachhaltigkeitszielen der Stadt Heidelberg widerspricht.</p> <p>Sollte an dieser Stelle aufgrund starker Nachfrage nicht von der Ausweitung von Siedlungsflächen zu-</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Vorliegende Planung umfasst neben dem Areal des Patrick-Henry-Village auch Flächen, die bisher landwirtschaftlich genutzt werden. Diese Flächen werden benötigt, um eine ausreichende Einwohnerzahl für eine wirtschaftliche Auslastung der erforderlichen Infrastruktur zu schaffen sowie eine schlüssige städtebauliche Figur zu ermöglichen. Auch eine angemessene Ausstattung an Grünflächen in den Innenbereichen und für wohnungsnahen Klimaschutzmaßnahmen erfordert die Inanspruchnahme von heute noch landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Erweiterung dient damit der geordneten städtebaulichen Entwicklung des zukünftigen Stadtteils.</p> <p>Laut Beschluss des Gemeinderats der Stadt Heidelberg vom 18.06.2020 sollen die Erweiterungsflächen frühestens ab 2030 realisiert werden. Voraussetzung dafür ist, dass zu diesem Zeitpunkt alle im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen des Patrick-Henry-Village bebaut sind und ein konkreter Bedarf vorliegt. Ein entsprechender Teilbereich ist im Flächennutzungsplanentwurf zeitlich nachgeordnet mit Zeitstufe II gekennzeichnet. Die Erweiterung dient langfristig der Befriedigung des Wohnraumbedarfs in Heidelberg. Diesem Ziel wird Vorrang vor dem Verlust landwirtschaftlicher Flächen eingeräumt.</p> <p>Eine Kompensation ist auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht erforderlich. Im Zuge der 2020 abgeschlossenen Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans wurde ein vertiefter Nachweis zu Flächenbedarfen geführt. Dabei</p>





Nr.	Anregungen und Hinweise der Behörden	Stellungnahmen und Vorschläge zur Behandlung
	lasten landwirtschaftlich wertvoller Flächen abgewichen werden können, bittet die untere Landwirtschaftsbehörde, einen kompensatorischen Ausgleich an anderer Stelle im Stadtgebiet zum Beispiel im Bereich Marienhöfe mit diesem Verfahren zu verbinden.	wurden für das Patrick-Henry-Village bereits jeweils 40 ha für Wohnen und Gewerbe berücksichtigt, was mit dem aktuellen Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans gut übereinstimmt. Gegenüber den bisherigen Beschlüssen des Nachbarschaftsverbands zu Patrick-Henry-Village werden keine zusätzlichen Bauflächen aufgenommen.
	Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde ist als Anlage beigefügt. Von Seiten des Amtes für Baurecht und Denkmalschutz und des Tiefbauamts bestehen keine Einwände oder Bedenken.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
(31)	<u>Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 08.11.2024</u> Zusammenfassung der Stellungnahme durch den Nachbarschaftsverband: Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde in Heidelberg sind mehrere Hinweise rechtlicher und inhaltlicher Art eingegangen, die sich redaktionell und vollständig auf die Ausführungen im Umweltbericht beziehen. Der inhaltliche Schwerpunkt liegt dabei auf Ergänzungen zur Biotopverbundplanung der Stadt Heidelberg. Auf eine detaillierte Auflistung der einzelnen Hinweise sowie Ergänzungs- und Änderungsvorschläge wird an dieser Stelle verzichtet.	Die Hinweise, Ergänzungen und Änderungsvorschläge der Unteren Naturschutzbehörde werden - soweit erforderlich - in den Umweltbericht eingearbeitet.
		<b>Beschlussempfehlung</b> Dem Vorgehen wird zugestimmt.
<b>12</b>	<b>Stadt Mannheim, FB 61 Stellungnahme vom 07.10.2024</b>	
	die Durchsicht der Planunterlagen hat ergeben, dass die öffentlichen Belange der Stadt Mannheim durch die Änderungen einer bisherigen Entwicklungsfläche ohne Nutzungsdarstellung im Flächennutzungsplan in eine Darstellung als „Wohnbauflächen“, „Gemischte Bauflächen“, „Gewerbliche Bauflächen“ und „Sonderbauflächen Ankunftszenentrum“ sowie Grünflächen und Park nicht berührt werden. Im als zukünftiges Zentrum des Patrick-Henry-Village vorgesehenen Bereich (D 1) ist nach der vorliegenden Planung die Ansiedlung zentrenrelevanter Betriebe, einschließlich großflächiger Einzelhandelsbetriebe, möglich. Wir möchten darauf hinweisen, dass bei zukünftigen Entwicklungen in diesem Bereich darauf geachtet wird, dass diese Einzelhandelsansiedlungen standortgerecht dimensioniert sind, um negative Auswirkungen auf die Nachbargemeinden auszuschließen. Darüber hinaus werden wir derzeit keine weiteren Anregungen oder Bedenken in das FNP-Änderungsverfahren einbringen.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.  Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es besteht im Nachbarschaftsverband Einvernehmen darüber, dass die Entwicklung des Einzelhandels standortgerecht und so dimensioniert wird, dass Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen in den Standort- und Nachbargemeinden ausgeschlossen werden.
		<b>Beschlussempfehlung</b> Keine Anregungen zu berücksichtigen

Nr.	Anregungen und Hinweise der Behörden	Stellungnahmen und Vorschläge zur Behandlung
14	<b>Gemeinde Oftersheim Stellungnahme vom 28.11.2024</b>	
	<p>die Gemeinde Oftersheim spricht sich generell für die geplante parallele Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Patrick-Henry-Village“ in Heidelberg, aus.</p> <p>Die Gemeinde Oftersheim stellt allerdings auch fest, dass zur abschließenden Beurteilung der Änderung des Flächennutzungsplans und der sich daraus ergebenden Bebauungsplanaufstellung sowie der nachfolgenden Bebauung und Ansiedlung noch unzureichende Informationen bezüglich des Verkehrsaufkommens und der Verkehrslenkung vorliegen.</p> <p>Die Gemeinde befürchtet eine Summierung an Fremdverkehren, die sowohl durch die Ansiedlung der „Schwetzingen Höfe“ als auch der „Patrick-Henry-Village“ zu erwarten sind.</p> <p>Seitens der Gemeinde werden daher Bedenken hinsichtlich des zu erwartenden Durchfahrtsverkehrs auf der eigenen Gemarkung angemeldet und die Stadt Heidelberg wird um die Erarbeitung und Vorlage eines entsprechenden Verkehrswertgutachtens gebeten.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund der Ansiedlung des Patrick-Henry-Village sind zusätzliche Pkw-Verkehre zu erwarten. Um deren Umfang erfassen zu können, hat das Amt für Mobilität der Stadt Heidelberg im Oktober 2024 eine Prüfung der Entwicklung des Individualverkehrs durchgeführt. Die Simulation der zukünftigen, durch das PHV induzierten Verkehre erfolgte unter Anwendung einer Standardsoftware für Verkehrsprognosen in Deutschland. Die ermittelten Verkehre werden sich demnach hauptsächlich nach Heidelberg orientieren. Etwa ein Viertel der Verkehre wird sich nach Westen orientieren und ganz überwiegend die überörtliche Bundes- und Landesstraßeninfrastruktur nutzen. Mit zusätzlichen Ortsdurchfahrtsverkehren ist nur in geringem Umfang zu rechnen. Am ehesten könnte Oftersheim betroffen sein. Nach dem Verkehrsmodell werden innerhalb von Oftersheim zusätzliche Verkehre vor allem durch Oftersheimer mit Ziel Patrick-Henry-Village entstehen. Mit vermehrtem Durchgangsverkehr aus anderen Gemeinden ist innerhalb von Oftersheim nicht zu rechnen, da diese Gemeinden gut an das überörtliche Straßennetz angeschlossen sind. Auch aus Ketsch kommender Verkehr wird eher die Südtangente durch Schwetzingen belasten, als die Ortsdurchfahrt von Oftersheim.</p>
		<p><b>Beschlussempfehlung</b> Die Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans wird um die von Seiten der Stadt Heidelberg erwarteten verkehrlichen Auswirkungen ergänzt.</p>
<b>Sonstige Behörden und Träger</b>		
22	<b>Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart Stellungnahme vom 30.07.2024</b>	
	<p>(...) Das o.g. Verfahren berührt Belange des archäologischen Kulturdenkmalschutzes. Im Einzelnen sind folgende denkmalrelevante Objekte betroffen. Eine Kartierung der betroffenen Listenobjekte ist separat beigefügt.</p> <p>Durch die Überplanung direkt betroffen ist folgendes Kulturdenkmal:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mittelalterliche Wüstung Altstetten und neuzeitliche Hofwüstung Hegenichhof (Listen-Nr. MA 6, ADAB-Id. 99733808); KD § 2 DSchG</li> </ul> <p>Weiter liegen direkt am Rand des umgrenzten Planungsbereiches zwei archäologische Listenobjekte:</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Hinweis auf das von der Planung direkt betroffene Kulturdenkmal findet sich bereits in der Begründung zur FNP-Änderung.</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise der Behörden	Stellungnahmen und Vorschläge zur Behandlung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorgeschichtliche Siedlung (Listen-Nr. 19, ADAB-Id. 103451774); Prüffall</li> <li>• Germanische Siedlung in der Römerzeit, Gräberfelder der Römerzeit und der Merowingerzeit (Listen-Nr. 14, ADAB-Id. 103451513); KD § 2 DSchG</li> </ul> <p>Die Erhaltung von Kulturdenkmalen liegt im öffentlichen Interesse. Wir regen an, diesem Erhaltungsinteresse im Rahmen der weiteren Planungen Rechnung zu tragen.</p> <p>Sollten innerhalb der ausgewiesenen Denkmalflächen bauliche Bodeneingriffe (Erschließungstrassen, Erdaushub, temporäre Baustelleneinrichtungen etc.) erfolgen, wird dies zur Zerstörung vorhandener Denkmalsubstanz führen. In diesem Falle ist der Veranlasser der Zerstörung gem. § 6 S. 2 DSchG zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals im Rahmen einer archäologischen Rettungsgrabung verpflichtet. Diese kann ggf. mehrere Monate in Anspruch nehmen. Eine frühzeitige Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege bei den weiteren Planungen ist erforderlich.</p> <p>Prüffälle bezeichnen Objekte, deren Kulturdenkmaleigenschaft noch nicht abschließend geklärt ist. Um Planungssicherheit herzustellen und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld von Erschließungs- und Neubaumaßnahmen archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers empfiehlt das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung. Wir bitten um frühzeitige weitere Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege, um Verzögerungen im weiteren Verfahren zu vermeiden.</p> <p>Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen nach aktuellem Sachstand keine Anregungen oder Bedenken. (...)</p>	<p>Die am Rand liegenden beiden archäologischen Listenobjekte werden ergänzend aufgenommen. Die Begründung wird um folgenden Hinweis ergänzt:</p> <p><i>„Am westlichen und südlichen Rand des Planungsbereiches liegen außerdem zwei archäologische Listenobjekte (Vorgeschichtliche Siedlung (Listen-Nr. 19, ADAB-Id. 103451774, Prüffall) und Germanische Siedlung in der Römerzeit, Gräberfelder der Römerzeit und der Merowingerzeit (Listen-Nr. 14, ADAB-Id. 103451513 KD § 2 DSchG). Die Erhaltung von Kulturdenkmalen liegt im öffentlichen Interesse, eine frühzeitige Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege bei den weiteren Planungen ist erforderlich. Um Planungssicherheit herzustellen und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld von Erschließungs- und Neubaumaßnahmen archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden.“</i></p> <p>Das Landesamt für Denkmalschutz wird auch in den weiteren Verfahrensschritten an der Änderung des FNP beteiligt.</p>
		<p><b>Beschlussempfehlung</b> In die Begründung wird oben genannter Hinweis aufgenommen.</p>
23	<p><b>Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im RP Freiburg</b> <b>Stellungnahme vom 30.08.2024</b></p>	
	<p>(...)</p> <p><u>1.3 Bodenkunde</u></p> <p>(...) Prinzipiell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Dies beinhaltet u. a. die bevorzugte Inanspruchnahme von weniger wertvollen Böden. Ergänzend dazu sollten Moore und Anmoore (u. a. als klimarelevante Kohlenstoffspeicher) sowie andere Böden mit besonderer Funktion als Ar-</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Im Bereich PHV werden überwiegend Böden in Anspruch genommen, die bereits intensiv genutzt worden sind. Davon ausgenommen ist ein Bereich am Westrand des PHV, der im Umfang von 7,3 ha bereits seit 2006 im Flächennutzungsplan als Entwicklungsfläche dargestellt ist. Eine weitere Fläche mit einer Größe von 8,4 ha</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise der Behörden	Stellungnahmen und Vorschläge zur Behandlung
	<p>chiv der Natur- und Kulturgeschichte (vgl. LGRBwissen, Bodenbewertung - Archivfunktion) bei Planvorhaben aufgrund ihrer Schutzwürdigkeit möglichst nicht in Anspruch genommen werden.</p> <p>Bodenkundliche Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen, wie z. B. Bebauungspläne, beurteilt, wenn Informationen zu Art und Umfang der Eingriffe vorliegen. Wir empfehlen das Schutzgut Boden frühestmöglich in der Planung vollumfänglich zu berücksichtigen. (...)</p> <p><u>2.2 Hydrogeologie</u></p> <p>Im Planungsgebiet laufen derzeit keine hydrogeologischen Maßnahmen seitens Ref. 94, Landeshydrogeologie und -geothermie, und es sind derzeit auch keine geplant.</p> <p>Aufgrund der militärischen Vornutzung des Gebietes sind Untergrundverunreinigungen nicht auszuschließen. Nähere Kenntnisse sind möglicherweise bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde vorhanden.</p> <p><u>2.3 Geothermie</u></p> <p>Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. (...)</p> <p><u>2.4 Rohstoffgeologie</u></p> <p>Von rohstoffgeologischer Seite sind zur Planung keine Bedenken, Hinweise oder Anregungen vorzutragen.</p> <p><u>3.1 Bergbau</u></p> <p>Bergbehördliche Belange werden von der Planung nicht berührt. (...)</p>	<p>wird zusätzlich aufgenommen, um die Grundlage für eine ausreichende Einwohnerzahl und wirtschaftliche Auslastung der erforderlichen Infrastruktur zu schaffen sowie eine schlüssige städtebauliche Figur zu ermöglichen. Diese Erweiterungsflächen sollen laut Beschluss des Gemeinderats der Stadt Heidelberg vom 18.06.2020 frühestens ab 2030 und bei Vorliegen eines konkreten Bedarfs realisiert werden.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
		<p><b>Beschlussempfehlung</b> Keine Anregungen zu berücksichtigen</p>
25	<p><b>RP Karlsruhe, Ref. 21 Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz</b> <b>Stellungnahme vom 20.08.2024</b></p>	
	<p>(...) Vorliegend sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die zivile Nachnutzung des „Patrick-Henry-Village“ (PHV) auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geschaffen werden. Auf Grundlage des „Dynamischen Masterplans“ für das Areal soll ein neuer, durchmischter Stadtteil mit 10.000 Einwohnern und 5.000 Beschäftigten entstehen. Das Plangebiet umfasst eine bisherige Entwicklungsfläche ohne Nutzungsdarstellung (ca. 115,4 ha) sowie einen Bereich, der im Flächennutzungsplan bislang als Fläche für die Landwirtschaft (ca. 8,4 ha) dargestellt ist.</p> <p>Zukünftig ist eine Darstellung als Wohnbaufläche (ca. 25,5 ha), gemischte Baufläche (ca. 27,1 ha), gewerbliche Baufläche (ca. 29,6 ha), als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Ankunftszenentrum“ (ca. 7,7 ha) sowie Grünflächen (ca. 33,8 ha) vorgesehen.</p>	<p>Die Ausführungen sind zutreffend.</p>



Nr.	Anregungen und Hinweise der Behörden	Stellungnahmen und Vorschläge zur Behandlung
	<p>Für große Teile der gemischten Baufläche wird dabei in Form einer - 2 - textlichen Darstellung ausgeschlossen, dass diese auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung als Kerngebiet (MK) festgesetzt werden können, um großflächigen Einzelhandel in diesen Bereichen auszuschließen</p>	
	<p><u>Vereinbarkeit mit regionalplanerischen Festlegungen aus der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (ERP)</u></p> <p>In der Raumnutzungskarte zum ERP ist der betreffende Bereich überwiegend nachrichtlich als „Entwicklungsfläche militärische Konversion“ dargestellt. Diese sollen gem. Plansatz 1.6.1.1 und 1.6.1.2 ERP einer Nachnutzung zugeführt werden, wobei auf kommunaler und regionaler Ebene raumstrukturell verträgliche und entwicklungsfördernde Folgenutzungen angestrebt werden sollen, die zu einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung beitragen. Vor diesem Hintergrund wird die vorliegende Planung ausdrücklich begrüßt. Ein kleinerer Teilbereich im Nordwesten des Plangebiets ist im ERP als restriktionsfreie Fläche („sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen“) dargestellt. Belange der Raumordnung stehen im Ergebnis nicht entgegen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><u>Vereinbarkeit mit einzelhandelsbezogenen Vorgaben der Raumordnung</u></p> <p>Im Zentrum des PHV soll ein zentraler Versorgungsbereich als Nahversorgungszentrum für den neuen Stadtteil entwickelt werden. Die textliche Darstellung M 06.01 konkretisiert dahingehend die gemischten Bauflächen und stellt sicher, dass großflächiger Einzelhandel nur in der zukünftigen Mitte des Stadtteils möglich ist.</p> <p>Ferner soll laut Planbegründung die Option eröffnet werden, im Süden des Plangebiets am Rande der vorgesehenen Wohnquartiere perspektivisch einen Nahversorgungsstandort mit kleinflächigem Einzelhandel zu entwickeln. Dieser soll im Bereich der gewerblichen Baufläche im Süden ermöglicht werden. Damit soll den dahingehenden Zielen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Heidelberg entsprochen werden.</p> <p>Aus Sicht der höheren Raumordnungsbehörde wird ausdrücklich begrüßt, dass großflächiger Einzelhandel nur im zentralen Bereich des PHV möglich sein soll. In welchem Flächenumfang und mit welchen Sortimenten an diesem Standort Einzelhandel mit Blick auf die raumordnerischen Ge- und Verbote realisiert werden kann, ist auf Ebene der Bebauungsplanung entsprechend zu prüfen.</p> <p>Hinsichtlich der Entwicklungsmöglichkeiten für kleinflächigen Einzelhandel im Bereich der gewerblichen Bauflächen ist es aus Sicht der höheren Raumordnungsbehörde geboten, auf Ebene der Bebauungsplanung die räumliche Steuerung innerhalb der vor-</p>	<p>Die Ausführungen sind zutreffend.</p> <p>Laut Einzelhandelskonzept der Stadt Heidelberg ist - neben dem Nahversorgungszentrum in der Mitte von Patrick-Henry-Village - an der B 535 ein Nahversorgungsstandort vorgesehen. Im Zuge der Aufsiedlung des neuen Stadtteils ist es Ziel, von Beginn an eine Versorgung mit Lebensmitteln zu ermöglichen. Im Flächennutzungsplan ist der fragliche Bereich als „Gewerbliche Baufläche“ vorgesehen, womit die Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben höchstens 800 m² betragen kann. Gegebenenfalls ist es erforderlich, einen etwas größeren Markt zu ermöglichen, so dass eine entsprechende Sonderbaufläche in den Flächennutzungsplan aufzunehmen wäre. Eine nähere Prüfung erfolgt entsprechend der bisherigen Systematik zur Steuerung des Einzelhandels im Nachbarschaftsverband.</p>



Nr.	Anregungen und Hinweise der Behörden	Stellungnahmen und Vorschläge zur Behandlung
	gesehenen gewerblichen Bauflächen durch entsprechende Regelung der Zulässigkeiten von Einzelhandelsbetrieben zu präzisieren.	
	<p><u>Flächenbedarfsnachweis</u></p> <p>Im Rahmen der im Jahr 2020 abgeschlossenen Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbands wurde ein Flächenbedarfsnachweis erarbeitet, wobei für den Bereich des PHV pauschaliert 40 ha für Wohnen und 40 ha für Gewerbe berücksichtigt wurden. Entsprechend der vorliegenden Planung sind nun ca. 39 ha für Wohnen und 43 ha für Gewerbe vorgesehen. Damit bewegt sich die Planung ungefähr im Rahmen der damaligen Berechnung. Im Ergebnis wird die vorliegende Planung auch mit Blick auf den zugrunde gelegten Bedarf mitgetragen.</p>	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
		<p><b>Beschlussempfehlung</b> Keine Anregungen zu berücksichtigen</p>
<b>26</b>	<b>RP Karlsruhe, Abt. 4 Verkehr Stellungnahme vom 29.07.2024</b>	
	<p>(...) Von Seiten der Abteilung 4 des Regierungspräsidiums Karlsruhe bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegenüber der Änderung des Flächennutzungsplans, allerdings tangiert der Geltungsbereich der Änderung die Bundesstraße B 535 im straßenrechtlichen Außerortsbereich, wonach die Anbaubeschränkungen gem. § 9 FStrG zu beachten sind.</p> <p>Vorsorglich möchten wir daher darauf hinweisen, dass gemäß § 9 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone von 20 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße keinerlei Hochbauten errichtet werden dürfen. In diesem Bereich können ebenfalls keine direkten Zufahrten an der Bundesstraße zugelassen werden.</p> <p>Werbeanlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 FStrG in einem Abstand von weniger als 20 m zum Fahrbahnrand der B 535 ebenfalls unzulässig. In einer Distanz von 20-40m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße (Anbaubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 2 FStrG) können Werbeanlagen nur am Ort der Leistung errichtet werden.</p> <p>Detaillierte straßenrechtliche Stellungnahmen bleiben ansonsten den Verfahren der verbindlichen Bauleitplanungen vorbehalten. (...)</p>	In die Begründung wird folgender Hinweis aufgenommen: „Das Plangebiet tangiert die Bundesstraße B 535 im straßenrechtlichen Außerortsbereich, in nachgelagerten Verfahren sind die Anbaubeschränkungen gem. § 9 FStrG zu beachten.“
		<p><b>Beschlussempfehlung</b> In die Begründung wird oben genannter Hinweis aufgenommen.</p>
<b>27</b>	<b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt Stellungnahme vom 05.09.2024</b>	
	von Seiten des Gesundheitsamtes ergeben sich für das oben benannte Bauvorhaben keine Einwände, sofern folgendes Beachtung findet:	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Anregungen und Hinweise der Behörden	Stellungnahmen und Vorschläge zur Behandlung
	<p>In Bezug auf das Schutzgut Mensch entsprechende Schallschutzmaßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Lärm im Sinne der TA Lärm zu treffen und einzuhalten.</p> <p>Sollte im Laufe der Baumaßnahmen ein Verdacht auf Vorliegen von Altlasten auftauchen, so ist das Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie Heidelberg unverzüglich zu informieren und weitere Maßnahmen abzustimmen.</p>	<p>Die Bewältigung des Lärmthemas und möglicher, bisher unbekannter Altlasten ist voraussichtlich auf Ebene der Bebauungsplanung möglich.</p>
		<p><b>Beschlussempfehlung</b> Keine Anregungen zu berücksichtigen</p>
<b>36</b>	<b>Polizeipräsidium Mannheim Stellungnahme vom 22.08.2024</b>	
	<p>1. Grundsätzliches</p> <p>Die Lebensqualität der Menschen in Städten und Gemeinden ist wesentlich von der örtlichen Sicherheitslage und vom Sicherheitsempfinden des Einzelnen mitbestimmt. Der öffentliche Raum spielt dabei die Rolle der Begegnungs- und auch der Kommunikationsstätte mit all seinen Ausprägungen an Mobilitäts- und Aufenthaltsmöglichkeiten.</p> <p>Gerade der öffentliche Raum bietet allerdings auch Platz für Konflikte und Kriminalität. Die eigenen vier Wände stellen hierbei den Rückzugsraum der Menschen dar, der darüber hinaus noch einen besonderen Schutzzweck erfüllen muss. Im Rahmen der Kampagne „Städtebau und Kriminalprävention“ bieten wir deshalb für den weiteren Fortschritt Ihres Planungsvorhabens unsere Unterstützung an und stehen Ihnen für Fragen zur Ausgestaltung des öffentlichen Raums und zum Schutz vor Wohnungseinbruch zur Verfügung.</p> <p>(...)</p> <p>4. Grundsätzliche Empfehlungen</p> <p>(...) Gewährleistung der Grundversorgung der Bevölkerung durch eine ausreichende Infrastruktur mit Dienstleistungsangeboten im wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bereich, die möglichst zu Fuß erreichbar sind. (...)</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausgestaltung des öffentlichen Raums einschließlich der erforderlichen Grünflächen erfolgt auf nachgelagerten Planungsebenen.</p> <p>Die Grundversorgung der Bevölkerung mit wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Infrastruktur ist ausdrückliches Ziel der vorliegenden Planung. Die Verortung entsprechender Einrichtungen erfolgt erst, wenn die Planung hinreichend konkretisiert ist und voraussichtlich auf nachgelagerten Planungsebenen.</p>
		<p><b>Beschlussempfehlung</b> Keine Anregungen zu berücksichtigen</p>
<b>37</b>	<b>Verband Region Rhein-Neckar Stellungnahme vom 30.09.2024</b>	
	<p>Als Regionalverband bedanken wir uns für die Beteiligung und möchten Ihnen mitteilen, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Flächennutzungsplanänderung erhoben werden.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim sollen die planungsrechtlichen Vo-</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise der Behörden	Stellungnahmen und Vorschläge zur Behandlung
	<p>raussetzungen für die zivile Nachnutzung des Patrick-Henry-Village geschaffen werden. Es ist beabsichtigt, den neuen Stadtteil von Süden ausgehend über mehrere Jahre hinweg zu entwickeln. Die Planungsvorstellungen sind nun so weit konkretisiert, dass die Änderung des Flächennutzungsplans für das gesamte Gebiet durchgeführt werden kann. Die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung erfolgt aufgrund mehrerer Entwicklungsschritte voraussichtlich in Teilabschnitten.</p> <p>Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet überwiegend als „Entwicklungsfläche“ ohne Nutzungsdarstellung (115,4 ha) und einen Bereich von 8,4 ha als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Zukünftig sollen hier im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen (25,5 ha), Gemischte Bauflächen (27,1 ha), Gewerbliche Bauflächen (29,6 ha), eine Sonderbaufläche Ankunftszenrum (7,7 ha) sowie Grünflächen und ein Park (zusammen 33,8 ha) dargestellt werden. Aus regionalplanerischer Sicht ist ausdrücklich zu begrüßen, dass der örtliche Bedarf an Wohnbauflächen sowie an gewerblichen Bauflächen vorliegend im Wesentlichen auf militärischen Konversionsflächen gedeckt wird. Der entsprechende Flächenbedarf für das Oberzentrum Heidelberg kann aus unserer Sicht nachvollzogen werden.</p> <p>Mit Blick auf die Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar ist der betreffende Bereich im Wesentlichen als „Entwicklungsfläche militärische Konversion“ dargestellt. Im nordwestlichen Bereich, der für die Erweiterung des Patrick-Henry-Village vorgesehen ist, befindet sich eine restriktionsfreie „Weißfläche“. Regionalplanerische flächenbezogene Restriktionen stehen der Planung somit nicht entgegen.</p> <p>Hinsichtlich der einzelhandelsbezogenen Vorgaben der Regionalplanung ist festzuhalten, dass in zentraler Lage des Patrick-Henry-Village ein Nahversorgungszentrum entwickelt werden soll. In welchem Flächenumfang und mit welchen Sortimenten an diesem Standort Einzelhandel mit Blick auf die raumordnerischen Ge- und Verbote realisiert werden kann, ist auf Ebene der Bebauungsplanung entsprechend zu prüfen.</p> <p>Ferner soll laut Planbegründung die Option eröffnet werden, im Süden des Plangebiets am Rande der vorgesehenen Wohnquartiere perspektivisch einen Nahversorgungsstandort mit kleinflächigem Einzelhandel zu entwickeln. Dieser soll im Bereich der gewerblichen Baufläche im Süden ermöglicht werden.</p>	<p>Die Ausführungen sind insgesamt zutreffend. Es ist davon auszugehen, dass im Zuge der Flächenentwicklung, die voraussichtlich über viele Jahre gehen wird, regelmäßig Anpassungen der städtebaulichen Konzeption diskutiert werden müssen. Mit Blick darauf werden voraussichtlich auch die weiteren Verfahrensschritte zur Änderung des Flächennutzungsplans in räumlichen Teilabschnitten durchgeführt werden. Der vorliegende Beschlussvorschlages Nr. 3 umfasst daher die Möglichkeit, im Zuge der weiteren Verfahrensschritte – falls erforderlich - den Planentwurf auch kleinteilig zu ändern. Voraussetzung dafür ist, dass die Grundzüge des Planentwurfs (Anlage 1) eingehalten bleiben und dass keine ungünstigen Auswirkungen auf die Mitgliedsgemeinden und die grundsätzlichen Ziele zur Steuerung der Freiraum- und Siedlungsstruktur entstehen.</p> <p>Laut Einzelhandelskonzept der Stadt Heidelberg ist - neben dem Nahversorgungszentrum in der Mitte von Patrick-Henry-Village - an der B 535 ein Nahversorgungsstandort vorgesehen. Im Zuge der Aufsiedlung des neuen Stadtteils ist es Ziel, von Beginn an eine Versorgung mit Lebensmitteln zu ermöglichen. Im Flächennutzungsplan ist der fragliche Bereich als „Gewerbliche Baufläche“ vorgesehen, womit die Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben höchstens 800 m<sup>2</sup> betragen kann. Gegebenenfalls ist es erforderlich, einen etwas größeren Markt zu ermöglichen, so dass eine entsprechende Sonderbaufläche in den Flächennutzungsplan aufzunehmen wäre. Eine nähere Prüfung erfolgt entsprechend der bisherigen Systematik zur Steuerung des Einzelhandels im Nachbarschaftsverband.</p>
		<p><b>Beschlussempfehlung</b> Keine Anregungen zu berücksichtigen</p>



Nr.	Anregungen und Hinweise der Behörden	Stellungnahmen und Vorschläge zur Behandlung
40	<b>Gascade</b> <b>Stellungnahme vom 12.08.2024</b>	
	<p>Wir, die GASCADE Gastransport GmbH, antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber SEFE Energy GmbH (Rechtsnachfolgerin der WINGAS GmbH) sowie NEL Gastransport GmbH.</p> <p>Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.</p> <p>Für Kompensationsmaßnahmen muss sichergestellt sein, dass diese unsere Anlagen nicht beeinträchtigen und nicht im Schutzstreifen unserer Anlagen stattfinden werden. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls mit entsprechenden Planunterlagen zur Stellungnahme vorzulegen. Eine Auflistung der Flurstücke in der Begründung oder im Umweltbericht ist nicht ausreichend.</p> <p>Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren sowie alle nachfolgenden Verfahren zu beteiligen. (...)</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Flächennutzungsplan Heidelberg-Mannheim hat ein übergeordnetes Ausgleichskonzept für Kompensationsmaßnahmen erstellt. Im Rahmen der interkommunalen Flächennutzungsplanänderung erfolgt insofern keine konkrete Verortung von Kompensationsmaßnahmen. Diese ist nachgelagerten Planungsebenen vorbehalten.</p> <p>Die Gascade GmbH wird auch in den weiteren Verfahrensschritten an der Änderung des FNP beteiligt.</p>
	<p><b>Beschlussempfehlung</b> Keine Anregungen zu berücksichtigen</p>	
41	<b>Netze BW GmbH</b> <b>Stellungnahme vom 12.08.2024</b>	
	<p>(...) Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung bestehen Versorgungsanlagen der Netze BW GmbH.</p> <p><b>Stellungnahme der Netzentwicklung Projekte Planungsverfahren Sparte 110-kV-Netz (NETZ TEPV)</b></p> <p>Seitens des Genehmigungsmanagements Netzentwicklung Projekte bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplans.</p> <p>Für die überörtliche Stromversorgung besteht eine Trasse für eine 110-kV-Leitung der Netze BW (110-kV-Leitung Rheinau - Östringen, LA 1200 Mastbereich 284-289A).</p> <p>Wir bitten darum, die in den Planunterlagen zur Verfügung gestellte 110-kV-Leitung im Flächennutzungsplan nach der Planzeichenverordnung (PlanZV) gemäß §5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB als Hauptversorgungsleitung darzustellen. Der Beschrieb der 110-kV-Leitung ist mit „110-kV Netze BW“ zu versehen.</p> <p>Im Nahbereich der 110-kV-Leitung ist eine bauliche Nutzung nicht bzw. nur bedingt und eine andere Nutzung nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit der Netze BW zulässig.</p> <p>Erst im Zuge des jeweiligen Bebauungsplanverfahrens werden wir uns zu den konkreten Nutzungseinschränkungen im Bereich der 110-kV-Leitung(en) bzw. Versorgungsanlage(n) äußern.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Trasse ist bereits im FNP dargestellt. Aufgrund des vergleichsweise kleinen Maßstabs des interkommunalen FNP Heidelberg-Mannheim und des damit verbundenen geringen Detaillierungsgrads sowie der Vielzahl der vorhandenen Hochspannungsleitungen ist eine genaue Bezeichnung der dargestellten Stromtrassen im Plan nicht sinnvoll möglich.</p> <p>In der Begründung zum Flächennutzungsplan wird für nachgelagerte Verfahren bereits auf die geltenden Schutzabstände hingewiesen. Weitere Ausführungen sind nicht erforderlich.</p>



Nr.	Anregungen und Hinweise der Behörden	Stellungnahmen und Vorschläge zur Behandlung
	<p><b>Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung bestehen aktuell folgende Planungen zu 110-kV-Anlagen:</b></p> <p>Im von der Planung betroffenen Mastbereich der 110-kV-Leitung Rheinau - Östringen, LA 1200 besteht ein Planfeststellungsbeschluss für den Mast- und Seiltausch mit Erhöhung der Übertragungskapazität vom 29.06.2022 (Az.: 17-0513.2-E/65). Die Maste 284A, 286A und 287A werden (standortversetzt) ersatzneugebaut, es erfolgt ein Seiltausch auf gesamtem Abschnitt sowie eine Erweiterung des bestehenden Schutzstreifens. Ein Plan der Genehmigungsunterlage ist beigefügt. Die Maßnahme ist noch nicht baulich umgesetzt.</p> <p>(...)</p> <p>Wir bitten darum, falls noch nicht geschehen, die TransnetBW GmbH, Amprion GmbH sowie Westnetz GmbH ebenfalls zu beteiligen.</p> <p>(...)</p> <p>Abschließend bitten wir, uns am weiteren Verfahren und an nachgelagerten Bebauungsplanverfahren zu beteiligen.</p>	<p>Nach den uns vorliegenden Informationen strebt die Stadt Heidelberg für diesen Bereich künftig eine Erdverkabelung an. Die Abstimmung baulicher Maßnahmen erfolgt zwischen der Stadt und Netze BW.</p> <p>Die Netzbetreiber Transnet BW GmbH und Amprion GmbH wurden ebenfalls am Verfahren beteiligt. Nach unserer Kenntnis handelt es sich bei der Westnetz GmbH um ein Planungsbüro, das der Öffentlichkeit zuzurechnen ist, und nicht um einen Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Netze BW wird auch in den weiteren Verfahrensschritten an der Änderung des FNP beteiligt.</p>
		<p><b>Beschlussempfehlung</b> Keine Anregungen zu berücksichtigen</p>
42	<p><b>Rhein-Neckar-Verkehr, RNV, Bereich Infrastruktur, Abt. IS4</b> <b>Stellungnahme vom 03.09.2024</b></p>	
	<p>(...) die Maßnahme betrifft unsere Netzerweiterungsplanungen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Flächennutzungsplan sollte die Straßenbahntrasse (ggf. als Freihaltetrasse) mit allen ihren Auswirkungen (Lärm, Erschütterung, Leitungen, etc.) ausreichend gewürdigt werden. Sie wird in Zukunft von Eppelheim (Wildwerke) kommend bis in den Süden (Multihaus) entlang des Parkways geführt. Die Weiterverfolgung der Planung wurde seitens OB bestätigt. Die Trassierung hat ggf. Auswirkungen auf Haltestellen und Streckenführung, so dass der Parkway nochmal verändert werden muss.</li> <li>• (...) Wenn die Genauigkeit in der Bauleitplanung zunimmt (vom F- zum B-Plan), empfehlen wir dringend, dem Stand der Technik für den Verkehrsanlagenentwurf zu folgen (insbesondere RASt 06, EAÖ und H BVA i.V.m. E Klima 2022 und Ad-hoc-Arbeitspapier Ergänzende Handlungsanleitungen zur Anwendung der RASt 06), da in der nachhaltigen Erschließung von PHV der ÖPNV eine zentrale Rolle spielen muss.</li> </ul> <p>Wir bitten um weitere Einbindung bei der Planung. Sollte es zu Bautätigkeiten kommen, sind wir erneut, zur Klärung technischer Einzelheiten, anzufragen.</p>	<p>Der interkommunale Flächennutzungsplan Heidelberg-Mannheim stellt insbesondere bestehende Stadtbahnlinien nachrichtlich dar. Planungen werden dann aufgenommen, wenn der Linienverlauf und die Einbindung ins Gesamtnetz hinreichend konkretisiert sind. Im vorliegenden Fall ist nach unserem Kenntnisstand eine mögliche Linienführung insbesondere über Eppelheimer Gemarkung noch ungeklärt.</p> <p>Der ÖPNV soll in der Erschließung des neuen Stadtteils eine zentrale Rolle spielen. Die weiteren Planungen erfolgen auf nachgelagerter Ebene und können nach hinreichender Konkretisierung zu einem späteren Zeitpunkt nachrichtlich in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.</p> <p>Rhein-Neckar-Verkehr wird auch in den weiteren Verfahrensschritten an der Änderung des Flächennutzungsplans beteiligt.</p>
		<p><b>Beschlussempfehlung</b> Keine Anregungen zu berücksichtigen</p>



Nr.	Anregungen und Hinweise der Behörden	Stellungnahmen und Vorschläge zur Behandlung
44	<p><b>Terranets BW GmbH</b> <b>Stellungnahme vom 08.08.2024</b></p>	
	<p>Durch den Geltungsbereich des gesamten Flächennutzungsplans Heidelberg / Mannheim verlaufen die Gashochdruckleitungen Lampertheim – Blankenloch (RTN 1), DN 700, Jagdhütte – Blankenloch (RTN 3), DN 400, Jagdhütte – Grenzhof (RTN 3A), DN 300 sowie die Anschlussleitung Neuenheimer Feld DN 250. Im Schutzstreifen der Gashochdruckleitungen verlaufen außerdem Telekommunikationskabel (Betriebszubehör). Zudem verläuft ein terranets bw-eigenes Telekommunikationskabel (Grenzhof – Heidelberg) im Schutzstreifen einer Gashochdruckleitung DN 300 der MVV Energie AG.</p> <p>Wie Sie den beigefügten Planunterlagen entnehmen können, sind wir im angefragten Bereich mit unserer Gashochdruckleitung RTN 1, DN 700 und mit unserer planfestgestellten SEL-Trasse (rot gestrichelte Trasse) betroffen.</p> <p><b>Heidelberg - „Patrick-Henry-Village“</b></p> <p>Wir bitten Sie sicherzustellen, dass unser Unternehmen auch hier an den jeweiligen Verfahren beteiligt wird. Ob Konflikte bestehen, muss in den weiteren Planungsverfahren entschieden werden.</p> <p>Die Gashochdruckleitungen sind zur Sicherung ihres Bestandes, des Betriebes und der Instandhaltung sowie gegen Einwirkungen von außen in einem Schutzstreifen von bis zu 10 m Breite (5 m beidseitig zur Leitungsachse) verlegt. Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Gasleitung keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden. Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Gasleitung beeinträchtigen oder gefährden.</p> <p>Die Bepflanzung des Schutzstreifens ist immer mit terranets bw abzustimmen. Tiefwurzelnde Gehölze sind im Schutzstreifen nicht zulässig.</p> <p>Bei allen Planungen sind die vorhandenen Gashochdruckleitungen zu berücksichtigen, um die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen rechtzeitig abstimmen zu können.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die bestehenden Gashochdruckleitungen sind im FNP nachrichtlich dargestellt.</p> <p>Die planfestgestellte SEL-Trasse verläuft am Nordrand von Patrick-Henry-Village entlang der Gemarkungsgrenze Heidelberg / Eppelheim. Der Verlauf der Trasse kann nach Realisierung nachrichtlich in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.</p> <p>In der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans wird für nachgelagerte Verfahren bereits auf die geltenden Schutzabstände hingewiesen. Weitere Ausführungen sind auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht erforderlich.</p> <p>Detailfragen z.B. zu einer möglichen Bepflanzung und der genauen Lage der Gasleitungen werden auf nachgelagerten Planungsebenen berücksichtigt.</p>
		<p><b>Beschlussempfehlung</b> Keine Anregungen zu berücksichtigen</p>
47	<p><b>IHK Rhein-Neckar</b> <b>Stellungnahme vom 16.09.2024</b></p>	
	<p>(...) An Bauleitplanverfahren ist die IHK Rhein-Neckar als Trägerin öffentlicher Belange zu beteiligen. Dabei vertritt die IHK Rhein-Neckar die Gesamtinteressen der regionalen Wirtschaft, indem sie in ihren Stellungnahmen auf die Sicherung der Belange der Wirtschaft achtet, wie z. B. die Entwicklung einer wirtschaftsfreundlichen Infrastruktur und die Vorhaltung ausreichend großer Gewerbeflächen, damit Unternehmen u. a. Planungssicherheit haben.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Anregungen und Hinweise der Behörden	Stellungnahmen und Vorschläge zur Behandlung
	<p>Die Änderung des Flächennutzungsplans schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zivile Nachnutzung des Patrick-Henry-Village (PHV). Die IHK Rhein-Neckar unterstützt diese Planung ausdrücklich. Die Konversionsfläche bietet der Stadt Heidelberg die einmalige Chance, um die Standortfaktoren und die Voraussetzungen für die Wirtschaft zu verbessern.</p>	
	<p><u>Anmerkungen zu gewerblichen Bauflächen</u></p> <p>Aus Sicht der Wirtschaft sind auf den Konversionsflächen attraktive und nutzbare Wirtschaftsflächen zu realisieren. Die Entwicklung moderner Gewerbeflächen berücksichtigt hochwertige und nachhaltige Standards und trägt dazu bei, die Attraktivität der Stadt und der Region als Lebens- und Arbeitsort zu erhöhen und voranzubringen. PHV ist aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz (Bundesstraße 535 und BAB 5) sowie der autarken Lage mit wenig immissionssensiblen Nutzungen in der unmittelbaren Nachbarschaft für eine Wirtschaftsansiedlung äußerst gut geeignet. Die großen Unternehmen im näheren Umfeld sowie die Nähe zu bestehenden Forschungseinrichtungen sind bereits heute ein gewichtiger Standortfaktor der Stadt Heidelberg.</p> <p>Bei der Ausgestaltung der Flächenpotentiale ist darauf zu achten, ein differenziertes Flächenangebot für die Wirtschaft zu entwickeln. Neben international und national agierenden Unternehmen und Einrichtungen aus wissensintensiven Branchen sollte auch ein kleinteiliges und bezahlbares Flächenangebot für kleinere und mittlere Unternehmen bereitgestellt werden. (...)</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die weitere Ausgestaltung der gewerblichen Bauflächen erfolgt auf Ebene der nachgelagerten Bebauungsplanung.</p>
	<p>Die Bereitstellung von tatsächlich nutzbaren Gewerbeflächen im PHV ist von hervorgehobener Bedeutung. Trotz qualitätsorientierter Innenentwicklung und Nachverdichtungen sind zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs in Heidelberg Neuausweisungen von Flächen erforderlich. Die vom Verband Region Rhein-Neckar beauftragte und von der CIMA durchgeführte „Regionale Gewerbeflächenstudie Metropolregion Rhein-Neckar“ ermittelte bis 2035 einen Gewerbeflächenbedarf in Heidelberg von 100 bis 150 ha. Dieses Defizit wurde in den Unterlagen unter Kapitel 5.1 „Flächenbedarf“ nicht weiter berücksichtigt. Klar ist jedoch: Zur langfristigen Sicherung und nachhaltigen Stärkung des Wirtschaftsstandorts Heidelberg brauchen die Unternehmen Flächen in ausreichender Größe und Qualität.</p>	<p>Wie in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans von 2020 aufgezeigt, enthält dieser knapp 440 ha gewerbliche Entwicklungsflächen, die im Jahr 2020 überprüft und in ihrer Auswahl bestätigt wurden. Im Zuge der Planerarbeitung wurde deutlich, dass verbandsweit kein Defizit an im Flächennutzungsplan gesicherten Gewerbeflächen besteht.</p> <p>Knapp 157 ha dieser Flächen liegen in Heidelberg. Im Patrick-Henry-Village sind mit rund 43 ha mehr als 50 Prozent der Bauflächen für gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Ein Gewerbeflächendefizit besteht auf Ebene des Flächennutzungsplans vor diesem Hintergrund nicht.</p> <p>Die von der IHK genannte „Regionale Gewerbeflächenstudie“ der CIMA wird für den Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes aufgrund methodischer Mängel nicht herangezogen. Die CIMA hat die Hälfte der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen ohne nähere Betrachtung pauschal als „nicht marktgängig“ klassifiziert, obwohl die Flächen 2020 bei der Gesamtfortschreibung des</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise der Behörden	Stellungnahmen und Vorschläge zur Behandlung
	<p>Bei der Neuausweisung von Gewerbeflächen ist aufgrund des hohen Bedarfs explizit darauf zu achten, dass durch umgebende Nutzungen keine Restriktionen die gewerbliche Entwicklung beeinträchtigen. Die IHK weist darauf hin, Gewerbetreibende im weiteren Planungsprozess in einem engen Dialog einzubinden.</p> <p>Darüber hinaus spricht sich die IHK dafür aus, dass Quartiersgaragen nicht ausschließlich in Nutzungsband C verortet werden. Einerseits wird dadurch Platz für dringend benötigte Gewerbeflächen gesichert. Andererseits sind Parkhäuser nach § 8 bzw. § 9 BauNVO in Gewerbe- und Industriegebieten nicht vorgesehen. Des Weiteren fördert die Verteilung der Quartiersgaragen über alle Nutzungsbänder hinweg kurze Wege innerhalb PHV. Das geht wiederum mit der siedlungsstrukturellen Zielsetzung des neuen Stadtteils einher.</p> <p>Infrastrukturelemente wie Wendehammer, LKW-Park- und Rastplätze mit entsprechender Infrastruktur oder die E-Ladesäule für den Nutzlastverkehr sollten in der verbindlichen Bauleitplanung frühzeitig berücksichtigt werden. (...)</p>	<p>Flächennutzungsplans alle aktuell überprüft wurden. Aufgrund dieser Methode blieb die Hälfte der bestehenden Gewerbeflächen bei der Bedarfsberechnung durch die CIMA unberücksichtigt. Diese Methode ist für die Planungsebene der Flächennutzungsplanung nicht sachgerecht.</p> <p>Das verträgliche Miteinander unterschiedlich sensibler Nutzungen wird auf nachgelagerten Verfahrensebenen geregelt.</p> <p>Der Flächennutzungsplan Heidelberg-Mannheim überplant die Flächen von 18 Städten und Gemeinden. Vor diesem Hintergrund weist er einen vergleichsweise kleinen Maßstab mit einem relativ geringeren Detaillierungsgrad auf. Die Verortung von z.B. Quartiersgaragen oder Einrichtungen der sozialen und technischen Infrastruktur ist deshalb grundsätzlich innerhalb aller dargestellten Bauflächen möglich. Die Verortung kleinflächiger verkehrlicher oder technischer Infrastrukturanlagen ist sinnvoll erst auf nachgelagerten Planungsebenen möglich.</p>
	<p><u>Anmerkungen zu gemischten Bauflächen</u></p> <p>Hinsichtlich des gemischt genutzten Quartiers und den genannten textlichen Darstellungen der Bauflächen gibt die IHK zu bedenken, dass sich in der Praxis gemischt genutzte Gebiete häufig zu Wohngebieten entwickeln, deren Bewohnern höhere Lärmwerte zugemutet werden als auf Wohnbauflächen zulässig. Die Wahl der Art der baulichen Nutzung hat großen Einfluss auf die Nutzungsmischung. In Mischgebieten nach § 6 BauNVO stehen die beiden Nutzungsarten „Wohnen“ und „Unterbringung von Gewerbebetrieben“ gleichberechtigt nebeneinander. Dieser Aspekt fehlt bei urbanen Gebieten nach § 6a BauNVO.</p> <p>Mit der Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet“ steht der Stadt Heidelberg eine Möglichkeit zur Verfügung, um planerisch eine stärkere Nutzungsmischung realisieren zu können. Aufgrund der dargestellten Entwicklungen empfiehlt die IHK, Mindestanteile an gewerblichen Nutzungen über die Bauleitplanung zu verankern. Bei der Ausweisung von Bebauungsplänen mit urbanen Gebieten muss die Stadt Heidelberg sicherstellen, dass die Realisierung eines faktischen Wohngebiets ausgeschlossen wird – zum Beispiel durch horizontale und/oder vertikale Gliederung des Plangebietes. Gleiches gilt für die Genehmigungsbehörden. Bei der Genehmigung von Bauanträgen ist</p>	<p>Die Darstellung einer gemischten Baufläche ermöglicht auf Ebene der nachgelagerten Bebauungsplanung die Ableitung verschiedener Mischungsanteile. Im Fall des Patrick-Henry-Village ist nach derzeitigem Planungsstand weitestgehend die Realisierung von urbanen Gebieten vorgesehen, die einen deutlichen Anteil von Wohnnutzungen beinhalten mit Sicherung von gewerblichen Einheiten vor allem in den Erdgeschoßzonen. Die tatsächliche Ausgestaltung erfolgt auf Ebene der nachgelagerten Bebauungsplanung.</p>



Nr.	Anregungen und Hinweise der Behörden	Stellungnahmen und Vorschläge zur Behandlung
	sicherzustellen, dass der planungsrechtlich festgesetzte Gebietstypus gewahrt bleibt. Multifunktionale Nutzungen können auf diese Weise langfristig planungs- und baurechtlich gesichert werden	
	<p><u>Anmerkungen zu großflächigem Einzelhandel</u></p> <p>In der Bauleitplanung ist der Ausgleich zwischen den Belangen der Raumordnung und des Städtebaus einerseits und der unternehmerischen Freiheit andererseits notwendig. Es ist Aufgabe der Politik, einen angemessenen Ausgleich zwischen räumlicher Planung und wirtschaftlicher Freiheit herzustellen.</p> <p>Die IHK Rhein-Neckar verweist dabei ihre Grundsatzpositionen zur Bauleitplanung mit Blick auf den Handel. Großflächige Einzelhandelsansiedlungen sind so zu lenken, dass die städtebaulich integrierten zentralen Versorgungsbereiche – die Innenstädte und Ortskerne – ebenso wie das Netz der zentralen Orte als Ganzes in ihrer Funktion bewahrt werden. Ebenso befürwortet die IHK Rhein-Neckar darin die Aufstellung und Umsetzung kommunaler und regionaler Einzelhandelskonzepte.</p> <p>Bei der Aufstellung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Heidelberg hat sich die IHK in Arbeitskreisen beteiligt. Das im Einzelhandelskonzept enthaltene Ziel des perspektivischen Nahversorgungszentrums im PHV ist zu begrüßen. Die Verkaufsflächengrößen der Haupt- und Randsortimente sind in nachgelagerten Bebauungsplanverfahren mithilfe entsprechender Gutachten angemessen zu dimensionieren. Negative städtebauliche Auswirkungen gegenüber bestehenden Strukturen sind zu vermeiden.</p> <p>Den Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsbetrieben außerhalb des zukünftigen Zentrums bewerten wir positiv. Dadurch kann der Gebietscharakter gewahrt und zum Schutz der umliegenden Stadtteil- und Nahversorgungszentren beigetragen werden.</p> <p>Um die Stadtteil- und umliegenden Ortszentren mit ihrer Multifunktionalität und ihrem Ambiente zu erhalten und als Geschäfts-, Dienstleistungs- und Wohnstandort zu stärken, regt die IHK an, in der verbindlichen Bauleitplanung auch kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten in den Gewerbegebieten auszuschließen. Wird von den Möglichkeiten einer planerischen Steuerung kein Gebrauch gemacht, lässt sich eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten nicht verhindern.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Steuerung des Einzelhandels ist ein zentrales Ziel der Flächennutzungsplanung: Zum einen sollen die zentralen Lagen in den Verbandsgemeinden erhalten und gestärkt werden. Zum anderen liegt ein Hauptaugenmerk auf dem Erhalt und Ausbau von wohnungsnahen und fußläufig erreichbaren Nahversorgungsstrukturen. Dazu wird vor allem auf eine angemessene Dimensionierung von gut mit dem Auto erreichbaren Nahversorgungsstandorten geachtet.</p> <p>Mit Blick auf das Patrick-Henry-Village sichert der Flächennutzungsplan im Zentrum des neuen Stadtteils in Einklang mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Heidelberg die Möglichkeit zur Realisierung von großflächigem Einzelhandel.</p> <p>Auf den anderen Flächen soll kleinflächiger Einzelhandel möglich bleiben, um eine wohnungsnaher Versorgung der Einwohner mit verschiedenen Gütern sicherzustellen.</p>
	<p><u>Anmerkungen zur verkehrlichen Infrastruktur</u></p> <p>Die IHK empfiehlt, den Ansatz „autoarm“ (S. 5, Begründung) zugunsten von umweltfreundlichen Mobilitätsformen - ohne die Erreichbarkeit über den motorisierten Individualverkehr massiv einzuschränken - anzupassen. Eine emissionsfreie und emissionsarme Mobilität ist zu Fuß, mit dem Fahrrad, dem ÖPNV und dem Auto möglich.</p>	<p>Ziel der Planung ist ein autoarmer Stadtteil, im dem langfristig die Realisierung einer Stadtbahnbindung vorgesehen ist. Als mögliche Variante wird darüber hinaus eine Seilbahntrasse in die Überlegungen miteinbezogen. Der Individualverkehr soll in den Wohnquartieren durch eine Konzentration der PKW-</p>



Nr.	Anregungen und Hinweise der Behörden	Stellungnahmen und Vorschläge zur Behandlung
	<p>Aus Sicht der IHK ist nachvollziehbar, Quartiersgaragen anstelle von PKW-Stellplätzen zu nutzen – allerdings unter Vorbehalt der bereits genannten Bedenken. Für eine hohe Nutzerakzeptanz muss Wert daraufgelegt werden, diese übersichtlich und hell zu gestalten, sodass keine Angsträume entstehen.</p> <p>Auch zukunftsfähige Transportmittel sollten bereits frühzeitig in die Planungen einbezogen werden. Die Möglichkeit einer Anbindung über eine Seilbahntrasse kann zur Attraktivität des Stadtteils als Wohn- und Arbeitsort beitragen.</p>	<p>Stellplätze reduziert werden. Eine verschlechterte Erreichbarkeit ist damit nicht verbunden. Die Verortung und nähere Ausgestaltung der Parkierungsfragen erfolgt auf Ebene der nachgelagerten Verfahren.</p>
	<p><u>Anmerkungen zu Wohnbauflächen</u></p> <p>Für Unternehmen ist die Verfügbarkeit von Wohnraum für Angestellte ein entscheidender Faktor, um wettbewerbsfähig zu sein. Neben Wirtschaftsflächen bietet das PHV die Möglichkeit, Flächen für unterschiedliche Wohnformen und -bedürfnisse anzubieten. Insbesondere im Kernraum der Metropolregion besteht ein großer Bedarf an den verschiedensten Wohnformen. Neben bezahlbarem Wohnen ist auch Wohnraum für junge Familien sowie Fach- und Führungskräfte zu entwickeln. Darüber hinaus sind Flächen zur Versorgung und Freizeitgestaltung vorzuhalten. Durch diesen Nutzungsmix kann es gelingen einen für die verschiedenen Nutzergruppen attraktiven Standort zu entwickeln.</p> <p>Bei der Ausrichtung der dargestellten Nutzungsbänder ist darauf zu achten, dass keine potentiellen Konflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzungen geschaffen werden. Das bedeutet, dass zwischen sensiblen, immissionsempfindlichen Wohnnutzungen und intensiv genutzten wirtschaftlichen Bereiche ein ausreichend großer Abstand gewählt werden sollte. Nur so kann sichergestellt werden, dass die Wirtschaftsflächen ohne Restriktionen genutzt werden können. Zur Vermeidung von Konflikten können architektonische Maßnahmen beitragen. (...)</p>	<p>Die Entwicklung eines modernen, flächensparenden Stadtteils mit einem adäquaten Angebot an Arbeitsplätzen und Wohnraum für verschiedene Nutzergruppen ist ausdrückliches Ziel der Planung. Die weitere Ausgestaltung und das Sicherstellen eines verträglichen Miteinanders der verschiedenen Nutzungen erfolgt auf Ebene der nachgelagerten Planungsverfahren.</p>
		<p><b>Beschlussempfehlung</b> Keine Anregungen zu berücksichtigen</p>