

WILD Werkserweiterung Ost Heidelberg / Eppelheim

Projektbeschreibung
Fassung vom 13.04.2007

Gliederung

1. Einführung	2
2. Die Entwicklung 2000-2005 in Eppelheim	5
3. Expansion / Neuordnung ab 2006	5
4. Betriebskonzept Werkserweiterung Ost	7
5. Verworfenene Standortalternativen	18
6. Ausgleich und Ersatz	20
7. Bauabschnitte / Zeitplanung	23

WILD Werkserweiterung Ost Heidelberg / Eppelheim

Projektbeschreibung
Fassung vom 13.4.2007

1. Einführung

Die Firma WLD ist ein weltweit tätiges Lebensmittel-High Tech Unternehmen mit Stammsitz in Eppelheim. Für das stark wachsende Kerngeschäft Capri Sonne ist der schnellstmögliche Bau einer neuen Fabrik erforderlich. Vorab die wichtigsten Informationen:

Kerngeschäft 1

Mit der Vision, alkoholfreie Getränke auf rein natürlicher Basis herzustellen, gründete Rudolf Wild im Jahre 1931 das Unternehmen in Heidelberg und legte damit das Fundament für dessen internationalen Erfolg. Heute ist WILD weltweit der größte private Produzent natürlicher Ingrediens für die Lebensmittel- und Getränkeindustrie.

Kerngeschäft 2

Nachdem Mitte der Siebzigerjahre mit Capri-Sonne® die Marktführerschaft in Deutschland erreicht wurde, begann die weltweite Ausdehnung dieses besonderen Fruchtgetränks. Konzipiert als Kindergetränk im praktischen Standbeutel, avancierte der Fruchtdrink schnell zum Kultobjekt der Kids. Capri-Sonne ist heute weltweit die Nummer eins bei Kindergetränken, wird in 18 Ländern produziert und in über 100 Ländern getrunken.

Kerngeschäft 3

Mit INDAG, dem Engineering Center ist WILD ein führender Anbieter von Ausfisch-Systemen für die Getränkeindustrie. Ebenso werden Abfüll- und Verpackungsanlagen der Hochleistungskategorie für Capri-Sonne entwickelt und gebaut. INDAG liefert modernste Technologien für die Kunden von WILD aus der Getränke- und Nahrungsmittelindustrie.

Diese Kombination der drei Kerngeschäfte ist in der Lebensmittelindustrie einzigartig und macht WILD in allen Bereichen der Lebensmittelproduktion und -vermarktung zum kompetenten Partner seiner Kunden.

Umweltbewusster Ressourceneinsatz

Als Unternehmen, das überwiegend mit natürlichen Rohstoffen arbeitet und natürliche Produkte herstellt, fühlt sich WILD der Umwelt besonders verpflichtet. Das Unternehmen arbeitet ständig daran, ökologische und ökonomische Gesichtspunkte weitestgehend in Einklang zu bringen.

WILD hat sich zur Schonung der Ressourcen und zu einer umweltverträglichen Produktion verpflichtet. Dies beinhaltet auch die Vermeidung von Umweltbelastungen durch Abfälle, Emissionen und Abwässer. Wo trotzdem Abfälle anfallen, ist für WILD eine umweltschonende Entsorgung selbstverständlich.

Umfassende Zertifizierung und Qualitätskontrolle

Als erstes Unternehmen der Lebensmittelbranche in Deutschland hat WILD 1992 die Zertifizierung nach ISO 9001 erhalten, die im Jahre 2001 um die Forderungen der ISO 9001:2000 erweitert wurde. Diese Standards wurden inzwischen auf alle Produktionsstätten von WILD und seiner alliierten Unternehmen ausgedehnt. WILD ist außerdem seit 1996 ISO 14001 zertifiziert. Die Zertifizierungen bestätigen den hohen Standard des Qualitätsmanagement-Systems.

Qualitätskontrollierte Prozessstufen

Qualität bei WILD geht über Produktqualität hinaus. Der Begriff umfasst alle Prozesse vom Anbau der natürlichen Rohstoffe, ihrer Auswahl und Verarbeitung bis hin zur Auslieferung der Produkte. WILD arbeitet eng mit auditierten Lieferanten zusammen und hat so einen entscheidenden Einfluss auf die Qualität von Früchten und anderen Rohstoffen. Qualität betrifft aber auch alle Arbeitsprozesse und die Dokumentation aller Maßnahmen. Qualitätssicherung ist ein Prozess, der ständig überprüft, angepasst und verbessert wird.

WILD hat ein integriertes Management-System aufgebaut, um den betrieblichen Handlungsrahmen so zu gestalten, dass Führungskräfte und alle Mitarbeiter zu ganzheitlichem Verhalten, Entscheiden und Handeln befähigt werden. Dieses bezieht sich auf die Bereiche Qualität, Umwelt, Arbeitssicherheit und Gesundheit.

Wachstum

Durch ständige Innovationen ist Wild seit 1951 auf ständigem Wachstumskurs. Derzeit werden in Europa >12% und im internationalen Geschäft >25% jährliches Wachstum erreicht. Produktionsstätten sind vorhanden in:

Deutschland

- Heidelberg
- Berlin
- Nauen
- Schwerin

USA

- Cincinnati 1
- Cincinnati 2

Kanada

- Toronto

Europa

- Sisseln CH
- Parma ITA
- Valencia ESP
- Rouen FRA
- Mragowo POL
- Karas POL
- Szymbark POL
- Rotterdam MDL

Sonstige

- Beijing CHN
- DUBAI ARE

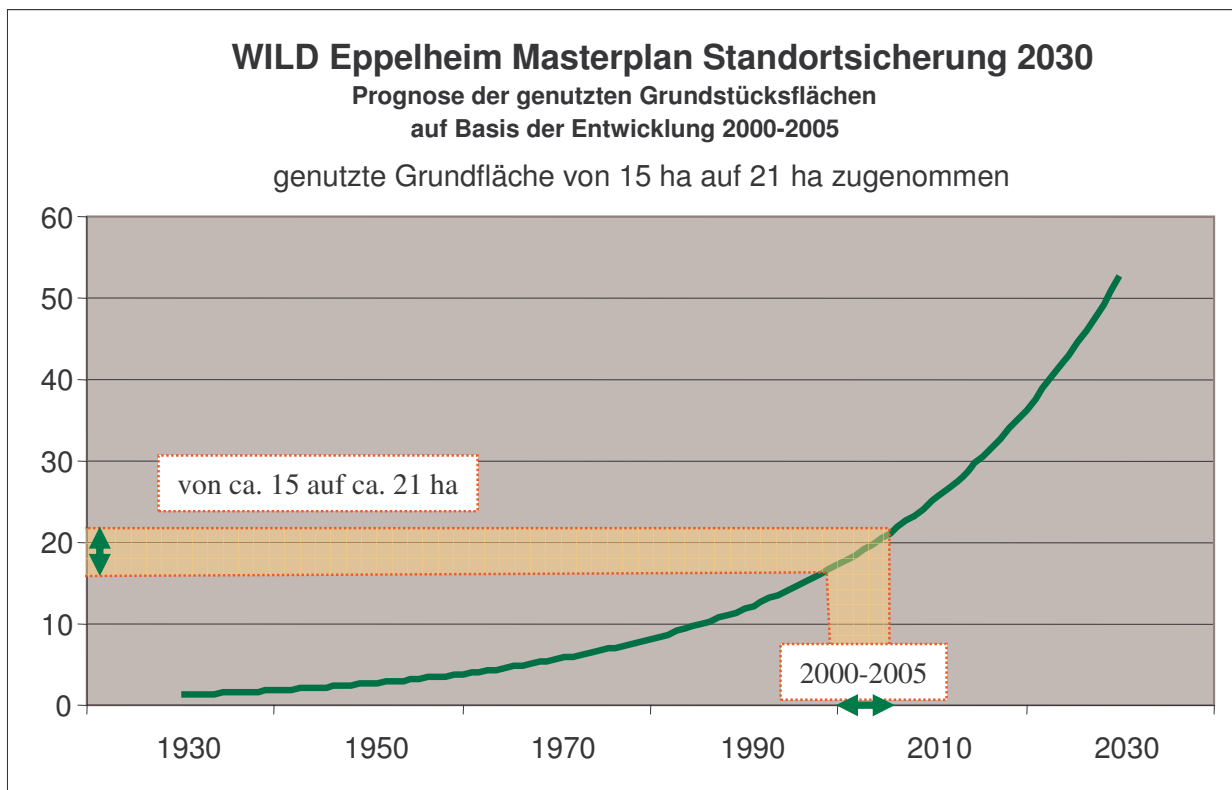
Der Stammsitz befindet sich in Eppelheim. Neben der Hauptverwaltung sowie dem Forschungs- und Entwicklungszentrum ist dies weltweit der einzige Standort, an welchem alle drei Kerngeschäfte gemeinsam ausgeübt werden.

- Ingrediens
- Capri Sonne
- INDAG Maschinen

2. Die Entwicklung 2000-2005 in Eppelheim

Die rasante Entwicklung hat am Standort Eppelheim dazu geführt, dass im Zeitraum von 2000-2005 die genutzte Fläche von 15 ha auf 21 ha zugenommen hat und mittlerweile alle Flächen-Entwicklungsreserven erschöpft sind (siehe auch Kapitel 5 – verworfene Standortalternativen).

Die Entwicklung wurde in der unten stehenden Abbildung graphisch aufgezeigt und verdeutlicht, dass die Flächeninanspruchnahme (Baufläche + ökologische Ausgleichsfläche) nicht linear sondern exponentiell zunimmt.



3. Expansion / Neuordnung ab 2006

Die räumliche Begrenzung und somit nicht mehr vorhandenen Entwicklungsflächen in Eppelheim einerseits sowie der Erfolg des neuesten WILD Produkts CAPS andererseits führen dazu, dass eine Erweiterung auf den Flächen östlich der BAB 5 für die weitere Entwicklung des Werks notwendig sind.

Caps

Die Getränkemarkte CAPS zielt mit dem innovativen, wieder verschließbaren Standbodenbeutel, dem Spouted Pouch, auf die Verbrauchergruppe der aktiven und ernährungsbewussten Menschen. Bei der Entwicklung von CAPS wurden renommierte Sportwissenschaftler vom Olympiastützpunkt Rhein-Neckar, Ernährungsexperten und

Leistungssportler wie der Ironman Timo Bracht von Anfang an mit einbezogen. Sie brachten nicht nur ihr Fachwissen ein, sondern testeten CAPS auch beim Training und bei Belastungsstudien – mit sehr gutem Ergebnis.

Das isotonische Elektrolytgetränk mit niedrigem Glykämischen Index ist das ideale Getränk für Ausdauersportler. Die einmalige Kombination von natürlicher Fruchtsüße und Weizendextrin sorgt für eine lang anhaltende, konstante Energiezufuhr. CAPS gibt dem Körper das zurück, was er beim Sport verliert: POWER, ENERGIE und FLÜSSIGKEIT.

Durch die Zugabe von natürlichem Fruchtsaft schmeckt CAPS herrlich erfrischend und weckt neue Energien. Das Sportgetränk gibt es aktuell in den beliebten Sorten Orange-Lemon und Grapefruit.



Im Rahmen der Expansionsplanung am Standort eröffnet sich mit der Werkserweiterung Ost die Möglichkeit, die Fabrikationsanlagen für Capri Sonne und für CAPS aus dem bestehenden Werk auszulagern.

Die im Werk West frei werdenden Flächen bilden die Entwicklungspotentiale für

- Verwaltung
- Forschung / Entwicklung
- Ingrediens
- INDAG

In der Werkserweiterung Ost bieten sich dann Expansionsmöglichkeiten für

- Herstellung der Standbodenbeutel, dem Spouted Pouch
- Capri Sonne Produktion
- CAPS Produktion
- Logistik / Lager Bereich
- Internationales Besucher- und Merchandising Center

Incl. der für die Mitarbeiter und Besucher erforderlichen Nebennutzungen wie z.B

- Casino
- Sozialräume
- Meetingräume
- Meisterbüros
- Werkstatt
- Parkplätze

4. Betriebskonzept Werkserweiterung Ost

Vorgesehen ist eine Fabrikanlage für Capri Sonne, CAPS und die zukünftigen Produktweiter- und Ingredients-Neuentwicklungen von WILD.

Gemäß seinen Unternehmensleitsätzen strebt WILD ein insgesamt nachhaltiges soziales, ökologisches und ökonomisches Betriebskonzept (nicht nur mit der Werkserweiterung Ost) an. Dies bedeutet im Einzelnen:

Nicht bauliche Betriebskonzeption

- Entwicklung von nachhaltigen Produkten
aus kontrolliert integriertem Anbau

Was ist kontrolliert integrierter Anbau?

Umweltverträgliches Handeln steht bei Capri-Sonne im Mittelpunkt. Deshalb kommen für Capri-Sonne nur Früchte aus kontrolliert-integriertem Anbau in die Tüte um die Schonung der Umwelt sowie eine nachhaltige Produktion gesunder Früchte von hoher Qualität sicherzustellen. Dieses ökologisch ausgerichtete Produktionsverfahren wird spezifisch für jede Anbauregion durch verbindliche Grundsätze geregelt:

Integrierter Pflanzenschutz

Zum Schutz der Pflanzen dürfen möglichst nur biologische und biotechnische Maßnahmen eingesetzt werden. Die Verwendung von chemischen Spritzmitteln ist auf ein Mindestmaß beschränkt. Außerdem müssen alle Maßnahmen ausgeschöpft werden, um die natürliche Widerstandskraft der Pflanzen zu fördern. So werden beispielsweise gezielt Nützlinge als natürliche Widersacher der Schädlinge angesiedelt. Dies trägt zu einem sich selbst regulierenden Ökosystem bei.

Boden schonende Bearbeitung

Eine den Boden schonende Landwirtschaft mit ausgewogener Wasserversorgung reduziert die Erosion. An den Bedarf angepasste Düngemethoden sorgen für geringe Belastung des Bodens, kontinuierliche Fruchtbarkeit und die optimale Versorgung der Pflanzen mit Nährstoffen.

Schutz von Flora und Fauna

Ausgewählte Flächen werden von der Kultivierung planmäßig ausgespart. So werden Rückzugsräume für Pflanzen und Tiere geschaffen und eine große biologische Vielfalt ermöglicht.

Kontrollierte Qualität

Die Einhaltung der Maßnahmen wird fortlaufend überprüft und dokumentiert, damit die Verbraucher sicher sein können, dass für Capri-Sonne ausschließlich Früchte aus kontrolliert-integriertem Anbau verwendet werden.

Weitere nicht bauliche Konzepte für eine nachhaltige „Fabrik“

- Geteilte soziale Verantwortung
- Interorganisationales Lernen

Bauliche Konzeption

- Recycling von Rückständen
- Prozessverbesserung und –integration

Recycling Prozesswasser

Das Recycling von (minimierten) Rückständen repräsentiert schon im Werk West den aktuell ökonomisch möglichen Stand der Technik. Eine zentrale Prozesswasseraufbereitungsanlage soll bis 31.12.2007 in Betrieb genommen werden und gewährleistet mittelfristig, dass WILD sein werkseigenes Prozesswasser ohne weitere Behandlung in einer kommunalen Kläranlage, direkt in den Vorfluter eingeleitet werden kann. Hierdurch wird nicht nur die Umwelt geschont, sondern es werden zusätzlich neue freie Kapazitäten in der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes neu geschaffen und teure Erweiterungsinvestitionen gespart.

WILD Prozesswasser enthält im Wesentlichen Energie in Form von Wärme und Zucker. Aus dieser Energie wird in der neuen Prozesswasseranlage Strom zurück gewonnen und dem Energiekreislauf erneut zugeführt.

Recyclinghof

Alle sonstigen minimierten Reststoffe werden bei WILD in Eppelheim in einem zentralen Recyclinghof gesammelt, sortiert und für die weitere Aufbereitung von einem vertraglich fest verpflichteten Servicepartner vorbereitet. Auch diese Einrichtung wird aktuell im Jahr 2007 auf den neuesten Technischen Stand gebracht und benötigt aktuell nur noch eine Fläche von weniger als 400 m² Grundfläche.

Lärm

Die zu erwartenden Lärmemissionen der Firma WILD sind bekannt. Drei Komponenten sind zu beurteilen:

1. Klappern von Aluminiumcontainer für die Grundstoff- und Fruchtzubereitungsproduktion

Dies ist in der Werkserweiterung Ost auszuschließen, da aufgrund der Planung geschlossene Kreisläufe für den Produkttransport vorgesehen sind. Die Versorgung des Werks mit Grundstoffen aus dem Werk West erfolgt über eine Rohrleitung, die gemäß aktuellem Planstand über eine Brücke in die Werkserweiterung Ost geliefert und dort unterirdisch verteilt werden, so dass auch hierdurch keine zusätzliche Lärmentwicklung zu erwarten ist..

2. Staplerverkehre

Diese werden in der Werkserweiterung Ost durch einen zentralen Logistikbereich und ein stetig förderndes Transportband, das den Logistikbereich mit allen Produktionsbereichen verbindet, weitestgehend minimiert.

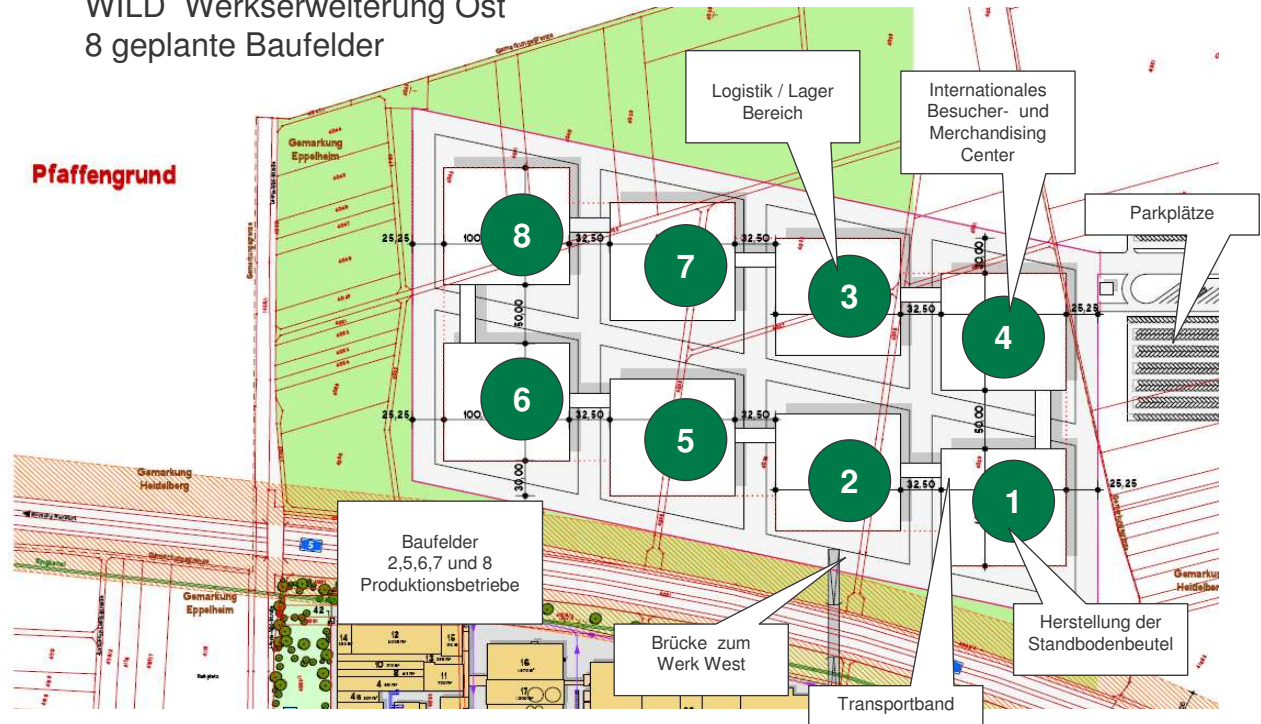


3. LKW/PKW Verkehrslärm

Durch die geplante Erweiterung wird zusätzlicher Verkehrslärm entstehen. Er wurde in den vorliegenden Konzepten jedoch durch folgende Planungsaspekte so weit wie möglich minimiert bzw. von der angrenzenden Wohnbebauung distanziert:

- Kürzeste Wegestrecke zur BAB, so wenig Kurven, Rampen, Brücken und Kreuzungen wie möglich (die Werkseinfahrt Ost liegt deshalb im Süden)
- Maximaler Abstand des Logistikbereichs (Lager und Parkplätze zur Wohnbebauung in Eppelheim und Pfaffengrund)
- Konzentration der LKW Verkehre im Werk auf möglichst einen Punkt im Logistik / Lager Bereich (siehe Baufeld 3 - Abbildung Folgeseite)

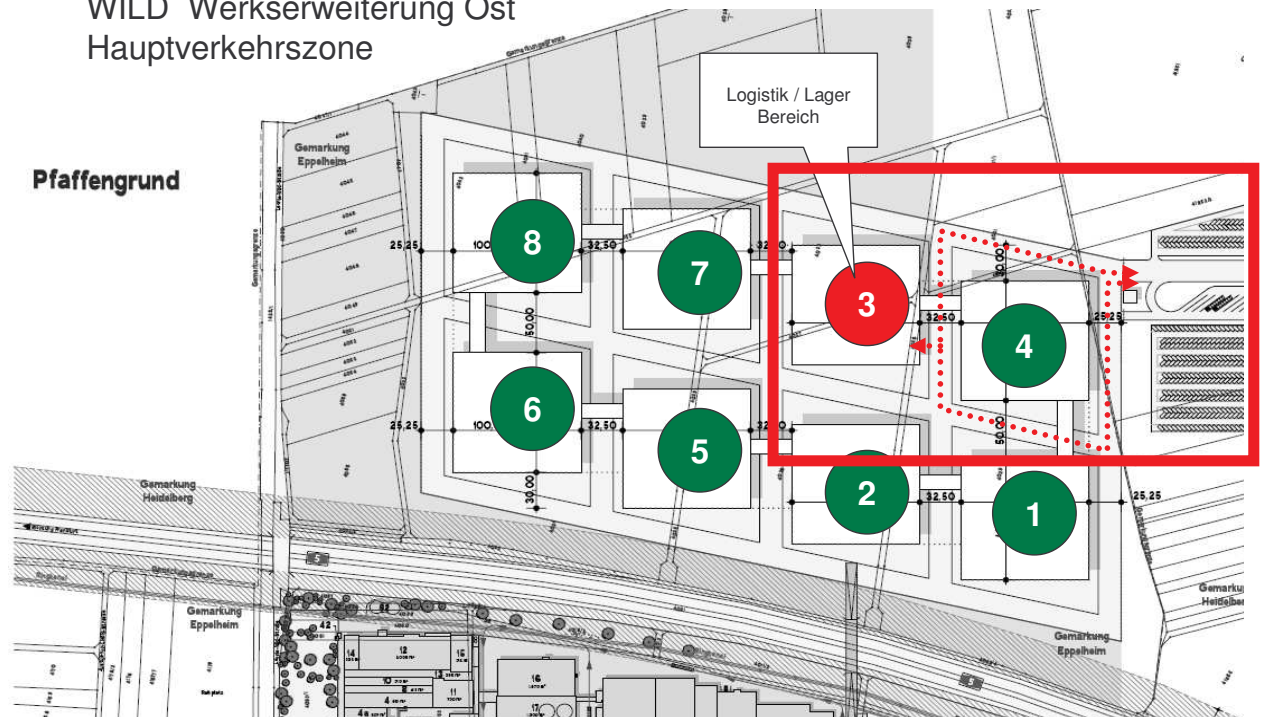
WILD Werkserweiterung Ost 8 geplante Baufelder

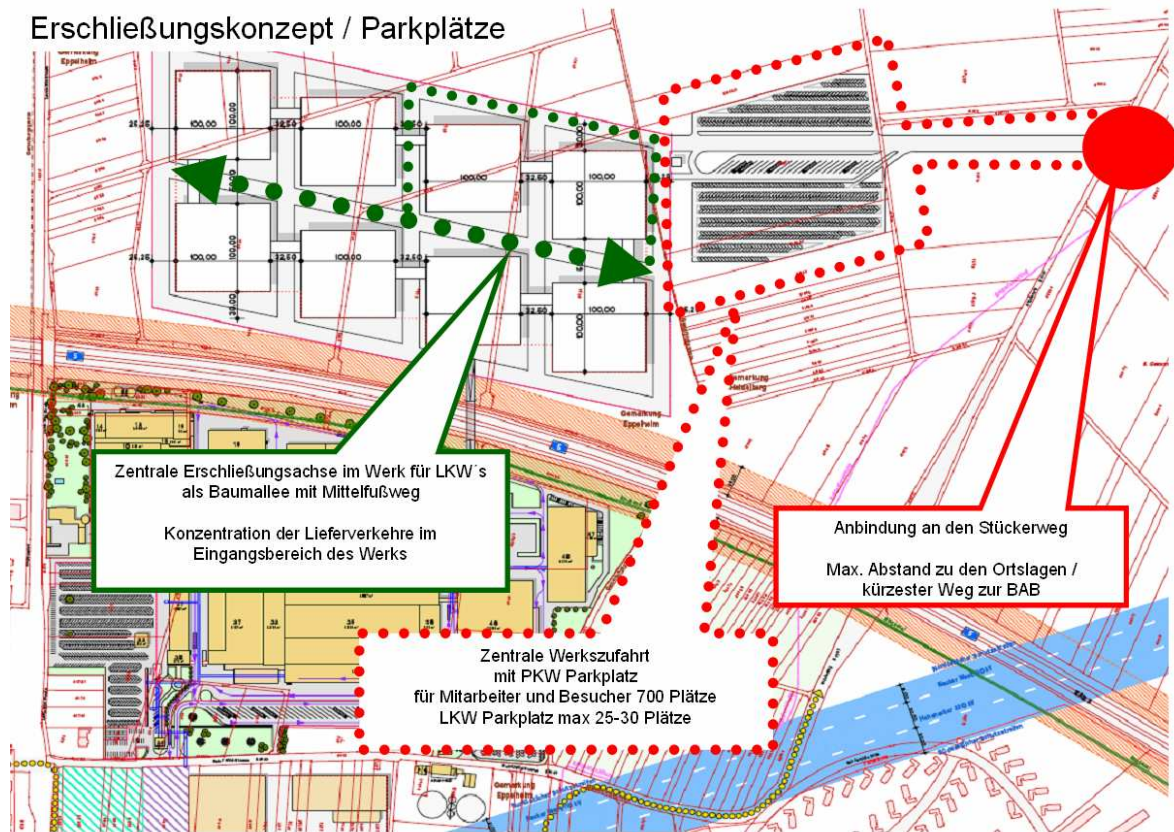


Verkehr

Die Grundzüge hierzu wurden bereits im Abschnitt Lärm beschrieben und in der nachfolgenden Abbildung nochmals aufgezeigt. Wichtigster Konzeptbestandteil ist dabei räumlich wie auch zeitlich die Erschließung von Süden. Detailoptimierungen der Wegeführung und Breiten werden sich im Zuge des Verfahrens durch die Detaillierung der Fachbegutachtungen noch ergeben.

WILD Werkserweiterung Ost Hauptverkehrszone





Dargestellt ist die Situation zum Endausbau. Im ersten Bauabschnitt ist geplant die Werkszufahrt, den LKW Parkplatz und ca. 200 PKW Stellplätze herzustellen. 150 PKW Stellplätze für die 300 Mitarbeiter in 2 Schichten, zuzüglich 50 Besucherparkplätze. Im Rahmen des B-Plan Verfahrens ist noch zu prüfen, ob die Anbindung des LKW Parkplatzes und die Pforte von der Südwestecke weiter in Richtung der zentralen Erschließungsachse im Werk verlegt werden sollte. Ein Beispiel für diese Umsetzung der Erschließungsanlagen zeigt die nachfolgende Abbildung.



In Bereichen, in welchen Liefer- und Staplerverkehre im Werk nicht zu vermeiden sind, werden Sie auf wenige Punkte fokussiert, optisch und akustisch abgeschottet zwischen den Gebäuden.



Grün

WILD zeigt seinen Kunden, Mitarbeitern, Lieferanten und Nachbarn eine optisch wie auch ökologisch wirksame Grüneinbindung. Zu diesem Zweck hat WILD bereits im Jahr 2003 mit dem Landkreis Rhein Neckar als erstes Unternehmen in der Region ein Ökokonto mit Malus- und Bonuspunkten für Bau- und Begrünungsmaßnahmen entwickelt.

Aktuell ist vorgesehen das Fläche, welche baulich noch nicht gebraucht wird, auch weiterhin der Landwirtschaft zur Verfügung gestellt wird, bis diese einer industriellen Nutzung zugeführt wird (WILD Praxis seit 1950).

Im Werk wird die Begrünung nach den im Werk West zu besichtigenden Standards passend zur Architektur umgesetzt.

Die Begrünung um das Werksareal ist noch nicht abschließend festgelegt. Sie entscheidet sich je nachdem welche politischen Entscheidungen und daraus resultierenden Fachinhalte gefordert werden.

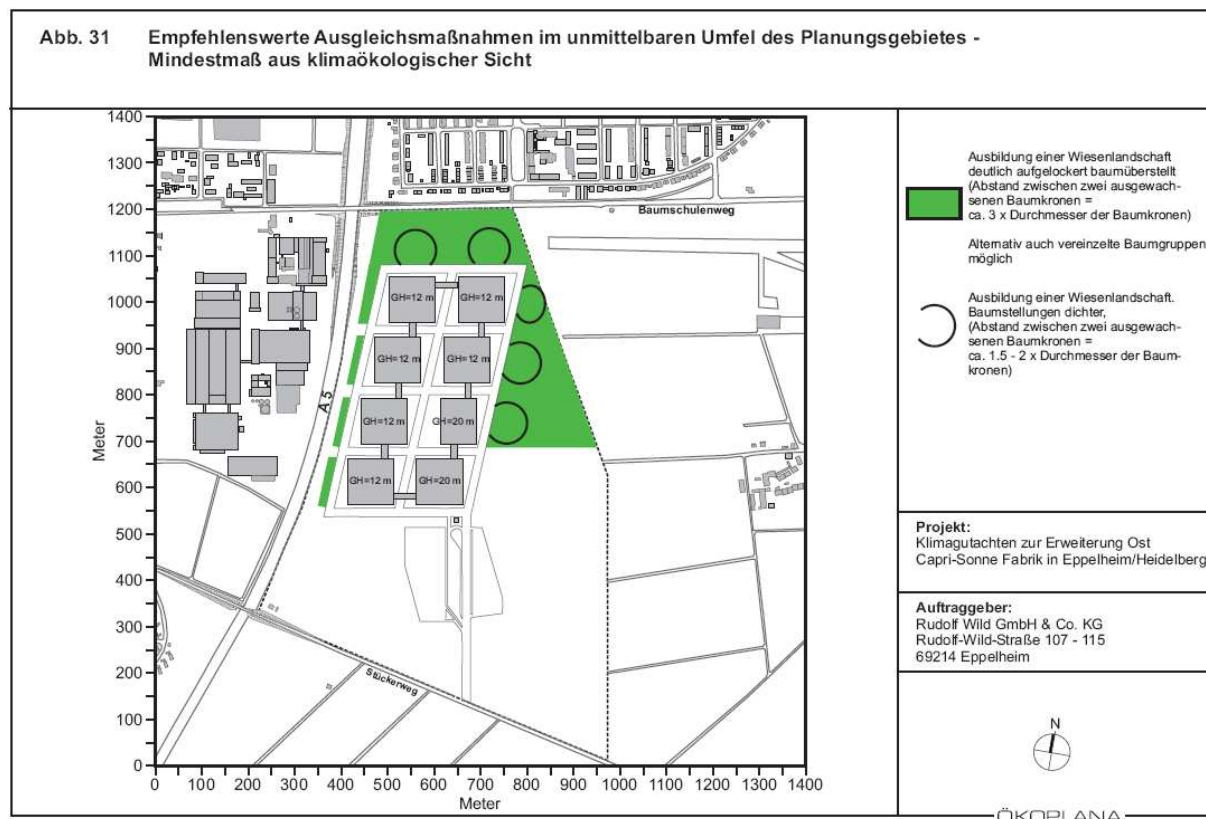
Grundsätzlich werden mit dem vorliegenden Unterlagenpaket 3 unterschiedliche Varianten vorgelegt.

- Ausgleich (an Ort und Stelle)
- Ersatz (an anderer Stelle)

Im Werk könnte eine Begrünung dann wie folgt aussehen



Außerhalb des Werks ist der Vorschlag der Fachgutachter z.B. bei der Variante 3 wie folgt:



Bebauungskonzept / Bebauungsbeispiele

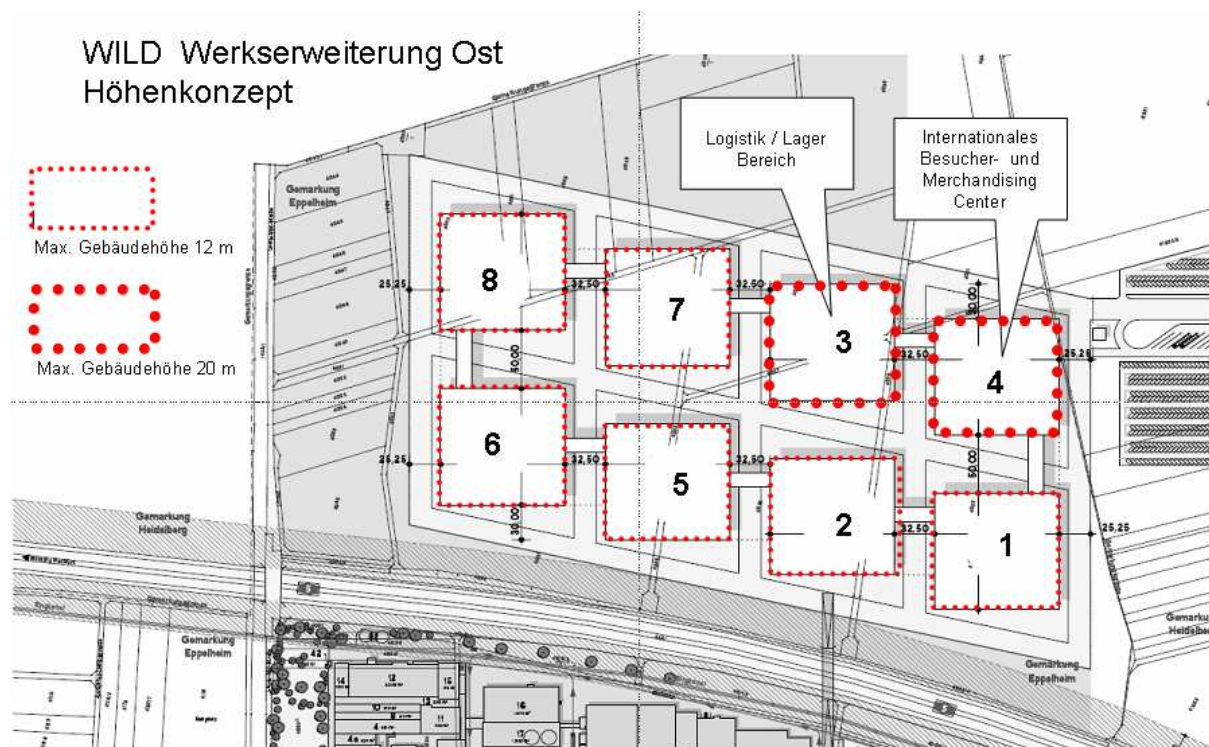
Grundsätzlich kann planerisch die exakte Optik und Dimensionierung der Gebäude noch nicht endgültig erfolgen. Die drei festgelegten formalen planerischen Grundsätze zur Gestaltung sind:

- Einfachheit (Ziel: dauerhafter inhaltlicher und zeitlicher Bestand, keine Mode)
- Formale + farbliche Zurückhaltung (aber Unverwechselbarkeit, WILD weiß/grün))
- Materialeinfachheit (strukturelle Ordnung – Stahl, Glas, Putz)

Neben der formalen Festlegung der Gebäude wurden insbesondere basierend auf den Simulationsergebnissen der Klimastudie folgende Festlegungen getroffen:

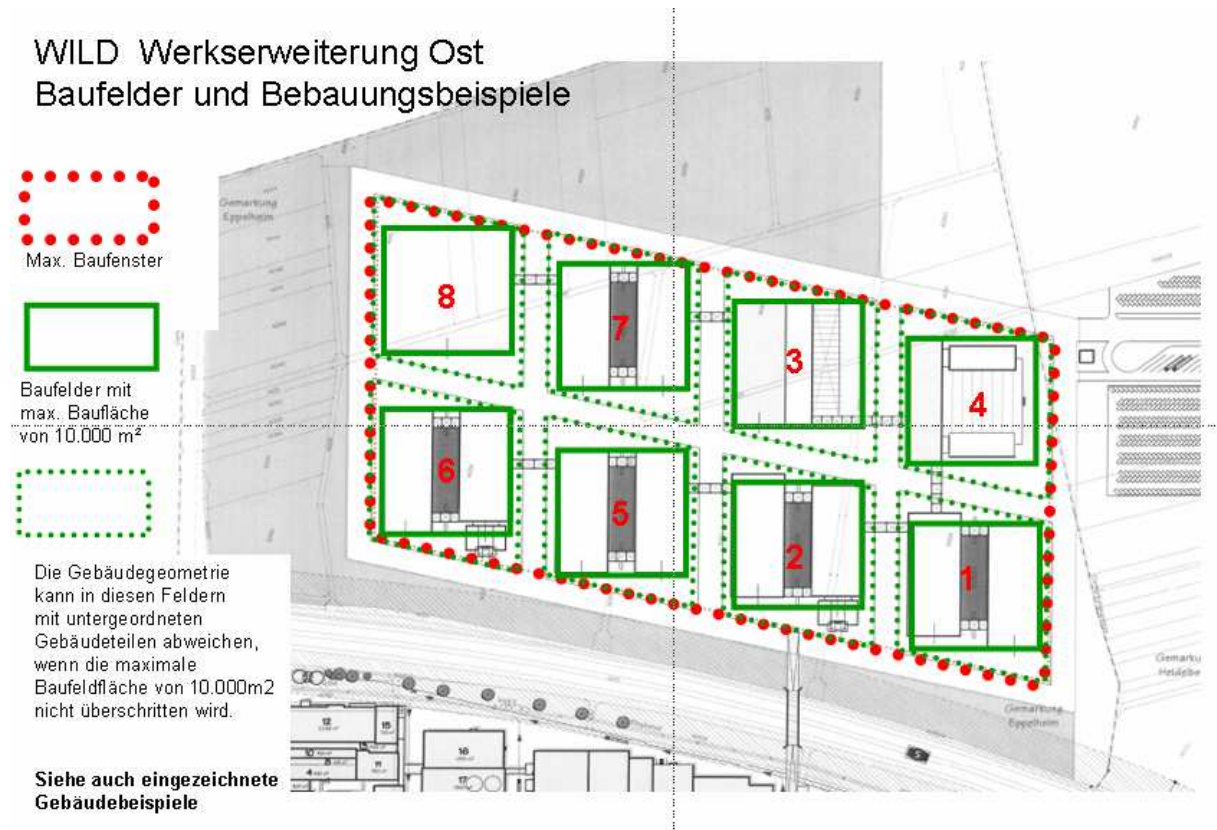
Höhen

Die maximale Gebäudehöhe in den Baufeldern beträgt grundsätzlich 12 m. Somit kann insbesondere in der Abstandsfläche zu Pfaffengrund die Beeinflussung des Windsystems weitestgehend minimiert werden. Eine Ausnahme hierzu bilden die beiden Baufelder 3 und 4. Hier können aufgrund des großen Abstands zur Siedlung der Logistikbereich und das Besucherzentrum mit einer maximalen Höhe von 20 m platziert werden.



Bau-Masse

Grundsätzlich kann in einem Entwicklungskonzept mit einer Laufdauer von 23 Jahren bis 2030 (im ersten Planungsverfahren eine Laufzeit von 13 Jahren bis 2020) noch keine exakte Festlegung der Baukörper erfolgen. Wie beim Höhenkonzept müssen somit Mindestfestlegungen in Form eines Baufensters, von Baufeldern und Verkehrsflächen gefunden werden. Aktuell ist Folgendes vorgesehen:



Grundsätzlich erfolgt die Bebauung mit standardisierten Produktionshallen. Bauliche Ausnahmen sind in den Baufeldern 3 (Logistikbereich) und 4 (Besucherzentrum) vorhanden. Das Logistikzentrum wurde im Kapitel Lärm / Staplerverkehr als Bild, (soweit vorhanden) bereits eingeführt. Das repräsentative Besucherzentrum könnte wie folgt aussehen:

Besucherzentrum

Für große und kleine Besucher soll hier ein Einblick in die WILD-World gegeben werden.

Natürlich mehr Ausdauer?

Was motiviert Menschen zu Höchstleistungen?

Was steckt in der Capri-Sonne?

Und wie sieht das Getränk der Zukunft aus?

Die WILD-World lädt ihre Besucher zu einer Reise in die Vergangenheit und die Zukunft ein. Ausstellungen zeigen die Klassiker „Libella“ und „Capri Sonne“ und illustrieren, warum sie in ihrer Zeit Maßstäbe setzten. Kunstwerke und Filme regen zur Auseinandersetzung an;

Forschungsstationen laden zum Mitmachen ein. Veranstaltungen – von der Themenkommunikation bis zu den WILD Fachseminaren – eröffnen neue Horizonte.



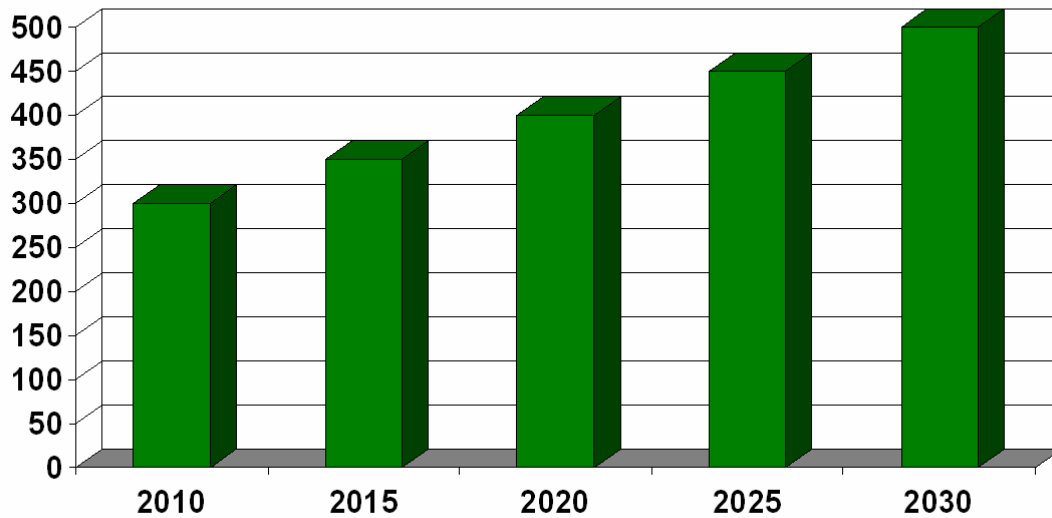
Abbildung des Besucherzentrums.

Zahlen und Fakten

Aktuell kann von folgenden Schätzungen für die Entwicklung der zukünftigen Mitarbeiterzahlen ausgegangen werden. Demnach sind bis zu 300 Arbeitsplätze im ersten Bauabschnitt geplant, welcher unmittelbar nach dem formal möglichen Baubeginn gestartet wird (siehe Kapitel Bauabschnitte / Zeitplanung).

Abschätzung Mitarbeiterzahlen

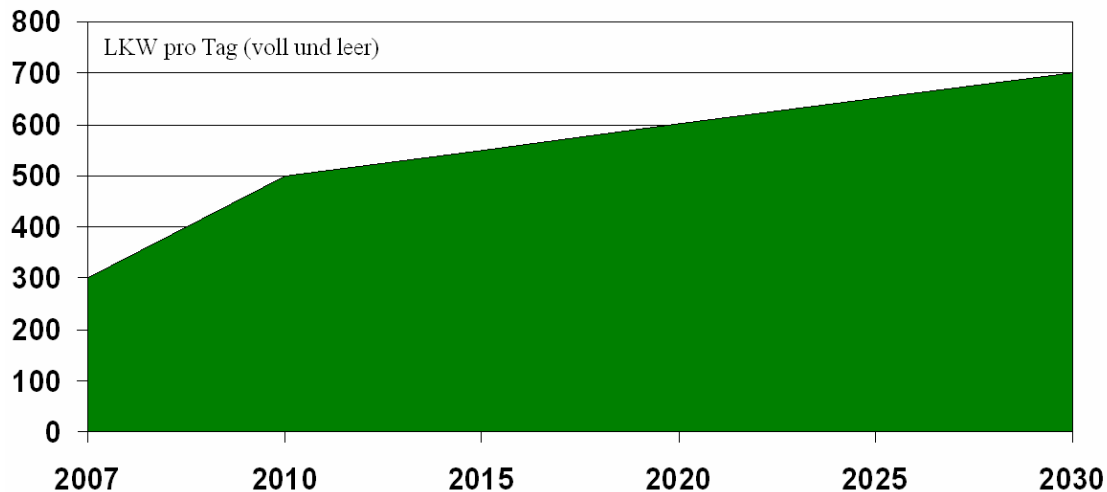
Eppelheim Werkserweiterung Ost bis 2030



Planstand 26.1.2007

Die zugrunde liegende Verkehrsprognose ist nachfolgend abgebildet.

Lineare Verkehrsprognose bis 2030



Als Anhang sind am Ende des Textes ergänzend die Verkehrsstärken aus dem Jahr 2000 der Straßenbauverwaltung BaWü beigelegt.

Eine detaillierte Lärm- und Verkehrsuntersuchung muss nach der grundsätzlichen politischen Zustimmung im Rahmen der Detaillierung der Fachgutachten noch erfolgen.

5. Verworfenne Standortalternativen

Grundsätzlich wurden die untersuchten und verworfenen Standortalternativen in der projektbezogenen Umweltanalyse - Langversion diskutiert. An dieser Stelle sollen daher nochmals zusammenfassend die wichtigsten Punkte dargestellt werden:

Werkserweiterung

Die Grundidee des Vorhabens ist die Werkserweiterung. Nur wenn die Anbindung der neuen Erweiterungsflächen an die vorhandene Werksinfrastruktur möglich ist, lässt sich das Projekt ökonomisch darstellen. Im Einzelnen sind zu nennen:

- Anbindung an die bereits vorhandene Grundstoffproduktion
- Anbindung an die Prozesswasseraufbereitung
- Anbindung an das vorhandene Versorgungssystem (Strom, Gas, Wasser etc.)
- Anbindung an das Kommunikationsnetz (EDV, Telefon)
- Anbindung an das vorhandene Forschungs- und Entwicklungszentrum
- Anbindung an die vorhandene Administration

Aus diesen Gründen ist jeder Standort ohne eine unmittelbare Anbindung an das vorhandene Werk ausgeschlossen.

Im Norden befinden sich die Ortslagen von Eppelheim und Pfaffengrund. Hier ist eine Erweiterung durch die bestehende Bebauung ausgeschlossen.

Werkserweiterung West

Hier treffen die verschiedensten Konfliktpotenziale zusammen.

- Bauverbot unter der HV Leitung
- Abstandskorridor zur überregionalen Gasleitung
- Nicht überbaubarer Abwasserkanal des Zweckverbandes
- Schützenvereinsgrundstück in Mitte der Entwicklungsfläche
- Beengte Verkehrsführung / Engpass Brücke
- Sicherheitszone zu Patrick Henry Village
- Kleinteilige Eigentumsverhältnisse, seit 1951 nicht lösbar

Die intensive Konfliktprüfung und kooperative Zusammenarbeit mit Eppelheim hat hier bedingt nutzbare bauliche Produktionsgebäude mit nutzbaren Restflächen von ca. 2 ha. ergeben, die im Rahmen der zukünftigen Entwicklung selbstverständlich genutzt werden sollen, insbesondere da sie sich schon teilweise im Eigentum der Firma WILD befinden. Sie sind jedoch nicht ausreichend um den ersten Bauabschnitt einer Capri-Sonne/CAPS-Fabrik mit mindestens 3 Gebäudekomplexen zu realisieren

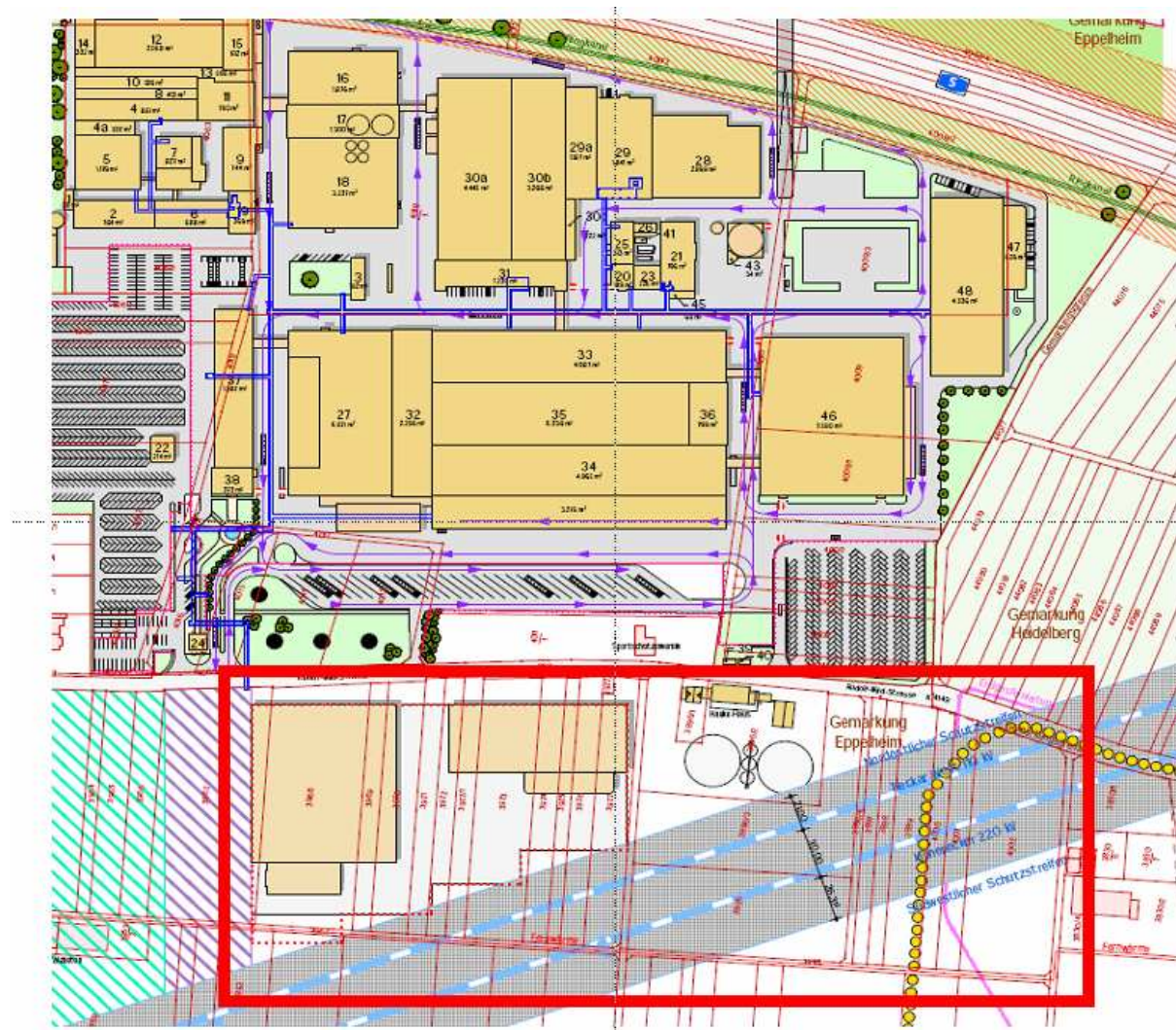
Werkserweiterung Süd

Nach Süden sind sowohl auf Eppelheimer wie auch auf Heidelberger Gemarkung keine Erweiterungen möglich, da gemäß FNP hier ein regionaler Grünzug verläuft, der als Freihaltezone zu erhalten ist und auch in den jetzt vorliegenden Planungsvarianten 2 und 3 unangetastet bleibt. Ferner wäre eine Restbebauung durch das PHV auf einen Flächenbereich limitiert, welcher für die konzipierte Werkserweiterung nicht ausreichend wäre

Werkserweiterung Ost

Diese Fläche ist nach den Untersuchungen im Vorfeld deshalb die Einzig mögliche. Alle anderen Alternativen bedeuten einen Werksneubau inklusive Infrastruktur, der alle in Heidelberg vorhandenen Standortvorteile auflöst.

Nachfolgende Abbildung zeigt die noch vorhandenen Restpotenziale einer Werkserweiterung West

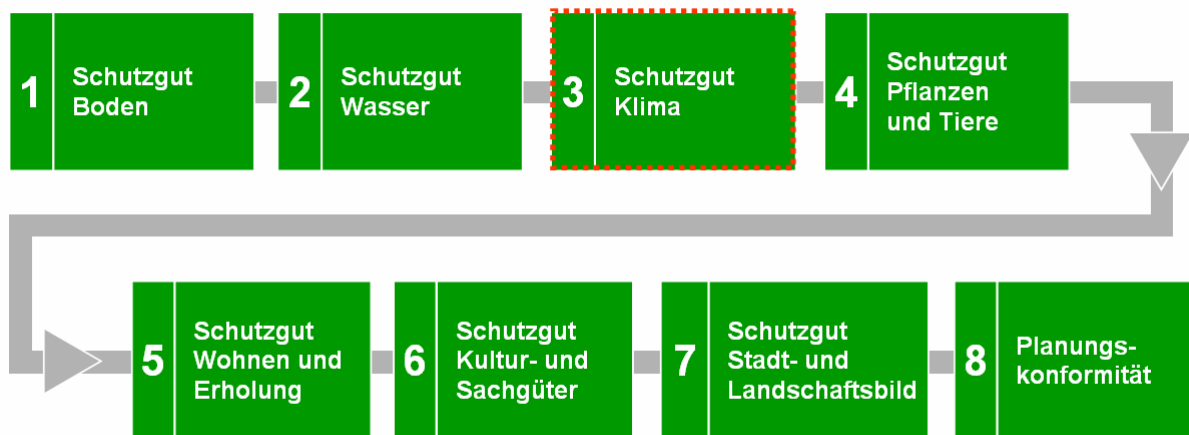


Restpotenziale Werkserweiterung West

6. Ausgleich und Ersatz

Grundsätzlich strebt WILD gem. dem Naturschutzgesetz einen Ausgleich der baulichen Eingriffe vor Ort an (siehe auch Ökokonto). Gemäß diesem Grundsatz wurde die Planungsalternative 1 konzipiert und durchgearbeitet. Die Ergebnisse werden als Anlage nochmals beigelegt.

Bisheriger Untersuchungsablauf



Ziel: Projektbezogene Umweltanalyse vor der Bauplanung
gemeinsam mit Eppelheim und Heidelberg:

Entwicklung eines interkommunalen ökologischen Muster-Gewerbegebiets

Ein dabei noch nicht gelöstes Hauptproblem ist, dass in der Betrachtung des Naturhaushaltes im Rahmen der projektbezogenen Umweltanalyse der Wirtschaftsfaktor Landwirtschaft nicht einfließt.

Um dem Rechnung zu tragen wurden gemeinsam mit allen Beteiligten die Planungsvarianten 2 und 3 entwickelt. Hierzu liegen nur die Kurzbewertungen / Ergebnisse vor. Die Langtexte werden aktuell geschrieben.

Flächenbilanz (zusammenfassender Vergleich)

siehe auch Klimagutachten S. 39 ff

Planungsalternative 1**(20.7.2007 Ausgangskonzept „Park“)**

Baufelder	9,9 ha
Zufahrt und Verkehrsflächen	10,5 ha
Unversiegelte Werks-Fläche	13,0 ha
Werksexterner Park / Ausgleichsfläche	28,5 ha

Gesamtfläche	61,9 ha
davon:	
Fläche auf Gemarkung Eppelheim	29,1 ha
Fläche auf Gemarkung Heidelberg	32,8 ha

Planungsalternative 2**(maximale Schonung der Landwirtschaft auf hochwertigen Böden)**

Baufelder	8,0 ha
Zufahrt und Verkehrsflächen	6,1 ha
Unversiegelte Werks-Fläche	8,8 ha
Werksexterner Park	-----

Gesamtfläche	22,9 ha
davon:	
Fläche auf Gemarkung Eppelheim	20,8 ha
Fläche auf Gemarkung Heidelberg	2,1 ha

Planungsalternative 3**(planinterner Ausgleich bei maximaler Schonung hochwertiger Böden)**

Baufelder	8,0 ha
Zufahrt und Verkehrsflächen	6,1 ha
Unversiegelte Werks-Fläche	8,8 ha
Werksexterner Park	7,6 ha

Gesamtfläche	30,5 ha
davon:	
Fläche auf Gemarkung Eppelheim	28,4 ha
Fläche auf Gemarkung Heidelberg	2,1 ha

Die Planungsalternative 3 entspricht grundsätzlich der Planungsalternative 2, erhält jedoch zusätzlich um die geplante Werkserweiterung Ost 7,6 ha Ausgleichsflächen (siehe auch Klimagutachten Abbildung 31 und Folgeseite).

Unterschied der Alternative 2 und 3



Die zusätzlich grün dargestellten (unmittelbar um die geplante Werkerweiterung platzierten) Ausgleichs-Flächen unterscheiden die Planungsvariante 3 von der Planungsvariante 2 (keine Ausgleichsflächen um die geplante Werkerweiterung, stattdessen Ersatzmaßnahmen auf im Flächennutzplan vorgesehenen Flächen an anderen Stellen)

Zusammenfassung Klima / Umweltgutachten

Aus Sicht der Umwelt- und Klimagutachter ist die Ursprungsplanung - Planungsalternative 1 (20.7.2007 Ausgangskonzept „Park“) mit dem Ausgleich an Ort und Stelle die Planung, die den Eingriff weitestgehend minimiert und kompensiert. Sie hat jedoch den Nachteil, daß ca. 62 ha (teilweise hochwertige) landwirtschaftliche Nutzflächen entzogen werden.

Die Planungsalternative 2 bietet hierzu eine Alternative. Der landwirtschaftliche Flächenverbrauch wird um 39 ha (65%) auf 22,9 ha minimiert. Stattdessen können landwirtschaftlich geringerwertige Ersatzflächen an anderen Stellen im FNP Gebiet ökologisch aufgewertet werden. Diese Variante schützt die Landwirtschaft maximal, der Eingriff an Ort und Stelle kann jedoch beim Vergleich der 3 Planungsalternativen am geringsten ausgeglichen werden.

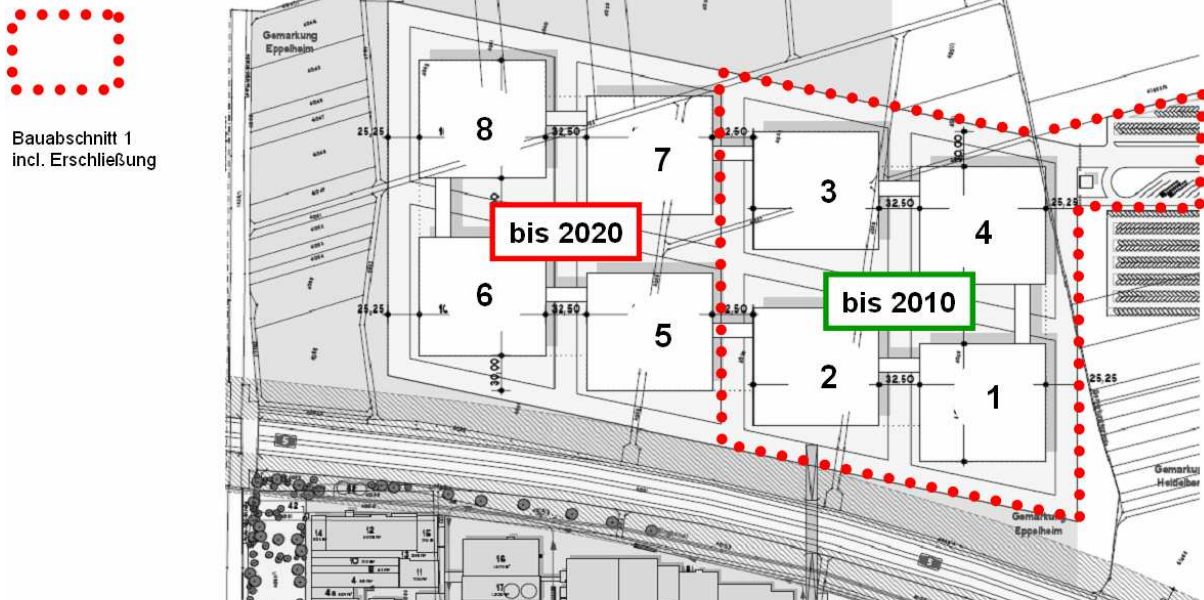
Die Gutachter empfehlen deshalb als Kompromiss zwischen Ökologie und Landwirtschaft eher die Realisierung der in der Planungsalternative 3 ermittelten Ausgleichsflächen an Ort und Stelle.

7. Bauabschnitte / Zeitplanung

Für das Projekt sind verschiedene Bauabschnitte vorgesehen. Erster Schritt ist die Realisierung einer Capri-Sonne / CAPS Fabrik, die die 4 Baufelder 1, 2, 3 und 4 sowie deren Erschließung umfasst und sofort begonnen werden soll (Fertigstellung bis 2010).

Die Baufelder 5, 6, 7 und 8 inklusive Erschließung sollen bis 2020 folgen.

WILD Werkerweiterung Ost Zeitkonzept / Bauabschnitte



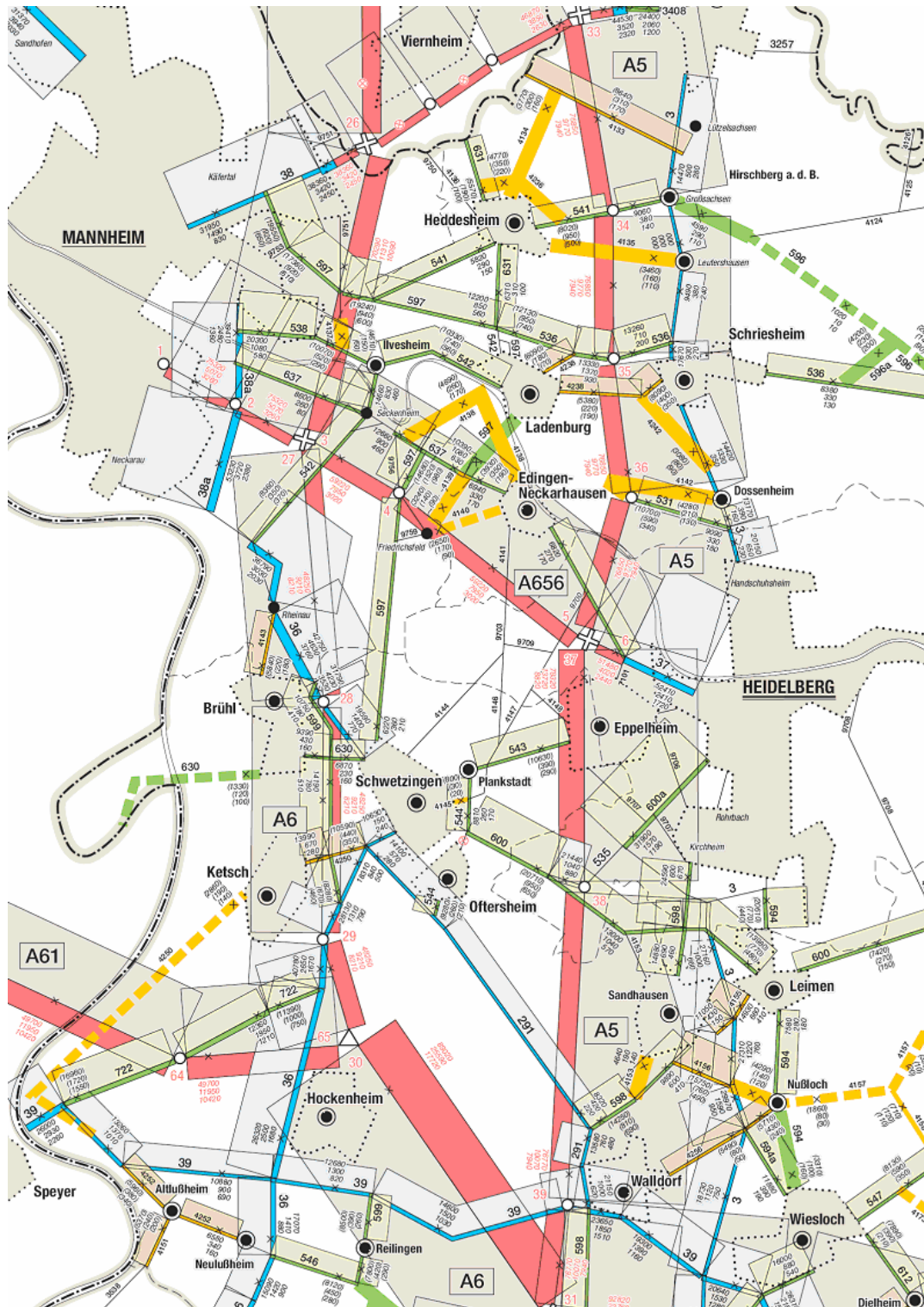
Hinweis:

Auf der nachfolgenden Seite wird als Anhang die Verkehrstärkenzahlung 2000 gezeigt.

Sie ersetzt in keiner Weise die Notwendigkeit eines Verkehrsgutachtens, welches neben dem LKW-Verkehr auch den PKW-Verkehr, der durch Beschäftigte, Kunden und Besucher verursacht wird, untersucht.

Dieser Untersuchungsschritt wird gemäß Verfahrensordnung selbstverständlich im Zuge des Bebauungsplans realisiert. Nach dem derzeitigen Stand der Planung könnte eine geringfügige Ausweitung des Stückerwegs notwendig werden, welche im Bereich zwischen der zukünftiger Werkseinfahrt und Knoten Speyererstraße realisiert werden würde. Die Leistungsfähigkeit der Speyerer Straße ist für den zu erwartenden Verkehrstärkenanstieg ausreichend dimensioniert, ebenso wie der Verkehrsknoten.

Anhang (verkleinerte Abbildung)



Verkehrsstärken 2000

- Südblatt -

Maßstab 1 : 200 000

Herausgegeben von der
STRASSENBAUVERWALTUNG BADEN-WÜRTTEMBERG
2002



Werkserweiterung Ost
- HD/Eppelheim

Beispielgebäude
Fassung vom 04.04.2007
M 1:3000

