



# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN GESAMTFORTSCHREIBUNG



## Flächensteckbriefe - Auszug Heidelberg

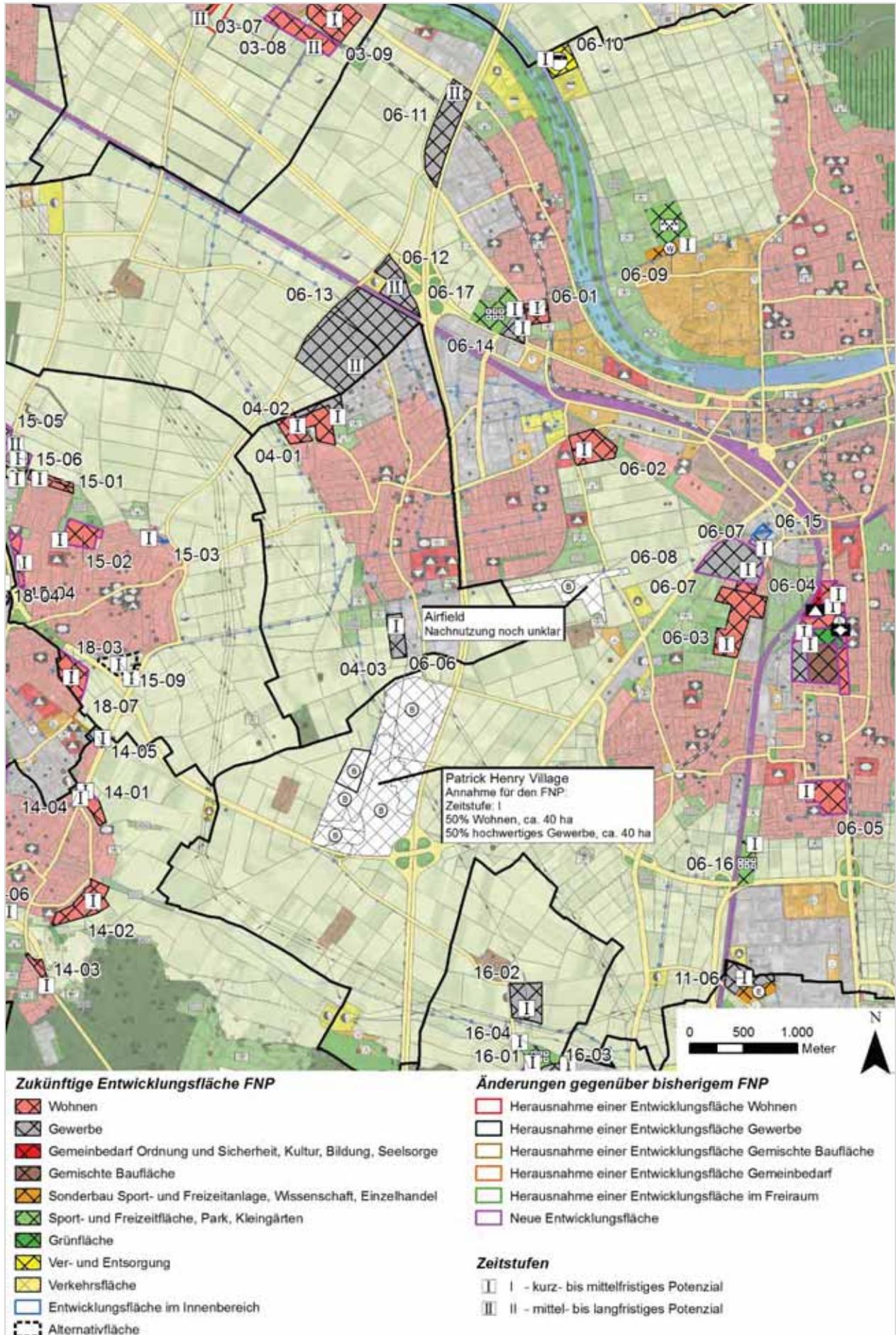
Anlage zum Vorentwurf Flächennutzungsplan

Januar 2018

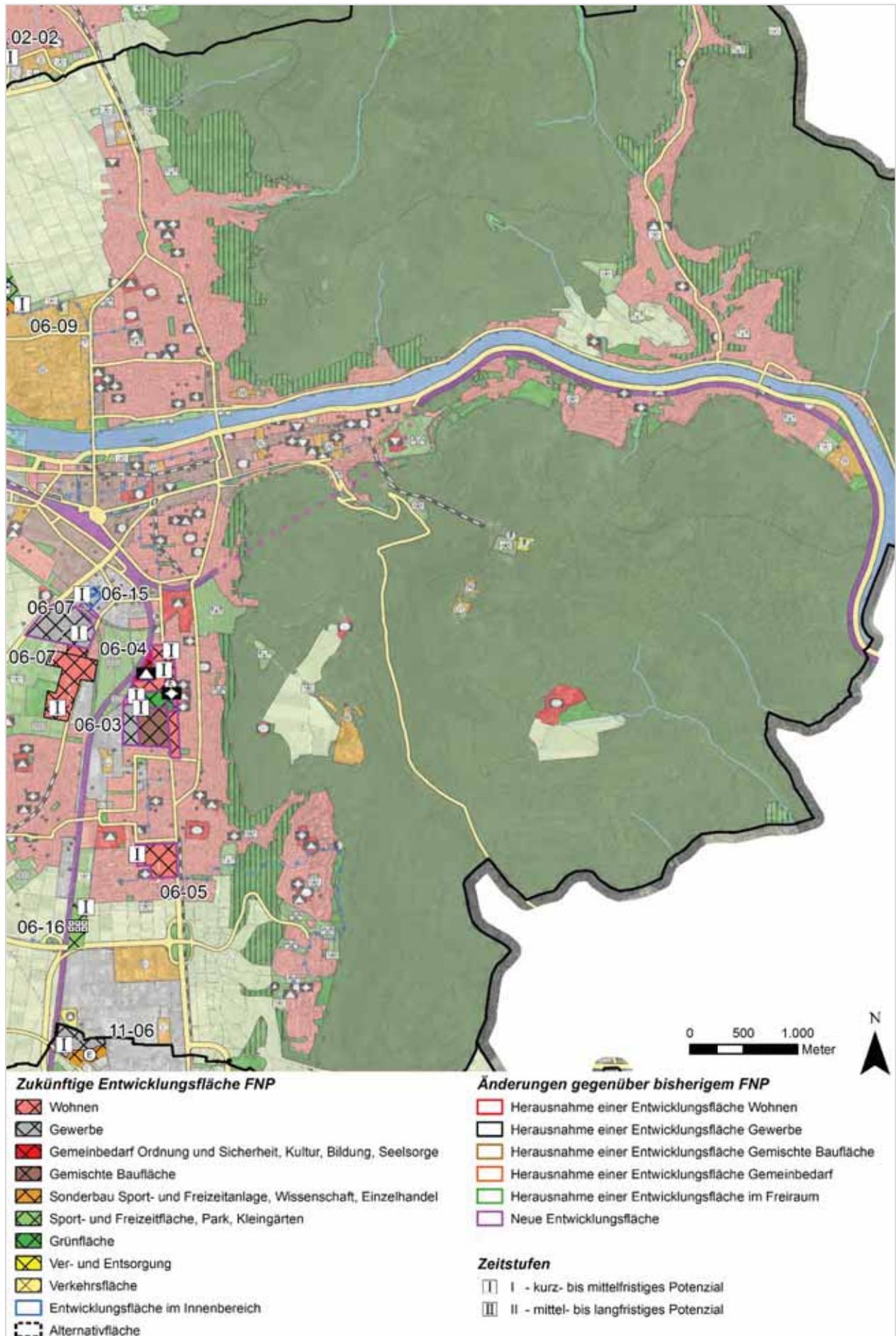
Frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

**HEIDELBERG**

Vorentwurf zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans



Vorentwurf zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans



### **Erläuterungen:**

Nach dem Vorentwurf für den Flächennutzungsplan verfügt die Stadt Heidelberg insgesamt über 273 ha Entwicklungsflächen: 103 ha Wohnbauflächen, 152 ha gewerbliche Bauflächen sowie 18 ha sonstige Bauflächen (Misch-, Sonderbau- und Gemeinbedarfsflächen).

Heidelberg hat in den letzten Jahren fortlaufend eine intensive Innenentwicklung vor allem im Bereich der Bahnstadt betrieben. Dies ging einher mit einer sparsamen Realisierung der vorhandenen Potenziale im Außenbereich.

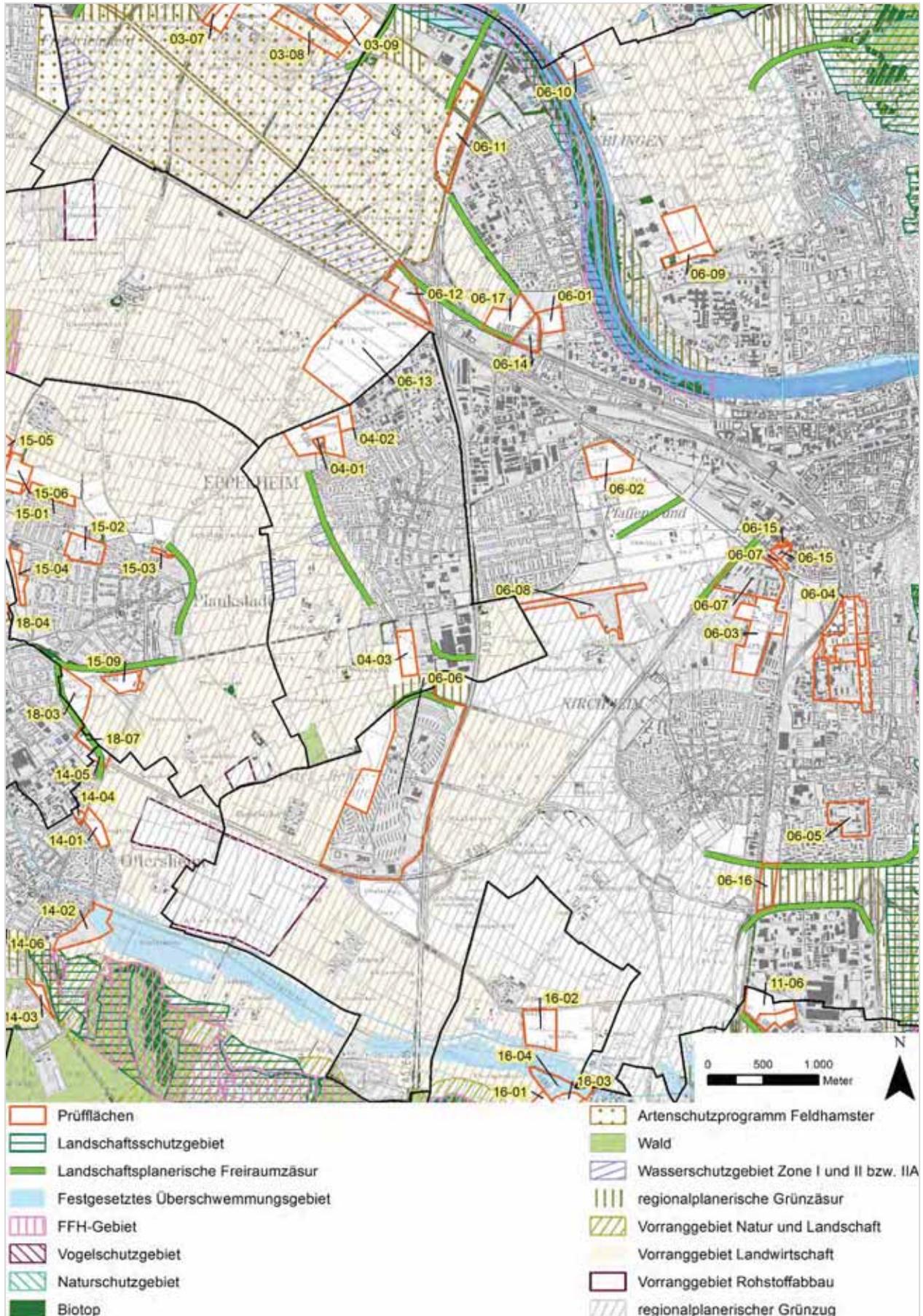
Größere Entwicklungsmöglichkeiten bestehen heute auf den Konversionsflächen. Dort lässt sich insbesondere aufgrund der derzeit noch offenen Fragen zu Patrick-Henry-Village aktuell nicht belastbar sagen, wieviel Hektar genau an Bauflächen welcher Nutzung in der Summe entstehen werden. Offen ist ebenfalls noch die künftige Nutzung des ehemaligen Flugplatzes der amerikanischen Streitkräfte.

Aber auch außerhalb der Konversionsflächen verfügt Heidelberg über weitere Entwicklungsmöglichkeiten, da in diesen Bereichen der Vorentwurf gegenüber dem bisher wirksamen Flächennutzungsplan unverändert geblieben ist. Außerhalb der Konversionsflächen verfügt Heidelberg somit weiterhin über 33,9 ha Wohnbauflächen, 92,2 ha gewerbliche und 4,6 ha Sonderbauflächen.

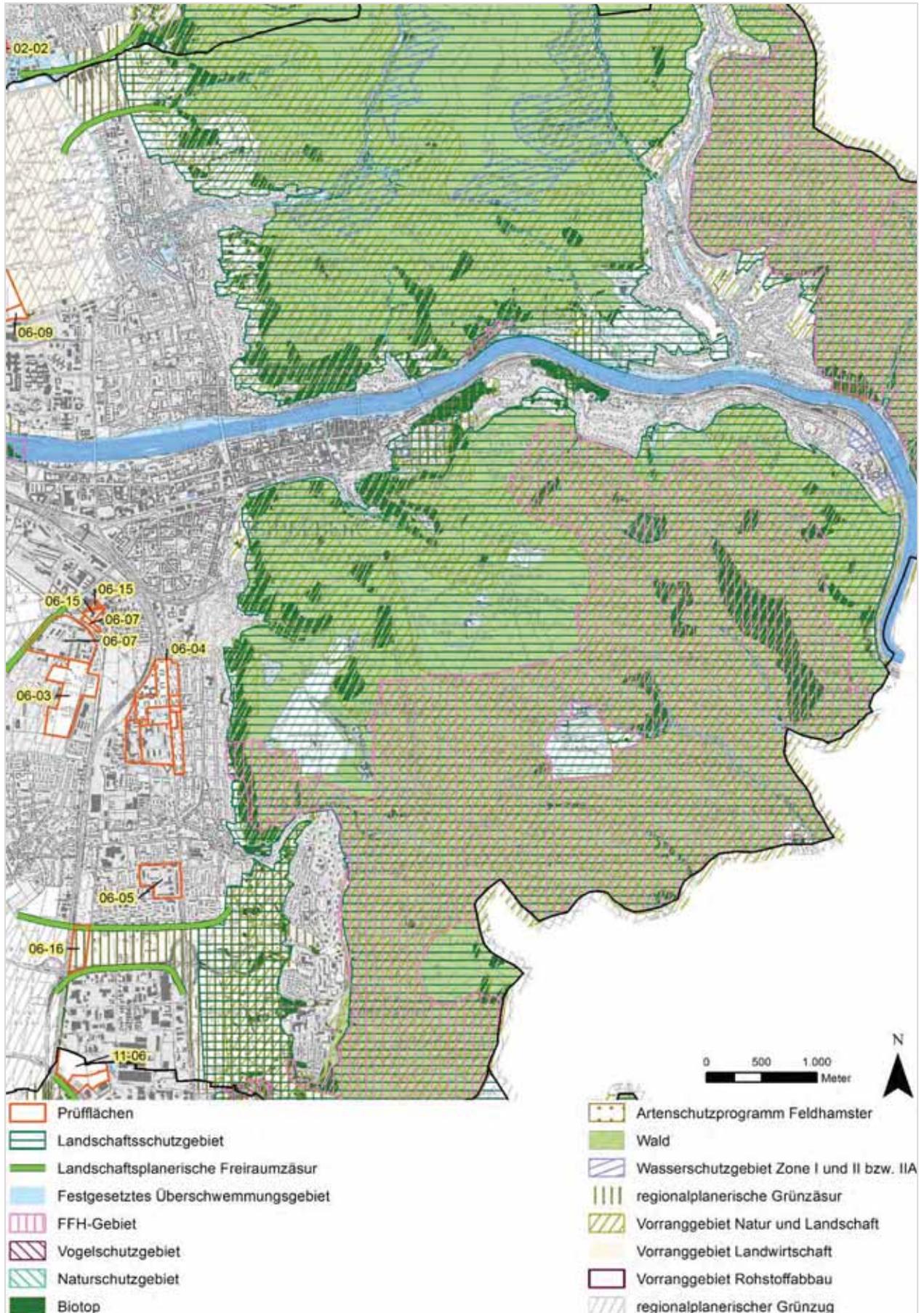
Die Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt Heidelberg sind in östlicher Richtung durch naturräumliche Gegebenheiten deutlich begrenzt. Die hier liegenden Außenbereichsflächen weisen hohe Qualitäten hinsichtlich Naturschutz und Landschaftsbild auf. Im Gegensatz dazu besteht in der Ebene – wie oben beschrieben - noch ein gewisser Entwicklungsspielraum.

Im Bereich des Neuenheimer Feldes bleibt die Darstellung im Flächennutzungsplan gegenüber dem bisher wirksamen Plan unverändert. Falls hier im Ergebnis des Planungsverfahrens mit der Universität aus Sicht der Stadt Heidelberg die Notwendigkeit einer Änderung gesehen wird, kann ein notwendiges Flächennutzungsplanverfahren entkoppelt von der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans in einem Parallelverfahren umgesetzt werden.

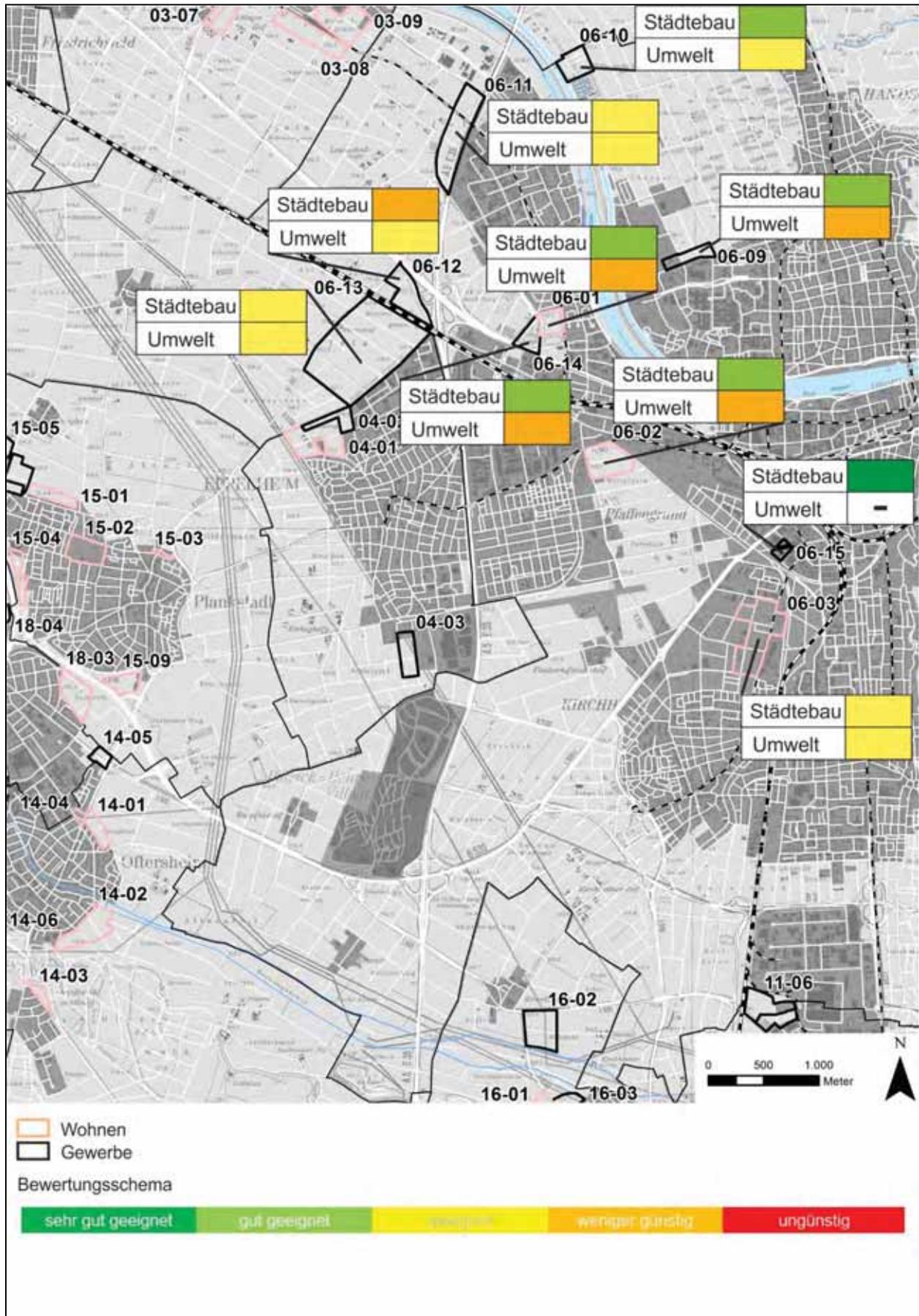
Umweltbezogene Planungsbelange



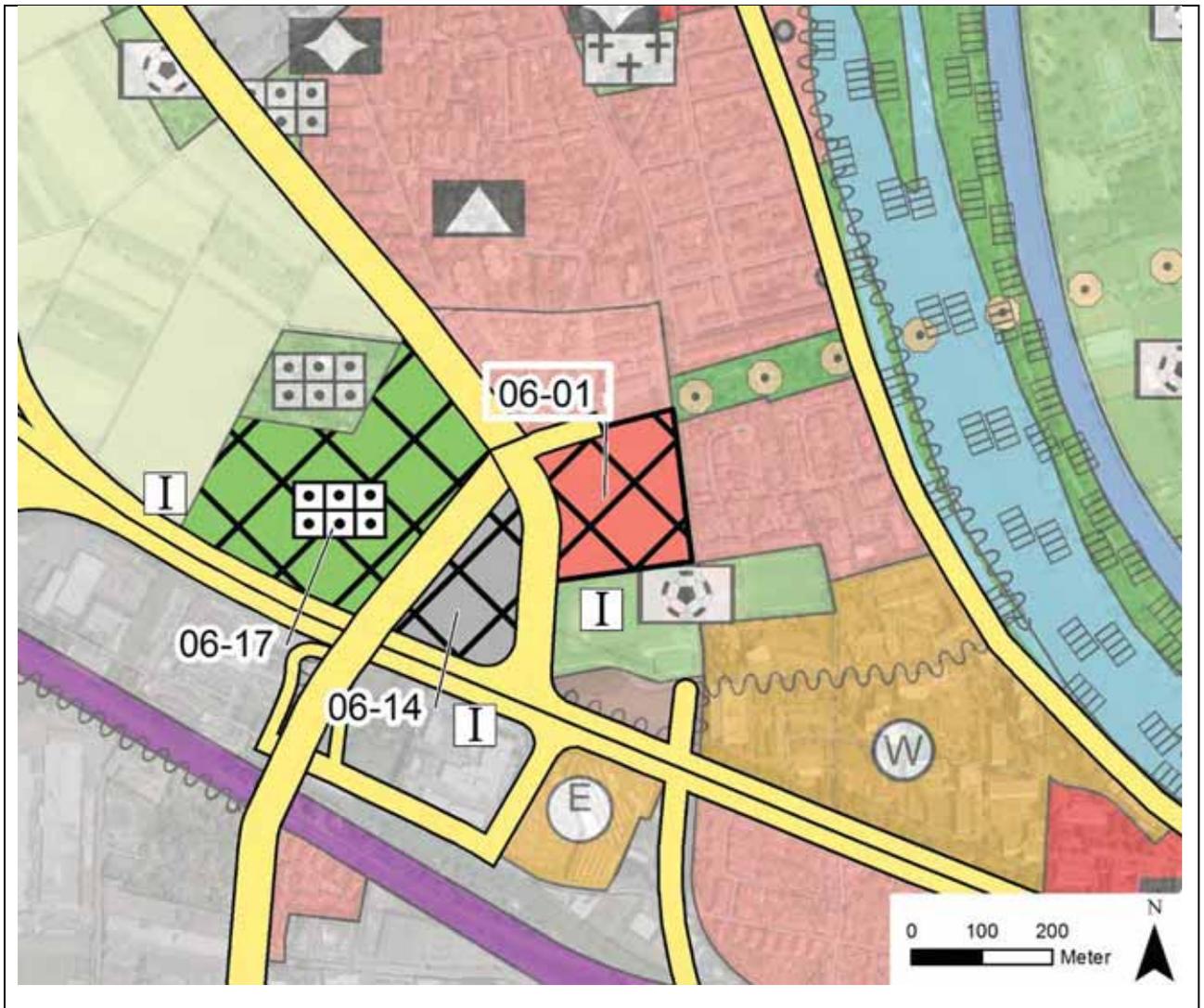
## Umweltbezogene Planungsbelange



**Gesamtbewertung der städtebaulichen und umweltbezogenen Eignung**



06.01 Heidelberg-Wieblingen – Schollengewann II



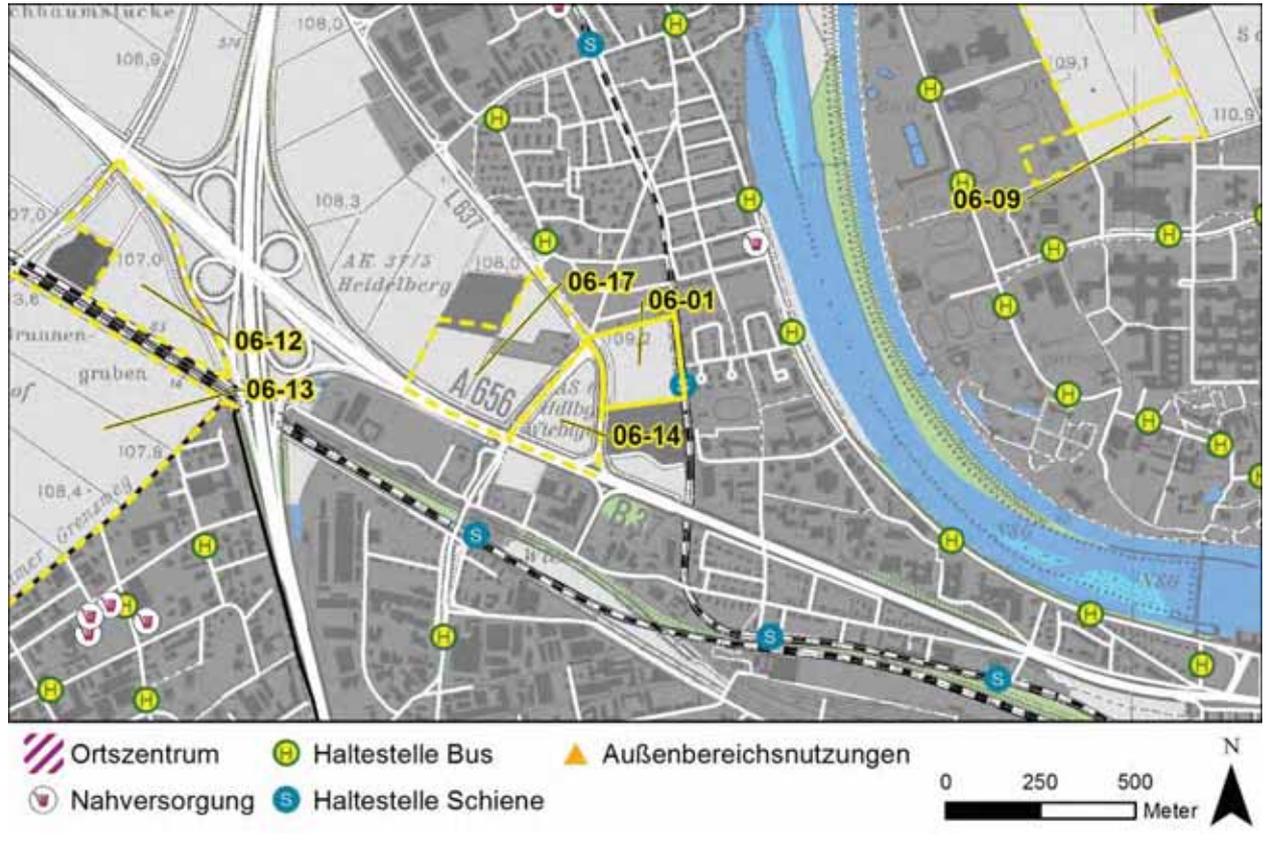
<b>Flächengröße in Hektar</b>	4,5 ha	Die Fläche ist bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 2006 als Wohnbaufläche enthalten. Auch der aktuelle Planentwurf enthält diese Nutzung. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige Wohnnutzung gut geeignet. Aus Sicht der Umweltbelange ist sie weniger günstig.
<b>Derzeitige Nutzung</b>	Landwirtschaft	
<b>Aktuelle Darstellung FNP</b>	Wohnbaufläche	
<b>Neue FNP-Darstellung</b>	Wohnbaufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
<b>Städtebau</b>		<b>Umwelt</b>	



<b>Städtebauliche Kriterien</b>	
<b>Siedlungsstruktur</b>	
Die Fläche liegt am südwestlichen Rand von Wieblingen. Sie bildet den wohnbaulichen Abschluss im Süden des Stadtteils. Der nördliche Teilbereich der im rechtswirksamen FNP dargestellten Wohnbaufläche ist bereits bebaut und wird zukünftig als Bestandsfläche dargestellt. Die Fläche fügt sich gut in die bestehende Siedlungsstruktur ein. Am Nordrand der Fläche stellt der Flächennutzungsplan eine Freihaltetrasse für eine mögliche Querung des Neckars dar.	
<b>Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)</b>	
<b>ÖPNV</b>	Bushaltepunkt: 280 m Haltepunkt Schiene: direkt angrenzend
<b>Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur</b>	Ortszentrum: ca. 900 m Nächster Markt: 700 m Grundschule: ca. 1.000 m
<b>Naherholung und Freizeit</b>	Ortsrandlage, direkt angrenzend eher wenig attraktive Freiräume und Ackerland in Autobahnnähe. Im weiteren Umfeld attraktives Neckarvorland.
<b>Immissionsschutz</b> <i>(Lärmwerte für den Straßenverkehr liegen aktuell nicht vor, eine Beurteilung ist derzeit deshalb nicht möglich.)</i>	
<b>Straßenverkehr</b>	Westlich der Fläche verläuft die Autobahnauffahrt der L 637, südlich davon die B 656.
<b>Bahn</b>	Ca. 450 Südwestlich verläuft die Bahntrasse Heidelberg-Mannheim. Auf der Fläche werden vollflächig schalltechnische Werte von nachts bis zu 55 dB(A) erreicht. Die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) von nachts 45 dB(A) werden somit deutlich überschritten. Entlang des Ostrands der Fläche verläuft die Linie 5 nach Eisenbahnrecht, eine Überschreitung der lärmtechnischen Orientierungswerte in den Randbereichen ist zu vermuten, die Bewältigung im Bebauungsplan ist aber voraussichtlich möglich.
<b>Weitere</b>	Aufgrund der Nähe zu den Sportflächen ist mit Sportlärm zu rechnen.
<b>Weitere Planungskriterien</b>	
<b>Erschließung</b>	Ebenes Gelände. Zuwegung von Westen über die L637 oder von Norden über bestehende Wohngebiete möglich. Keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
<b>Bestandsnutzungen</b>	Landwirtschaft und Gartenland, Gehölzbestände. Angrenzend Wohngebiete, Sportnutzungen sowie Verkehrsflächen.
<b>Weitere Kriterien</b>	-
<b>Gesamtbewertung Städtebau</b>	

**Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen**



**Umweltbezogenen Kriterien**

06.01 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
<b>Boden</b>	<p><u>Bestand:</u> Geologische Einheit: Hochwassersediment (meist auf Flussschotter; lokal andere Talfüllungen) Boden: Lehm, sandiger Lehm Bodenbewertung: - hohe/sehr hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe <u>Konflikt:</u> Verlust sehr hochwertiger Böden.</p>	
<b>Wasser</b>	<p><u>Bestand:</u> Mittlere Grundwasserneubildung. Lage im Wasserschutzgebiet „WSG 221030 WW Rauschen Stadtbetriebe Heidelberg“, Zone III und IIIA. <u>Konflikt:</u> Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten. Hohes Gefährdungspotenzial des Grundwassers gegenüber Verunreinigungen, Lage im WSG.</p>	
<b>Klima / Luft</b>	<p><u>Bestand:</u> Kaltluftsammlgebiet; Freifläche mit sehr hoher klimatisch-luft-hygienischer Ausgleichsfunktion. <u>Konflikt:</u> Verlust von Kaltluftsammlgebiet und von Freifläche mit sehr hoher Ausgleichsfunktion.</p>	

<b>Pflanzen und Tiere</b>	<u>Bestand:</u> Acker, Feldgärten, Gehölze, Streuobst. - Schutzgebiete: Im Südwesten „Hecken - Unterer Rittel/Beim Eselsbuckel/Im Sandwingert“ - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel. - Biotopverbund: Trittsteinbiotope, Vernetzungselemente vorhanden <u>Konflikt:</u> Verlust von überwiegend geringwertigen Biotopstrukturen. Mittleres Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
<b>Mensch</b>	<u>Bestand:</u> Acker mit Strukturelementen. Im Westen verläuft ein ausgewiesener Radweg. Bedeutung für die Feierabenderholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Lärmwerte zur Straße und Straßenbahn liegen nicht vor. Geringe bis mittlere Lärmbeeinträchtigung durch Schienenwege des Bundes und Sonstiges. <u>Konflikt:</u> Verlust von siedlungsnahen Erholungsbereichen.	
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Kulturgüter bekannt.	
<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

### Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

**Hohes Konfliktpotenzial** v. a. aufgrund der Inanspruchnahme von sehr hochwertigen Böden und von Freifläche mit sehr hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Die Fläche besitzt ebenfalls eine hohe Bedeutung für die Naherholung und liegt im Wasserschutzgebiet.

### Konfliktpotenzial Umwelt

### Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

Erhalt der Gehölzbestände. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes. Ein sehr hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Klima/Luft, ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Mensch zu erwarten.

### Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

Landschaftsplan 1999:

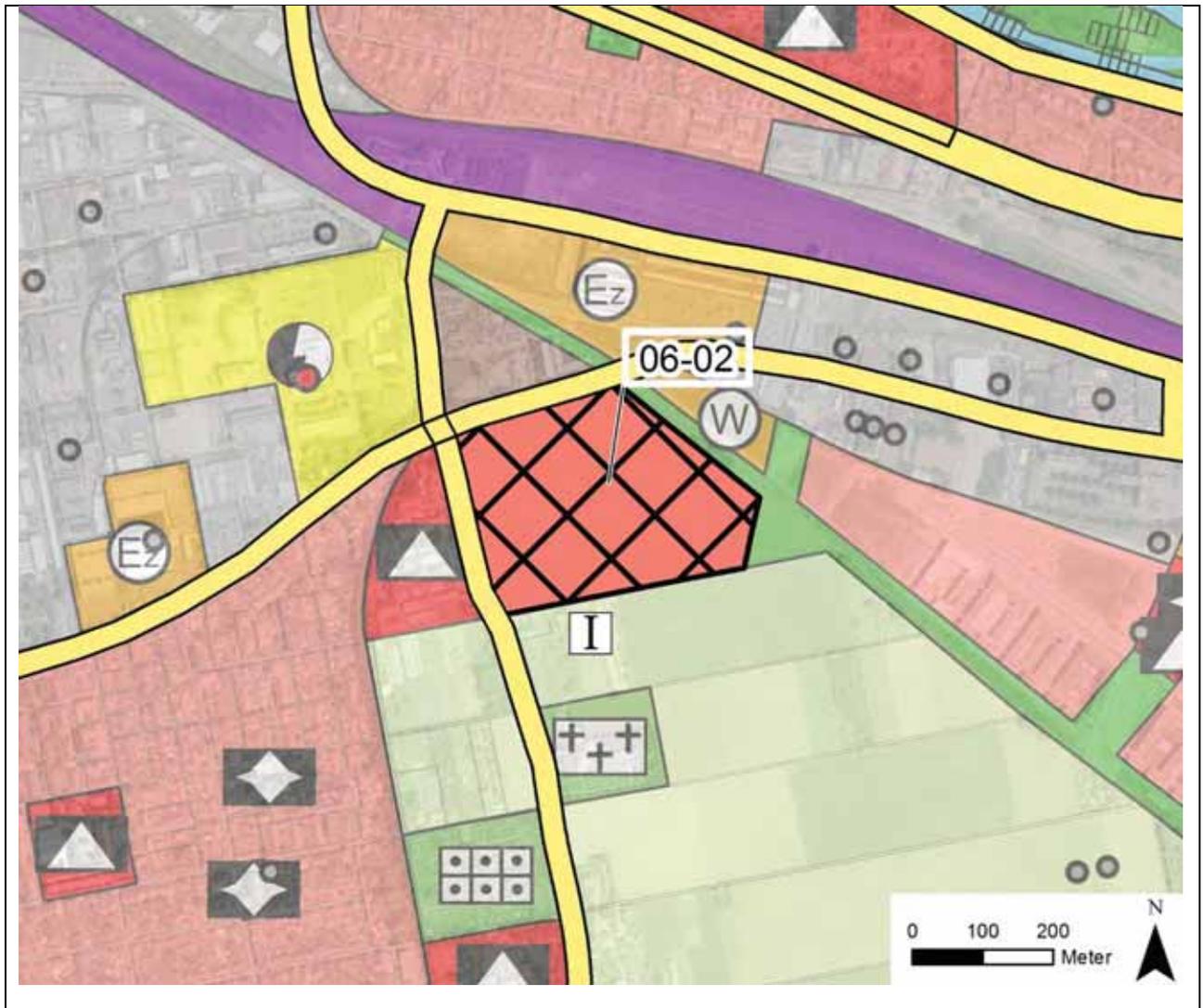
- Die Fläche wurde als bedingt vereinbar eingeschätzt.
- Lage am Rand einer „überörtlich bedeutsamen Freiraumzäsur“

**Umweltbezogene Restriktionen**



- |  |   |
|--|---|
|  Landschaftsschutzgebiet              |  Naturschutzgebiet                         |
|  Landschaftsplanerische Freiraumzäsur |  Biotop                                    |
|  Festgesetztes Überschwemmungsgebiet  |  Artenschutzprogramm Feldhamster           |
|  FFH-Gebiet                           |  Wasserschutzgebiet Zone I und II bzw. IIA |
|  Vogelschutzgebiet                    |   |

06.02 Heidelberg – Pfaffengrund Eppelheimer Straße



<b>Flächengröße in Hektar</b>	10,3 ha	Die Fläche ist bereits seit 2006 als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Auch der aktuelle Planentwurf enthält diese Nutzung. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige Wohnnutzung gut geeignet. Aus Sicht der Umweltbelange ist sie weniger günstig.
<b>Derzeitige Nutzung</b>	Landwirtschaft	
<b>Aktuelle Darstellung FNP</b>	Wohnbaufläche	
<b>Neue FNP-Darstellung</b>	Wohnbaufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
<b>Städtebau</b>		<b>Umwelt</b>	



## Städtebauliche Kriterien

### Siedlungsstruktur

Zwischen dem Stadtteil Pfaffengrund und der Bahnstadt liegen derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Deren nördlicher Bereich entlang der Eppelheimer Straße eignet sich aufgrund seiner Anbindung an den Siedlungskörper für eine bauliche Fortentwicklung des Siedlungskörpers. Die Fläche fügt sich gut in die bestehende Siedlungsstruktur ein.

### Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)

#### ÖPNV

Bushaltepunkt: 700 m  
Haltepunkt Schiene: direkt angrenzend

#### Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur

Ortszentrum: ca. 600 m  
Nächster Markt: 600 m  
Grundschule: ca. 650 m

#### Naherholung und Freizeit

Ortsrandlage an Freiräumen, die vor allem landwirtschaftlich genutzt sind und nur wenige Gehölzbestände und Grünstrukturen aufweisen.

### Immissionsschutz *(Lärmwerte für den Straßenverkehr liegen aktuell nicht vor, eine Beurteilung ist derzeit deshalb nicht möglich.)*

#### Straßenverkehr

Nördlich der Fläche verläuft in Hochlage die Eppelheimer Straße mit Straßenbahnführung.

#### Bahn

Nördlich in rund 300 m Entfernung verläuft die Bahntrasse Heidelberg – Mannheim, die durch die Bebauung der Bahnstadt jedoch abgeschirmt wird. Auf der Fläche werden vollflächig schalltechnische Werte von nachts bis zu 55 dB(A) erreicht. Die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) von nachts 45 dB(A) werden somit deutlich überschritten. Die Bewältigung im Bebauungsplanverfahren ist voraussichtlich möglich.

#### Weitere

Schrotthändler ca. 50 m nördlich.  
Staatliche Lehr- und Versuchsanstalt für Gartenbau direkt angrenzend  
Landwirtschaftlicher Betrieb direkt angrenzend

### Weitere Planungskriterien

#### Erschließung

Ebenes Gelände, allerdings Tieflage gegenüber nördlich angrenzender Straßenführung und westlicher Bahnstadt. Anknüpfungen an das bestehende Verkehrsnetz sind vorhanden.

#### Bestandsnutzungen

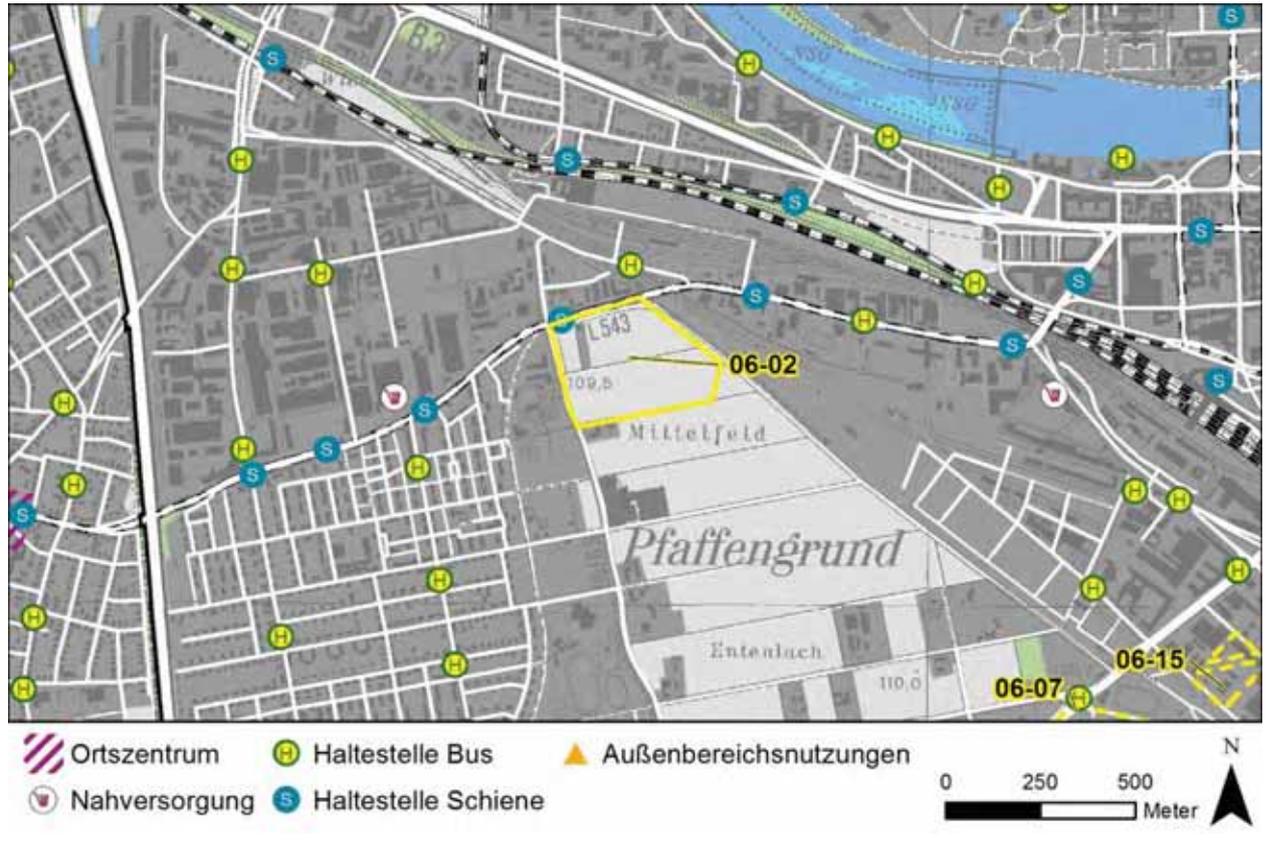
Ackerflächen, Gartenland, im nördlichen Bereich solitäre Wohnnutzung, vereinzelte Gehölze. Nördlich auf gegenüberliegender Straßenseite befindet sich ein Schrottplatz, östlich schließt die Bahnstadt an, westlich die Staatliche Lehr- und Versuchsanstalt für Gartenbau Heidelberg sowie südlich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit umgebendem Ackerland.

#### Weitere Kriterien

-

## Gesamtbewertung Städtebau

**Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen**



**Umweltbezogene Kriterien**

**06.02 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials**

<p><b>Boden</b></p>	<p><u>Bestand:</u>                  Geologische Einheit: Lösssediment (lokal Schwemm-sediment) auf Würm-Schotter                  Boden: Lehm, sandiger Lehm, schwerer Lehm.                  Bodenbewertung:                  - hohe - hohe/sehr hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit                  - hohe - sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf                  - hohe - sehr hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe  <u>Konflikt:</u> Verlust hochwertiger Böden.</p>	
<p><b>Wasser</b></p>	<p><u>Bestand:</u> Mittlere Grundwasserneubildung. Lage im Wasserschutzgebiet „WSG-031-WW Rheinau Rhein-Neckar AG MA“, Zone IIIB.  <u>Konflikt:</u> Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten. Hohes Gefährdungspotenzial des Grundwassers gegenüber Verunreinigungen, Lage im WSG.</p>	
<p><b>Klima / Luft</b></p>	<p><u>Bestand:</u> Kaltluftsammlgebiet; Freifläche mit sehr hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion.</p>	

	<u>Konflikt:</u> Verlust von Kaltluftsammlgebiet und Freifläche mit sehr hoher Ausgleichsfunktion.	
<b>Pflanzen und Tiere</b>	<u>Bestand:</u> Überwiegend Acker mit Feldgärten, Streuobst, Gehölzstrukturen. - Schutzgebiete: direkt nordöstlich angrenzend „Hecke - Ohrläppchen/Steinhof“ - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse. - Biotopverbund: Trittsteinbiotope, Vernetzungselemente vorhanden <u>Konflikt:</u> Verlust von überwiegend geringwertigen Biotopstrukturen. Mittleres Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
<b>Mensch</b>	<u>Bestand:</u> Acker mit einzelnen Strukturelementen. Bedeutung für die Feierabenderholung v. a. Spazieren, Radfahren. Im Norden verläuft ein ausgewiesener Radweg entlang der Straße. Lärmwerte zur Straße und Straßenbahn liegen nicht vor. Mittlere Lärmbeeinträchtigung durch Schienenwege des Bundes und Sonstiges. <u>Konflikt:</u> Verlust von siedlungsnahen Erholungsbereichen.	
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Nordöstlich angrenzend „Eisenbahnbrücke (unbestimmt)“.	
<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

### Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

**Hohes Konfliktpotenzial** v. a. durch die Inanspruchnahme von hochwertigen Böden und von Freifläche mit sehr hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Außerdem befindet sich die Fläche im Wasserschutzgebiet.

### Konfliktpotenzial Umwelt

### Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

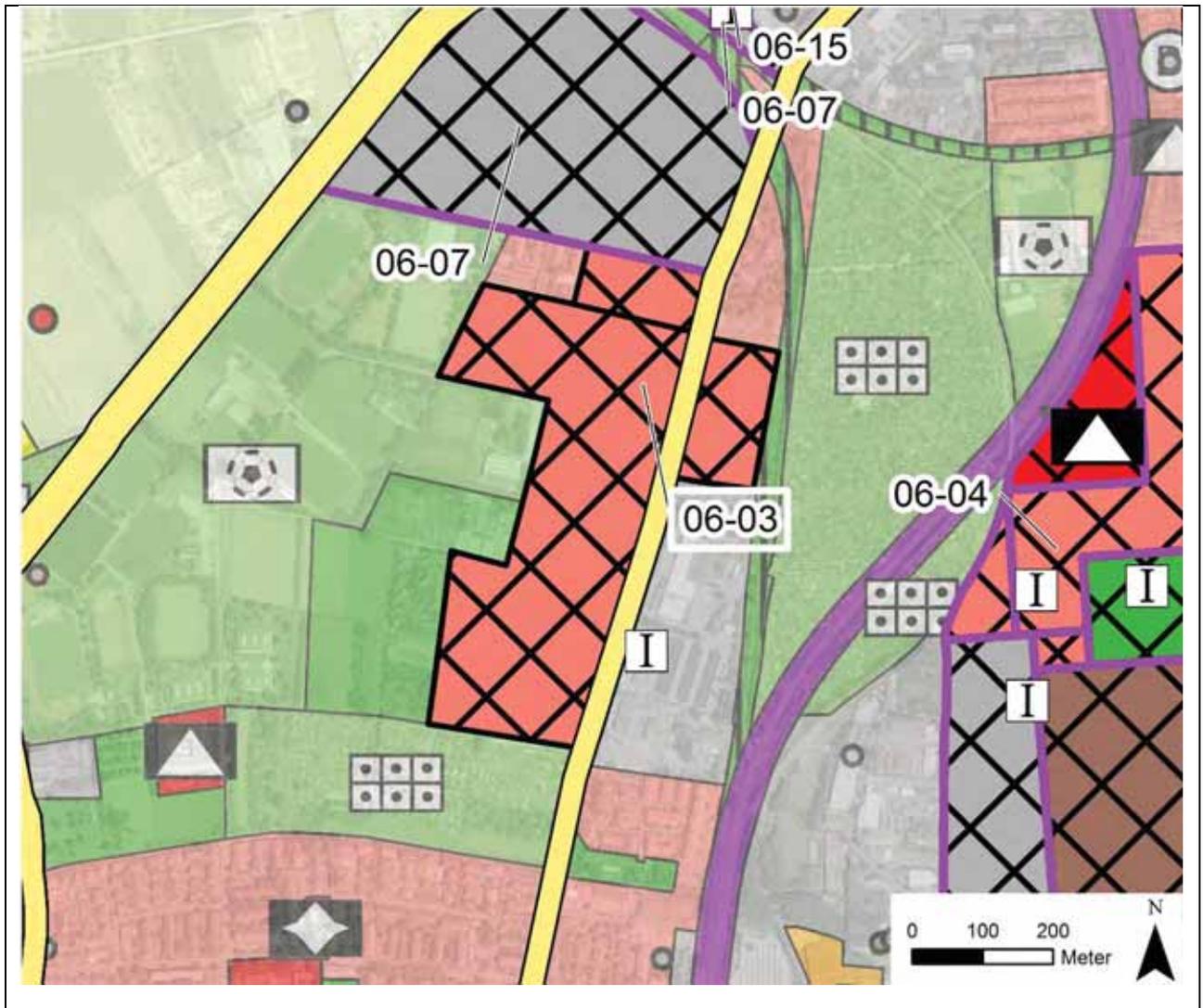
Erhalt der Gehölzbestände. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes. Ein sehr hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Klima/Luft, ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Boden, zu erwarten.

### Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

#### Landschaftsplan 1999:

- Die Fläche wurde als wenig vereinbar eingeschätzt.

06.03 Heidelberg - Harbigweg



<b>Flächengröße in Hektar</b>	19,1 ha	Die Fläche ist seit 2006 als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Auch der aktuelle Planentwurf enthält diese Nutzung. Sie ist aus städtebaulicher und umweltbezogener Sicht für eine zukünftige Wohnnutzung geeignet.
<b>Derzeitige Nutzung</b>	Sportanlagen, Messplatz	
<b>Aktuelle Darstellung FNP</b>	Wohnbaufläche	
<b>Neue FNP-Darstellung</b>	Wohnbaufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
<b>Städtebau</b>		<b>Umwelt</b>	



## Städtebauliche Kriterien

### Siedlungsstruktur

Zwischen dem Stadtteil Kirchheim und den Patton Barracks liegt entlang des Kirchheimer Wegs eine Freifläche, die derzeit überwiegend landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzt wird und daneben diverse Mischnutzungen birgt. Westlich grenzt das Sportzentrum Süd an, östlich liegt der städtische Zentralbetriebshof und die Bahnlinie Stuttgart – Heidelberg.

Das Areal bildet im Stadtteil Kirchheim den Lückenschluss zwischen den ehemaligen US-Flächen und den Kleingärten nördlich der Stettiner Straße, südlich davon schließen Wohngebiete an. Es ist mit einer vorhandenen Straßenbahnlinie mit ÖPNV erschlossen. Die Fläche stellt eine geeignete Fortentwicklung des Siedlungskörpers dar.

### Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)

<b>ÖPNV</b>	Bushaltepunkt: 200 m Haltepunkt Schiene: direkt angrenzend/ innerhalb der Fläche
<b>Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur</b>	Ortszentrum: ca. 900 m Nächster Markt: 250 m Grundschule: ca. 500 m
<b>Naherholung und Freizeit</b>	Ortsrandlage in Nähe zu Sportzentrum Süd, etwas weiter wenig attraktive Freiraumstrukturen, Kleingartenanlage grenzt südlich an.

### Immissionsschutz

*(Lärmwerte für den Straßenverkehr liegen aktuell nicht vor, eine Beurteilung ist derzeit deshalb nicht möglich.)*

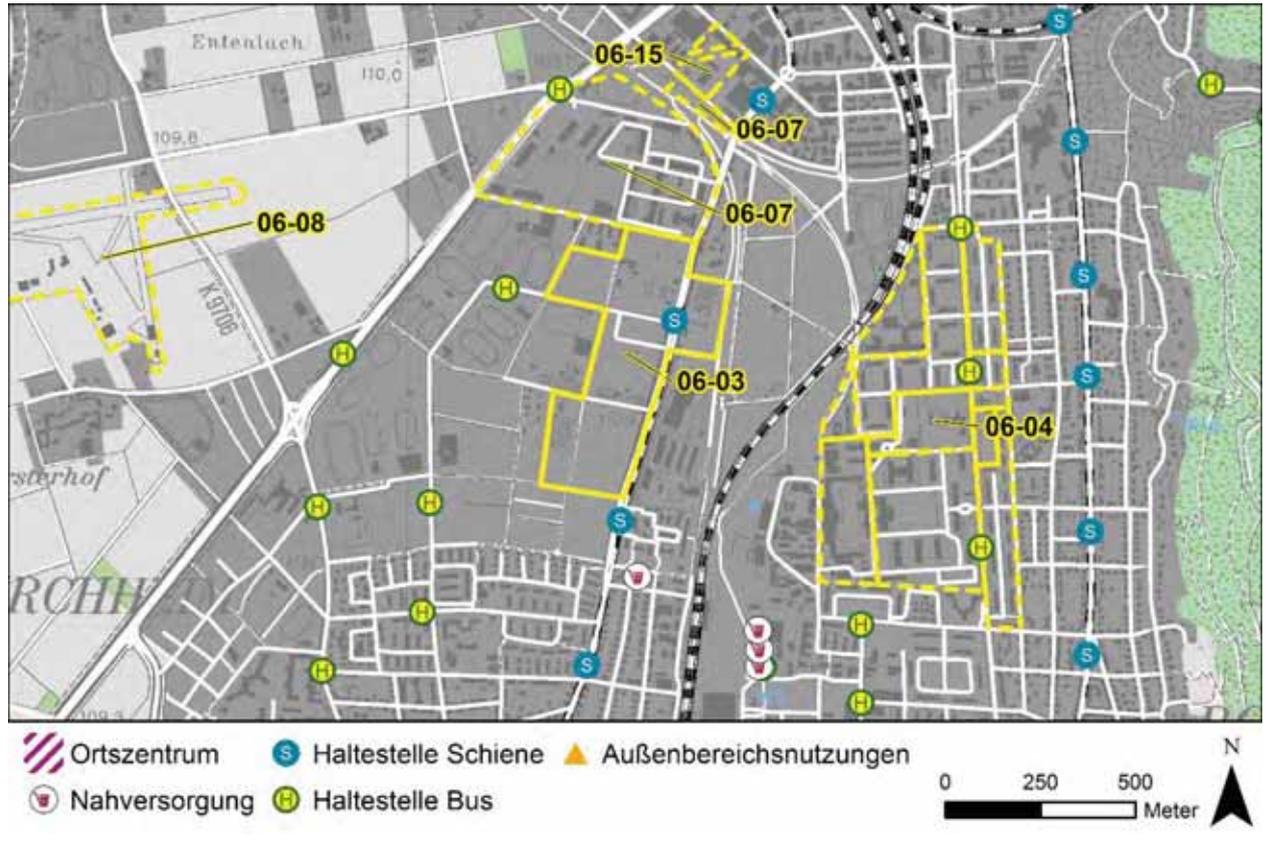
<b>Straßenverkehr</b>	Ca. 300 m westlich verläuft die stark befahrene Speyrer Straße. Östlich an die Fläche grenzt der Kirchheimer Weg.
<b>Bahn</b>	Östlich in rund 250 m Entfernung verläuft die Bahntrasse Stuttgart - Heidelberg. Auf der Fläche werden vollflächig schalltechnische Werte von nachts bis zu 55 dB(A), teilweise sogar bis 60 dB(A) erreicht. Die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) von nachts 45 dB(A) werden somit deutlich überschritten. Die Bewältigung im Bebauungsplanverfahren ist voraussichtlich möglich.  Entlang des Kirchheimer Wegs verläuft eine Straßenbahnlinie. Lärmwerte liegen hierfür noch nicht vor, eine Beurteilung ist derzeit deshalb nicht möglich.
<b>Weitere</b>	Gewerbegebiet östlich und - nach Realisierung des Innovationsparks Kirchheim auch – nördlich angrenzend, Sportzentrum Süd direkt westlich davon liegend.

### Weitere Planungskriterien

<b>Erschließung</b>	Ebenes Gelände mit bestehender innerer Erschließung. Es sind keine technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
<b>Bestandsnutzungen</b>	Verschiedene landwirtschaftliche und bauliche Nutzungen wie Acker, Gärten, Wohngebäude, Baumschule, Messplatz, Gartenland oder Gewerbehallen. Nördlich grenzt die ehemalige Kaserne Patton Barracks an, südlich eine Kleingartenanlage, östlich der städtische Zentralbetriebshof sowie westlich das Sportzentrum Süd.
<b>Weitere Kriterien</b>	-

### Gesamtbewertung Städtebau

**Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen**



**Umweltbezogene Kriterien**

06.03 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
<b>Boden</b>	<p><u>Bestand:</u>                      Geologische Einheit: Lösssediment (lokal Schwemm-sediment) auf Würm-Schotter / Flugsandsediment (lokal Hochflutsand)                      Boden: Keine Bewertung, Siedlung. In Geologischer Karte 25: Lehm und Sand. Etwa 50 % bereits durch Bebauung bzw. Versiegelung beeinträchtigt, 50 % Ackerbau.                      Bodenbewertung:                      - Keine Bodenwerte. Aus Geologischer Karte jedoch grob für Ackerflächen Bodenwerte ermittelt.  <u>Konflikt:</u> Insgesamt aufgrund der hohen Versiegelung und Vorbelastung Verlust von geringwertigen Böden.</p>	
<b>Wasser</b>	<p><u>Bestand:</u> Geringe Grundwasserneubildung. Lage im Wasserschutzgebiet „WSG-031-WW Rheinau Rhein-Neckar AG MA“, Zone IIIB.  <u>Konflikt:</u> Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten. Hohes Gefährdungspotenzial des Grundwassers gegenüber Verunreinigungen, Lage im WSG.</p>	
<b>Klima / Luft</b>	<p><u>Bestand:</u> Kaltluftsammlgebiet; Freifläche mit sehr hoher klimatisch-luft-hygienischer Ausgleichsfunktion.  <u>Konflikt:</u> Verlust von Kaltluftsammlgebiet und Freifläche mit sehr hoher Ausgleichsfunktion.</p>	

<b>Pflanzen und Tiere</b>	<p><u>Bestand:</u> Etwa 50 % der Fläche bereits bebaut bzw. versiegelt, restliche Fläche Ackerland und Gehölze.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schutzgebiete: Im Norden gesetzlich geschütztes Biotope „Hecken - Kirchheimer Weg rechts“; Direkt westlich angrenzend „Hecke und Feldgehölz - Tennisanlage - Harbigweg“, „Hecke u. Feldgehölz - Harbigweg“.</li> <li>- Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Amphibien/Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse, Nachtfalter.</li> <li>- Biotopverbund: Trittsteinbiotope, Vernetzungselemente vorhanden.</li> </ul> <p><u>Konflikt:</u> Verlust von zahlreichen Gehölzstrukturen, mittleres Konfliktpotenzial beim Artenschutz.</p>	
<b>Mensch</b>	<p><u>Bestand:</u> Mittlerer attraktiver Landschaftsraum mit zahlreichen Strukturelementen, Wege am Rand und durch das Gebiet. Östlich angrenzend verläuft ein ausgewiesener Radweg entlang der Straße. Bedeutung für die Feierabenderholung v. a. Spazieren, Radfahren. Lärmwerte zur Straße und Straßenbahn liegen nicht vor. Mittlere Lärmbeeinträchtigung durch Schienenwege des Bundes und Sonstiges.</p> <p><u>Konflikt:</u> Verlust von siedlungsnahen Erholungsbereichen.</p>	
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Im Südosten "Siedlung (provinzial-römisch)", Gerichtsstätte (Mittelalter), südöstlich „Mauerreste (provinzial-römisch)“.	
<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

### Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

**Mittleres Konfliktpotenzial** durch die Vorbelastung der Böden durch Bebauung/Versiegelung und der damit verbundenen geringen Bedeutung für das Schutzgut Wasser. Jedoch hohe Bedeutung als Wegeverbindung zwischen Kirchheim und der Kernstadt Heidelberg und als Freifläche mit sehr hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion.

### Konfliktpotenzial Umwelt

### Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

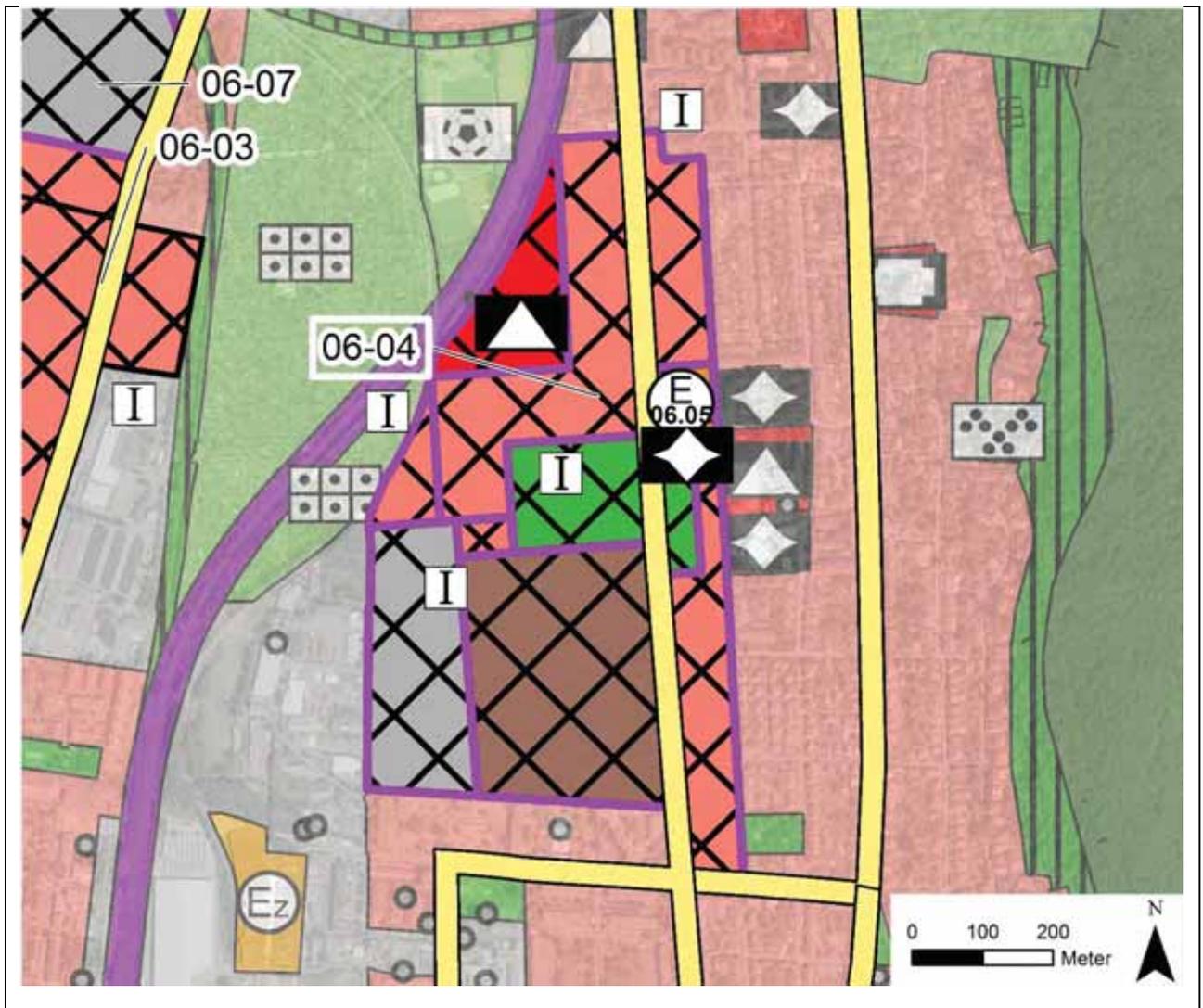
Erhalt der Gehölzbestände. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes. Ein sehr hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Klima/Luft, ein hoher Ausgleichsbedarf durch den Eingriff in das Schutzgut Mensch, zu erwarten.

### Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

#### Landschaftsplan 1999:

- o Die Fläche wurde als wenig vereinbar eingeschätzt.

## 06.04 Heidelberg - Konversionsfläche Mark-Twain-Village



<b>Flächengröße in Hektar</b>	40,3 ha	<p>Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche Militärische Einrichtung enthalten.</p> <p>Nach Abzug der amerikanischen Streitkräfte werden die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine zivile Nachnutzung parallel zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanverfahrens in Einzeländerungsverfahren bearbeitet.</p> <p>Damit laufen die Bauleitplanverfahren zu dieser Konversionsfläche entkoppelt vom Gesamtverfahren zum Flächennutzungsplan.</p>
<b>Derzeitige Nutzung</b>	Militärische Konversionsfläche	
<b>Aktuelle Darstellung FNP</b>	Sonderbaufläche Militärische Einrichtung	
<b>Neue FNP-Darstellung</b>	Wohnbau-, Gemeinbedarfs-, Grünfläche, Sonderbaufläche Einzelhandel, Gemischte und Gewerbliche Baufläche	

## Erläuterungen

### Bearbeitung der Konversionsfläche im Parallelverfahren

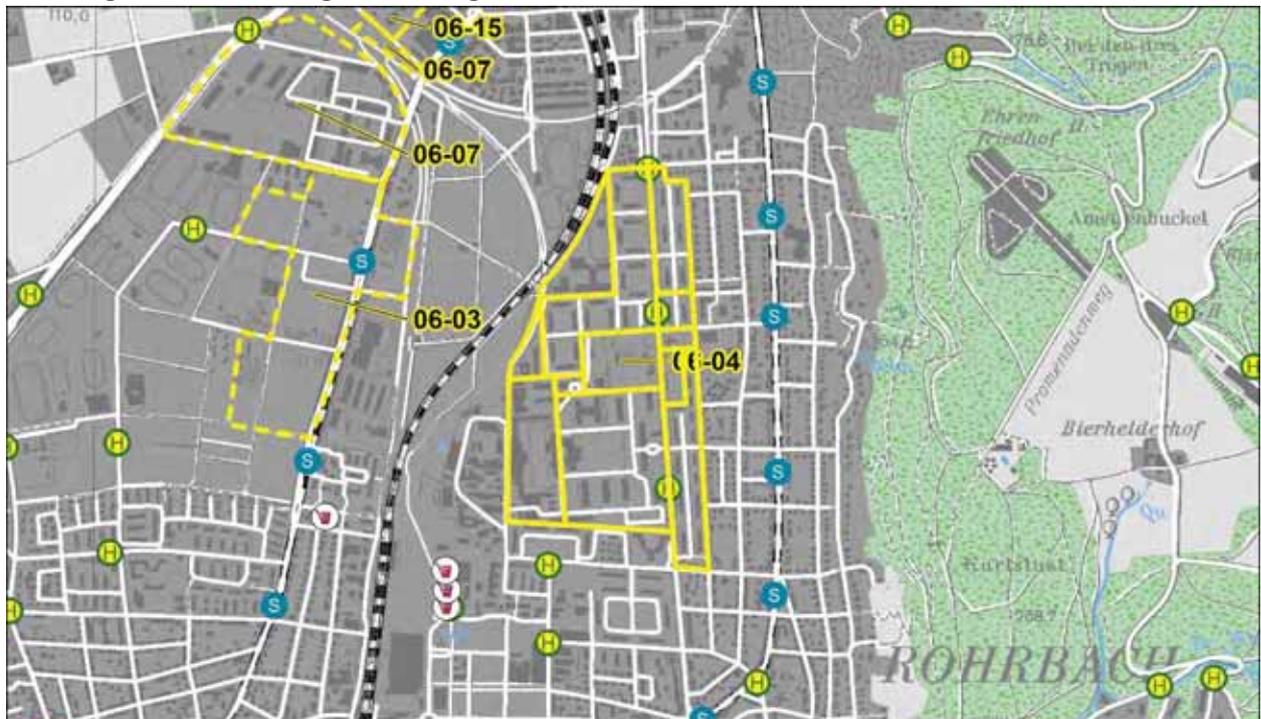
Auf Basis des erreichten Verfahrensstandes zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans werden die Konversionsflächen entwickelt.

Der Flächennutzungsplan wird dabei als Einzeländerungsverfahren in enger inhaltlicher und zeitlicher Abstimmung mit dem Bebauungsplanverfahren der Stadt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Somit wird erreicht, dass die Entwicklung der Konversionsflächen nicht durch die Gesamtfortschreibung verzögert wird.

In diesen Verfahren werden alle relevanten Belange vertiefend betrachtet, so dass eine nähere Bewertung der Planungskriterien an dieser Stelle entbehrlich ist.

Die bereits genehmigten Teilflächen sind weiter unten in der Karte „Genehmigte Teilflächen im Bereich des Mark-Twain-Villages“ dargestellt.

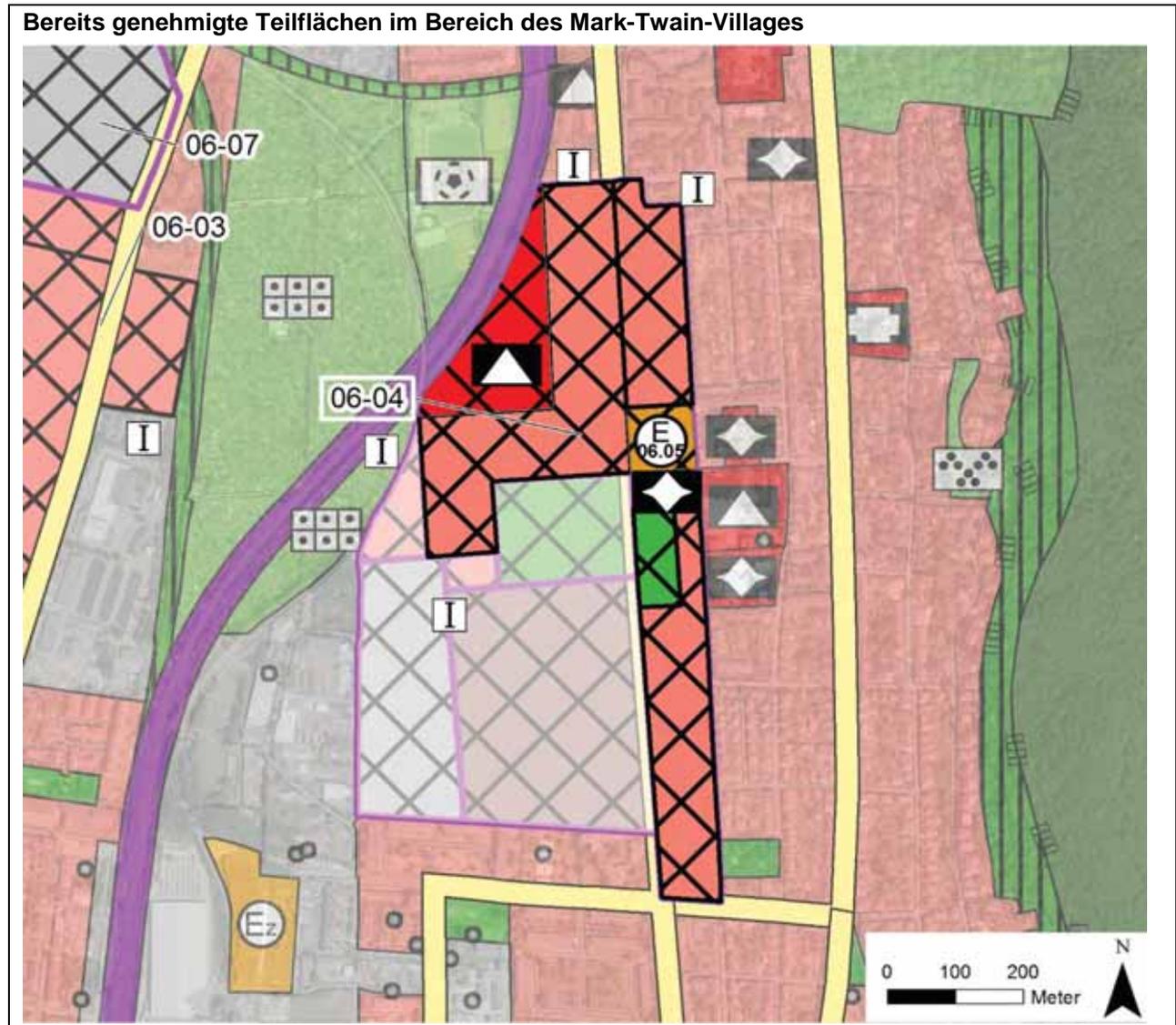
### Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



- Ortszentrum
- Haltestelle Schiene
- Außenbereichsnutzungen
- Nahversorgung
- Haltestelle Bus

0 250 500  
Meter



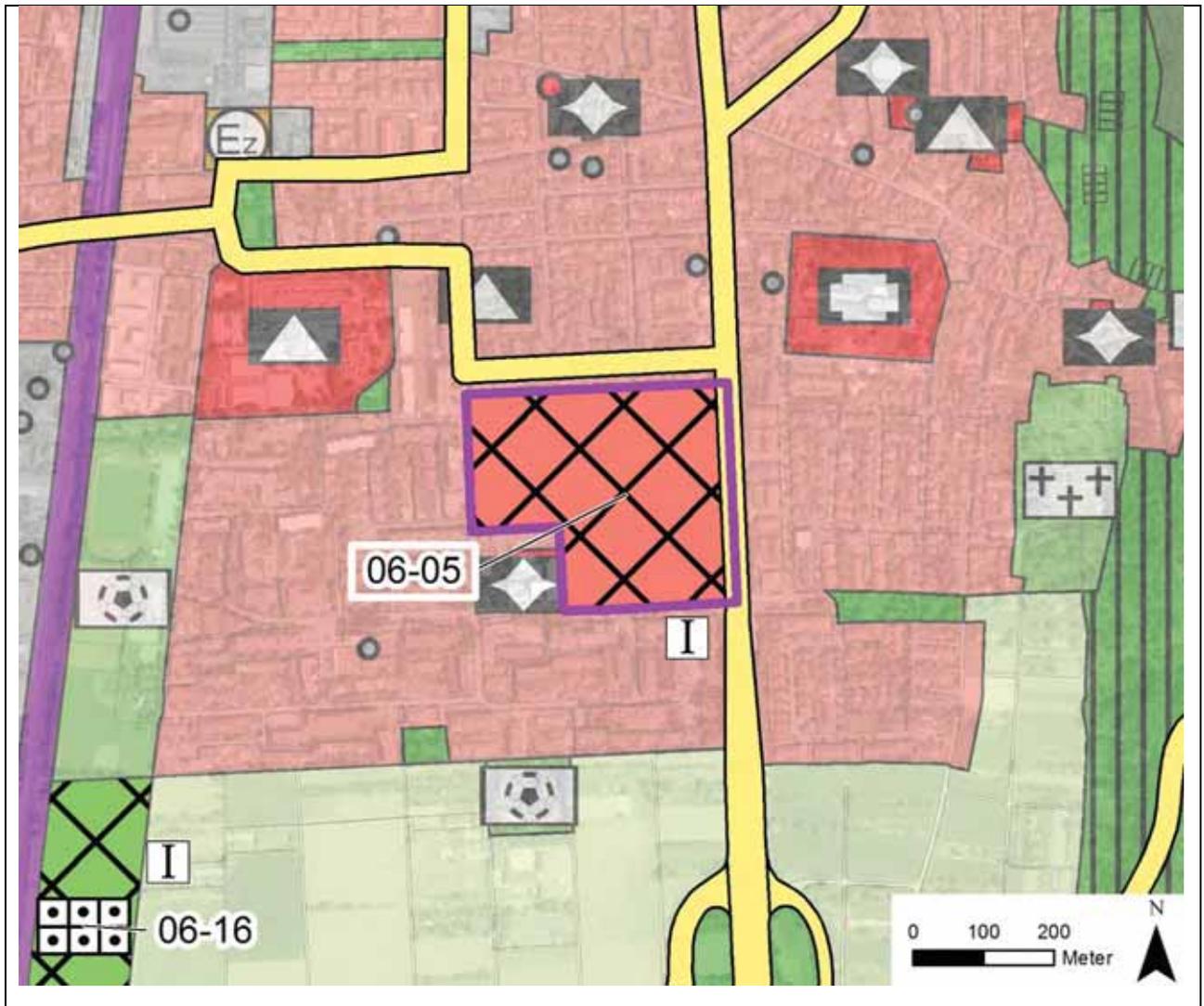


Der Flächennutzungsplan wurde im Mark-Twain-Villages im Parallelverfahren im Bereich folgender Bebauungspläne bereits geändert:

„Südstadt Mark-Twain-Village-Nord“

„Südstadt Mark-Twain-Village – östlich der Römerstraße, 1. Teil“

## 06.05 Heidelberg – Konversionsfläche US-Hospital



<b>Flächengröße in Hektar</b>	10,2 ha	Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche Militärische Einrichtung enthalten.  Nach Abzug der amerikanischen Streitkräfte werden die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine zivile Nachnutzung parallel zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanverfahrens in Einzeländerungsverfahren bearbeitet.  Damit laufen die Bauleitplanverfahren zu dieser Konversionsfläche entkoppelt vom Gesamtverfahren zum Flächennutzungsplan.
<b>Derzeitige Nutzung</b>	Ehemaliges Kasernenareal	
<b>Aktuelle Darstellung FNP</b>	Sonderbaufläche Militärische Einrichtung	
<b>Neue FNP-Darstellung</b>	Wohnbaufläche (10,2 ha)	

## Erläuterungen

### Bearbeitung der Konversionsfläche im Parallelverfahren

Auf Basis des erreichten Verfahrensstandes zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans werden die Konversionsflächen entwickelt.

Der Flächennutzungsplan wird dabei als Einzeländerungsverfahren in enger inhaltlicher und zeitlicher Abstimmung mit dem Bebauungsplanverfahren der Stadt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Somit wird erreicht, dass die Entwicklung der Konversionsflächen nicht durch die Gesamtfortschreibung verzögert wird.

In diesen Verfahren werden alle relevanten Belange vertiefend betrachtet, so dass eine nähere Bewertung der Planungskriterien an dieser Stelle entbehrlich ist.

### Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen

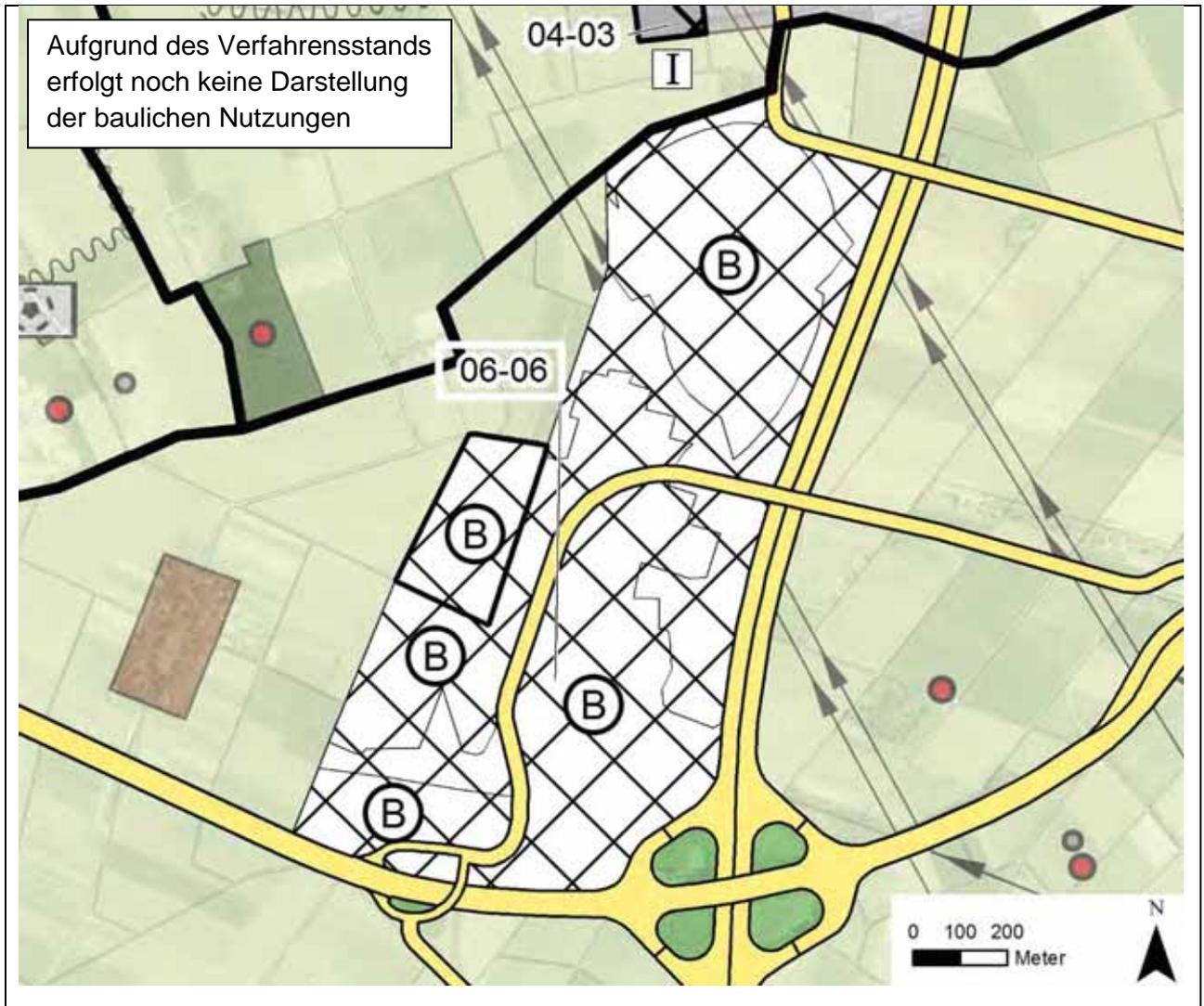


- |   |   |  |
|---|---|--|
|  Ortszentrum   |  Haltestelle Bus     |  Außenbereichsnutzungen |
|  Nahversorgung |  Haltestelle Schiene |  |

0 250 500  
Meter



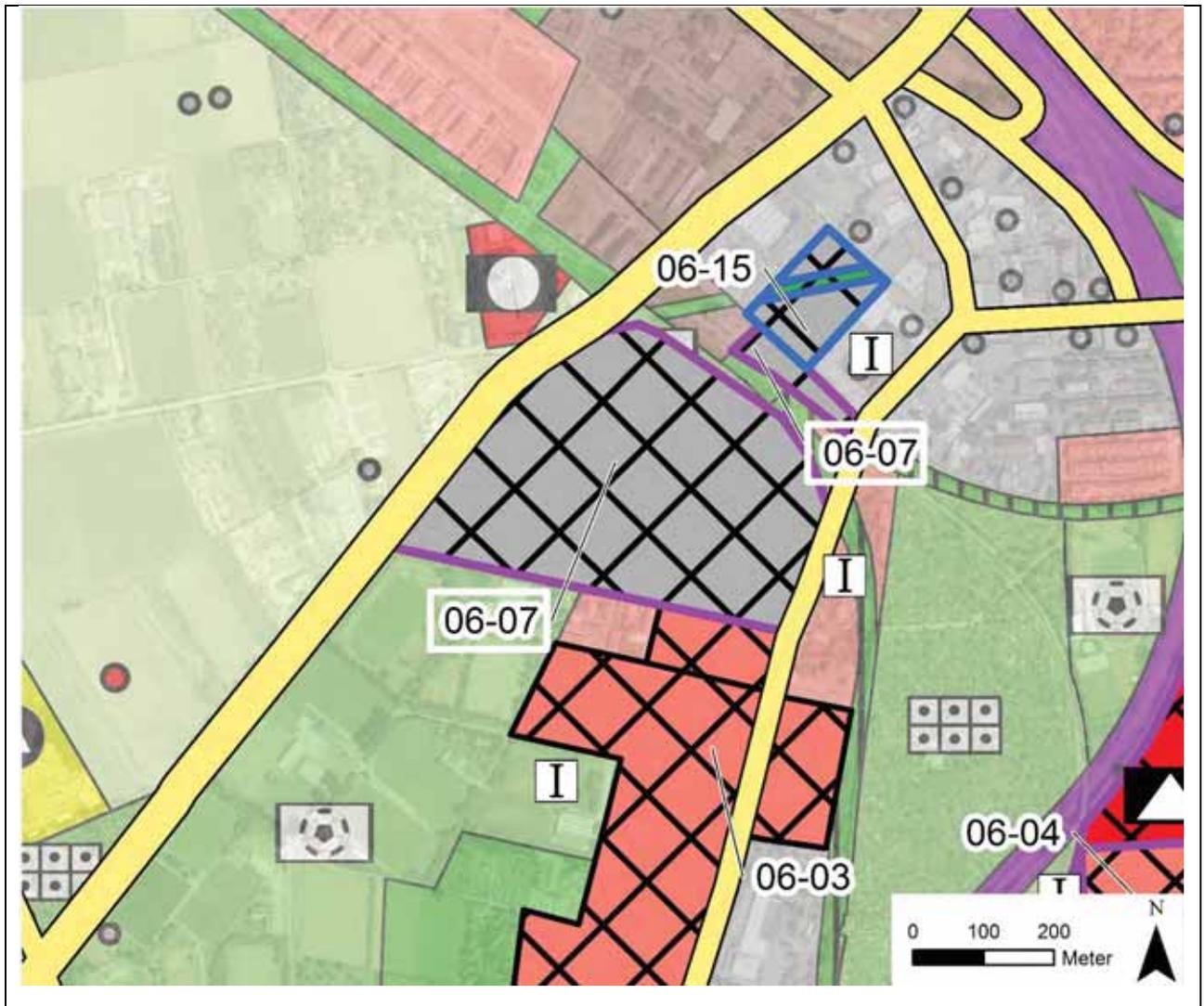
## 06.06 Heidelberg – Konversionsfläche Patrick-Henry-Village



<b>Flächengröße in Hektar</b>	115,5 ha	Die Fläche war im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche Militärische Einrichtung und Grünfläche dargestellt. Für die Fläche liegt noch kein ausreichend belastbares Nutzungskonzept vor. Es ist vorgesehen, dass die Änderung zum Flächennutzungsplan - wie bei den anderen Konversionsflächen auch - in einem Einzeländerungsverfahren bearbeitet wird.
<b>Derzeitige Nutzung</b>	Militärische Konversionsfläche, Landwirtschaft	
<b>Aktuelle Darstellung FNP</b>	Sonderbaufläche Militärische Einrichtung, Grünfläche, Entwicklungsfläche Militär	
<b>Neue FNP-Darstellung</b>	Wird im weiteren Verfahren bestimmt	



## 06.07 Heidelberg – Konversionsfläche Patton-Barracks



<b>Flächengröße in Hektar</b>	15,8 ha	Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche Militärische Einrichtung enthalten.  Nach Abzug der amerikanischen Streitkräfte werden die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine zivile Nachnutzung parallel zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanverfahrens in Einzeländerungsverfahren bearbeitet.  Der vorliegende Planentwurf zu dieser Fläche entspricht der Beschlussfassung der Verbandsversammlung vom 1.12.2017.  Damit laufen die Bauleitplanverfahren zu dieser Konversionsfläche entkoppelt vom Gesamtverfahren zum Flächennutzungsplan.
<b>Derzeitige Nutzung</b>	Militärische Konversionsfläche	
<b>Aktuelle Darstellung FNP</b>	Sonderbaufläche Militärische Einrichtung	
<b>Neue FNP-Darstellung</b>	Gewerbliche Baufläche	

## Erläuterung

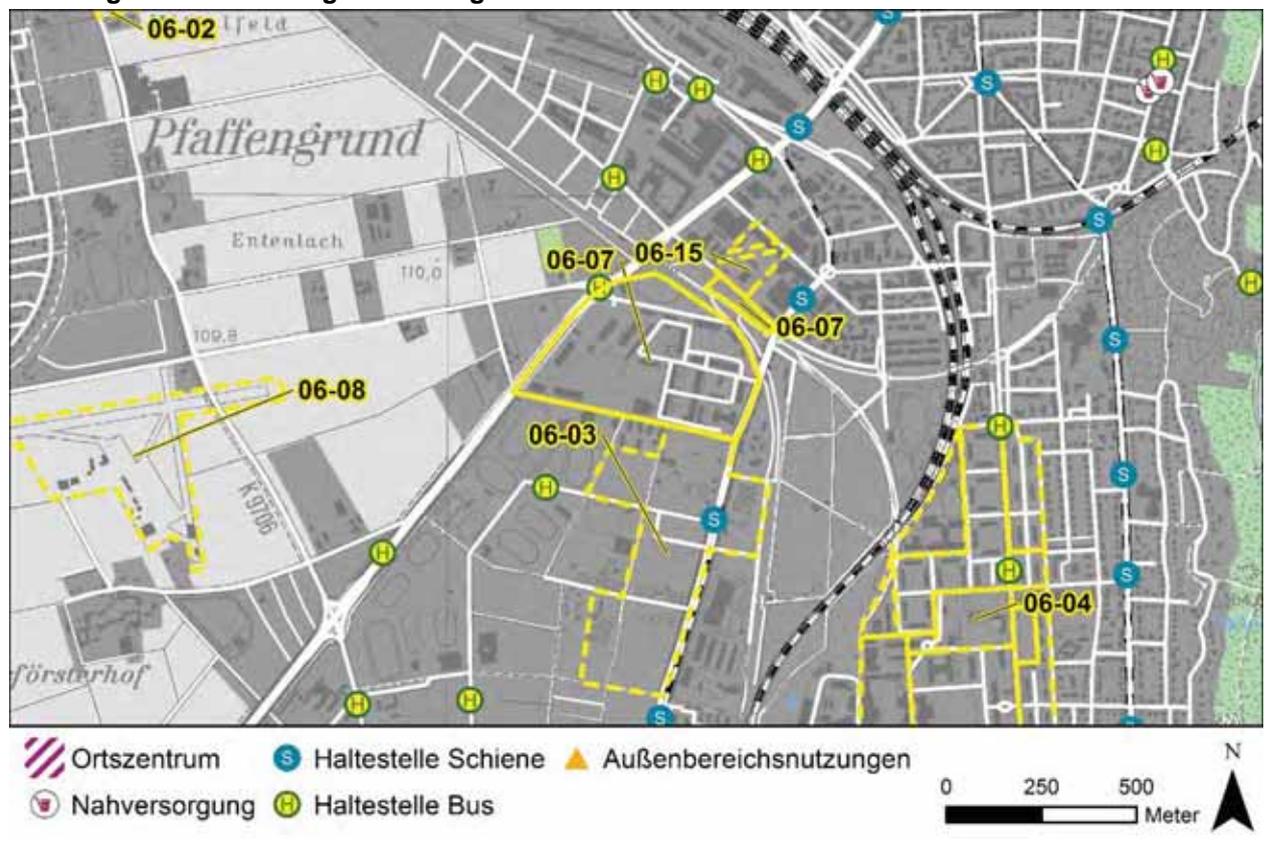
### Bearbeitung der Konversionsfläche im Parallelverfahren

Auf Basis des erreichten Verfahrensstandes zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans werden die Konversionsflächen entwickelt.

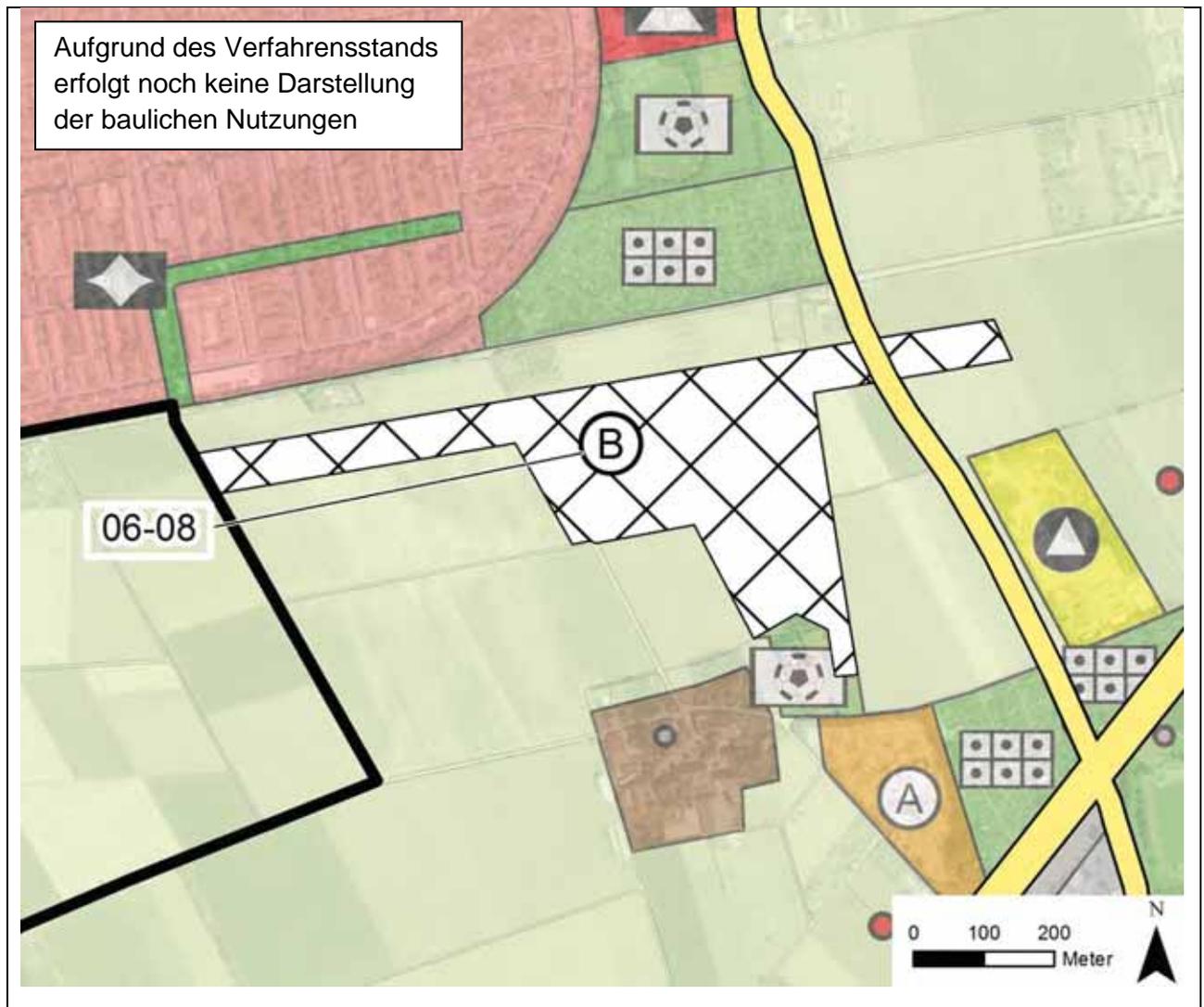
Der Flächennutzungsplan wird dabei als Einzeländerungsverfahren in enger inhaltlicher und zeitlicher Abstimmung mit dem Bebauungsplanverfahren der Stadt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Somit wird erreicht, dass die Entwicklung der Konversionsflächen nicht durch die Gesamtfortschreibung verzögert wird.

In diesen Verfahren werden alle relevanten Belange vertiefend betrachtet, so dass eine nähere Bewertung der Planungskriterien an dieser Stelle entbehrlich ist.

### Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen

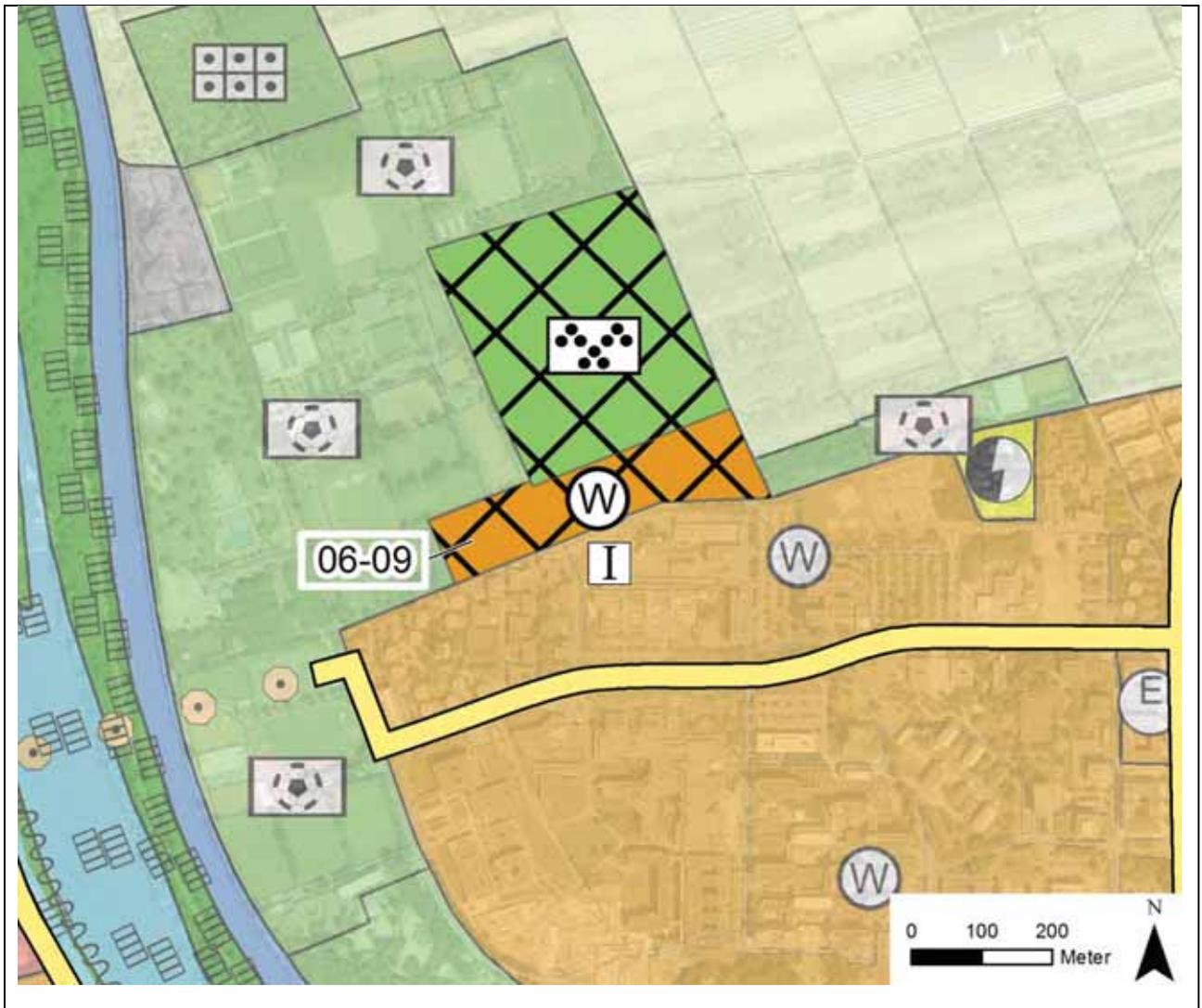


## 06.08 Heidelberg – Konversionsfläche Airfield



<b>Flächengröße in Hektar</b>	16,4 ha	Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche Militärische Einrichtung enthalten. Konkrete Planungsvorstellungen für die Nachnutzung liegen derzeit noch nicht vor.
<b>Derzeitige Nutzung</b>	Militärische Konversionsfläche (Flugplatz)	
<b>Aktuelle Darstellung FNP</b>	Sonderbaufläche Militärische Einrichtung	
<b>Neue FNP-Darstellung</b>	Noch zu klären	

06.09 Heidelberg – Botanischer Garten / Klausenpfad



<b>Flächengröße in Hektar</b>	15,5 ha	Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Entwicklungsflächen „Sonderbaufläche Wissenschaft“ und „Parkanlage“ enthalten. Der aktuelle Planentwurf behält diese Nutzung bei. Der Bereich ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige Nutzung durch die Universität geeignet. Aus Sicht der Umweltbelange ist sie weniger günstig.
<b>Derzeitige Nutzung</b>	Landwirtschaft, Sportanlagen	
<b>Aktuelle Darstellung FNP</b>	Sonderbaufläche Wissenschaft (4,5 ha), Entwicklungsfläche Parkanlage (11,0 ha)	
<b>Neue FNP-Darstellung</b>	Sonderbaufläche Wissenschaft (4,5 ha), Entwicklungsfläche Parkanlage (11,0 ha)	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
<b>Städtebau</b>		<b>Umwelt</b>	

sehr gut geeignet    gut geeignet    geeignet    weniger günstig    ungünstig

## Städtebauliche Kriterien

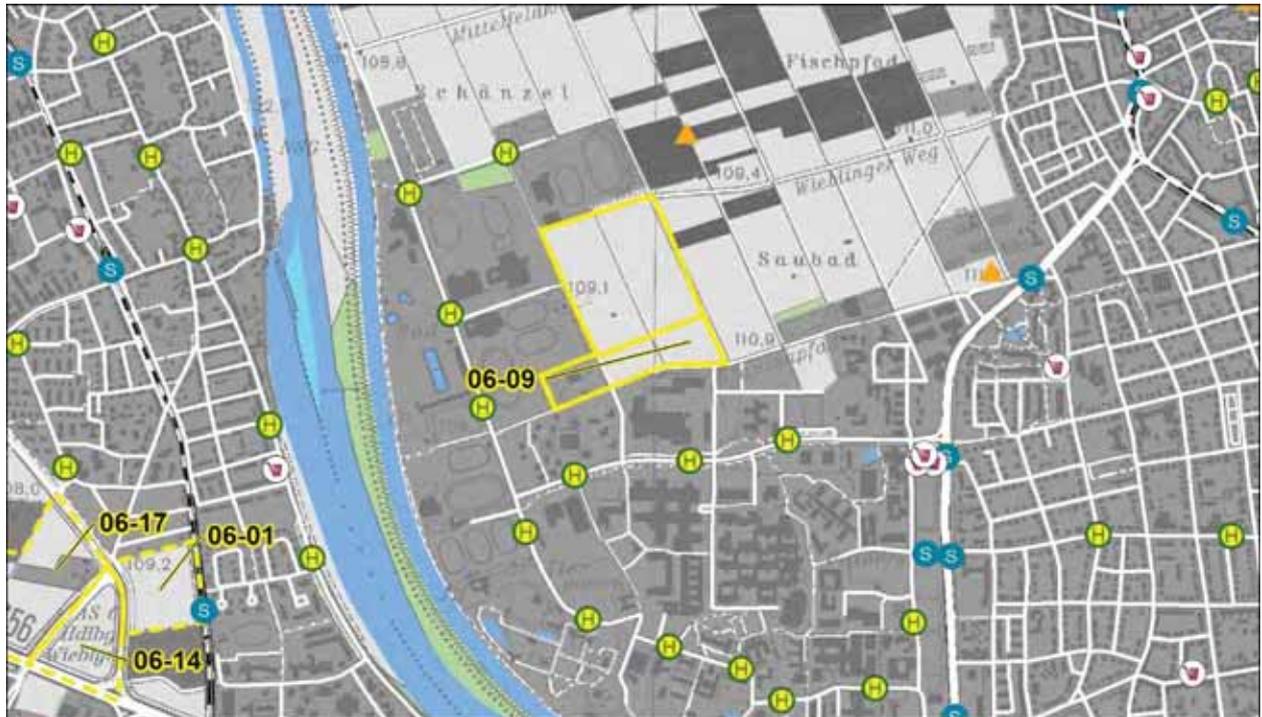
### Erläuterungen

Die Fläche liegt am Nordrand des Neuenheimer Felds und grenzt an die Bebauung der Universität an.

In diesem Bereich bleibt die Darstellung im Flächennutzungsplan gegenüber dem bisher wirksamen Plan unverändert. Falls hier im Ergebnis des Planungsverfahrens mit der Universität aus Sicht der Stadt Heidelberg die Notwendigkeit einer Änderung gesehen wird, kann ein notwendiges Flächennutzungsplanverfahren entkoppelt von der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans in einem Parallelverfahren umgesetzt werden.

### Bewertung Städtebau

#### Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



- |   |   |  |
|---|---|--|
|  Ortszentrum   |  Haltestelle Bus     |  Außenbereichsnutzungen |
|  Nahversorgung |  Haltestelle Schiene |  |

0 250 500  
Meter



## Umweltbezogene Kriterien

<b>06.09 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials</b>		
<b>Boden</b>	<u>Bestand:</u> Geologische Einheit: Hochwassersediment (meist auf Flussschotter; lokal andere Talfüllungen) Boden: Lehm, sandiger Lehm, schwerer Lehm. Boden teilweise als „Siedlung“ ohne Bodenwerte. Bodenbewertung: - Hohe/sehr hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - Hohe bis sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - Hohe bis sehr hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe <u>Konflikt:</u> Teilweiser Verlust hochwertiger Böden.	<div style="background-color: #ffff00; width: 100%; height: 100%;"></div>
<b>Wasser</b>	<u>Bestand:</u> Mittlere Grundwasserneubildung. <u>Konflikt:</u> Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten.	<div style="background-color: #008000; width: 100%; height: 100%;"></div>
<b>Klima / Luft</b>	<u>Bestand:</u> Kaltluftammelgebiet; Freifläche mit hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. <u>Konflikt:</u> Verlust von Kaltluftammelgebiet und Freifläche mit hoher Ausgleichsfunktion.	<div style="background-color: #ffff00; width: 100%; height: 100%;"></div>
<b>Pflanzen und Tiere</b>	<u>Bestand:</u> Acker, Sportanlage, Feldgarten, Gehölz, Reitplatz, Grünland - Schutzgebiete: im Westen „Feldgehölze und Hecken - Bodenmeister“; östlich angrenzend „Feldgehölz - Hühnerstein“, direkt westlich angrenzend „Feldhecke - Bodenmeister“. - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Amphibien/Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse, Nachtfalter. - Biotopverbund: Trittsteinbiotope, Vernetzungselemente vorhanden, Lage im Kernraum Biotopverbund mittlerer Standorte. <u>Konflikt:</u> Verlust von zahlreichen mittel-hochwertigen Biotopstrukturen, vor allem Gehölzstrukturen, mittleres bis hohes Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	<div style="background-color: #ff0000; width: 100%; height: 100%;"></div>
<b>Mensch</b>	<u>Bestand:</u> Attraktives Landschaftsbild mit vorhandene Strukturelementen, vor allem Gehölzen, Wege am Rand und durch das Gebiet. Bedeutung für die Feierabenderholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Lärmwerte zur Straße und Straßenbahn liegen nicht vor. Geringe bis mittlere Lärmbeeinträchtigung durch Schienenwege des Bundes und Sonstiges. <u>Konflikt:</u> Verlust von siedlungsnahen Erholungsbereichen.	<div style="background-color: #ffff00; width: 100%; height: 100%;"></div>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich „Siedlung (provinzial-römisch)“; nordöstliche Ecke „Straße (provinzial-römisch)“, südlicher Bereich „Siedlung (provinzial-römisch)“ und „Straße (provinzial-römisch)“.	
<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

### Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

**Hohes Konfliktpotenzial** v. a. aufgrund des Strukturreichtums, der damit verbundenen Bedeutung für die Erholung und den Artenschutz und die Lage im Kernraum Biotopverbund mittlerer Standorte. Des Weiteren werden hochwertige Böden in Anspruch genommen.

### Konfliktpotenzial Umwelt

### Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

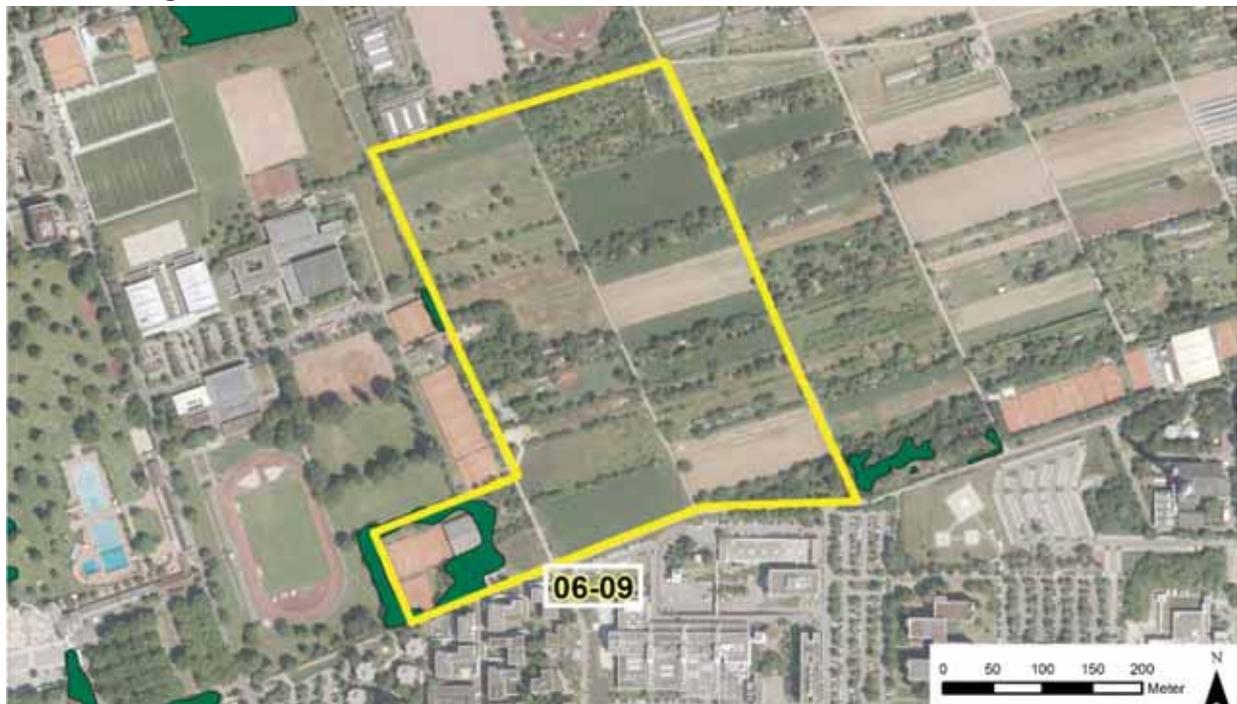
Erhalt der Gehölzbestände. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Sondergebietes. Ein sehr hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Pflanzen & Tiere, ein hoher Ausgleichsbedarf durch den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Mensch, zu erwarten.

### Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

Landschaftsplan 1999:

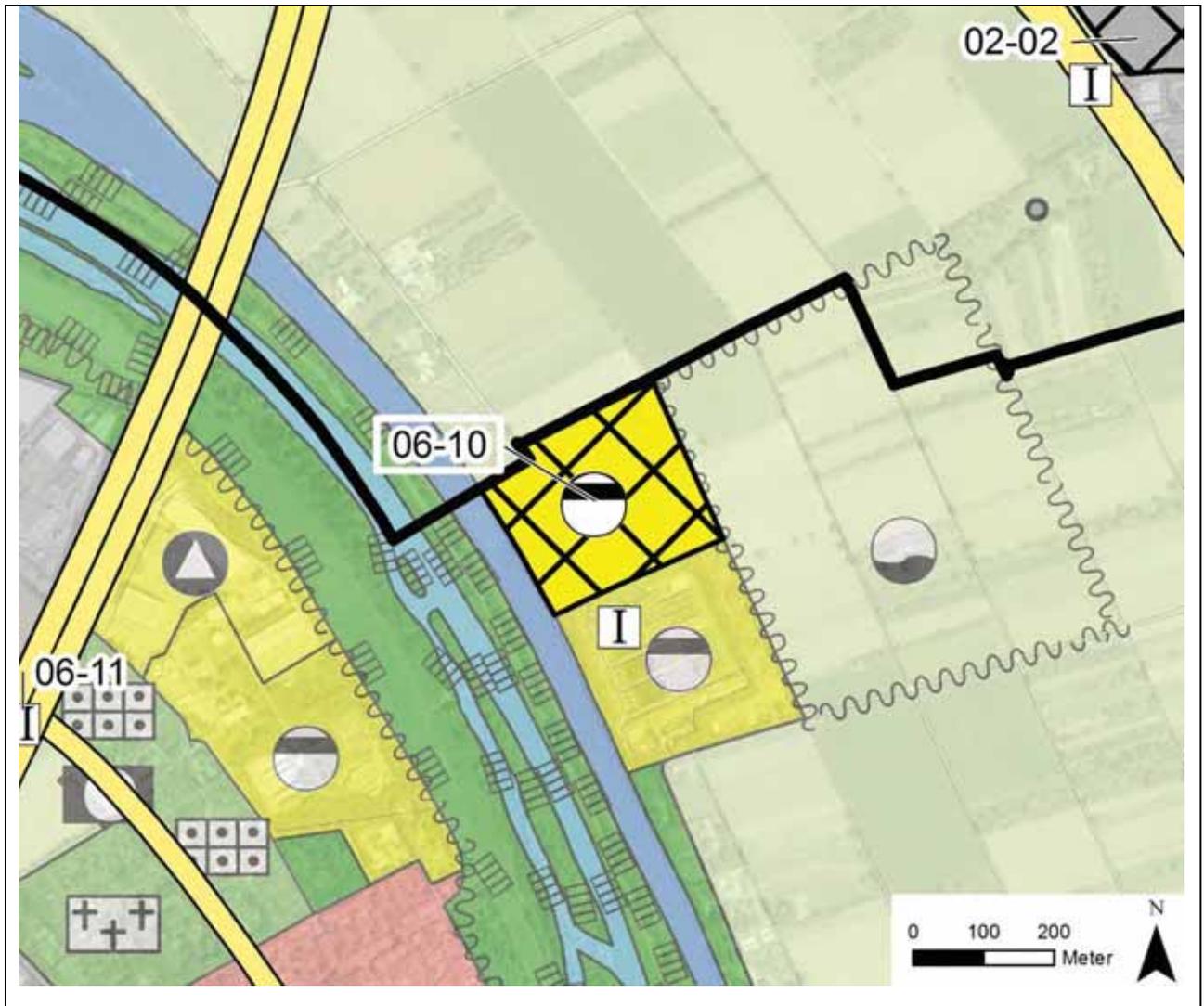
- Die Fläche wurde zu damaligem Kenntnisstand als nicht vereinbar / bedingt vereinbar eingeschätzt.

### Umweltbezogene Restriktionen



- |  |   |
|--|---|
|  Landschaftsschutzgebiet              |  Naturschutzgebiet                         |
|  Landschaftsplanerische Freiraumzäsur |  Biotop                                    |
|  Festgesetztes Überschwemmungsgebiet  |  Artenschutzprogramm Feldhamster           |
|  FFH-Gebiet                           |  Wasserschutzgebiet Zone I und II bzw. IIA |
|  Vogelschutzgebiet                    |   |

06.10 Heidelberg – Abwasserentsorgung Handschuhsheim



<b>Flächengröße in Hektar</b>	6,5 ha	Die Fläche ist bereits seit 1982 als Infrastrukturfläche im Flächennutzungsplan enthalten. Der aktuelle Planentwurf enthält diese Nutzung unverändert.  Sie ist aus städtebaulicher Sicht für die Erweiterung der Kläranlage gut geeignet. Aus Sicht der Umweltbelange ist sie geeignet.
<b>Derzeitige Nutzung</b>	Landwirtschaft, Hundesport- und Schützenverein	
<b>Aktuelle Darstellung FNP</b>	Fläche für Infrastruktur	
<b>Neue FNP-Darstellung</b>	Fläche für Infrastruktur	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
<b>Städtebau</b>		<b>Umwelt</b>	



## Städtebauliche Kriterien

### Erläuterungen

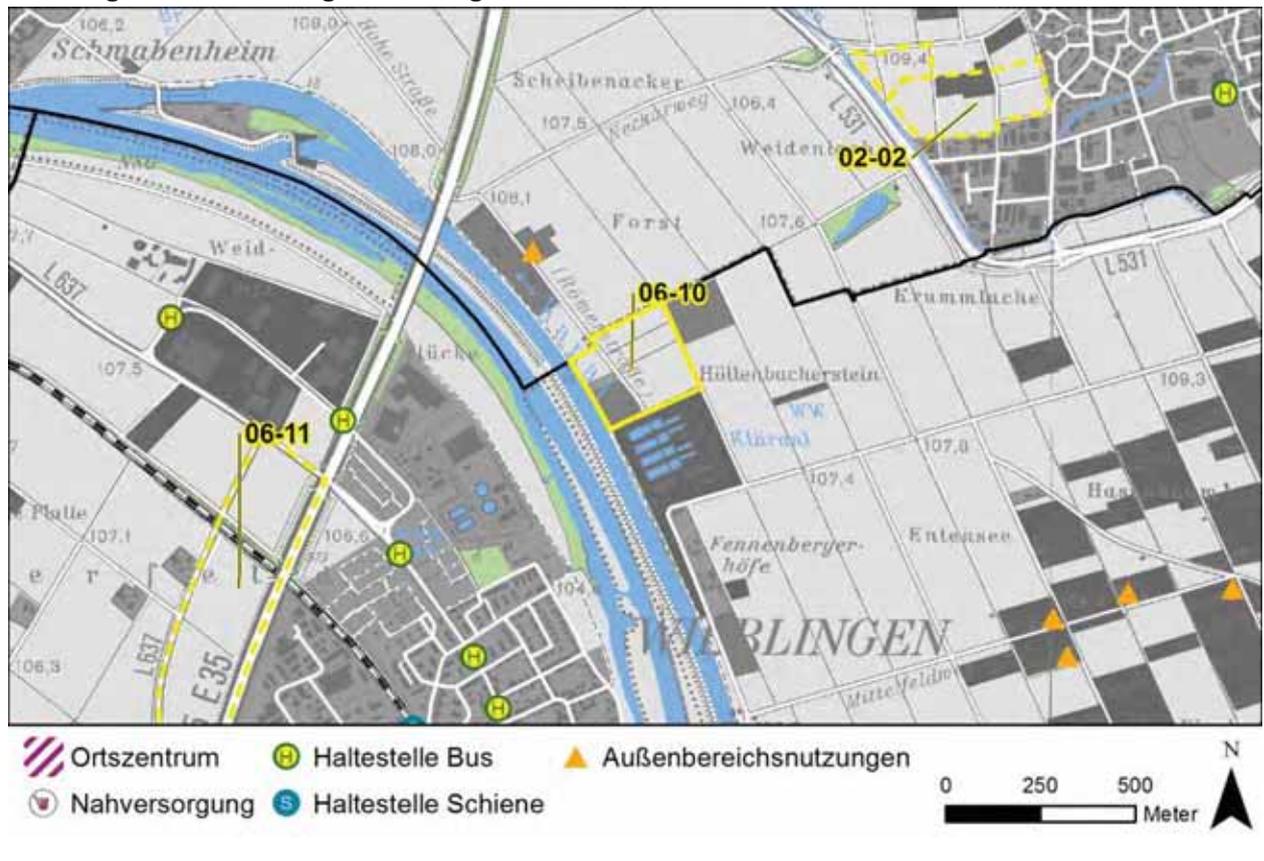
Die Kläranlage Handschuhsheim des Abwasserzweckverbands Heidelberg liegt im Norden von Heidelberg direkt am Neckar. Die für die Erweiterung vorgesehene Fläche dehnt sich nördlich davon bis zur Gemarkungsgrenze zu Dossenheim aus.

Dem Abwasserzweckverband gehören mittlerweile fünf Gemeinden an. Der Bereich wird für eine mögliche Erweiterung auch zukünftig als Entwicklungsfläche dargestellt.

Innerhalb der Erweiterungsfläche liegen entlang des Neckars die Flächen eines Schützenvereins und eines Hundesportvereins. Östlich grenzt ein Modellflugplatz an.

### Bewertung Städtebau

#### Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



## Umweltbezogene Kriterien

<b>06.10 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials</b>		
<b>Boden</b>	<u>Bestand:</u> Geologische Einheit: Hochwassersediment (meist auf Flussschotter; lokal andere Talfüllungen) Boden im Südosten als „Siedlung“ ohne Bodenwerte. Boden: Lehm, sandiger Lehm, schwerer Lehm. Bodenbewertung: - Hohe/sehr hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - Hohe bis sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - Hohe bis sehr hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe <u>Konflikt:</u> Teilweiser Verlust hochwertiger Böden.	
<b>Wasser</b>	<u>Bestand:</u> Mittlere Grundwasserneubildung. Lage direkt angrenzend an Wasserschutzgebiete „WGV Lobdengau, Ladenburg“, Zone IIIB und „WSG 221032 WW Entensee Stadtbetriebe Heidelberg“, Zone III und IIIA. Direkt westlich angrenzend "Neckarkanal Schwabenheim". <u>Konflikt:</u> Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten.	
<b>Klima / Luft</b>	<u>Bestand:</u> Kaltluftsammlgebiet; Freifläche mit mittlerer klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. <u>Konflikt:</u> Verlust von Kaltluftsammlgebiet.	
<b>Pflanzen und Tiere</b>	<u>Bestand:</u> Acker, Einzelgehölze, Gehölze, Grünland, Hundesportverein. - Schutzgebiete: im Zentrum gesetzlich geschütztes Biotop „Landschilfbestand - Kläranlage“, im Westen „Feldhecke I - Neckarkanal“. - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse. - Biotopverbund: Trittsteinbiotope, Vernetzungselemente vorhanden. <u>Konflikt:</u> Verlust von teilweise mittel-hochwertigen Biotopstrukturen, vor allem Gehölzstrukturen, mittleres Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
<b>Mensch</b>	<u>Bestand:</u> Mittlerer attraktiver Freiraum mit vorhandene Strukturelementen, vor allem Gehölzen, Wege durch das Gebiet. Bedeutung für die Feierabenderholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Durch Gebiet führt ein ausgewiesener Radweg, am westlichen Rand verläuft Neckarweg, Neckarsteig Wanderweg, und der Rhein-Neckar-Weg (R1). Lärmwerte zur Straße und Straßenbahn liegen nicht vor. Geringe bis mittlere Lärmbeeinträchtigung durch Schienenwege des Bundes und Sonstiges. <u>Konflikt:</u> Verlust von Erholungsbereichen und Verlust von Freiflächen entlang von überregional bedeutsamen Wanderrouten.	
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Innerhalb des Planungsgebietes „Siedlung (Jungneolithikum)“ und „Straße (provinzial-römisch)“.	
<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

### Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

**Mittleres Konfliktpotenzial** durch die Lage abseits von Wohnbebauung und der geringen bis mittleren Bedeutung bei den Schutzgütern Wasser, Klima/Luft, Pflanzen & Tiere und Mensch. Jedoch Inanspruchnahme hochwertiger Böden.

### Konfliktpotenzial Umwelt

### Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

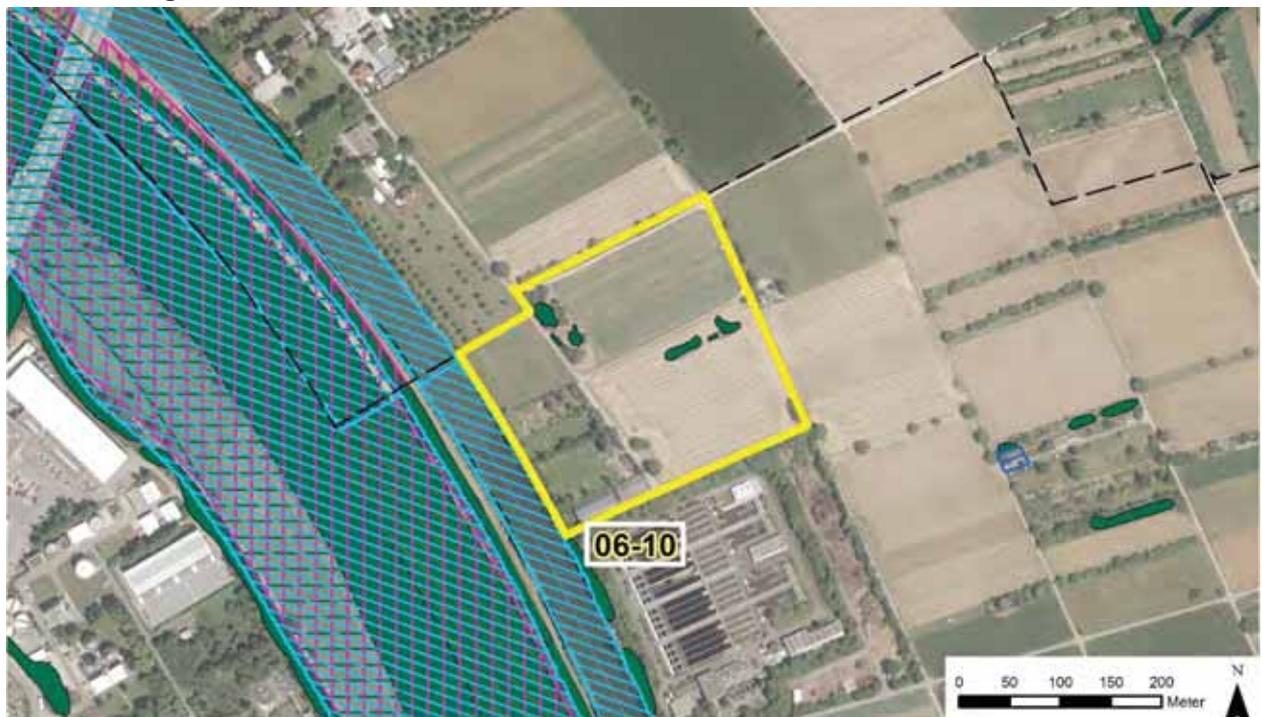
Erhalt der Gehölzbestände. Es sind mindestens 25 m Abstand zwischen Neckarkanal und Bebauung einzuhalten. Sehr gute Eingrünung der Abwasserentsorgungsanlage. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Boden zu erwarten.

### Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

Landschaftsplan 1999:

- Die Fläche wurde nicht als Siedlungserweiterungsfläche betrachtet

### Umweltbezogene Restriktionen



 Landschaftsschutzgebiet	 Naturschutzgebiet
 Landschaftsplanerische Freiraumzäsur	 Biotop
 Festgesetztes Überschwemmungsgebiet	 Artenschutzprogramm Feldhamster
 FFH-Gebiet	 Wasserschutzgebiet Zone I und II bzw. IIA
 Vogelschutzgebiet	

06.11 Heidelberg – Holzapfelbaum



<b>Flächengröße in Hektar</b>	18,4 ha	Die Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche enthalten. Auch der aktuelle Planentwurf enthält diese Nutzung. Sie ist aus städtebaulicher und umweltbezogener Sicht für eine bauliche Nutzung geeignet.
<b>Derzeitige Nutzung</b>	Landwirtschaft	
<b>Aktuelle Darstellung FNP</b>	Gewerbliche Baufläche	
<b>Neue FNP-Darstellung</b>	Gewerbliche Baufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
<b>Städtebau</b>		<b>Umwelt</b>	

sehr gut geeignet
gut geeignet
geeignet
weniger günstig
ungünstig

## Städtebauliche Kriterien

### Siedlungsstruktur

Die gewerbliche Entwicklungsfläche liegt im Westen des Stadtteils Wieblingen zwischen der L 637 und der BAB 5. Nördlich grenzt das Gewerbegebiet Wieblingen Nord an. Damit liegen westlich der A 5 gewerbliche Nutzungen, zu denen die Autobahn eine Zäsur im Siedlungszusammenhang darstellt.

### Erreichbarkeiten

#### ÖPNV

Bushaltepunkt: ca. 300 m  
Haltepunkt Schiene: ca. 800 m

#### Überörtliche Verkehrs- anbindung

Das Autobahnkreuz Heidelberg ist entlang bestehender Wohn- und Gewerbegebiete von Wieblingen in rund 2,5 km Entfernung über den Anschluss „Rittel“ erreichbar.

### Immissionsschutz

*(Lärmwerte für den Straßenverkehr liegen aktuell nicht vor, eine Beurteilung ist derzeit deshalb nicht möglich.)*

#### Verkehrsimmissionen

Direkt östlich der Fläche verläuft die Autobahn A5, weshalb mit einer hohen Lärmbelastung der Fläche zu rechnen ist.

#### Nutzungskonflikte

Die nächsten Wohngebiete befinden sich in ca. 500 m Entfernung. Mehrere Aussiedlerhöfe liegen direkt westlich angrenzend. Bewältigung auf Bebauungsplanebene voraussichtlich möglich.

### Weitere Planungskriterien

#### Erschließung

Ebenes Gelände an der Autobahn. Erschließung über Mannheimer Straße und L637 denkbar. Es sind keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten

#### Bestandsnutzungen

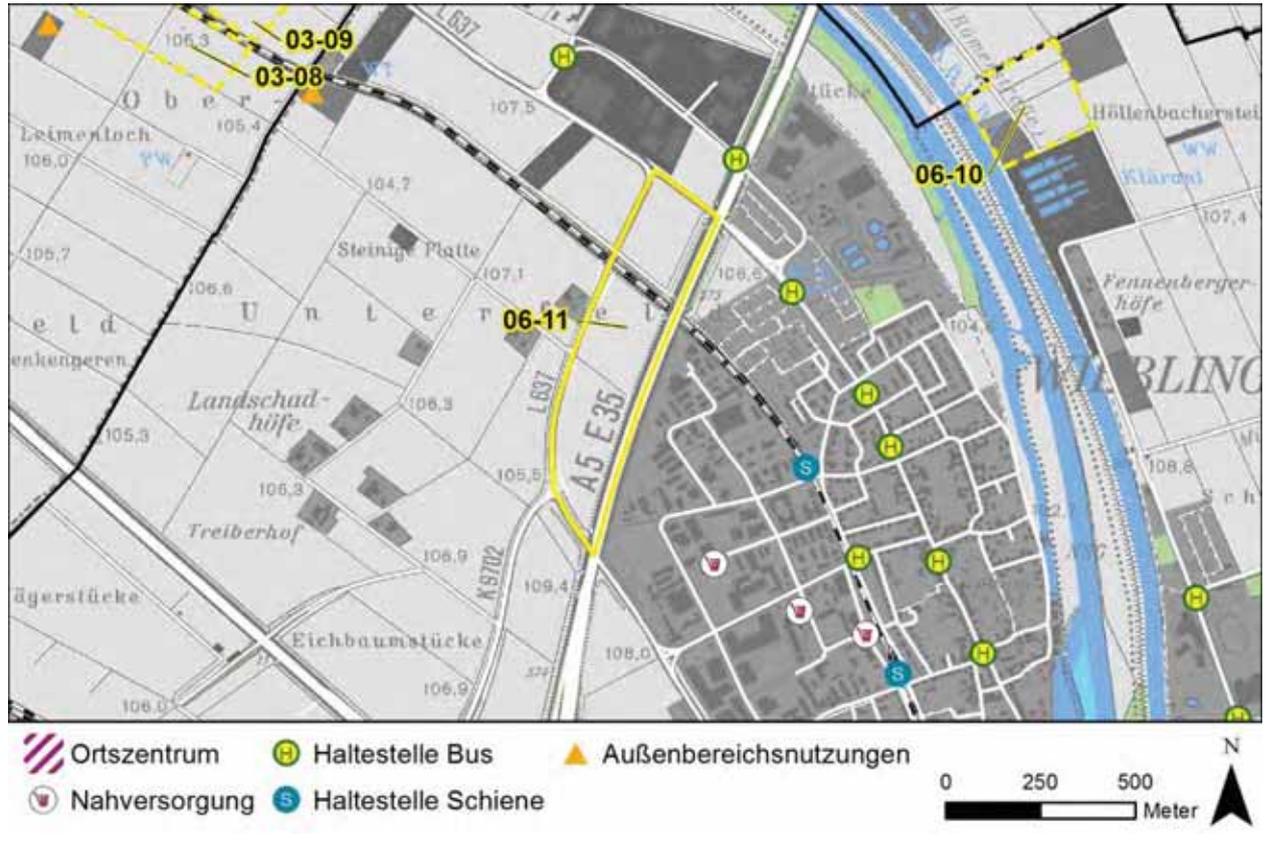
Landwirtschaft und Gehölzstrukturen entlang der Autobahn. Angrenzend Aussiedlerhöfe.

#### Weitere Kriterien

-

### Gesamtbewertung Städtebau

**Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen**



**06.11 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials**

<p><b>Boden</b></p>	<p><u>Bestand:</u> Geologische Einheit: Hochwassersediment (meist auf Flussschotter; lokal andere Talfüllungen). Boden: Lehm, sandiger Lehm, schwerer Lehm, stark lehmiger Sand, lehmiger Sand. Bodenbewertung: - Hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - Hohe bis sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - Hohe bis sehr hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe <u>Konflikt:</u> Verlust hochwertiger bis sehr hochwertiger Böden.</p>	
<p><b>Wasser</b></p>	<p><u>Bestand:</u> Mittlere Grundwasserneubildung. Lage im Wasserschutzgebiete „WSG 221030 WW Rauschen Stadtbetriebe Heidelberg“, Zone III und IIIA. <u>Konflikt:</u> Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten. Hohes Gefährdungspotenzial des Grundwassers gegenüber Verunreinigungen, Lage im WSG.</p>	
<p><b>Klima / Luft</b></p>	<p><u>Bestand:</u> Kaltluftsammlgebiet; Freifläche mit mittlerer klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. <u>Konflikt:</u> Verlust von Kaltluftsammlgebiet.</p>	

<b>Pflanzen und Tiere</b>	<p><u>Bestand:</u> Acker, Straßenbegleitende Gehölze, Straße, lineare Gehölzbestände.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schutzgebiete: Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich folgende gesetzlich geschützte Biotope: Im Osten „Hecken und Feldgehölze - A 5; im Norden „Hecken u. Feldgehölz an der Bahnlinie - Die Flurscheide“; im Süden „Hecken - K 9700 - Sändel/Das schwarze Gewann“; direkt südwestlich angrenzend „Hecke - Holunderbuckel“.</li> <li>- Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Feldhamster, Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse.</li> <li>- Biotopverbund: Trittsteinbiotope, Vernetzungselemente vorhanden.</li> </ul> <p><u>Konflikt:</u> Verlust von teilweise mittel-hochwertigen Biotopstrukturen, vor allem Gehölzstrukturen, hohes Konfliktpotenzial beim Artenschutz.</p>	
<b>Mensch</b>	<p><u>Bestand:</u> Wenig strukturreiches Ackerland mit Gehölzstrukturen entlang der vorhandenen Verkehrsstrassen. Durch die Lage zwischen Straßen und Bahnlinie wenig für die Erholung geeignete Fläche. Es führen jedoch Wege entlang und durch das Gebiet. Lärmwerte zur Straße und Straßenbahn liegen nicht vor. Geringe bis mittlere Lärmbeeinträchtigung durch Schienenwege des Bundes und Sonstiges.</p> <p><u>Konflikt:</u> Verlust von Freiflächen.</p>	
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Kulturgüter bekannt.	
<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

### Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

**Mittleres Konfliktpotenzial** durch die Lage abseits von Wohnbebauung direkt an der Autobahn und der geringen bis mittlere Bedeutung bei den Schutzgütern Wasser, Klima/Luft, Pflanzen & Tiere und Mensch. Jedoch Inanspruchnahme hochwertiger Böden. Ggf. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Feldhamster auf nachgelagerter Ebene notwendig.

### Konfliktpotenzial Umwelt

### Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

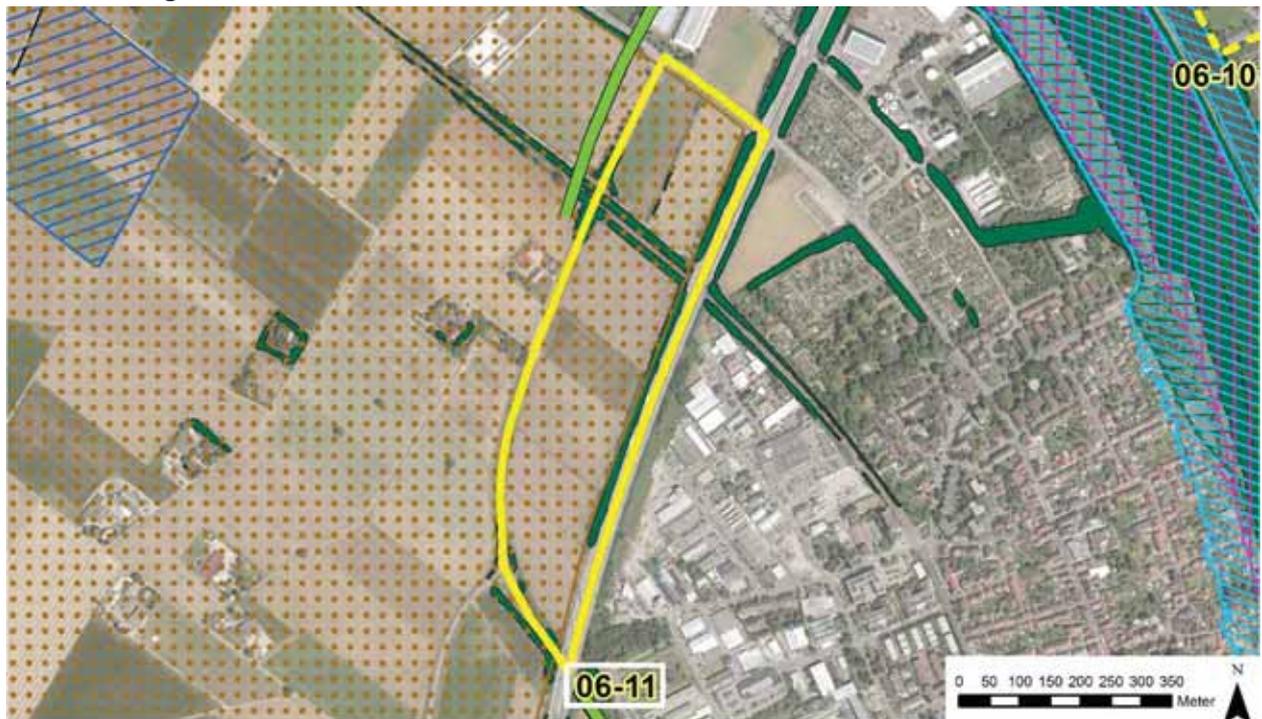
Erhalt der Gehölzbestände. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Boden zu erwarten.

### Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

#### Landschaftsplan 1999:

- Die Fläche wurde als bedingt vereinbar eingeschätzt.

**Umweltbezogene Restriktionen**



- |  |   |
|--|---|
|  Landschaftsschutzgebiet              |  Naturschutzgebiet                         |
|  Landschaftsplanerische Freiraumzäsur |  Biotop                                    |
|  Festgesetztes Überschwemmungsgebiet  |  Artenschutzprogramm Feldhamster           |
|  FFH-Gebiet                           |  Wasserschutzgebiet Zone I und II bzw. IIA |
|  Vogelschutzgebiet                    |   |

06.12 Heidelberg – Wolfsgärten



<b>Flächengröße in Hektar</b>	9,7 ha	Die Fläche ist bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche enthalten. Auch der aktuelle Planentwurf enthält diese Nutzung. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine gewerbliche Nutzung weniger günstig. Aus Sicht der und Umweltbelange ist sie geeignet.
<b>Derzeitige Nutzung</b>	Landwirtschaft	
<b>Aktuelle Darstellung FNP</b>	Gewerbliche Baufläche	
<b>Neue FNP-Darstellung</b>	Gewerbliche Baufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
<b>Städtebau</b>		<b>Umwelt</b>	

sehr gut geeignet
gut geeignet
geeignet
weniger günstig
ungünstig

## Städtebauliche Kriterien

### Siedlungsstruktur

Die gewerbliche Entwicklungsfläche Wolfsgärten liegt im Südwesten des Stadtteils Wieblingen direkt am Autobahnkreuz Heidelberg. Sie liegt westlich des Gewerbegebiets Wieblingen Süd, ist allerdings durch die Autobahn davon getrennt. Sie ist vom übrigen Stadtgebiet ungünstig erreichbar.

Aufgrund der Lage und einer eher spornartigen Entwicklung der Siedlungsstruktur ist sie für die vorgesehene Nutzung weniger günstig.

### Erreichbarkeiten

#### ÖPNV

Bushaltepunkt: -  
Haltepunkt Schiene: ca. 700 m

#### Überörtliche Verkehrsanbindung

Das Autobahnkreuz Heidelberg ist eingeschränkt über das bestehende Gewerbegebiet Wieblingen Süd in rund 1,4 km Entfernung über den Grenzhöfer Weg und entlang der Gewerbe- und Wohngebiete Wieblingen in rund 4 km erreichbar.

### Immissionsschutz

*(Lärmwerte für den Straßenverkehr liegen aktuell nicht vor, eine Beurteilung ist derzeit deshalb nicht möglich.)*

#### Verkehrsimmissionen

Die Fläche liegt direkt am Autobahnkreuz Heidelberg. Es ist deshalb mit einer hohen Lärmbelastung zu rechnen.  
Südlich der Fläche befindet sich die Bahnlinie Heidelberg – Mannheim. Auf der gesamten Fläche sind nachts deshalb Lärmwerte von bis 60 dB(A) zu erwarten, in Teilbereichen bis zu 70 dB(A). Die schallschutztechnischen Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 50 dB(A) nachts werden damit überall deutlich überschritten. Eine Bewältigung auf Ebene der Bebauungsplanung ist voraussichtlich möglich.

#### Nutzungskonflikte

Wohnnutzung im Außenbereich in mehr als 300 m Entfernung.

### Weitere Planungskriterien

#### Erschließung

Aufgrund der abgesetzten Insellage ist die Erschließung in nachgelagerten Verfahren zu prüfen.

#### Bestandsnutzungen

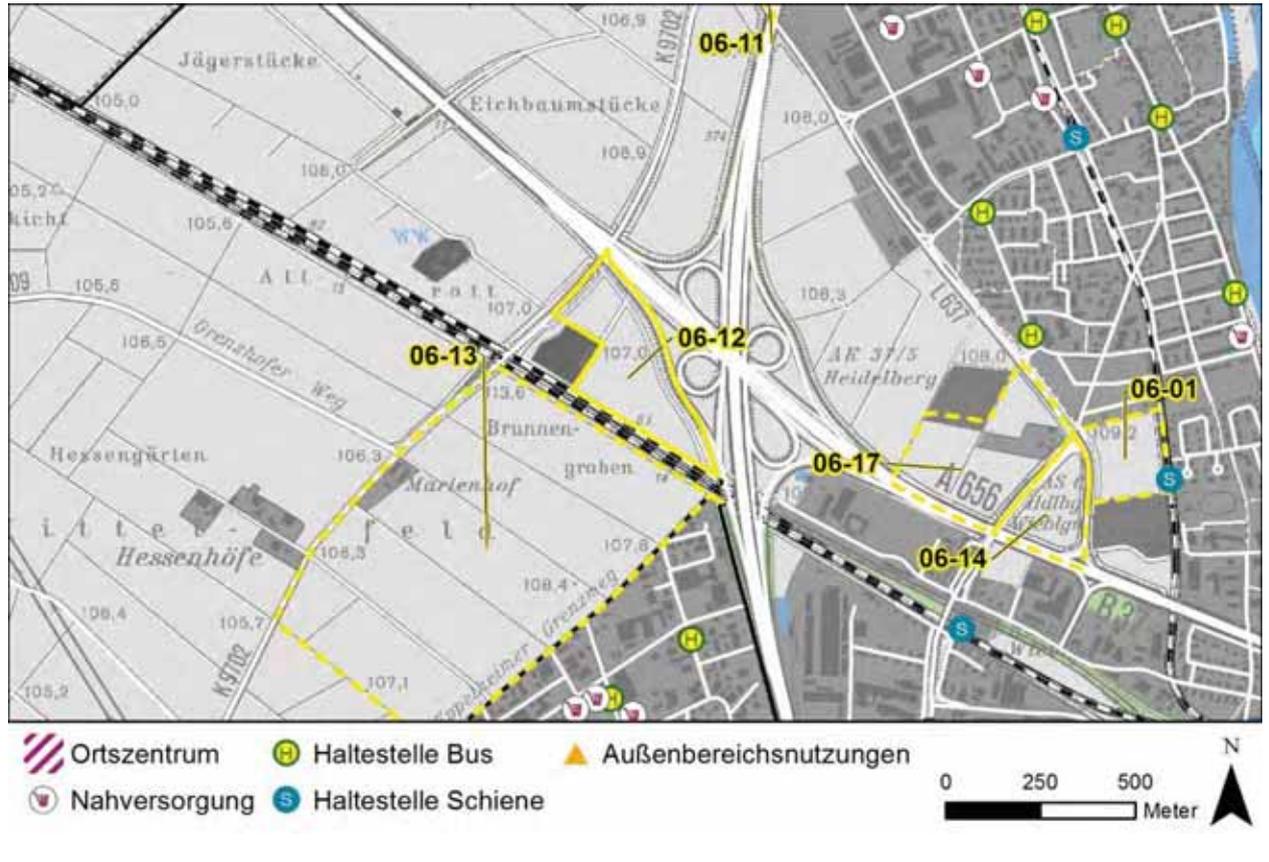
Auf der Fläche Landwirtschaft, angrenzend Solaranlagen, Autobahnkreuz und Bahnlinie Heidelberg – Mannheim,.

#### Weitere Kriterien

-

## Gesamtbewertung Städtebau

**Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen**



**Umweltbezogene Kriterien**

**06.12 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials**

<p><b>Boden</b></p>	<p><u>Bestand:</u>                  Geologische Einheit: Hochwassersediment (meist auf Flussschotter; lokal andere Talfüllungen).                  Boden: Lehm, sandiger Lehm, lehmiger Sand.                  Bodenbewertung:                  - Hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit                  - Mittlere/hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf                  - Hohe/sehr hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe  <u>Konflikt:</u> Verlust hochwertiger Böden.</p>	<p style="background-color: yellow;"></p>
<p><b>Wasser</b></p>	<p><u>Bestand:</u> Mittlere Grundwasserneubildung. Lage im Wasserschutzgebiete „WSG 221030 WW Rauschen Stadtbetriebe Heidelberg“, Zone III und IIIA, direkt angrenzend an Zone I und II bzw. IIA.  <u>Konflikt:</u> Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten. Hohes Gefährdungspotenzial des Grundwassers gegenüber Verunreinigungen, Lage im WSG.</p>	<p style="background-color: yellow;"></p>
<p><b>Klima / Luft</b></p>	<p><u>Bestand:</u> Kaltluftsammlgebiet; Freifläche mit hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion.  <u>Konflikt:</u> Verlust von Kaltluftsammlgebiet.</p>	<p style="background-color: yellow;"></p>

<b>Pflanzen und Tiere</b>	<p><u>Bestand:</u> Acker, Straßenbegleitende Gehölze</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schutzgebiete: Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich folgende gesetzlich geschützte Biotope: im Osten "Feldgehölz und Hecken - Autobahnkreuz Heidelberg"; im Nordwesten: "Hecken II - Grenzhöfer Weg - Die inneren Rauschen"; direkt südlich angrenzend "Hecke - Wolfsgärten/Bahnlinie".</li> <li>- Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse.</li> <li>- Biotopverbund: Trittsteinbiotope, Vernetzungselemente vorhanden.</li> </ul> <p><u>Konflikt:</u> Verlust von teilweise mittel-hochwertigen Biotopstrukturen, vor allem Gehölzstrukturen, mittleres Konfliktpotenzial beim Artenschutz.</p>	
<b>Mensch</b>	<p><u>Bestand:</u> Wenig strukturreiches Ackerland mit Gehölzstrukturen entlang der vorhandenen Straßen. Durch die Lage zwischen Straßen und Bahnlinie wenig für die Erholung geeignete Fläche. Es führen jedoch Wege entlang und durch das Gebiet. Lärmwerte zu Straße und Straßenbahn liegen nicht vor. Hohe Lärmbeeinträchtigung durch Schienenwege des Bundes und Sonstiges.</p> <p><u>Konflikt:</u> Verlust von Freiflächen.</p>	
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Kulturgüter bekannt.	
<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

### Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

**Mittleres Konfliktpotenzial** durch die Lage abseits von Wohnbebauung und der geringen bis mittleren Bedeutung bei den Schutzgütern Wasser, Klima/Luft, Pflanzen & Tiere und Mensch. Jedoch Inanspruchnahme hochwertiger Böden.

### Konfliktpotenzial Umwelt

### Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

Erhalt der Gehölzbestände. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Boden zu erwarten.

### Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

#### Landschaftsplan 1999:

- Die Fläche wurde als wenig vereinbar eingeschätzt.

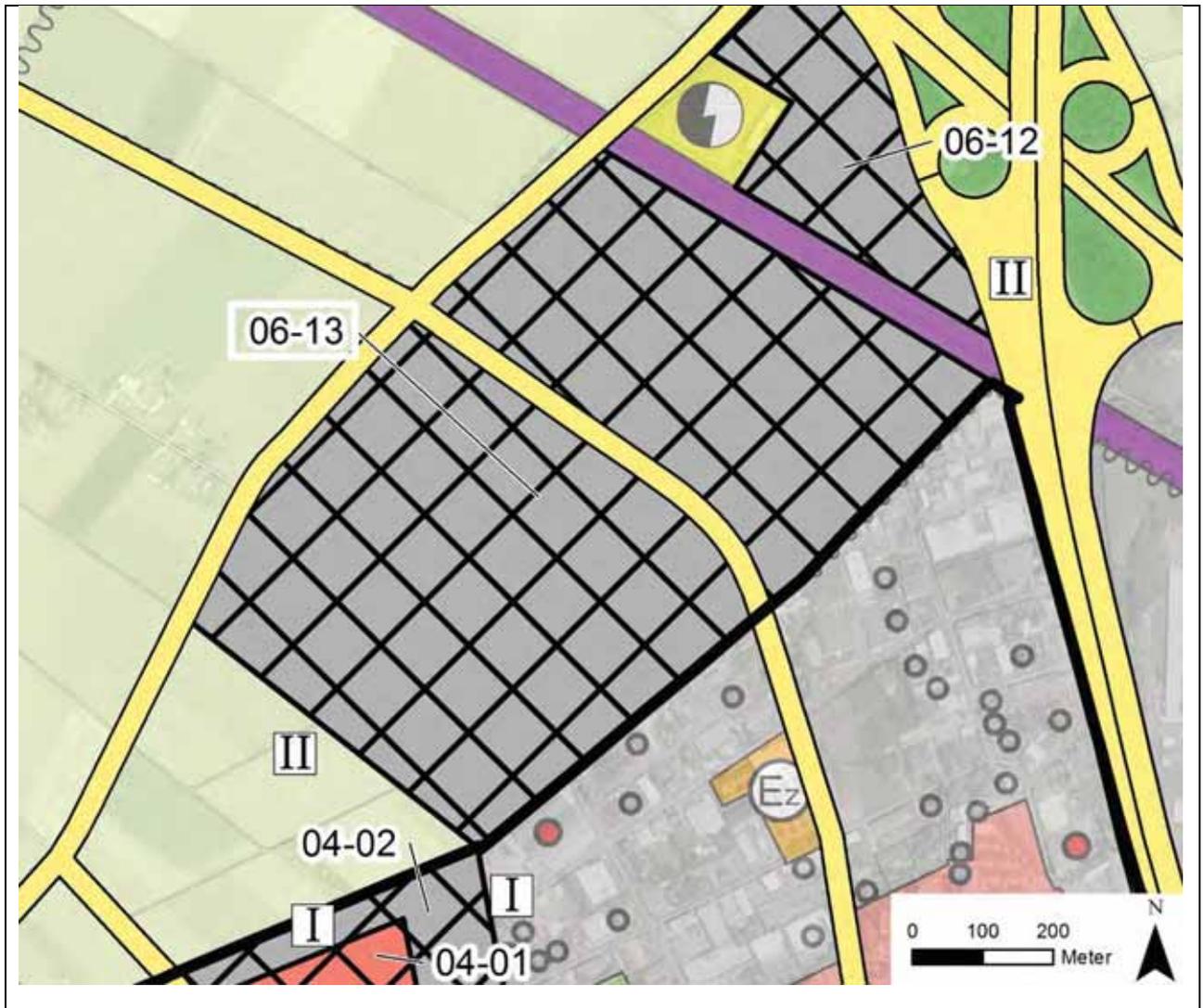
**Umweltbezogene Restriktionen**



-  Landschaftsschutzgebiet
-  Landschaftsplanerische Freiraumzäsur
-  Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
-  FFH-Gebiet
-  Vogelschutzgebiet

-  Naturschutzgebiet
-  Biotop
-  Artenschutzprogramm Feldhamster
-  Wasserschutzgebiet Zone I und II bzw. IIA

06.13 Heidelberg – Marienhof



<b>Flächengröße in Hektar</b>	59,3 ha	Die Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche enthalten. Auch der aktuelle Planentwurf enthält diese Nutzung. Sie ist aus städtebaulicher und umweltbezogener Sicht für eine gewerbliche Nutzung geeignet.
<b>Derzeitige Nutzung</b>	Landwirtschaft	
<b>Aktuelle Darstellung FNP</b>	Gewerbliche Baufläche	
<b>Neue FNP-Darstellung</b>	Gewerbliche Baufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
<b>Städtebau</b>		<b>Umwelt</b>	



## Städtebauliche Kriterien

### Siedlungsstruktur

Die gewerbliche Entwicklungsfläche Marienhof liegt im Südwesten des Stadtteils Wieblingen in der Nähe des Autobahnkreuzes Heidelberg. Sie schließt direkt an ein zur Nachbarstadt Eppelheim gehörendes Gewerbegebiet an. Westlich davon liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Fläche liegt abseits von den bebauten Flächen der Stadt Heidelberg.

Aufgrund der Lage und der Vorprägung ist die Fläche für die vorgesehene Nutzung siedlungsstrukturell geeignet.

### Erreichbarkeiten

**ÖPNV**  
Bushaltepunkt: ca. 300 m  
Haltepunkt Schiene: ca. 700 m

**Überörtliche Verkehrs-  
anbindung**  
Die nächsten Autobahnauffahrten Heidelberg bzw. Heidelberg/Schwetzingen sind nur entlang bestehender Wohn- und Gewerbegebiete von Wieblingen bzw. Plankstadt in rund 4 bzw. 7 km Entfernung erreichbar.

**Immissionsschutz** *(Lärmwerte für den Straßenverkehr liegen aktuell nicht vor, eine Beurteilung ist derzeit deshalb nicht möglich.)*

**Verkehrsimmissionen**  
Östlich der Fläche verläuft die Autobahn A5, weshalb mit einer hohen Lärmbelastung der Fläche zu rechnen ist. Das Autobahnkreuz Heidelberg liegt in erhöhter Lage nordöstlich.  
Nördlich der Fläche verläuft die Bahnlinie Heidelberg – Mannheim. Auf einem nördlichen Teilbereich sind nachts deshalb Lärmwerte von bis 60 dB(A) zu erwarten, nahe der Bahnlinie sogar bis zu 70 dB(A). Die schallschutztechnischen Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 50 dB(A) nachts werden hier deutlich überschritten. Eine Bewältigung auf Ebene der Bebauungsplanung ist voraussichtlich möglich.

**Nutzungskonflikte**  
Die nächsten Wohngebiete befinden sich in ca. 500 m Entfernung. Solitäre Wohnnutzung im Außenbereich auf der Fläche, mehrere Aussiedlerhöfe liegen direkt westlich der K 9702 (Grenzhöfer Weg). Die Bewältigung ist auf Bebauungsplanebene voraussichtlich möglich.

### Weitere Planungskriterien

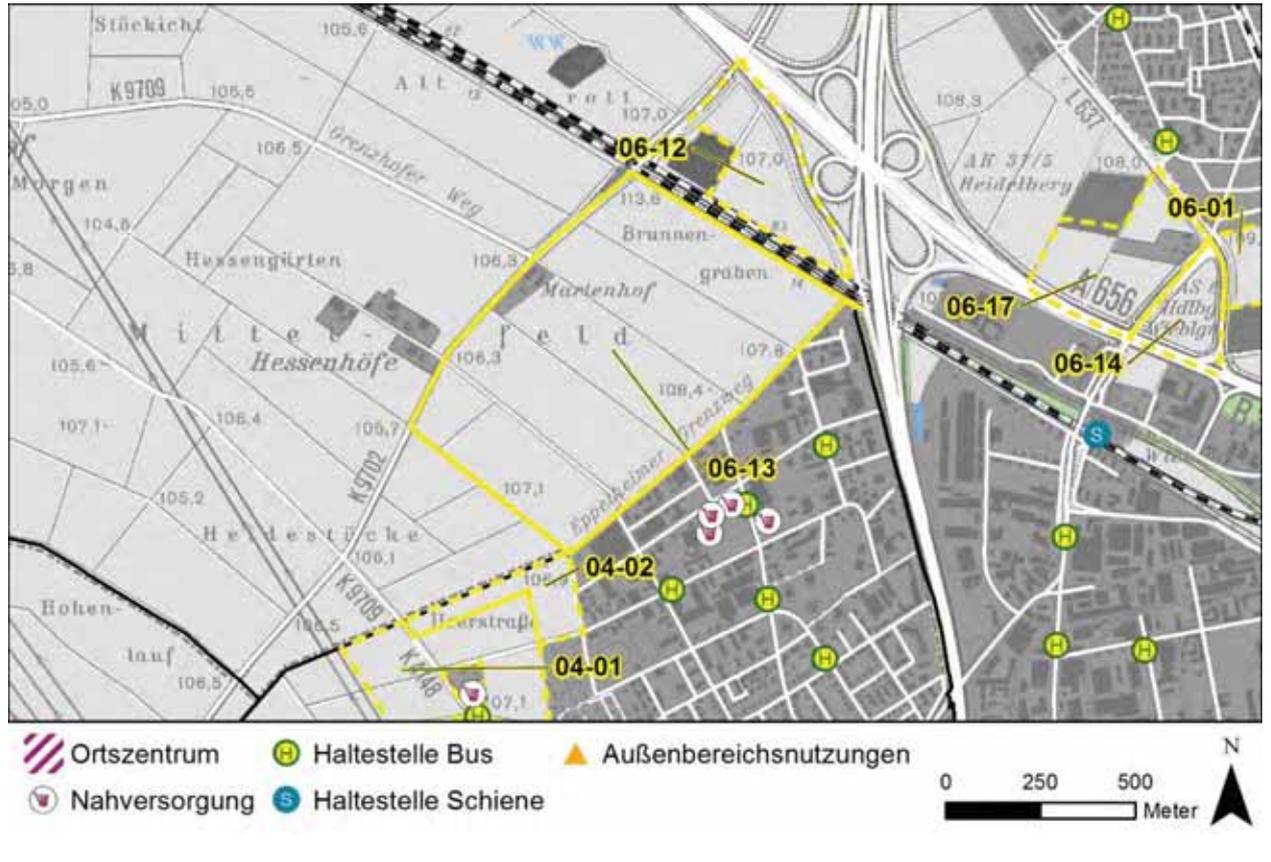
**Erschließung**  
Keine besonderen Schwierigkeiten zu erwarten. Ggf. erhöhter Aufwand notwendig.

**Bestandsnutzungen**  
Auf der Fläche Landwirtschaft mit solitärer Wohnnutzung, angrenzend Aussiedlerhöfe und Gewerbegebiet Eppelheim.

**Weitere Kriterien**  
Regionalplan: Vorranggebiet Industrie, Gewerbe, Dienstleistungen und Logistik. Eine Änderung der hier dargestellten Nutzung ist deshalb nur in enger Abstimmung mit der Regionalplanung und entsprechenden Verfahrensschritten möglich.

### Gesamtbewertung Städtebau

**Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen**



**Umweltbezogene Kriterien**

**06.13 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials**

<p><b>Boden</b></p>	<p><u>Bestand:</u>                  Geologische Einheit: Lösssediment (lokal Schwemm-sediment) auf Würm-Schotter / Hochwassersediment (meist auf Flussschotter; lokal andere Talfüllungen).                  Boden: Lehm, sandiger Lehm, lehmiger Sand, anlehmiger Sand.                  Bodenbewertung:                  - Mittelhohe bis hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit                  - Hohe bis sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf                  - Hohe bis sehr hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe  <u>Konflikt:</u> Verlust hochwertiger Böden.</p>	
<p><b>Wasser</b></p>	<p><u>Bestand:</u> Mittlere Grundwasserneubildung. Lage in Wasserschutzgebieten „WSG-031-WW Rheinau Rhein-Neckar AG MA“, Zone IIIB und „WSG 221030 WW Rauschen Stadtbetriebe Heidelberg“, Zone III und IIIA.  <u>Konflikt:</u> Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten. Hohes Gefährdungspotenzial des Grundwassers gegenüber Verunreinigungen, Lage im WSG.</p>	

<b>Klima / Luft</b>	<p><u>Bestand:</u> Kaltluftsammlgebiet; Freifläche mit hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion.</p> <p><u>Konflikt:</u> Verlust von Kaltluftsammlgebiet und Freifläche mit hoher Ausgleichsfunktion.</p>	
<b>Pflanzen und Tiere</b>	<p><u>Bestand:</u> Acker, Einzelgehölze, Streuobst, Aussiedlerhof.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schutzgebiete: Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich folgende gesetzlich geschützte Biotope: im Norden: „Hecke – Mittelwegüberführung“; im Westen „Feldgehölz – Marienhof“; direkt nördlich angrenzend „Schlehenhecke - Wolfsgärten/Bahnlinie“, direkt östlich angrenzend „Hecke - A 5 Pfaffengrund - westliche Seite“</li> <li>- Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse.</li> <li>- Biotopverbund: Vereinzelt Trittsteinbiotope vorhanden.</li> </ul> <p><u>Konflikt:</u> Verlust von überwiegend geringwertigen Biotopstrukturen, mittleres Konfliktpotenzial beim Artenschutz.</p>	
<b>Mensch</b>	<p><u>Bestand:</u> Wenig strukturreiches Ackerland, Wege durch das Gebiet. Bedeutung für die Feierabendholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Lärmwerte zu Straße und Straßenbahn liegen nicht vor. Mittlere bis hohe Lärmbeeinträchtigung durch Schienenwege des Bundes und Sonstiges.</p> <p><u>Konflikt:</u> Verlust von Freiflächen.</p>	
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Am nördlichen Ecken „Straßenbrücke (unbestimmt)“, südlich und westlich angrenzend „Siedlung (vorgeschichtlich unbestimmt)“.	
<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

### Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

**Mittleres Konfliktpotenzial** durch die Lage abseits von Wohnbebauung direkt an Gewerbegebiet und Bahntrasse angrenzend. Geringe bis mittlere Bedeutung bei den Schutzgütern Wasser, Klima/Luft, Pflanzen & Tiere und Mensch. Jedoch Inanspruchnahme hochwertiger Böden.

### Gesamtbewertung Umwelt

### Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

Erhalt der Gehölzbestände. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Boden zu erwarten.

### Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

Landschaftsplan 1999:

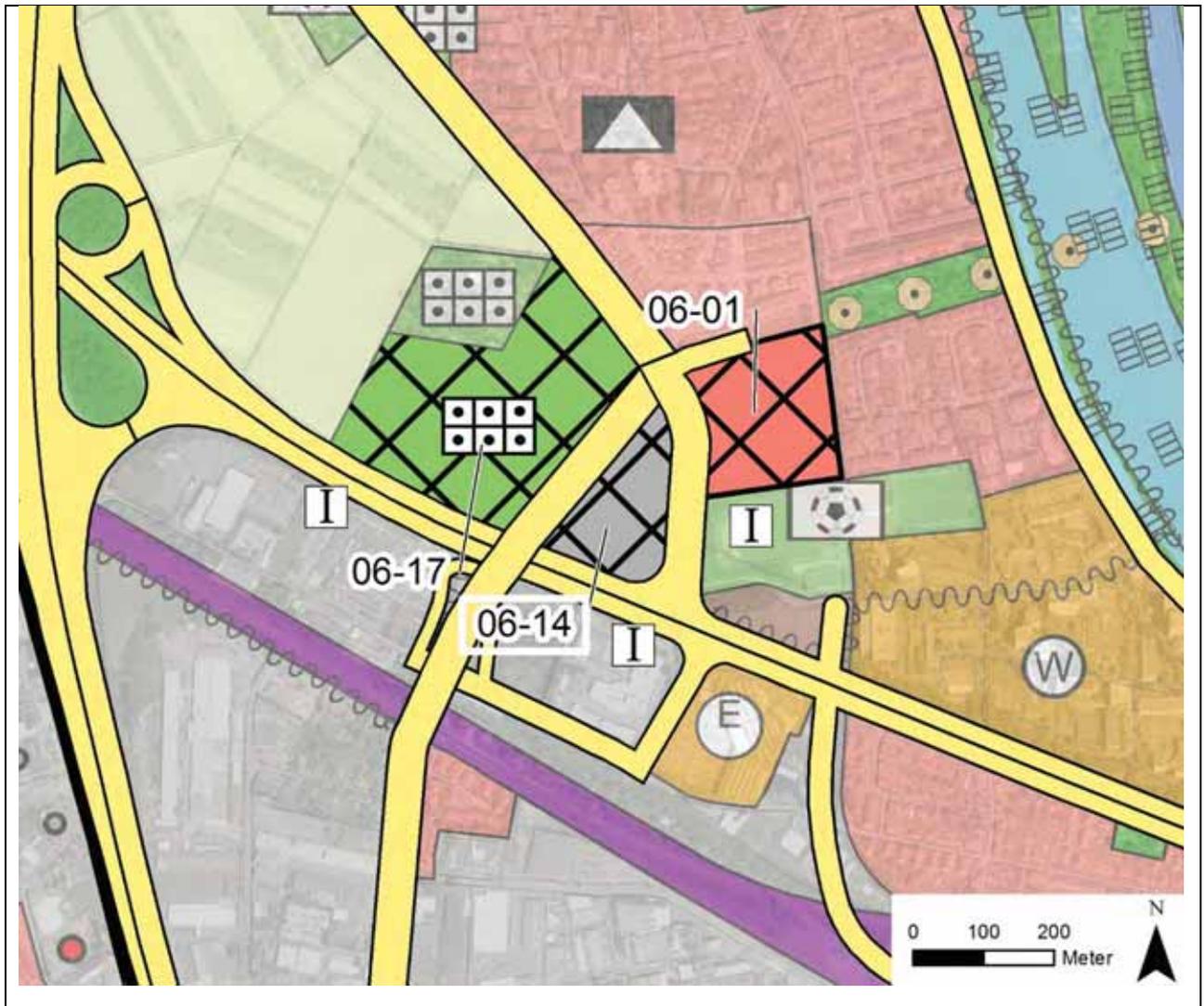
- Die Fläche wurde als wenig vereinbar eingeschätzt.

**Umweltbezogene Restriktionen**



- |  |   |
|--|---|
|  Landschaftsschutzgebiet              |  Naturschutzgebiet                         |
|  Landschaftsplanerische Freiraumzäsur |  Biotop                                    |
|  Festgesetztes Überschwemmungsgebiet  |  Artenschutzprogramm Feldhamster           |
|  FFH-Gebiet                           |  Wasserschutzgebiet Zone I und II bzw. IIA |
|  Vogelschutzgebiet                    |   |

06.14 Heidelberg – Wieblingen Eselsbuckel



<b>Flächengröße in Hektar</b>	4,8 ha	Die Fläche ist bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche enthalten. Auch der aktuelle Planentwurf enthält diese Nutzung. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine gewerbliche Nutzung grundsätzlich gut geeignet. Aus Sicht der Umweltbelange ist sie weniger günstig.
<b>Derzeitige Nutzung</b>	Landwirtschaft	
<b>Aktuelle Darstellung FNP</b>	Gewerbliche Baufläche	
<b>Neue FNP-Darstellung</b>	Gewerbliche Baufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
<b>Städtebau</b>		<b>Umwelt</b>	



## Städtebauliche Kriterien

### Siedlungsstruktur

Die gewerbliche Entwicklungsfläche liegt an der B 37 unmittelbar vor dem Autobahnkreuz Heidelberg und wird westlich vom Kurpfalzring und östlich von der Autobahnauffahrt (L 637) eingefasst. Das Gebiet steht derzeit in keinem baulichen Zusammenhang mit dem Umfeld, das vor allem durch landwirtschaftliche oder sportliche Nutzungen geprägt ist.

Aufgrund der Lage und der Vorprägung ist die Fläche für die vorgesehene Nutzung siedlungsstrukturell geeignet.

### Erreichbarkeiten

<b>ÖPNV</b>	Bushaltepunkt: ca. 500 m Haltepunkt Schiene: ca. 400 m
<b>Überörtliche Verkehrs- anbindung</b>	Die Fläche ist sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die nächste Autobahnauffahrt zur A 656 befindet sich direkt an der Fläche.

### Immissionsschutz *(Lärmwerte für den Straßenverkehr liegen aktuell nicht vor, eine Beurteilung ist derzeit deshalb nicht möglich.)*

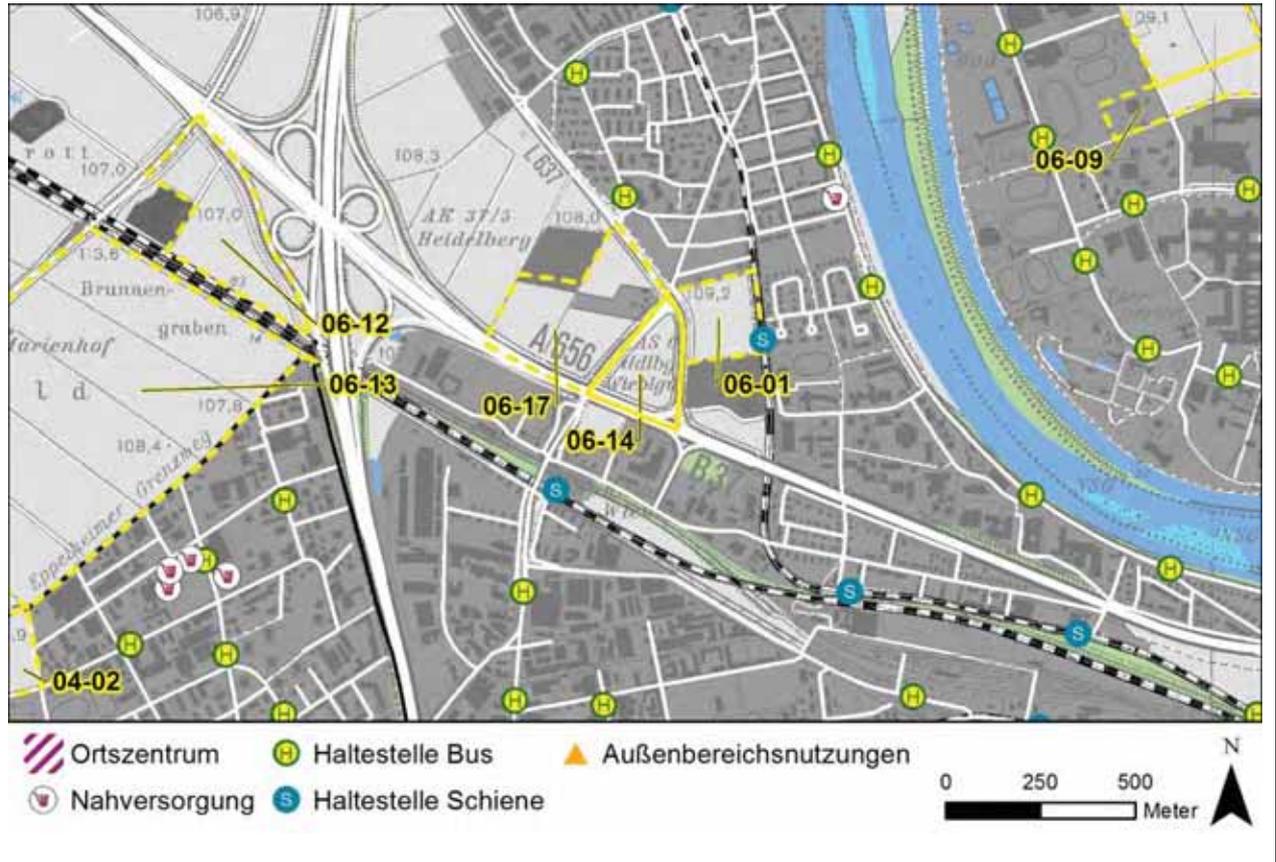
<b>Verkehrsimmissionen</b>	Direkt südlich der Fläche verläuft die B 37 / A 656, weshalb mit einer hohen Immissionsbelastung zu rechnen ist. In etwa 300 m Entfernung verläuft die Bahnlinie Heidelberg – Mannheim, dadurch ist vollflächig mit Lärmwerten von bis zu 55 dB(A) nachts zu rechnen, in Teilbereichen sogar mit bis zu 60 dB(A). Die lärmschutztechnischen Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 50 dB(A) nachts werden damit überschritten. Die Bewältigung ist auf Ebene der Bebauungsplanung voraussichtlich möglich.
<b>Nutzungskonflikte</b>	Östlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich eine Entwicklungsfläche Wohnen. Bewältigung auf Bebauungsplanebene voraussichtlich möglich.

### Weitere Planungskriterien

<b>Erschließung</b>	Insellage zwischen Verkehrsinfrastruktur. Erschließung ist vermutlich nur von östlicher Seite möglich. Die näheren Maßgaben sind auf Ebene der Bebauungsplanung zu prüfen.
<b>Bestandsnutzungen</b>	Ackerland (Insellage zwischen stark genutzten Verkehrswegen). Östlich auf gegenüberliegender Straßenseite Sportflächen, südlich Mischnutzungen, nordöstlich und westlich Landwirtschaft.
<b>Weitere Kriterien</b>	Regionalplan: Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte.

### Gesamtbewertung Städtebau

**Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen**



**Umweltbezogene Kriterien**

**06.14 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials**

<p><b>Boden</b></p>	<p><u>Bestand:</u>                  Geologische Einheit: Hochwassersediment (meist auf Flussschotter; lokal andere Talfüllungen)                  Boden: Lehm, sandiger Lehm                  Bodenbewertung:                  - Hohe/sehr hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit                  - Sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf                  - Hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe  <u>Konflikt:</u> Verlust sehr hochwertiger Böden.</p>	<p style="background-color: red; color: white; text-align: center;">Hohes Potenzial</p>
<p><b>Wasser</b></p>	<p><u>Bestand:</u> Mittlere Grundwasserneubildung. Lage in Wasserschutzgebieten „WSG 221030 WW Rauschen Stadtbetriebe Heidelberg“, Zone III und IIIA und „WSG-031-WW Rheinau Rhein-Neckar AG MA“, Zone IIIB.  <u>Konflikt:</u> Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten. Hohes Gefährdungspotenzial des Grundwassers gegenüber Verunreinigungen, Lage im WSG.</p>	<p style="background-color: yellow; text-align: center;">Hohes Potenzial</p>
<p><b>Klima / Luft</b></p>	<p><u>Bestand:</u> Kaltluftsammlgebiet; Freifläche mit sehr hoher klimatisch-luft-hygienischer Ausgleichsfunktion.</p>	<p style="background-color: white; text-align: center;">Hohes Potenzial</p>

	<u>Konflikt:</u> Verlust von Kaltluftsammlgebiet und Freifläche mit sehr hoher Ausgleichsfunktion.	
<b>Pflanzen und Tiere</b>	<u>Bestand:</u> Acker, Straßenbegleitende Gehölze, Straße. - Schutzgebiete: im Nordwesten und Osten „Hecken - Unterer Rittel/Beim Eselsbuckel/Im Sandwingert“. - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse. - Biotopverbund: Trittsteinbiotope und Vernetzungselemente vorhanden. <u>Konflikt:</u> Verlust von überwiegend geringwertigen Biotopstrukturen, jedoch auch von Gehölzbeständen, mittleres Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
<b>Mensch</b>	<u>Bestand:</u> Ackerland von Gehölzstreifen und Straßen umgeben; Wege durch das Gebiet. Bedeutung für die Feierabenderholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Am westlichen Rand verläuft ausgewiesener Radweg. Lärmwerte zu Straße und Straßenbahn liegen nicht vor. Mittlere Lärmbeeinträchtigung durch Schienenwege des Bundes und Sonstiges. <u>Konflikt:</u> Verlust von Erholungsbereichen und Verlust von Freiflächen entlang von ausgewiesenen Radwegen.	
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Kulturgüter bekannt.	
<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

### Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

**Hohes Konfliktpotenzial** v. a. aufgrund der Inanspruchnahme sehr hochwertiger Böden und von Freifläche mit sehr hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion und der Lage in einem Wasserschutzgebiet.

### Konfliktpotenzial Umwelt

### Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

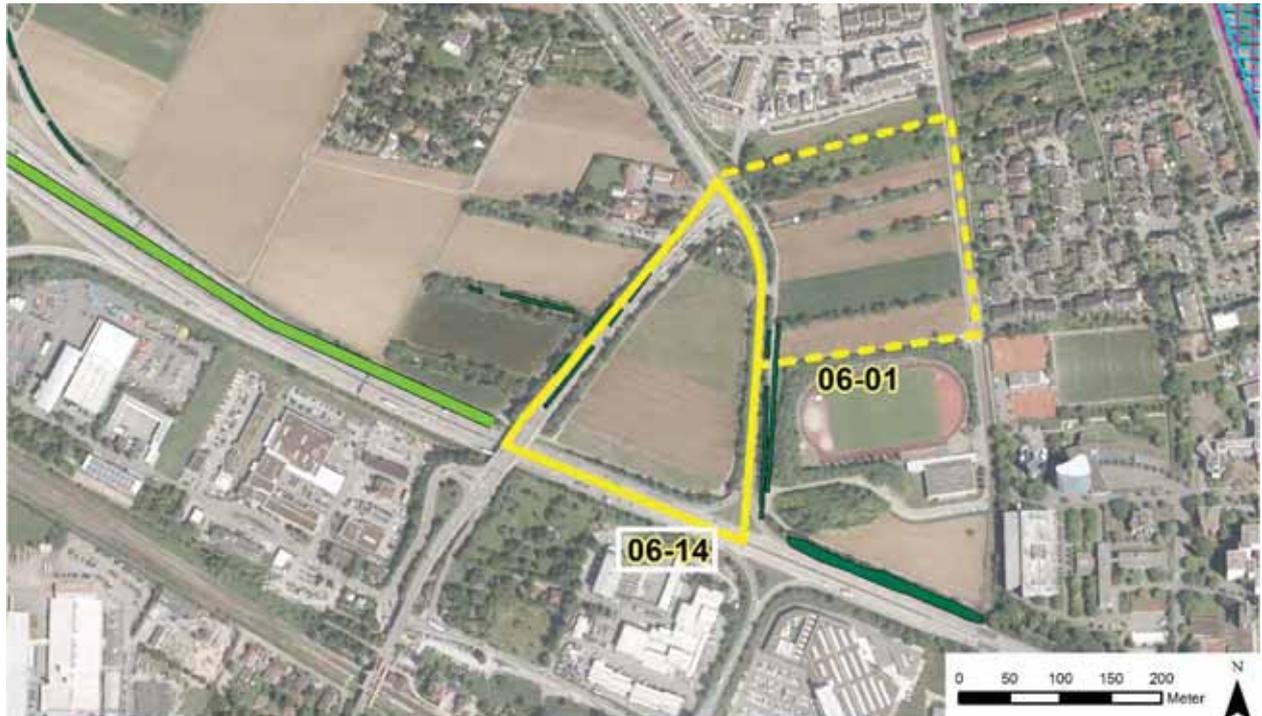
Erhalt der Gehölzbestände. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes. Ein sehr hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Klima/Luft zu erwarten.

### Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

#### Landschaftsplan 1999:

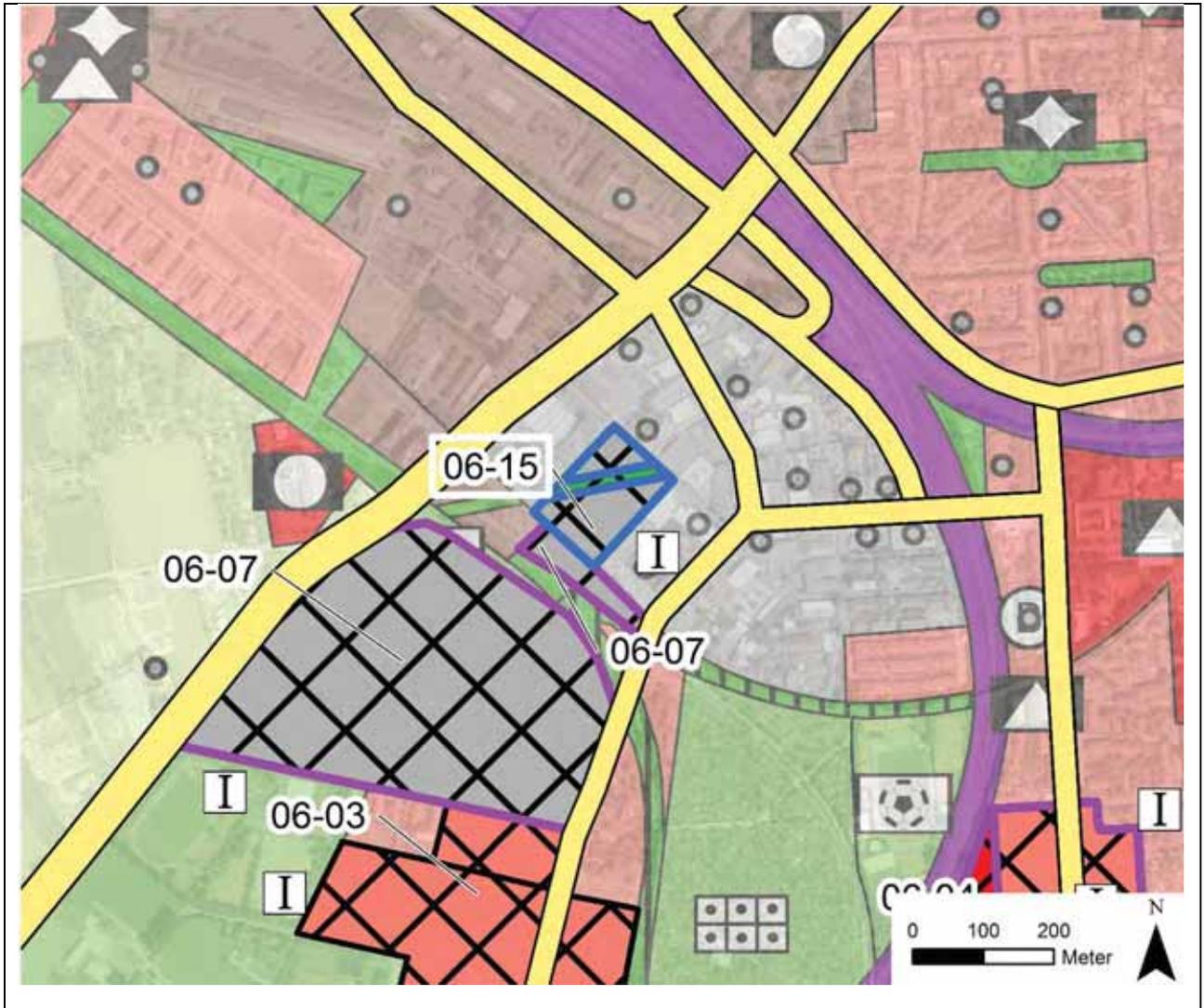
- Die Fläche wurde als bedingt vereinbar eingeschätzt.
- Lage am Rand einer „überörtlich bedeutsamen Freiraumzäsur“.

**Umweltbezogene Restriktionen**



- |  |   |
|--|---|
|  Landschaftsschutzgebiet              |  Naturschutzgebiet                         |
|  Landschaftsplanerische Freiraumzäsur |  Biotop                                    |
|  Festgesetztes Überschwemmungsgebiet  |  Artenschutzprogramm Feldhamster           |
|  FFH-Gebiet                           |  Wasserschutzgebiet Zone I und II bzw. IIA |
|  Vogelschutzgebiet                    |   |

06.15 Heidelberg – Konversionsfläche Rudolf-Diesel-Straße



<b>Flächengröße in Hektar</b>	1,6 ha	Die Fläche ist bereits seit 1982 als Sonderbaufläche Bund im Flächennutzungsplan enthalten. Im aktuellen Planentwurf wird sie als gewerbliche Baufläche dargestellt. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige gewerbliche Nutzung sehr gut geeignet. Eine Betrachtung der Umweltbelange ist aufgrund der Lage und Größe an dieser Stelle nicht erforderlich.
<b>Derzeitige Nutzung</b>	Ehemaliges Kasernenareal	
<b>Aktuelle Darstellung FNP</b>	Sonderbaufläche Militärische Einrichtung	
<b>Neue FNP-Darstellung</b>	Gewerbliche Baufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung		
<b>Städtebau</b>		<b>Umwelt</b>
		-



## Städtebauliche Kriterien

### Siedlungsstruktur

Die ehemalige militärische Fläche liegt südöstlich der Speyerer Straße und ist von gewerblichen Nutzungen umgeben. Im Süden grenzen – getrennt durch die Rudolf-Diesel-Straße - die Rad- und Fußwege auf der ehemalige Bahntrasse und die ehemaligen Patton Barracks an, die zukünftig als „Innovation Park“ gewerbliche Nutzungen aufnehmen sollen. Sie stellt eine Innenentwicklungsfläche dar.

Die Fläche fügt sich gut in die bestehende Siedlungsstruktur ein.

### Erreichbarkeiten

#### ÖPNV

Bushaltepunkt: ca. 270 m  
Haltepunkt Schiene: ca. 130 m

#### Überörtliche Verkehrs-anbindung

Das Autobahnkreuz Heidelberg ist über den Czernyring und die B 37 in rund 3,5 km Entfernung erreichbar. Die Autobahnauffahrt Heidelberg/Schwetzingen ist über die Speyerer Straße in rund 4,5 km direkt anfahrbar.

### Immissionsschutz

#### Verkehrsimmissionen

Keine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte zu erwarten.

#### Nutzungskonflikte

Keine Nutzungskonflikte zu erwarten.

### Weitere Planungskriterien

#### Erschließung

Die Zuwegung über die Rudolf-Diesel-Straße ist vorhanden. Es sind keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.

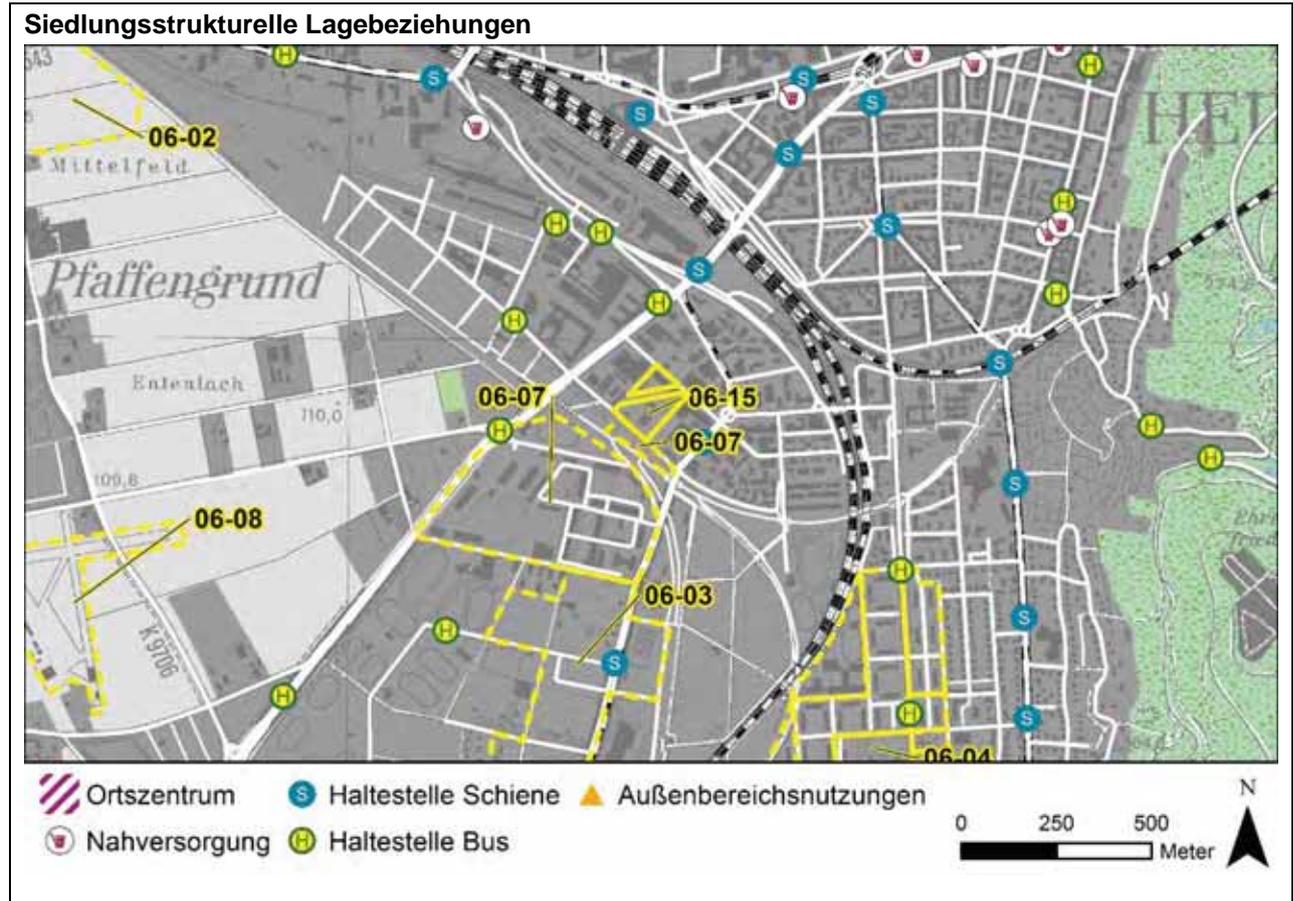
#### Bestandsnutzungen

Ehemals militärische Zweckbauten, fast vollständig versiegelt, Grünstrukturen am Südwestrand.

#### Weitere Kriterien

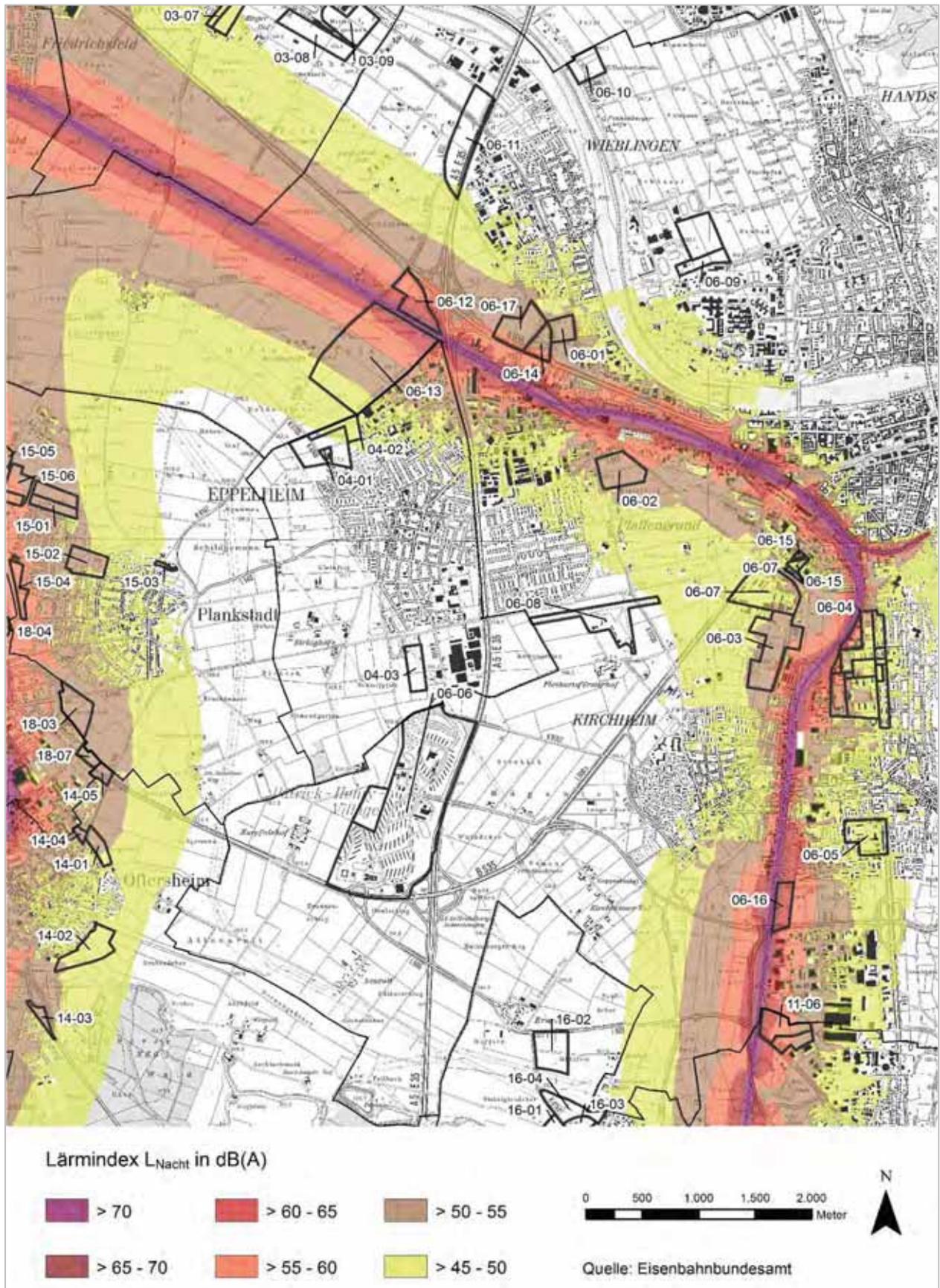
Die kulturhistorisch bedeutsame Sicht- und Wegeachse vom Heidelberger Königsstuhl zum Schwetzingen Schloss und weiter zur Kalmit im Pfälzer Wald (Kurpfalzachse) quert die Fläche. Mit der Neubebauung der Fläche bietet sich die Gelegenheit, diesen kulturhistorischen Hintergrund wieder erlebbar zu machen.

### Gesamtbewertung Städtebau



Eine Betrachtung der Umweltbelange erfolgt an dieser Stelle nicht, da die Fläche als Innenentwicklungspotenzial und damit Bestandsfläche gewertet wird. Die weitere Überplanung kann durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13 a BauGB erfolgen.

Anhang 1: Lärmkarte Eisenbahn Teil 1



Anhang 2: Lärmkarte Eisenbahn Teil 2

