



Gegenüberstellung der in Frage kommenden Standorte „Wolfsgärten“ und „Gäulschlag“ für das Ankunftszentrum für Flüchtlinge in Heidelberg anhand unterschiedlicher Kriterien

Kriterien	Wolfsgärten (Variante 1)	Gäulschlag (Variante 2)
Flurstücks Nummer	33346	45410 bis 45423 (insg. 14 Flurstücke)
Flurstücksgröße	78.934 m ² , d.h. ausreichend groß nach Gemeinderatsvorgabe	174.576 m ² , wovon nur 80.000 m ² freigegeben werden sollen, d.h. ausreichend groß nach Gemeinderatsvorgabe
Eigentümer	Stadt Heidelberg	Überwiegend ev. Stiftung Pflege Schönau (128.205 m ²) und Stadt Heidelberg (43.198 m ²)
Grundbuch - Belastungen	- Leitungsrecht Badenwerk (Hochspannungsleitung) im Westen - Trinkwasserfernleitungsrecht für Stadtwerke Heidelberg AG	Keine Belastungen (Informationen liegen nur für städtische Grundstücke vor)
Aktuelle Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Landwirtschaft (Pachtvertrag müsste gelöst werden, jährliche Kündigungsfrist bei städt. Grundstücken) 1 Pächter (nicht aus Heidelberg) <u>kein</u> Heidelberger Landwirt betroffen 	<ul style="list-style-type: none"> Landwirtschaft (Pachtvertrag müsste gelöst werden, jährliche Kündigungsfrist bei städt. Grundstücken) 2 Pächter auf städt. Grundstück (beide aus Heidelberg) Heidelberger Betriebe z.T. existentiell betroffen
Nachbarschaft	Wieblingen, Pfaffengrund, Eppelheim, Umspannwerk, Solarpark, S-Bahnlinie Heidelberg-Mannheim, BAB 5 und 656	PHV-Süd, Neurott, B535, BAB 5
Planungsrecht	Außenbereich gemäß § 35 BauGB, aber im FNP und Regionalplan bereits als Gewerbefläche ausgewiesen. D.h. planungsrechtlich <u>kein</u> Problem <u>Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP):</u> gewerbliche Baufläche <u>Ausweisung im Regionalplan:</u> Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe	Außenbereich gemäß § 35 BauGB, d.h. Planungsrecht für Ankunftszentrum muss erst noch geschaffen werden. Zeitaufwändig und Ausgleichsregelung, Prüfung der Umweltbelange etc. noch offen. <u>Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP):</u> Fläche für die Landwirtschaft <u>Ausweisung im Regionalplan:</u> Schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft

Kriterien	Wolfsgärten (Variante 1)	Gäulschlag (Variante 2)
Schaffung von Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> • FNP/ Regionalplan gegeben • Planerfordernis, ohne Parallelverfahren FNP • mitgestaltende Bürgerbeteiligung gemäß HD Leitlinien muss auch das Land durchführen • diverse Gutachten (Lärm, Artenschutz etc.), Ausgleichsflächen werden benötigt, Prüfung der Umweltbelange 	<ul style="list-style-type: none"> • FNP/ Regionalplan nicht gegeben • Planerfordernis, inkl. Änderung FNP • Konflikt mit Regionalplan • mitgestaltende Bürgerbeteiligung gemäß HD Leitlinien muss auch das Land durchführen • diverse Gutachten (Lärm, Artenschutz etc.), Ausgleichsflächen werden benötigt, Prüfung der Umweltbelange
Städtebau	Fläche wird durch umliegende Verkehrstrassen begrenzt. Eine Erweiterung ist nicht möglich.	Fläche ist in etwa zur Hälfte belegt. Erweiterungsflächen von 8 ha vorhanden (städtebaulich nicht gewünscht).
Verkehrliche Erschließung	<p><u>Ist-Situation MIV, Rad- und Fußverkehr</u> Das Areal Wolfsgärten liegt direkt an der Kreisstraße K 9709 „Grenzhöfer Weg“. Das Autobahnkreuz Heidelberg ist über die Landstraße L 637 zu erreichen (Distanz zur Auffahrt ca. 3 km) oder durch das Gewerbegebiet (1km). Das Areal ist von einer Fahrbahn für den landwirtschaftlichen Verkehr umgeben. Der Radverkehr kann unter der BAB hindurch die Erschließungsstraße „In der Gabel“ erreichen. Die Distanz zum Zentrum beträgt ca. 4,5 km. Südlich des Wieblinger Gewerbegebiets „In der Gabel“ verläuft die gleichnamige Straße parallel zur S-Bahn-Trasse, über die der MIV das Areal erreichen kann – diese Straße verfügt derzeit über keinen Gehweg zur direkten Erreichung per Fuß, kann aber problemlos erfolgen. Wichtiger S-Bahnanschluss vorhanden (800m).</p> <p><u>Allgemein:</u> Beide Standorte sind für den motorisierten Individualverkehr (MIV) gut erschlossen. Eine voraussichtlich notwendige Schrankenanlage ist in ausreichendem Abstand zum Straßennetz zu errichten, um Rückstau auf die öffentliche Straße zu vermeiden.</p>	<p><u>Ist-Situation MIV, Rad- und Fußverkehr</u> Am südlichsten Punkt des Areals ist ein direkter Anschluss an die Kreisstraße K 9711 gegeben. Über die K 9711 ist eine Anbindung in südwestlicher Richtung nach Oftersheim, Schwetzingen und Plankstadt und in südöstlicher Richtung nach Bruchhausen sowie Sandhausen möglich. Auch besteht ein Anschluss an die Bundesstraße B 535. Parallel zur K 9711 verläuft ein Geh- und Radweg, der die Anbindung nach Heidelberg gewährleistet. Die Distanz beträgt ca. 9 km. Über die K 9711 ist ein direkter Anschluss an PHV sowohl für den MIV, für Fußgänger als auch für den Radverkehr gegeben. Wichtiger S-Bahnanschluss nicht vorhanden.</p>

Kriterien	Wolfsgärten (Variante 1)	Gäulschlag (Variante 2)
	<p><u>Ist-Situation ÖPNV</u> In unmittelbarer Nähe ist eine gute ÖPNV-Erschließung vorhanden. Der S-Bahnhof Pfaffengrund Wieblingen ist fußläufig erreichbar. Entlang der Straße „In der Gabel“ müsste ein Gehweg vorgesehen werden (800m).</p> <p>Es besteht ein Shuttle-Bus im Auftrag des Landes (RP KA) für die Flüchtlinge in die Innenstadt Heidelberg. Es ist davon auszugehen, dass das Land Baden-Württemberg dies auch an einem neuen Standort weiterführen wird. Der Standort Wolfsgärten wäre hierfür etwas besser geeignet (kürzere Strecke zur Innenstadt).</p>	<p><u>Ist-Situation ÖPNV</u> In unmittelbarer Nähe ist keine ÖPNV-Erschließung vorhanden. Die Erreichbarkeit des Gebiets mit dem ÖPNV ist derzeit schwierig. Es verkehrt die Ruftaxilinie 1011 (Kirchheim Rathaus bis PHV und Neurott), die zur Anbindung Gäulschlag beitragen könnte. Ob und welche Infrastruktur zur Anbindung an die Kreisstraße K 9711 dann erforderlich wäre ist noch nicht abschließend geklärt. Die regionale Buslinie 717, die auf der B 535 verkehrt, kann für die Erschließung nicht herangezogen werden, da bisher die Haltestelle Kurpfalzhof zu weit entfernt liegt (etwa 1 km). Aktuell ist die Ruftaxilinie 1011 noch nicht so nachgefragt, dass eine Buslinie erforderlich wäre. Allerdings wurde im letzten Jahr (2019) das Angebot auf ca. eine Fahrt pro Stunde erhöht.</p>
Gebietsversorgung	<p>Eine grundlegende Versorgung der beiden Standorte „Wolfsgärten“ und „Gäulschlag“ ist mit den Medien Strom, Wasser, Wärme, Glasfaser und Beleuchtung in den kommenden Jahren möglich. Dabei zeigt sich beim Standort Gäulschlag eine höhere Abhängigkeit von der Entwicklung des südlichen Bereichs von PHV, wohingegen die Erschließung der Wolfsgärten ca. 1 Mio. € höhere Investitionskosten in den Medien der Stadtwerke Heidelberg verursacht. Die Kostenschätzungen (netto) beziehen sich auf die notwendige Heranführung der Medien (Versorgungsleitungen). Im Umsetzungsfall kommen die üblichen Anschlusskosten (Anschlussleitungen) hinzu. Die nachfolgenden Szenarien zu den einzelnen Medien bauen auf vorhandener, nutzbarer Infrastruktur auf.</p>	
	<p><u>Strom</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Strom grds. vorhanden • Abhängig von den angeforderten Leistungsbedarfen erwarten die Stadtwerke die Notwendigkeit zum Neubau von ca. 2 Trafostationen. 	<p><u>Strom</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Strom grds. vorhanden • Abhängig von den angeforderten Leistungsbedarfen erwarten die Stadtwerke die Notwendigkeit zum Neubau von ca. 2 Trafostationen.

Kriterien	Wolfsgärten (Variante 1)	Gäulschlag (Variante 2)
	<ul style="list-style-type: none"> • Durch die Lage direkt am Umspannwerk sind Leistungsreserven vorhanden. • Kostenindikation: 350-400 T€ <p><u>Wasser</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Wasser grds. in der Nähe vorhanden. Zwei Varianten sind zu näher zu prüfen. Variante 1: Anbindung an Bestandsschacht an Transportleitung Variante 2: Heranführung aus Südosten (ca. 400m) • Kostenindikation: 200-400 T€ <p><u>Fernwärme</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Fernwärmeversorgungsleitung liegt südlich der Bahngleise, Querung der Bahnlinie erforderlich • Planungsvorbehalte: Zustimmung MVV und DB AG notwendig, Tragfähigkeit Brücke zu klären • Kostenindikation: 1.500-2.500 T€ <p><u>LWL (Glasfaser)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung aus Umspannwerk • Kostenindikation: 10-20 T€ 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Versorgung würde über den gleichen Strang wie die des PHV erfolgen. • Kostenindikation: 350-400 T€ <p><u>Wasser</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Wasser grds. vorhanden, Abzweig von Bestandsleitung, Heranführung ca. 100m • Kostenindikation: > 100 T€ <p><u>Fernwärme</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Heranführung aus PHV im östlichen Bereich erforderlich. • Querung Bundesstraße erforderlich • Planungsvoraussetzung: Für die Heranführung sind für den Trassenverlauf innerhalb des PHV verbindliche Querschnitte erforderlich. • Planungsgrundlage für den Gesamtquerschnitt entlang der benötigten Trasse ist erforderlich. • Ggf. späterer Anschluss an Anergienetz PHV möglich. • Kostenindikation: > 1.000 T€ <p><u>LWL (Glasfaser)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Weiterführung einer bereits hergestellten LWL- Erschließung des PHV aus dem Norden • Voraussetzung: solide Planungsgrundlage für Durchquerung PHV (Nord- Südrichtung) und vorh. Erschließung PHV Nord - Süd • Kostenindikation: 30 T€

Kriterien	Wolfsgärten (Variante 1)	Gäulschlag (Variante 2)
	<p><u>Abwasser</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Auf dem Flurstück befindet sich in der südöstlichen Ecke der Ringkanal des AZV, d.h. es ist abwassertechnisch erschlossen. 	<p><u>Abwasser</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Flurstück ist abwassertechnisch nicht erschlossen. Der nächste Kanalanschluss befindet sich auf PHV, wobei hier erst die B535 unterquert werden muss. • Kostenschätzung: mind. 500 T€
Ökologische Wertigkeit	<p>In den Randbereichen des Gewanns befinden sich nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Hecken bzw. Feldgehölze (siehe Abbildung). Die Gehölze sind mit hohem Lebensraumpotenzial für in Gehölzen brütende Vögel (Nachweise von Feldlerche bzw. Wiesenschafstelze) und Haselmaus einzustufen. Die Randbereiche kommen als potenzielle Lebensräume für Reptilien in Frage. Die vorkommenden Arten sind nach besonderem Artenschutzrecht nach § 44 BNatSchG geschützt. Diese Randbereiche können jedoch in der Planung berücksichtigt und erhalten werden.</p>  <p>Aufgrund der zusammenhängenden unzerschnittenen Flächen sind beide Gebiete mit hohem Lebensraumpotenzial für Offenlandarten einzustufen. Beide Gebiete haben eine ökologische Lebensraumbedeutung.</p>	<p>In den Randbereichen befinden sich Grünstreifen und sporadisch Gehölze. Zwischen L600 und Wirtschaftsweg befinden sich entlang eines Grünstreifens Obstbaumanpflanzungen. Eine nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Hecke befindet sich im südöstlichen Randbereich des Gewanns entlang der L600 (siehe Abbildung). Die geschützte Hecke ist mit hohem Lebensraumpotenzial für in Gehölzen brütende Vögel (Vorkommen von Feldlerche, Feldsperling, Grauammer, Fasan, Rotmilan und Wiesenschafstelze) einzustufen, dies wurde durch Brutnachweise bestätigt. Auch Feldhasen sind hier zu finden. Die vorkommenden Vogelarten sind nach § 44 BNatSchG besonders, teilweise streng geschützt. Diese Randbereiche können jedoch in der Planung berücksichtigt und erhalten werden.</p> 

Kriterien	Wolfsgärten (Variante 1)	Gäulschlag (Variante 2)
Ökologischer Ausgleich/ Mögliche Ausgleichsflächen	<p>Als Schutzgüter gelten Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Biotope und Arten („Tiere und Pflanzen“) sowie Landschaftsbild und Erholung („Landschaft“). Darüber hinaus ist das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die biologische Vielfalt zu betrachten und im Falle von Eingriffen auszugleichen.</p> <p>Der qualitative und quantitative Umfang der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen muss auf Grundlage einer Eingriffs- und Ausgleichsermittlung und Bilanzierung sowie auf Grundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung ermittelt werden und kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden. Alleine aufgrund der Versiegelung bisher ungestörter Böden muss jedoch mit erheblichen Ausgleichsmaßnahmen gerechnet werden. Flächen für einen Ausgleich sind in Heidelberg schwer zu finden.</p> <p>Für den artenschutzrechtlichen Ausgleich müssen in der Regel zeitlich vorgezogene Maßnahmen und (hier: mögliche Beeinträchtigungen von Brutplätzen der Feldlerche, Wiesenschafstelze, Grauammer etc.) in unmittelbarer Nähe des Lebensraumverlustes ausgeglichen werden (Radius rd. 500 Meter).</p>	
Gewässerschutz	Der Standort Wolfsgärten liegt in der Zone III des Wasserschutzgebiets Rauschen; daher ist die Schutzgebietsverordnung zu beachten, aber bei einem Ankunftszenrum unproblematisch.	---
Trinkwasserschutz	An die Fläche Wolfsgärten grenzt ein Wasserschutzgebiet an. Wenn diese Fläche nicht mehr konventionell bewirtschaftet würde, wäre dies im Sinne des Trinkwasserschutzes.	----
Altlasten	In den Wolfsgärten sind keine altlastenverdächtigen Flächen bekannt.	Im Gewinn Gäulschlag sind keine altlastenverdächtigen Flächen bekannt.
Klimaschutz und Energie	<p>Angesichts des Ende 2019 beschlossenen Klimaschutzaktionsplans ist unabhängig von der Wahl des Standortes bei einer Neuentwicklung des Ankunftszenrums darauf zu achten, dass dieses als Plusenergie-Quartier entwickelt wird. Hierzu zählt unter anderem, wie bei städtischen Gebäuden gemäß Energiekonzeption 2010 bereits üblich, die Errichtung von Passivhäusern sowie die Gewinnung und Nutzung von erneuerbaren Energien vor Ort.</p> <p>Grundsätzlich – unabhängig von einem Standort- sollte der Anschluss des Ankunftszenrums an die Fernwärme für eine möglichst klimaneutrale Wärmeversorgung der Gebäude ermöglicht werden</p>	

Kriterien	Wolfsgärten (Variante 1)	Gäulschlag (Variante 2)
Lärmschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Lärmbelästigung von der Autobahn und Bahnstrecke, vergleichbar Eppelheim Ost oder PHV Ost • Lärmschutzmaßnahmen erforderlich 	<ul style="list-style-type: none"> • Lärmbelästigung von der Autobahn, vergleichbar Eppelheim Ost oder PHV Ost • Lärmschutzmaßnahmen erforderlich
Qualität/ Leistungsfähigkeit der Böden	<p>Vorrangflur I (Bodenwert größer 60)</p> <p>Im Rahmen der Erarbeitung der Digitalen Flurbilanz Baden-Württemberg wurde im Jahr 2007 eine Bewertung aller landwirtschaftlichen Nutzflächen im Stadtkreis Heidelberg vorgenommen. Die Flurbilanz bildet in Baden-Württemberg eine wichtige kartografische Grundlage der Landwirtschaftsverwaltung für den Bereich der Agrarstruktur. Sie umfasst die Bewertung landwirtschaftlicher Flächen sowohl hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Böden als auch in Bezug auf die wirtschaftliche Bedeutung für landwirtschaftliche Betriebe.</p> <p>Die Wirtschaftsfunktionenkarte stellt dabei die fachliche Gesamtschau und Bewertung der landwirtschaftlichen Fluren dar. Folgende agrarstrukturellen und betrieblichen Aspekte flossen in ihre Bewertung mit ein:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Natürliche Eignung (Bodengüte und Topografie) • Agrarstrukturelle Eignung (Schlaggröße, Wegenetz, Flurneueordnung, Betriebsgröße des Bewirtschafters, Betriebstypen, Aussiedlungsstandorte) • Besondere Eignung (im lokalen bzw. regionalen Kontext) u.a. Sonderkulturen und Weinbau, Flächennachfrage, Tierbesatz, Beregnung, Geländere relief, Überschwemmungsgebiet <p>In der Wirtschaftsfunktionenkarte für den Rhein-Neckar-Kreis und die Stadtkreise Heidelberg und Mannheim sind die beiden Areale Wolfsgärten und Gäulschlag jeweils als Vorrangflur I gekennzeichnet. Dies ist die höchste von insgesamt 4 Kategorien (Vorrangflur I, Vorrangflur II, Grenzflur und Untergrenzflur) für die landwirtschaftliche Eignung. Beide Bereiche gelten als „Vorrangfläche mit Böden nachhaltig höchster Fruchtbarkeit“ (Acker- und Grünlandkennzahl höher 60). Bei beiden Bereichen handelt es sich um sonderkulturfähige Flächen mit hervorragender Eignung für Obst, Tabak, Gemüse, Spargel.</p>	
Wirtschaftliche Bedeutung für Landwirtschaft	Vorrangflur I (12 Punkte)	Vorrangflur I (13,3 Punkte)
	<p>In der erreichten Punktzahl gibt es geringfügige Unterschiede, die im Wesentlichen darauf zurückzuführen sind, dass die Flächen im Gäulschlag im Gegensatz zu Wolfsgärten <u>beregnungsfähig</u> d.h. noch produktiver nutzbar sind. Auch liegen insbesondere die Flächen im Gäulschlag sehr <u>hofnah</u> (Aussiedlerhöfe Neurott und Kurpfalz Hof) und sind gut erreichbar. Wolfsgärten schneidet diesbezüglich weniger gut ab.</p>	

Kriterien	Wolfsgärten (Variante 1)	Gäulschlag (Variante 2)
Art der Bewirtschaftung	Konventioneller Anbau/ integrierte Landwirtschaft	<p>Teilweise biologischer Anbau, teilweise Verzicht auf chemische Pflanzenschutzmittel:</p> <p>Die Flächen im Gäulschlag werden von Landwirten aus Neurott und dem Kurpfalzhof bewirtschaftet. Darunter sind zwei Biolandbetriebe, die Gemüse, Kartoffeln, Hülsenfrüchte und Getreide anbauen. Zwei Betriebe bauen Kraichgaukorn (Weizen und Emmer) an. Kraichgaukornbetriebe arbeiten nach hohen ökologischen Kriterien. Hier werden seit vielen Jahren Ackerrandstreifen und Blühmischungen des Umweltamtes der Stadt Heidelberg eingesetzt. Die Landwirte beteiligen sich zudem seit vielen Jahren an Biotopvernetzungsprogrammen, der Entwicklung der Biodiversitätsstrategie und dem Aufbau der Regionalvermarktung in Heidelberg.</p>
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> • Bauverbotsstreifen von 40m entlang der Autobahnen • Areal der Stadtwerke muss weiterhin erreichbar sein (eventuell zusätzliche Sicherungsmaßnahmen nötig) 	<ul style="list-style-type: none"> • Bauverbotsstreifen von 40m entlang der Autobahnen und 20 m entlang der B535
Belange des Amtes für Soziales und Senioren	<p>Es ist davon auszugehen, dass bei beiden Standorten Betriebe mit wenigstens 10% ihrer Betriebsfläche betroffen wären. Betroffenheit und Auswirkung auf einzelne Landwirte können erst in der Folge geklärt und entsprechende Maßnahmen zur Abmilderung der befürchteten Konsequenzen getroffen werden. Dies ist zeitnah im Dialog mit den Betroffenen vorgesehen, sobald sich die Planungen auf einen Standort fokussieren. Sicherlich wäre es ideal, Ausgleichsflächen für die Landwirte in der Nähe zu finden.</p> <p>Die Flüchtlinge im Ankunftszenrum sind nicht der Kommune zugewiesen, sondern werden in der Zuständigkeit des Landes vor Ort betreut; sie verbleiben im Ankunftszenrum in der Regel nur wenige Wochen. Dennoch sind aus Sicht des Amtes für Soziales und Senioren aufgrund der Erfahrungen mit PHV an einem neuen Standort folgende Einrichtungen unbedingt erforderlich; sie wären sowohl in Wolfsgärten als auch in Gäulschlag realisierbar, so dass beide Standorte als geeignet eingeschätzt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Medizinische Versorgung • Shuttle • lageorientierte Polizeipräsenz vor Ort • Angebote zur Tagesstrukturierung durch ehrenamtlich Engagierte 	

Kriterien	Wolfsgärten (Variante 1)	Gäulschlag (Variante 2)
	In folgenden Punkten unterscheiden sich die Standorte zum <u>jetzigen Zeitpunkt</u> :	
Laufwege für Bewohner/innen, Mitarbeiter/innen und Ehrenamtliche	Pfaffengrund nach ca. 2,6 km und Wieblingen nach ca. 2,2 km erreichbar. Eppelheim Nord (Einkaufszentrum) in 1,9 km	Ortszentrum Kirchheim nach ca. 4 km erreichbar.
Erreichbarkeit Einzelhandel	<u>Nächste Einkaufsmöglichkeiten:</u> Aldi/Rewe Eppelheim, ca. 1,9 km Aldi Wieblingen, ca. 2,2 km Kaufland Pfaffengrund, ca. 2,6 km	<u>Nächste Einkaufsmöglichkeiten:</u> Lidl Kirchheim, ca. 4km (durch PHV über Grasweg) Edeka Eppelheim, ca. 3,1 km (durch PHV)