

## **1. Planerische Rahmenbedingungen am Standort „Horemer“**

### **1.1 Plangebiet**

Das ca. 4.600 m<sup>2</sup> große Plangebiet wird im Westen durch die Straße Horemer begrenzt. Im Norden und Westen schließen unbebaute Flächen an, die später als Technologiepark genutzt werden sollen, und die ihrerseits durch den Nordring und die Waldhäuser Straße begrenzt sind. Im Süden befindet sich zwischen dem Plangebiet und dem Kinderhaus Horemer eine Fläche, die freigehalten werden soll. Falls eine Erweiterung des Kinderhauses nötig wird, könnte dies dort geschehen.

### **1.2 Planerische Rahmenbedingungen**

#### **1.2.1 Bebauung und Nutzung**

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut. Es liegt im städtebaulichen Entwicklungsbereich „obere Viehweide“ und ist dort als Baufläche für einen Technologiepark vorgesehen. Das Entwicklungsziel beinhaltet auch Wohnflächen für am Technologiepark Beschäftigte, beispielsweise in Form von Boardinghäusern. Ziel ist es daher, dort Investoren zu finden, die als Nachfolgenutzung der jetzt notwendigen Nutzung Wohnformen anbieten, die dem Entwicklungsziel entsprechen. Das Plangebiet soll zwischen der kleinkörnigen, ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung im Horemer und den hohen und ausgedehnten Forschungsgebäuden östlich der Waldhäuser Straße vermitteln. Planerisch sind daher drei bis vier Vollgeschosse vorgesehen, eine Körnung mit Baufeldern von ca. 400 m<sup>2</sup> Grundfläche und großzügige, als Hausgärten nutzbare Grünflächen zwischen den Baufeldern. Am Standort sollen nach derzeitigem Stand 100 bis 200 geflüchtete Menschen untergebracht werden.

#### **1.2.2 Verkehr und Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Straße Horemer an den Nordring angebunden. Die für die jetzige Nutzung der Gebäude baurechtlich erforderlichen Stellplätze werden provisorisch als offene Stellplätze zwischen dem Plangebiet und dem Nordring untergebracht. Im Rahmen der Erstellung weiterer Technologiegebäude auf der Fläche östlich des Plangebiets sollen dadurch notwendige Stellplätze in einem Parkhaus untergebracht werden. Sobald dieses errichtet wird, sollen die offenen Stellplätze zurückgebaut werden und der Stellplatznachweis im Parkhaus erfolgen. Fußläufig ist das Gebiet über einen neu geplanten Fußweg und über im Zusammenhang mit der Entwicklung des Technologieparks entstehende neue Wege an Grün- und Erholungsräume östlich und südlich des Technologieparks angeschlossen. Dieser Fußweg führt auch auf kurzem Wege zu Bushaltestellen in der Waldhäuser Straße oder der neuen Erschließungsstraße im Technologiepark. Um die Führung der Regionalstadtbahn auf der als Variante diskutierten Trasse durch den Technologiepark möglich zu halten, sind die dafür notwendigen Flächen von einer Überbauung frei gehalten. Auch eine vom Verband Pro Region Stadtbahn vorgeschlagene Trasse östlich der neuen Gebäude bleibt möglich, weil die Grundstücke dort bei der Stadt verbleiben.

#### **1.2.3 Energiekonzept**

In der Straße „Horemer“ liegt eine Gasleitung, im Nordring aber auch Fernwärme. Mit den SWT wird derzeit abgestimmt, ob die geplanten Gebäude mit Fernwärme versorgt werden können.

#### 1.2.4 Grün und Freiraum

Ziel des Plankonzepts ist eine räumliche Fassung der heute nur einseitig bebauten Straße Horemer. Aus diesem Grund sollen die Gebäude bis auf 3 m an die Straße herangerückt werden und in den Freiräumen zwischen den Gebäuden sollen den Straßenraum fassende Bäume gepflanzt werden. Mit dem in diesem Zusammenhang mitgeplanten Fußweg von der Straße Horemer zur neuen Erschließungsstraße im Technologiepark soll die Anbindung auch der bestehenden Bebauung an Bushaltestellen und Grünräume verbessert werden.

#### 1.2.5 Planungsrecht

Das Plangebiet ist im Geltungsbereich des Bebauungsplan 328 „Horemer“ aus dem Jahr 1972. Dort ist die Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlagen und Spielflächen mit zugehörigen Stellflächen festgesetzt. Im neuen Bebauungsplan soll entweder „Sondergebiet“ oder „Mischgebiet“ festgesetzt werden, um damit die Entwicklungsziele der Entwicklungssatzung erreichen zu können: Eines der Entwicklungsziele ist die Ansiedlung von Boardinghäusern oder anderen Wohnformen, die der Versorgung der im Technologiepark arbeitenden Menschen mit Wohnungen dienen soll. Erstes Ziel der Verwaltung ist daher eine Nachfolgenutzung der Gebäude, nachdem sie für geflüchtete Menschen nicht mehr benötigt werden, als Boardinghäuser. Gelingt im Rahmen der Vermarktung die Ansiedlung solcher Konzepte soll die Fläche als „Sondergebiet Technologiepark“ mit entsprechender textlicher Präzisierung ausgewiesen werden. Sollten keine Angebote von Kaufinteressenten dafür vorgelegt werden, sollen die Häuser mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss versehen werden. Im Technologiepark und im angrenzenden Max-Planck-Campus sind viele Arbeitsplätze vorhanden, so dass die Verwaltung davon ausgeht, dass hieraus ein Bedarf an unterschiedlichsten Dienstleistungen erwächst, der in den Erdgeschossen der neuen Gebäude gedeckt werden soll. Ergibt die Vermarktung diese Lösung, soll im Bebauungsplan „Mischgebiet“ ausgewiesen werden. Beide Varianten schränken Nutzungen im verbleibenden Teil des Horemers als Technologiepark nicht ein.

#### 1.2.6 Liegenschaften

Die meisten Grundstücke sind im Eigentum der Stadt. Lediglich das Grundstück Flurstück Nr. 6960 ist noch in Privatbesitz. Bis zur Sitzung des Planungsausschusses sollen mit den Eigentümern Gespräche geführt werden, in denen die Verkaufsbereitschaft geklärt werden soll. Gelingt ein Ankauf nicht, wird das nördlichste der vier geplanten Gebäude aus der Vermarktung und aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen. Die Baugrundstücke sollen grundsätzlich veräußert werden. Etwaige Erschließungsbeiträge übernimmt die Stadt, eine Abwassernachveranlagung fällt im üblichen Maße an.

#### 1.2.7 Umweltbelange

Planerische Vorgaben

Nachfolgend werden die Aussagen von übergeordneten Fachplänen aufgeführt und die Art und Weise, wie diese Vorgaben im weiteren Verfahren berücksichtigt werden sollen.

	<b>Ziele / Aussagen</b>	<b>Berücksichtigung</b>
Regionalplan Neckar-Alb 2013	Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet	keine Änderung erforderlich
Flächennutzungsplan	Sonderbaufläche Wissenschafts- und Technologiepark	Berichtigung im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren
Landschaftsplan	Bestand: Grünland und Streuobst	Berücksichtigung bei der Konzeption von

	Ausgleichsmaßnahmen
--	---------------------

Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst und in der direkten Umgebung sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

Erste Einschätzung der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung und weiterer Untersuchungsbedarf

Umweltbelange (Bestandsanalyse)	Mögliche Auswirkung	Vermeidung (V) / Kompensation (K)	Weitere Untersuchungen?
<b>Schutzgut Menschen</b>			
Angrenzender Technologiepark	Einwirkungen durch Gewerbelärm sind zu erwarten	Lärmschutzmaßnahmen	Lärmgutachten in Bearbeitung
<b>Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b>			
<u>Biotopstruktur</u> : alter Streuobstbestand	ggf. Verlust von hochwertigen Biotopstrukturen	Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern (K) ggfs. Artenschutzmaßnahmen (V, K) ggfs. weitere, noch zu konkretisierende Ausgleichsmaßnahmen (K)	Habitatpotentialanalyse, artenschutzrechtliche Untersuchungen in Bearbeitung
<b>Schutzgut Boden</b>			
<u>Bodenwertigkeit</u> : hochwertige Bodenfunktionen vorhanden (Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Natürliche Bodenfruchtbarkeit, Filter und Puffer) <u>Altlasten</u> : keine verzeichnet <u>Kampfmittel</u> : keine bekannt, Freigabe steht noch aus	Neuversiegelung und Verdichtung von überwiegend hochwertigen Böden	Reduzierung der Versiegelung und Verdichtung auf das zwingend erforderliche Maß (V) ggfs. weitere, noch zu konkretisierende Ausgleichsmaßnahmen (K)	keine
<b>Schutzgut Wasser</b>			
<u>Grundwasser / hydrogeologische Einheit</u> : Mittel- und Unterjura (GWG) <u>Oberflächengewässer</u> : nicht vorhanden <u>Hochwasser</u> : nicht relevant	keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	Niederschlagswasserversickerung (V) Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (V) Reduzierung der Versiegelung auf das zwingend erforderliche Maß (V)	keine
<b>Schutzgut Klima und Luft</b>			
Freilandklimatop, Kaltluftentstehungsgebiet, Kaltluftstrom Horemer/Obere Viehweide	Verlust klimaaktiver Freiflächen Belüftungsfunktion des Kaltluftstromes kann erhalten werden (Klimagutachten Obere Viehweide, 2015)	Reduzierung der Versiegelung auf das zwingend erforderliche Maß (V) Begrünungsmaßnahmen (K)	Nein

<b>Umweltbelange</b> (Bestandsanalyse)	<b>Mögliche Auswirkung</b>	<b>Vermeidung (V) / Kompensation (K)</b>	<b>Weitere Unter- suchungen?</b>
<b>Schutzgut Landschaft / landschaftsbezogene Erholung</b>			
Ausläufer der freien Landschaft (Käsenbachtal), südl. Bereich bereits versiegelt durch Parkplatz keine direkte Naherholung im Gebiet (keine Wegeverbindungen oder sonst. Einrichtungen)	keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplante Bebauung	Schaffung einer landschaftsgerechten Randeingrünung (K)	nein
<b>Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter</b>			
Auf dem Horemer ist die historische Landnutzungsform 'Wölbäcker' noch erkennbar	Verlust der historischen Landnutzungsform	-	nein
<b>Wechselwirkungen zwischen den o. g. Schutzgütern</b>			
s. o. Schutzgüter	keine zusätzlichen negativen Einwirkungen auf Wechselwirkungen zu erwarten	-	nein

#### Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch Vermeidung und Minimierung sollen die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft möglichst gering gehalten werden. Da bereits Baurecht besteht, ist nicht mit der Erforderlichkeit von Kompensationsmaßnahmen zu rechnen.