

B - 2 **Anlage 2**
Geplante Gewerbeflächen

Stadt Bruchsal
Gewerbegebiet „Bruchwiesen-Süd“, Nr. 12a

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	12,5 ha
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche
Geplante Nutzung	Gewerbliche Baufläche



Regionalplanerische Vorgaben

keine

Konflikte/ Restriktionen

Grundwasserprobleme durch Staunässe. Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Betriebe an. Die Abgrenzungen zu den Betrieben sind unter dem Gesichtspunkt Geruchsbelästigungen und künftige Entwicklungen vorzunehmen.

Städtebauliche Bewertung

Verkehrsgünstige Lage zwischen K 3526 und B3. Das Plangebiet soll für eine Erweiterung nach Norden ausgelegt werden.

Landschaftsplanerische Bewertung/ Ziele

Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der im Flächennutzungsplan vorgegebenen Suchflächen zu berücksichtigen. Zur Bahnlinie soll ein dichter Grüngürtel angelegt werden.

Stadt Bruchsal
Gewerbegebiet „Im Brühl“, Nr. 25

Städtebauliche Daten

Gesamtgröße	11,0 ha
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche
Geplante Nutzung	Gewerbliche Baufläche



Regionalplanerische Vorgaben

Das Gebiet liegt innerhalb der Grünzäsur, im Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen und im überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser. Der südöstliche Teilbereich liegt innerhalb des An- und Abflugsektors/Bautenschutzbereichs des Segelflugplatzes.

Konflikte/ Restriktionen

Die Flächen des Plangebietes stehen unter Landschaftspflegevertrag. Der Bewirtschafter ist ein H – Betrieb. Die Belange sind bei der Planung angemessen zu berücksichtigen (z. B. Nachweis von Ersatzflächen).

Städtebauliche Bewertung

Die Fläche liegt an der westlichen Gemarkungsgrenze von Bruchsal direkt an der Autobahn, erstreckt sich bis zum Saalbachkanal und rundet somit das nördlich und östlich beginnende Gewerbegebiet ab. Durch die am nördlichen Rand verlaufende Kammerforststraße ist es gut an das bestehende Straßennetz angeschlossen. Es eignet sich auch für die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben. Da die Leistungsfähigkeit des Knotens L556/L618 (Media-Markt) möglicher Weise nicht mehr ausreichend leistungsfähig sein könnte, ist hier eine verkehrliche Abklärung im Zusammenhang mit der Erschließung des Gebiets erforderlich.

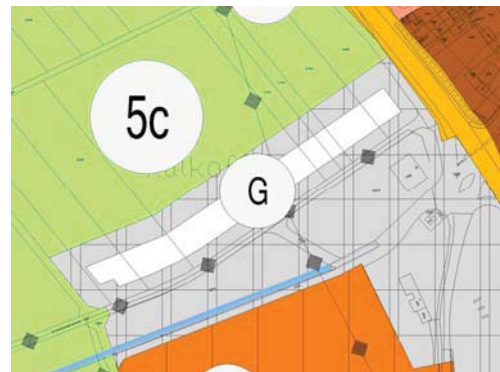
Landschaftsplanerische Bewertung/ Ziele

Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der im Flächennutzungsplan vorgegebenen Suchflächen zu berücksichtigen. Zur freien Landschaft ist ein endgültiger Ortsrand (Pflanzstreifen) herzustellen. Die Eingangssituation nach Bruchsal soll entsprechend gestalterisch berücksichtigt werden (in Verbindung mit der geplanten Stadtbahn).

Stadtteil Heidelheim
Gewerbegebiet „Rechts dem Bruchsaler Weg“, Nr. 5a
Gewerbegebiet „Kalkofen“, Nr.5c

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	2,3 ha
Teilbereich a	1,0 ha
Teilbereich c	1,3 ha
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Flächen
Geplante Nutzung	Gewerbliche Baufläche



Regionalplanerische Vorgaben

Die Baugebiete liegen in einem Wasserschutzgebiet (Zone III B) bzw. in einem geplanten Wasserschutzgebiet (Zone III).

Konflikte/Restriktionen

Zur Bahnlinie und zur Erschließungsstraße sind Abstandsflächen einzuhalten (Grünpuffer).

Städtebauliche Situation

Das Gebiet 5 liegt sehr verkehrsgünstig zur B 35. Die äußere Erschließung direkt von der Landesstraße in allen drei Fällen ist sehr positiv. Auch die innere Erschließung lässt sich ohne größere Probleme durchführen.

Landschaftsplanerische Bewertung/Ziele

In Hinblick auf die Verträglichkeit der Biotoptypen bestehen zu den Gebieten kaum Vorbehalte. Ausgleichsmaßnahmen sind teilweise innerhalb des Gebietes und zum großen Teil außerhalb des Gebietes auf Gemarkung Heidelheim durchführbar (Suchräume). Das Plangebiet sollte durch eine Randbegrünung ausreichend nach Norden abgeschirmt werden (Einbindung in die Landschaft).

Stadtteil Helmsheim
Gewerbegebiet „Heidelsheimer Straße“, Nr. 3

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	1,7 ha
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Flächen
Geplante Nutzung	Gewerbliche Baufläche



Regionalplanerische Vorgaben

Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft (Stufe I) nördlicher Teil. Regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung (südl. Teil)

Konflikte/Restriktionen

Lage innerhalb eines Wasserschutzgebietes (Zone III, geplant), im Süden angrenzende Wohnbebauung.

Städtebauliche Bewertung

Das Baugebiet ist vorgesehen zur Unterbringung von Kleingewerbe. Die Erschließung ist weitgehend vorhanden, da das Gebiet an ein vorhandenes Gewerbegebiet mit einer Erschließungsstraße grenzt. Der südliche Bereich sollte als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden (Nähe zum Wohnen).

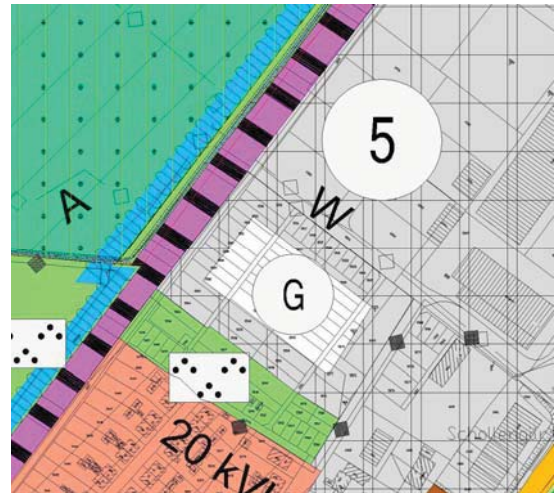
Landschaftsplanerische Bewertung/Ziele

Die Verträglichkeit mit dem vorhandenen Biotoppotential ist durchaus gut, erhebliche Aufwendungen für Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht gegeben. Möglichkeiten hierfür bestehen innerhalb des Gebietes (Grünzone nach Westen) oder in den Suchbereichen auf Gemarkung Helmsheim.

Stadtteil Untergrombach
Innenentwicklungspotenzial
„Erweiterung Gewerbegebiet“, Nr. 5

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	1,0 ha
Bisherige Nutzung	Kleingärten
Geplante Nutzung	Gewerbliche Baufläche



Regionalplanerische Vorgaben

Das Gebiet liegt im Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen und im überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser. Es befindet sich innerhalb eines regionalen Grünzugs.

Konflikte/Restriktionen

Eine Elektrofreileitung verläuft am südöstlichen Rand des Gebiets.

Städtebauliche Bewertung

Da das Gebiet noch unbebaut ist, geht es zu 100% in die Bilanz ein. Die Bahnlinie Karlsruhe-Bruchsal verläuft am nordwestlichen Rand. Zu dieser Bahnlinie sollte als Puffer eine Grünzone berücksichtigt werden. In der Nachbarschaft befindet sich zwar ein Wohngebiet, jedoch stehen derzeit keine anderen Flächen zur Verfügung.

Landschaftsplanerische Bewertung/Ziele

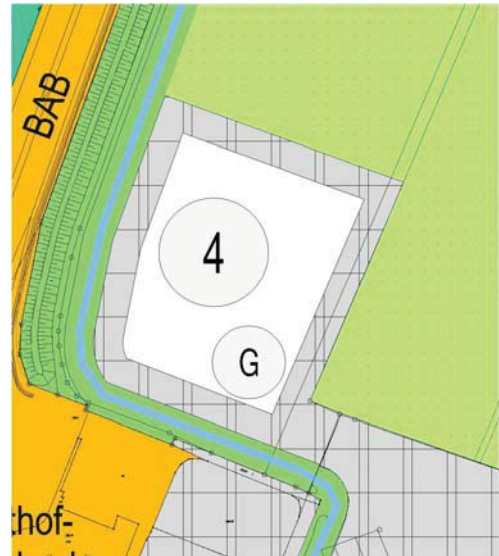
Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb (Grünzone) und außerhalb des Plangebietes in den Suchräumen nach der Flächennutzungsplankarte möglich.

Gemeinde Forst

Neubaugebiet „Schwanenwiese II“, Nr. 4

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	5,0 ha
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche
Geplante Nutzung	Gewerbliche Baufläche



Regionalplanerische Vorgaben

Das Gebiet ist ein regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung und liegt in der Zone zur Sicherung von Wasservorkommen.

Konflikte/ Restriktionen

Es sind keine weiteren Restriktionen bekannt.

Städtebauliche Bewertung

Der Bereich liegt günstig an der BAB 5 und ist von der Autobahnausfahrt gut zu erreichen. Für die verkehrliche Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet sind nur interne Erschließungsmaßnahmen notwendig. Spätere Erweiterungen sollten nicht ausgeschlossen bleiben. Die hier vorgenommene Ausweisung geht über den berechneten Bedarf von 5,0 ha bei Berücksichtigung der Flächenreserven erheblich hinaus. Diese Überausweisung erfolgte um auch größere Betriebe in Forst anzusiedeln. Nur hierfür sollte die Neubaufäche vorgehalten werden. (Siehe auch Kapitel 5.3.3).

Landschaftsplanerische Bewertung/ Ziele

In Hinblick auf die Verträglichkeit der Biotoptypen bestehen zu dem Gebiet kaum Vorbehalte. Ausgleichsmaßnahmen sind teilweise innerhalb des Gebietes und zum Teil außerhalb des Gebietes auf der Gemarkung von Forst durchführbar. Zu dem Graben sind ausreichende Abstände einzuhalten.

**Gemeinde Hambrücken
„Gewerbegebiet Nord/Ost“, Nr. 4**

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	3,5 ha
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche
Geplante Nutzung	Gewerbliche Baufläche



Regionalplanerische Vorgaben

Das Gebiet befindet sich in einem regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung und im Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen. Ein regionaler Grünzug grenzt östlich an.

Konflikte/Restriktionen

Gebietsabstufungen zum westlich angrenzenden Mischgebiet sind zu beachten.

Städtebauliche Bewertung

Das Plangebiet erweitert das im Osten von Hambrücken bestehende Gewerbegebiet nach Norden hin. Die innere Erschließung kann problemlos an den Bestand angeschlossen werden. Die Abgrenzung des Plangebietes orientiert sich an der im Norden geplanten Umgehungsstraße ebenso wie an den bestehenden Grundstückszuschnitten. Dies ist zunächst auch der Grund für eine am Bedarf gemessenen Überausweisung. Es wird daher empfohlen, über ein gemeindliches Bodenmanagement eine Realisierung in mindestens 2 Abschnitten bedarfsgerecht zu entwickeln.

Landschaftsplanerische Bewertung/Ziele

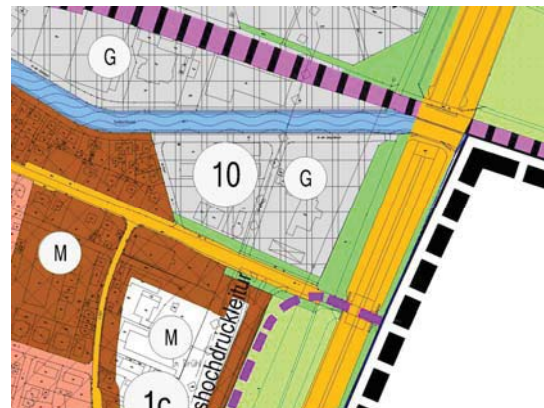
In Hinblick auf die Verträglichkeit der Biotoptypen bestehen zu dem Eingriff in den Naturraum kaum Vorbehalte. Ausgleichsmaßnahmen sind teilweise innerhalb des Gebietes und zum Teil außerhalb des Gebietes auf der Gemarkung von Hambrücken durchführbar.

Nach Norden ist das Gebiet als endgültiger Ortsrand mit einer ausreichenden Pufferzone (Ortsrandbepflanzung) auszustatten.

Gemeinde Karlsdorf-Neuthard
Ortsteil Karlsdorf
Innentwicklungspotenzial
„An den Spiegelwiesen“, Nr.10

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	3,0 ha
Bisherige Nutzung	Gewerbliche Baufläche
Geplante Nutzung	Gewerbliche Baufläche



Regionalplanerische Vorgaben

Das Plangebiet liegt im überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser und ist im Regionalplan als bestehende Siedlungsfläche mit überwiegend gewerblicher Nutzung eingetragen. Es befindet sich im großräumigen Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen. Weiterhin sind Teile des Plangebiets teilweise hochwassergefährdet.

Konflikte/Restriktionen

Durch die Nähe zur Bahnlinie und zur Autobahn ist das Gelände stark lärmbelastet.

Städtebauliche Bewertung

Das Gebiet ist zur Zeit ungenutzt und kann als Gewerbegebiet entwickelt werden. Bei der Entwicklung dieser Fläche ist der östlich angrenzende Ortseingang von Karlsdorf zu berücksichtigen. Das Gebiet liegt verkehrstechnisch günstig zwischen der Bruchsaler Straße und der Straße An den Spiegelwiesen. Bei einer Umstrukturierung und Revitalisierung des Gebiets ist das Problem der Hochwassergefährdung zu berücksichtigen.

Landespflegerische Bewertung/Ziele

Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs außerhalb des Plangebietes sind nur innerhalb der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Suchräume möglich.