

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

Wieblingen - „Nord Teil II – 2. Änderung im Teilbereich des Flst. 33109“

09/17/01

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB

1. Allgemeines

Gemäß § 10a BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Freie Waldorfschule Heidelberg Wieblingen ist eine teilgebundene Ganztagschule in freier Trägerschaft mit staatlicher Anerkennung. Besonderheit des pädagogischen Konzeptes der Freien Waldorfschule Heidelberg ist der sogenannte „Arche-Hof“: ein Schulbauernhof, in dem vom Aussterben bedrohte Haustierrassen, zum Beispiel besondere Schafe, Schweine, Pferde und Hühner gehalten werden. Ebenfalls wesentlicher Teil in der Waldorfpädagogik ist der Gartenbau. Dieser wird auf der Fläche im Anschluss an den Schulgarten nach Westen Richtung Edingen betrieben.

Für die bereits bestehenden, aber teilweise behelfsmäßig untergebrachten Nutzungen, werden zusätzliche Räume benötigt: Ställe, Unterstände und Lagerflächen für die Tierhaltung, Unterrichts- und Verarbeitungsräume für den Gartenbau sowie ein Aufenthaltsraum und sanitäre Einrichtungen. Diese Bedarfe sollen innerhalb der Schulgartenflächen untergebracht werden.

Die Erschließung für landwirtschaftliche Fahrzeuge erfolgt bereits heute und auch zukünftig über den vorhandenen Feldwirtschaftsweg südlich der Waldorfschule.

Mit der Bebauungsplanänderung mit einem Flächenumgriff von 0,5 ha soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung baulicher Anlagen für die zuvor beschriebenen Nutzungen geschaffen werden mit dem Ziel, der Freien Waldorfschule den Ausbau pädagogischer und therapeutischer Prinzipien zu ermöglichen und der damit einhergehenden räumlichen Entwicklungsbedarfe Rechnung zu tragen.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Aus der Bestandsbewertung geht hervor, dass die Schutzgüter überwiegend von geringer bis mittlerer Bedeutung sind. Lediglich den Schutzgütern Wasser (Wasserschutzzone III) und Tiere kommt in Teilen eine hohe Bedeutung zu. Aufgrund der starken anthropogenen Überformung durch die Nutzung der Flächen als Schulbauernhof und Schulgarten sowie die vorhandene Versiegelung, sind die Flächen des Plangebietes vorbelastet. Durch die Bebauungsplanänderung kommt es zu einer Neuversiegelung durch die Gebäude. Deshalb sind die Pultdächer mindestens zu 80% extensiv zu begrünen und mit PV-Modulen zu versehen. Die Gebäude sind durch bestehende, zu erhaltende Gehölzstrukturen umsäumt und werden durch Bäume und Sträucher ergänzt, ebenso wie die Baumreihe zwischen Waldorfschule und neuen Einrichtungen. Somit wird das Vorhaben in das Landschaftsbild integriert. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind unversiegelt zu belassen und flächendeckend zu begrünen. Zu- und Abfahrten sowie Zuwegungen und Hofflächen sind versickerungsfähig auszuführen.

Auf die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Gesundheit und Mensch sowie Kultur- und Sachgüter sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Nach Umsetzung des Vorhabens ergibt sich für das Schutzgut Pflanzen und Tiere ein Kompensationsüberschuss von 4.412 Ökopunkten. Nach Umsetzung des Vorhabens ergibt sich für das Schutzgut Boden ein Kompensationsdefizit von 4.335 Ökopunkten. Das Defizit wird schutzgutübergreifend beim Schutzgut Pflanzen und Tiere ausgeglichen.

Zur Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein Fachgutachten erarbeitet. Das „Artenschutzrechtliches Maßnahmenkonzept zum Vorhaben „Dreiseithof Waldorfschule“ in Heidelberg-

Wieblingen“, Bioplan Heidelberg, Stand 18.11.2024, beinhaltet genaue Angaben zur Herstellung, Entwicklung und Pflege der einzelnen Maßnahmen.

Als Ersatz für entfallende Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind als vorgezogene Maßnahme (CEF) in künstliche Nisthilfen zu installieren. Die Nisthilfen werden auf dem Schulgelände der Waldorfschule (Flst. 33109, Gemarkung Heidelberg) aufgehängt. Für die Umsiedlung der im Plangebiet vorkommenden Mauereidechsen ist im Vorfeld ein Ersatzlebensraum mit einer Gesamtfläche von 960 m² herzustellen. Dieser muss zum Zeitpunkt der Umsiedlung voll funktionsfähig sein. Als Ausgleichsfläche dient eine Fläche unmittelbar westlich angrenzend an das Plangebiet auf dem Flurstück 33111 (Gemarkung Heidelberg) (Lage siehe Maßnahmenplan Anlage 2). Die Pflegemaßnahmen, die Refugien sowie die Besiedelung durch Reptilien ist durch ein Monitoring der CEF-Fläche für mindestens 3 Jahre zu überprüfen. Es werden, falls nötig, Verbesserungsvorschläge gemacht. Für ein populationsbezogenes Monitoring sind mindestens 3 Begehungen pro Jahr notwendig.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.1. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch wurde am 28.01.2026 im „stadtblatt“ ortsüblich bekannt gemacht. Im Zeitraum vom 02.02.2026 bis 03.03.2026 lagen die Planunterlagen im Kompetenzzentrum Bauen-Wohnen-Förderung der Stadt Heidelberg zur Einsichtnahme aus. Während der Veröffentlichungsfrist konnten Stellungnahmen elektronisch, postalisch oder zur Niederschrift abgegeben werden.

Während dieses Zeitraums wurden keine Äußerungen von Seiten der Öffentlichkeit abgegeben.

4.2. Ergebnis der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 30.01.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt. Die notwendigen Unterlagen konnten von den Teilnehmern in digitaler Form abgerufen werden. Es wurde außerdem um schriftliche Stellungnahme gebeten.

Die wesentlichen Planänderungen in Folge der Stellungnahmen können wie folgt zusammengefasst werden:

- Ergänzungen von informellen Planungen und Konzepten in der Begründung und Umweltbericht,
- Aktualisierung von baulichen Aktivitäten im Umfeld des Plangebiets,
- Redaktionelle Änderung der Festsetzungen zu Dachbegrünung und artenschutzrechtlichen Maßnahmen, sowie inhaltliche und redaktionelle Änderung von Hinweisen zum Artenschutz.

5. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

5.1. Nutzungsalternativen

Die Ausgangsvariante sieht eine Hofstruktur mit einem klaren Abschluss zur offenen Flur vor, dient der weiteren Qualifizierung und dem notwendigen Ausbau der bestehenden Nutzung überführt die derzeitige (Schul-)Nutzung in eine städtebaulich geordnete Struktur. Die Stallungen verfügen über direkten Zugang zu den Weiden. Der östlich gelegene, mit Bäumen bewachsene Erdwall bleibt erhalten. Durch die gestaffelte Anordnung der Gebäude wird eine harmonische Eingliederung in das Landschaftsbild erreicht. Die geschlossene Hofstruktur erleichtert die Betreuung von Menschen mit Behinderungen und ermöglicht einen angemessenen Betreuungsschlüssel.

Andere Nutzungen sind weder von der Schule geplant noch eignet sich das Gelände für die Deckung anderer bekannter Bedarfe. Bei Nichtdurchführung der Planung ist anzunehmen, dass die Nutzung weiter wie bisher erfolgt und dabei städtebaulich ungeordnet mittels Behelfsbauten.

5.2. Grundsätzliche Standortalternativen

Die im Plangebiet vorgesehene Bebauung steht in direktem funktionalem Zusammenhang mit dem schulischen Betrieb, der in der östlich angrenzenden Bebauung der Waldorfschule stattfindet. Aufgrund des landwirtschaftlichen Schwerpunkts des pädagogischen Angebots und der Tierhaltung ist die unmittelbare Nähe zu Freiflächen zwingend erforderlich.

Darüber hinaus kann die Stadt Heidelberg keine alternativen Flächen bereitstellen, die den genannten Anforderungen entsprechen.

Es wurde außerdem die Unterbringung der Nutzungen in der östlich angrenzenden Bestandsbebauung geprüft. Die vorhandenen Räumlichkeiten sind dabei bereits mit dem regulären Schul- und Kitabetrieb ausgelastet und weisen keine verfügbaren Kapazitäten auf.

Eine bauliche Aufstockung scheidet aus, da sie dem städtebaulichen Ziel von abnehmenden Gebäudehöhen von Osten nach Westen widerspricht. Gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan sind Höhen von maximal 16,0 m im Osten bis zu 11,0 m im Westen festgesetzt. Die bestehenden Gebäude der Waldorfschule erreichen bereits überwiegend Höhen von zehn bis elf Metern, sodass eine Aufstockung nicht in Betracht kommt.

Aus den genannten Gründen kommen alternative Standorte beziehungsweise eine Aufstockung im Bestand nicht in Frage.

Auf Grundlage der Ausgangsvariante wurden daher zum einen 3 alternative Gebäudeanordnungen gegenüber der Ausgangsvariante untersucht. Zum anderen wurde die Reduzierung der benötigten Grundfläche durch eine höhere bauliche Dichte, insbesondere überwiegend zweigeschossige Bauten, geprüft. Zwar könnte so die Flächeninanspruchnahme verringert werden, jedoch widersprechen Anforderungen an ebenerdige Tierhaltung dieser Lösung. Weiterhin ist Barrierefreiheit aufgrund der finanziellen Ressourcen der Waldorfschule lediglich über Ebenerdigkeit herzustellen.

Daher wurde im Rahmen der alternativen Gebäudeanordnung die Variante bevorzugt, die aufgrund ihrer guten Funktionalität und ihrer im Vergleich der Planungsvarianten geringen Auswirkungen auf das Landschaftsbild darstellt. Sie bildet die Grundlage der Bebauungsplanänderung. Ergänzend tragen Festsetzungen zur Dachbegrünung, Gebäudeausrichtung und maximalen Bauhöhe zur besseren Integration in das Landschaftsbild bei und mindern die Auswirkungen auf das Lokalklima.