

B - 2

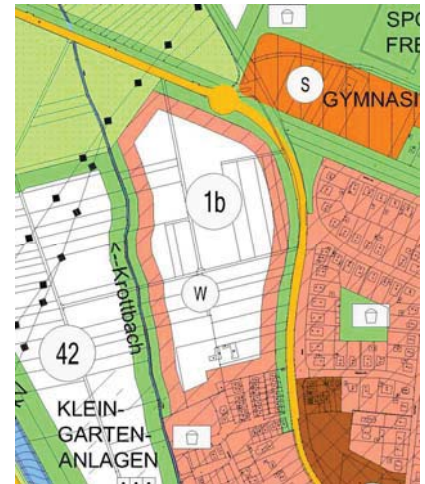
Anlage 1

Geplante Wohn- und Mischbauflächen

Stadt Bruchsal
Neubaugebiet
„Innere Krottbach“, Nr. 1b

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	6,6 ha
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche



Regionalplanerische Vorgaben

Regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung. Der Regionalplan weist den Entwicklungsbereich mit einer Grünstreife nördlich/nordöstlich angrenzend sowie im Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen liegend aus. Das Gebiet ist ein überschwemmungsgefährdeter Bereich bei Katastrophenhochwasser.

Konflikte/ Restriktionen

Als Belastung bestehen Lärmimmissionen von der B 35 aus Süd - Westen in das Plangebiet. Voraussichtlich sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. An- und Abflugsektor für den Flugplatz (Bauschutzbereich beachten).

Städtebauliche Bewertung

Der Bereich soll die Siedlungsfläche (Wohnen) nach Westen abrunden. Vorgesehen ist eine verdichtete Bebauung im mehrgeschossigen Wohnungsbau mit Dichtewerten von ca.100 EW/ha.

Als Standortgunst soll die Verbindung zu den umgebenden Grünflächen herausgearbeitet werden.

Die Erschließung des Gebietes ist problemlos und günstig. Größere Erschließungsaufwendungen sind nicht erforderlich.

Landschaftsplanerische Bewertung/ Ziele

Die Eingriffe in die Umwelt sind aufgrund der geringen naturräumlichen Ausstattung nicht sehr groß.

Als Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff sollen Aufwertungen im Plangebiet und Renaturierungsmaßnahmen am Krottbach vorgenommen werden.

Stadt Bruchsal

Innenentwicklungspotenzial

„Unterer Schlossgarten“, Nr. 2a

„Siemens-Parkplatz“, Nr. 2b

„Bruchsaler Farbenfabrik“, Nr. 2c

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	5,7 ha
Teilbereich a	3,2 ha; davon 0,0 ha verfügbar
Teilbereich b	0,7 ha; davon 0,0 ha verfügbar
Teilbereich c	1,8 ha; davon 0,0 ha verfügbar
<i>Bisherige Nutzung</i>	Sanierungsgebiet, Gewerbliche Baufläche (a und c), z.Zt. Parkplatz (b)
<i>Geplante Nutzung</i>	Wohnbaufläche



Regionalplanerische Vorgaben

Die drei Teilflächen liegen innerhalb der bestehenden Siedlungsfläche mit überwiegender Wohnnutzung (b und c) bzw. überwiegender gewerblicher Nutzung. Außerdem liegen sie im überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser und im Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen.

Konflikte/ Restriktionen

Altlasten, Gemengelage, Lärmimmissionen von der Bahn und möglicherweise vom nördlich angrenzenden (geplanten) Sportbetrieb. Das Plangebiet liegt innerhalb einer potentiellen Überflutungsfläche (Saalbach).

Städtebauliche Bewertung

Der Entwicklungsbereich 2a ist derzeit noch gewerblich genutzt. Es handelt sich um eine ehemalige Produktionshalle der Firma Siemens, die zur Zeit fremd vermietet ist. Die gewerbliche Nutzung als Pendant zum mittleren Schlossgarten ist städtebaulich unbefriedigend. Es wird eine Umstrukturierung in Richtung einer höherwertigen Wohnnutzung angestrebt („Zentrumsnahes Wohnen am mittleren Schlossgarten“).

Dem entgegen steht jedoch in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang der Betrieb der „Bruchsaler Farbenfabrik“ (Entwicklungsbereich 2c). Es handelt sich um einen nach Seveso-II-Richtlinie einzustufenden Gewerbebetrieb mit erweiterten Pflichten gemäß Störfallverordnung, welcher planungsrechtlich ein erhebliches Entwicklungshemmnis für das neu zu ordnende Umfeld darstellt. Eine Verlagerung an einen unproblematischeren Standort ist hier das erklärte städtebauliche Ziel, um die Entwicklung des gesamten Umfeldes langfristig zu sichern.

Grundsätzlich genießt die „Bruchsaler Farbenfabrik“ an ihrem derzeitigen Standort Bestandsschutz. Eine Erweiterung über diesen Rahmen hinaus kann jedoch aus den zuvor genannten Gründen weder in baulicher noch in produktionstechnischer Hinsicht als städtebaulich vertretbar bewertet werden.

Bei der Bebauung des Gebietes sind die Gefahren durch Hochwasser mit geeigneten Maßnahmen auszuschließen.

Erst nach einer entsprechenden Verlagerung könnte der Bereich zu einer Wohnbaufläche entwickelt werden. Gleiches gilt auch für die Fläche 2b (Siemens-Parkplatz). Auch diese Fläche, welche nicht mehr als Parkplatz benötigt wird, könnte zu einer Wohnbaufläche in unmittelbarer Nähe zum „Siemens Technopark“ entwickelt werden und damit eine innenstadtnahe Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten ermöglichen.

Davon unabhängig kann das Baugebiet 2b über die Talstraße gut erschlossen und nach Aufgabe als Teil des benachbarten Wohngebiets entwickelt werden (Wohndichte ca. 100 EW/ha).

Die Flächen werden mit den städtebaulichen Zielsetzungen in den FNP aufgenommen, jedoch ist eine Realisierung (Umnutzung) derzeit nicht absehbar. Aus diesem Grund werden die Innenentwicklungspotenziale nicht in der Zusammenstellung künftiger Baulandflächen (Tab. 4.3.2.3a) berücksichtigt.

Landschaftsplanerische Bewertung/ Ziele

Der Naturraum wird von dieser Planung nicht zusätzlich belastet. Allerdings kann die Versiegelung des Bodens durch eine Neuplanung verringert werden.

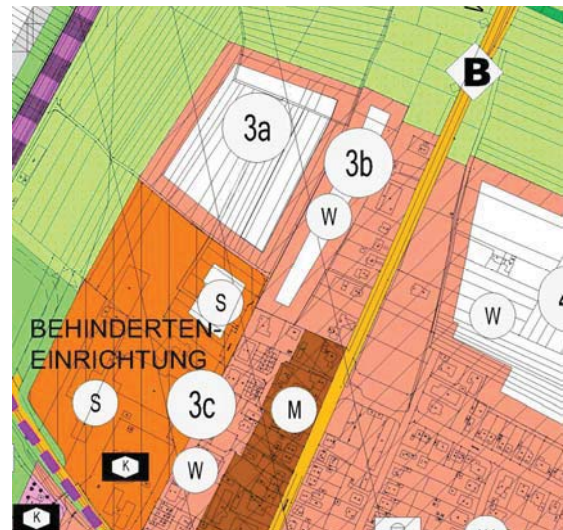
Stadt Bruchsal
Neubaugebiete
„Fuchsloch – Erweiterung“, Nr. 3
„Fuchsloch-West“, Nr. 3a
„Fuchsloch-Ost“, Nr. 3b

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	4,8 ha
Teilbereich a	3,4 ha
Teilbereich b	1,4 ha

Bisherige Nutzung Landwirtschaftliche Fläche (a, b)

Geplante Nutzung Wohnbaufläche (a+b)



Regionalplanerische Vorgaben

Regionalplanerisch abgestimmter Bereich für die Siedlungserweiterung, überschwemmungsgefährdeter Bereich bei Katastrophenhochwasser, Regionaler Grünzug nördlich angrenzend, Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen.

Konflikte/ Restriktionen

Die Lärmemissionen von der Bahnlinie erfordern voraussichtlich zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen, deren Art und Umfang im Bebauungsplan nachgewiesen werden muss. Im Mischgebiet 3a liegt eine Biotopfläche.

Städtebauliche Bewertung

Das Gebiet beinhaltet eine Abrundung der Siedlungsflächen für Wohnen nach Norden, zwischen B 3 und der Bahnlinie Bruchsal – Heidelberg. Das Plangebiet kann mit einer städtebaulichen Dichte von ca. 80 EW/ha bebaut werden. Die Erschließung des Gebietes kann an das vorhandene Erschließungssystem angehängt werden. Insgesamt ergeben sich in dem Plangebiet nur durchschnittliche Erschließungskosten ohne erhebliche Mehraufwendungen für äußere Erschließungsanlagen.

Landschaftsplanerische Bewertung/ Ziele

Der Eingriff der Maßnahme in den Naturhaushalt ist aufgrund der geringen Ausstattung mit hochwertigen Naturfaktoren nicht erheblich. Als Ausgleichsmaßnahme werden Verbesserungen in den angrenzenden Gewannen (Pflanzmaßnahmen, naturnaher Ausbau der Oberflächengewässer) und die Schonung des vorhandenen Biotops (3a) vorgeschlagen.

Stadt Bruchsal
Neubaugebiet „Weißer“, Nr. 4a

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	6,6 ha
Bisherige Nutzung	überwiegend Baumschule und Landwirtschaftliche Fläche
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche



Regionalplanerische Vorgaben

Regionalplanerisch abgestimmter Bereich für die Siedlungserweiterung, schutzbedürftiger Bereich für die Erholung angrenzend, innerhalb des Bereichs zur Sicherung von Wasservorkommen.

Konflikte/ Restriktionen

Als Restriktion für das Gebiet 4a ist die bisherige Nutzung als Baumschule zu nennen (Verfügbarkeit). Durch die Nähe des Plangebiets 4a zur B 3 sind die vorhandenen Lärmimmissionen zu berücksichtigen.

Städtebauliche Bewertung

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen der Rheinniederung und dem Beginn des Kraichgaus auf der östlichen Seite der B 3. Aus dieser Situation heraus ist eine teilweise verdichtete Bebauung im Mittelhochbau östlich der B 3 vorgesehen und weiter den Berg ansteigend soll ein Übergang zu flacherer Bebauung erfolgen. Die anzustrebenden Dichtewerte können insgesamt bei ca. 50 EW/ha liegen.

Das Plangebiet besitzt eine durchschnittliche bis gute Standortgunst, die sich aus der verkehrlichen Lage, der Aussichtslage nach Westen aufgrund der Hanglage im oberen Teil und der Verflechtung mit den angrenzenden Grünflächen im Norden ergeben.

Durch die Lage am nordöstlichen Siedlungsrand liegen die Gebiete relativ weit vom Zentrum entfernt. Die verkehrliche Erschließung wird sich überwiegend auf die Peter-Frank-Straße und auf den Mozartweg beziehen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass auch Erschließungsfunktionen für das südöstlich angrenzende Gebiet „Zaisental“ mit übernommen werden sollten. Aufgrund der Hanglage ergeben sich geringfügig erhöhte Erschließungskosten. Die Belange der Baumschule sind im Aufstellungsverfahren (B – Plan) ausreichend zu berücksichtigen.

Landschaftsplanerische Bewertung/ Ziele

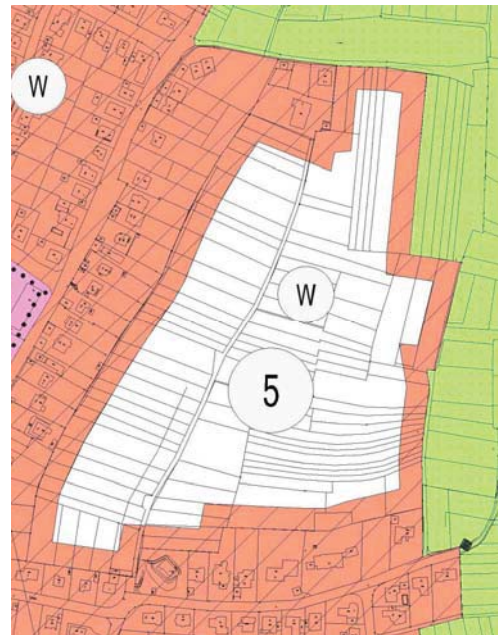
Die Verträglichkeit hinsichtlich der Ausstattung mit Biotoptypen ist aufgrund der naturräumlichen Ausstattung am Hangfuß erheblich. Soweit allerdings Flächen der Baumschule betroffen sind, ergeben sich hier nur geringe Kompensationsforderungen.

Ausgleichsmöglichkeiten innerhalb des Gebietes sind nur beschränkt möglich. Weitere Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind nur innerhalb der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Suchräume möglich.

Stadt Bruchsal
Neubaugebiet „Zaisental“, Nr. 5

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	10,2 ha; davon 9,5 ha verfügbar
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche (aufgelassene Gärten)
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche



Regionalplanerische Vorgaben

Das Gebiet liegt im regionalplanerisch abgestimmten Bereich für die Siedlungserweiterung und im Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen. Der nordöstliche Bereich liegt zusätzlich innerhalb eines regionalen Grünzuges und innerhalb eines schutzbedürftigen Bereichs für die Erholung.

Konflikte/ Restriktionen

Es besteht ein erhebliches Konfliktpotenzial mit dem Naturraum.

Städtebauliche Bewertung

Das Plangebiet war bisher bereits im alten Flächennutzungsplan enthalten. Es ist beabsichtigt, die Siedlungsentwicklung nach Osten abzuschließen und damit einen endgültigen Ortsrand zu schaffen. Eine Eingrünung am Rand der Siedlungsfläche zur Abgrenzung zur freien Landschaft hin sowie eine Durchgrünung sind bei der Entwicklung des Gebiets zu berücksichtigen. Durch die besondere und exponierte Lage ist in diesem Bereich lediglich Flachbau mit einer Siedlungsdichte von weniger als 80 EW/ha möglich.

Die äußere Erschließung des Gebietes kann von Norden über das Baugebiet „Weißer“ erfolgen. Nach Süden ergeben sich nur geringe Anschlussmöglichkeiten. Aufgrund der begrenzten Aufnahmekapazität der Straßen im Süden sollte diese südliche Erschließung nur untergeordnet ausgebaut werden. Zusätzliche Aufwendungen ergeben sich auch in der Erschließung mit Kanal und Wasser.

Der Wohnwert des Plangebietes ist aufgrund der Hanglage oberhalb von Bruchsal mit Blick in die Rheinebene sehr hoch.

Landschaftsplanerische Bewertung/ Ziele

Hier ergeben sich erhebliche Kompensationsmaßnahmen, die nur zu einem geringen Teil innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden können. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind nur außerhalb des Plangebiets in den Suchräumen nach der Flächennutzungsplankarte möglich.

Eine Randeingrünung zur freien Landschaft ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Für das Gebiet wird voraussichtlich eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

Stadt Bruchsal
Neubaugebiet „Steig“, Nr. 6b

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	1,7 ha
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Streuobstbestände)
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche



Regionalplanerische Vorgaben

Abgestimmter Bereich für die Siedlungserweiterung, Überschneidung mit regionalem Grünzug, schutzbedürftiger Bereich für die Erholung angrenzend, Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen.

Konflikte/ Restriktionen

Es besteht ein erhebliches Konfliktpotenzial mit dem Naturraum.

Städtebauliche Bewertung

Das Plangebiet „Steig“ ist eine Fläche, die bestehende Siedlungsflächen abrundet. Die verkehrliche Erschließung kann an das vorhandene Straßensystem angehängt werden, wobei auf eine möglichst zweiseitige Erschließung geachtet werden sollte. Hierbei ergeben sich in dem Plangebiet Mehraufwendungen für die äußere Erschließung. Vorgesehen ist eine Erschließung im Flachbau mit einer hohen Entwicklung des Wohnwertes. Die städtebaulichen Dichtewerte werden allerdings unter dem Wert von 80 EW/ha liegen.

Landschaftsplanerische Bewertung/ Ziele

Hier ergeben sich erhebliche Kompensationsanforderungen, die nur zu einem geringen Teil innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können.

Als Ausgleichsmaßnahmen können im Gebiet Pufferzonen herangezogen werden, die den Siedlungsdruck auf die westlich angrenzenden Schutzgebiete mildern sollen.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind nur außerhalb des Plangebietes in den Suchräumen nach der Flächennutzungsplankarte möglich.

Für die Durchführung des Gebietes ist eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

Stadt Bruchsal

Neubaugebiet „Holzmann“, Nr. 7

„Holzmann-Erweiterung I“, Nr. 7a

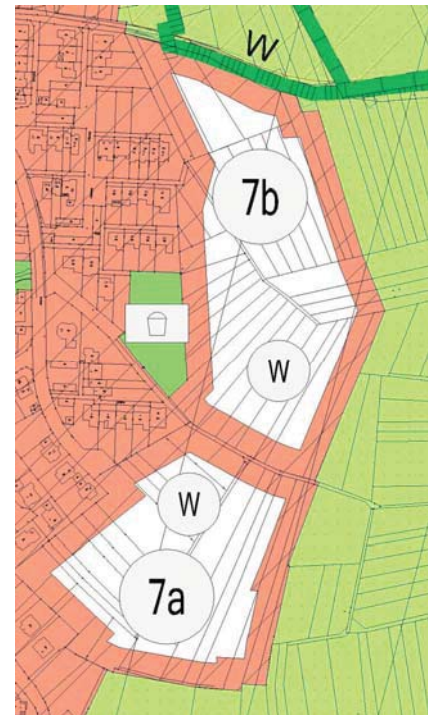
„Holzmann-Erweiterung II“, Nr. 7b

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	7,3 ha
Teilbereich a	3,2 ha
Teilbereich b	4,1 ha; davon 3,5 ha verfügbar

Bisherige Nutzung Landwirtschaftliche Fläche

Geplante Nutzung Wohnbaufläche



Regionalplanerische Vorgaben

Abgestimmter Bereich für die Siedlungserweiterung, schutzbedürftiger Bereich für die Erholung angrenzend. Teilweise Überschneidung mit regionalem Grünzug und schutzbedürftigem Bereich von Wasservorkommen.

Konflikte/ Restriktionen

Das Plangebiet ist von einem Flurbereinigungsverfahren betroffen. Nördlich angrenzend befindet sich ein FFH – Gebiet.

Städtebauliche Bewertung

Das Plangebiet „Holzmann“ liegt bereits auf einer ebenen Fläche (Höhenlage des Kraichgaus) oberhalb des Saalbachs. Die naturräumliche Ausstattung des Plangebietes ist nicht sonderlich groß. Es bestehen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Potenziell besteht daher die Möglichkeit, dass das bestehende Wohngebiet nach Osten erweitert wird. Eine solche Erweiterung ist voraussichtlich nur möglich mit einem neuen Verkehrsanschluss aus Richtung Osten (evtl. Anschluss an die B 35 Umgehung). Bei der künftigen verbindlichen Bauleitplanung sind daher diese Entwicklungsmöglichkeiten mit zu berücksichtigen.

Das jetzt im Flächennutzungsplan eingetragene Erweiterungsgebiet „Holzmann“ wird noch an das bestehende Siedlungsgebiet angeschlossen, hierbei ist bei der Planung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nachzuweisen, dass der Zuwachs an Verkehrsmenge in den bestehenden Wohngebieten ohne erhebliche Auswirkungen (z.B. im Schallschutz) bleibt. Die Versorgung mit Kanal und Wasser ist dagegen relativ unproblematisch möglich.

Aufgrund der Siedlungsrandlage ist nur ein Flachbau mit städtebaulichen Dichtewerten weniger als 80EW/ha möglich. Es sollten in diesem Bereich auch verdichtete Bauweisen aufgrund der ebenen Lage angestrebt werden.

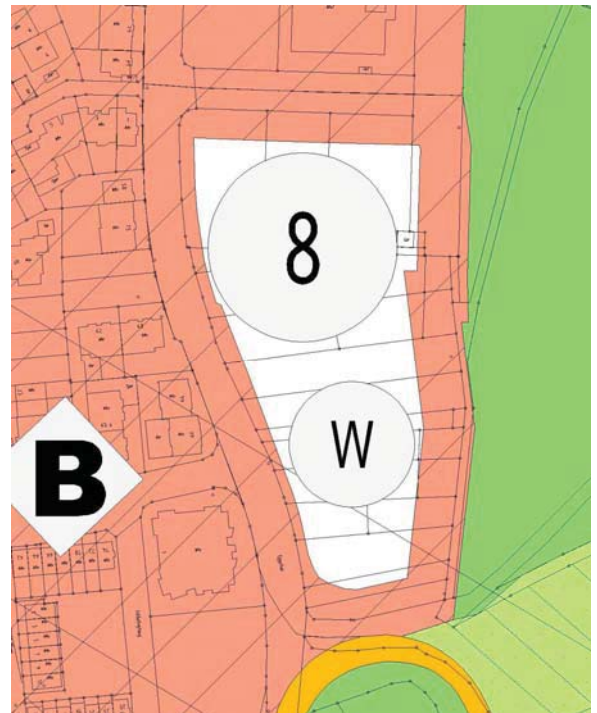
Landschaftsplanerische Bewertung/ Ziele

Die Eingriffe in die Umwelt sind nicht sehr erheblich. Gegenüber den nördlich angrenzenden Schutzgebieten (Naturschutzgebiet) sind entsprechende Puffermaßnahmen wie beispielsweise das Zurückbleiben der Bebauung zugunsten einer Eingrünung erforderlich. Kompensationsmaßnahmen können innerhalb des Plangebietes nur beschränkt vorgenommen werden. Weitere Ausgleichsmaßnahmen kommen nur in den Suchflächen nach dem Flächennutzungsplan in Frage.

Stadt Bruchsal
Neubaugebiet „Eggerten – Erweiterung“, Nr. 8

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	2,3 ha; davon 2,0 ha verfügbar
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche



Regionalplanerische Vorgaben

Regionaler Grünzug, schutzbedürftiger Bereich für die Erholung angrenzend, Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen. Der Zielkonflikt mit dem Regionalplan ist gering und kann im Rahmen einer Zielabweichung bewältigt werden.

Konflikte/ Restriktionen

Nähe zur B 35 neu – mögliche Lärmbeeinträchtigung.

Städtebauliche Bewertung

Das Plangebiet ist eine Abrundung eines städtebaulichen Bereiches zwischen der Bahnlinie Richtung Bretten und der B 35. Vorgesehen ist eine Ausweisung als Wohngebiet mit der Folge, dass voraussichtlich Lärmschutzmaßnahmen für diesen Bereich vorgenommen werden müssen. Die Erschließung des Gebietes ist problemlos und günstig. Größere Erschließungsaufwendungen sind nicht zu erwarten. Zwischen der geplanten Wohnbebauung und der im Süden befindlichen Anschlussstelle zur B35 ist eine Pufferzone (Grünstreifen/Lärmschutz) vorzusehen.

Landschaftsplanerische Bewertung/ Ziele

Die Eingriffe in die Umwelt sind aufgrund der geringen naturräumlichen Ausstattung nicht sehr hoch, als Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff können allerdings innerhalb des Gebietes nur geringe Kompensationen durchgeführt werden. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der im Flächennutzungsplan vorgegebenen Suchflächen zu berücksichtigen.

Stadt Bruchsal

Innenentwicklungspotenziale, Nr. 9

„Westlich des Bahnhofs“/ Messplatz, Nr. 9a

„Grabener Straße“, Nr. 9b

„Güterbahnhof“, Nr. 9c

„OGA“, Nr. 9d



Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	10,4 ha
Teilbereich a	2,8 ha; davon 2,3 ha nach Umstrukturierung verfügbar
Teilbereich b	2,6 ha; davon 0,0 ha nach Umstrukturierung verfügbar
Teilbereich c	2,7 ha; davon 0,0 ha nach Umstrukturierung verfügbar
Teilbereich d	2,3 ha; davon 0,0 ha nach Umstrukturierung verfügbar

<i>Bisherige Nutzung</i>	Messplatz (a) Gemischte und gewerbliche Baufläche (b) Ehemaliges Bahngelände, Straßenanschluss (c) OGA (d)
--------------------------	---

<i>Geplante Nutzung</i>	Wohnbaufläche (a) Gemischte Baufläche (b, c und d)
-------------------------	---

Regionalplanerische Vorgaben

Die vier Teilflächen liegen innerhalb der bestehenden Siedlungsfläche mit überwiegender Wohnnutzung (a, b). Bei der Entwicklung des Teilbereichs 9a ist eine ausreichende Durchgrünung und eine ausreichend große Menge an öffentlichen Parkplätzen zu berücksichtigen. Im Teilbereich 9b befindet sich weiterhin eine der zur OGA zugehörigen Lagerhalle. Die Teilflächen c und d liegen in einem Bereich mit gewerblicher Nutzung. Außerdem befinden sich alle Teilflächen im bei Katastrophenhochwasser überschwemmungsgefährdeten Bereich, sowie im Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen.

Konflikte/ Restriktionen

Altlasten: Bodenbelastungen sind bekannt (a). Zusätzliche Restriktionen sind die Lärmbelastungen von der Bahn (Gebiet 9c) und teilweise von der B 35 (Gebiet 9b). Die Flächen südlich des Saalbachs sind hochwassergefährdet.

Städtebauliche Bewertung

Die äußere Erschließung der Gebiete ist unproblematisch und besteht bereits durch die Grabener Straße und die Straße am Güterbahnhof. Die Wohnbebauung kann in verdichteter Form erfolgen (mind. 80EW/ha). Während im Teilbereich 9c Dienstleistungseinrichtungen überwiegen sollen, ist für die Teilflächen 9a, 9b und 9d eine überwiegende Wohnnutzung denkbar. Der Wohnwert ist durch die zentrumsnahe Lage mit gut zu bewerten. Der Hochwassergefährdung ist durch geeignete Maßnahmen zu begegnen.

Landschaftsplanerische Bewertung/ Ziele

Der Naturraum wird von dieser Planung nicht zusätzlich belastet. Allerdings kann die Versiegelung des Bodens durch eine Neuplanung verringert werden.

Stadt Bruchsal
Innentwicklungspotenzial „Siemensgelände“, Nr. 10d

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	4,9 ha; davon 0,9 ha nach Annahme verfügbar
Bisherige Nutzung	Gewerbliche Baufläche (Baumarkt, Schrott)
Geplante Nutzung	Gemischte Baufläche



Regionalplanerische Vorgaben

Die Fläche liegt innerhalb der bestehenden Siedlungsfläche mit überwiegender gewerblicher Nutzung. Außerdem liegt sie im überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser und im Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen.

Konflikte/ Restriktionen

Bodenbelastungen sind bekannt. Weitere Restriktionen sind die Lärmbelastungen durch die Bahn.

Städtebauliche Bewertung

Das Gebiet liegt verkehrsgünstig in der Nähe des Bahnhofs und kann sehr günstig an das bestehende Straßennetz angebunden werden. Die stückweise Aufgabe der bestehenden gewerblichen Nutzung ist zwar denkbar, jedoch für die Geltungsdauer des neuen FNP's derzeit nicht abzuschätzen.

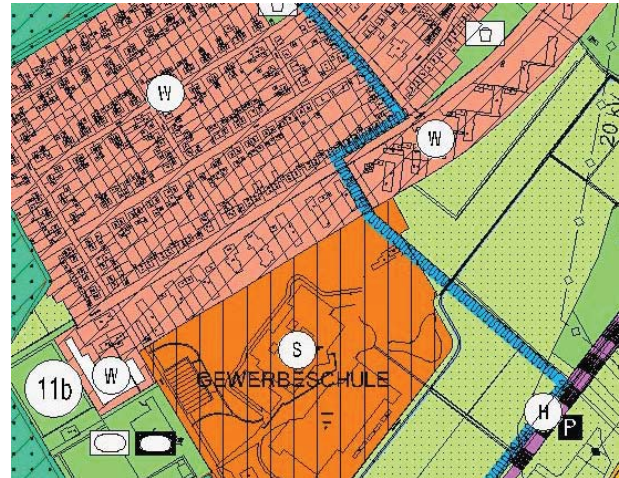
Landschaftsplanerische Bewertung/ Ziele

Der Naturraum wird von dieser Planung nicht zusätzlich belastet. Allerdings kann die Versiegelung des Bodens durch eine Neuplanung verringert werden.

Stadt Bruchsal
Neubaugebiet „Erweiterung
Waldsiedlung“, Nr. 11b

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	0,4 ha
Bisherige Nutzung	Siedlungsfläche
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche



Regionalplanerische Vorgaben

Lage innerhalb des regionalen Grünzugs, schutzbedürftiger Bereich für die Erholung, überschwemmungsgefährdeter Bereich bei Katastrophenhochwasser, Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen, innerhalb eines Wasserschutzgebietes der Zone III B.

Konflikte/ Restriktionen

Die „Erweiterung der Waldsiedlung“ ist durch die Lage an der Schule und dem Sportplatz hinsichtlich der Lärmemissionen schwierig zu beurteilen. Lärmschutzmaßnahmen sind im Prinzip nur an den Gebäuden möglich. Der notwendige Abstand zur Gewerbeschule und zum Sportplatz (Eingrünung) vermindern die entwickelbare Wohnbaufläche erheblich. Es ist daher zu untersuchen, inwieweit im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Wohnbebauung zulässig wird.

Städtebauliche Bewertung

Der Bereich stellt eine Ortsabrundung im Süden der Stadt dar. Die äußere Erschließung und auch die innere Erschließung sind kostengünstig durchführbar.

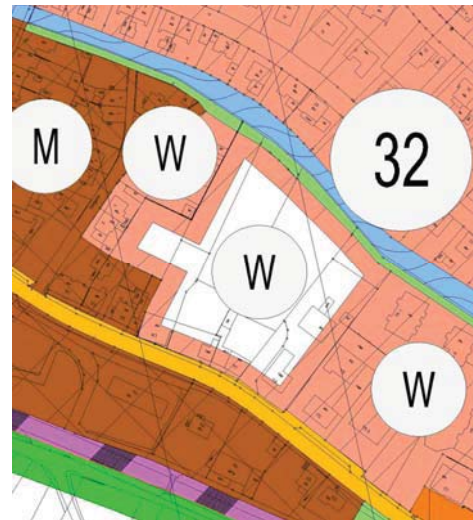
Landschaftsplanerische Bewertung/ Ziele

Die Verträglichkeit in Hinblick auf die vorhandenen Biotoptypen kann voraussichtlich bewältigt werden, so dass mit Ausgleichsmaßnahmen zu rechnen ist, die auch überwiegend im oder am Plangebiet vorgenommen werden können.

Stadt Bruchsal
Innenentwicklungspotenzial
„Württembergische Straße / Schafgarten“, Nr. 32

Städtebauliche Daten

Gesamtgröße	1,1 ha; davon 0,5 ha verfügbar
Bisherige Nutzung	Wohnbaufläche/Gartenland
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche



Regionalplanerische Vorgaben

Das Gebiet befindet sich innerhalb der bestehenden Siedlungsfläche.

Städtebauliche Bewertung

Die Fläche liegt zwischen Saalbach und Württembergische Straße (L618) und kann von hier aus ohne Schwierigkeiten erschlossen werden. Der Wohnwert ist mit überwiegend positiv zu bewerten, weil einerseits eine Grünzone mit dem Saalbach das Gebiet flankiert. Einschränkungen ergeben sich eventuell durch die direkte Lage an der Landstraße mit Verkehrslärm (Lärmschutz an den Gebäuden). Durch die vorhandene Bebauung wird der hintere Bereich jedoch überwiegend geschützt und die Größe der tatsächlich entwickelbaren Wohnbaufläche herabgesetzt.

Konflikte/ Restriktionen

Es sind derzeit keine Restriktionen bekannt.

Landschaftsplanerische Bewertung/ Ziele

Der Naturraum wird von dieser Planung nicht zusätzlich belastet. Allerdings kann die Versiegelung des Bodens durch eine Neuplanung verringert werden.

Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der im Flächennutzungsplan vorgegebenen Suchflächen zu berücksichtigen.

Zum Saalbach ist ein ausreichender Abstand einzuhalten. Es sollte die städtische Grünverbindung am Saalbach berücksichtigt werden.

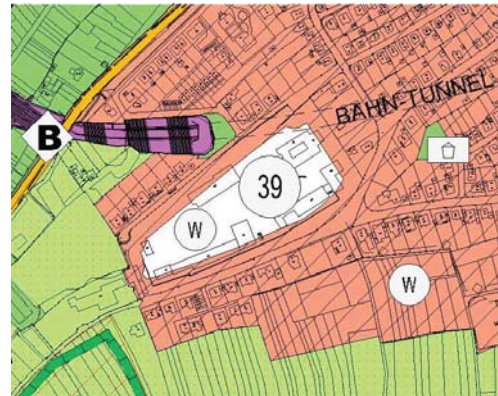
Stadt Bruchsal
Innentwicklungspotenzial
„Landesfeuerweherschule“, Nr. 39

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche 3,5 ha;
davon 0,0 ha nach Annahme verfügbar

Bisherige Nutzung Gemeinbedarf - Schule

Geplante Nutzung Wohnbaufläche



Regionalplanerische Vorgaben

Das Gebiet liegt im Regionalplan als bestehende Siedlungsfläche eingetragen. Ein flächenhaftes Naturdenkmal liegt außerhalb in der Nähe der westlichen Abgrenzung.

Konflikte/ Restriktionen

Plangebiet kann erst nach Verlagerung des Landesfeuerweherschule bebaut werden.

Städtebauliche Bewertung

Das Gebiet ergänzt die bereits bestehende umliegende Wohnbaufläche. Durch die Nähe zur Bahnlinie, die unter der nördlichen Ecke des Gebiets in einem Tunnel verläuft, sind Lärmschutzvorkehrungen zu prüfen. Gute Erschließungsmöglichkeiten bestehen durch die angrenzenden Straßen Näherweg und Steinackerstraße.

Landschaftsplanerische Bewertung/ Ziele

Der Naturraum wird von dieser Planung nicht zusätzlich belastet, da es bereits geplant war. Allerdings kann die Versiegelung des Bodens durch eine Neuplanung verringert werden.

Ausgleichsmaßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich.

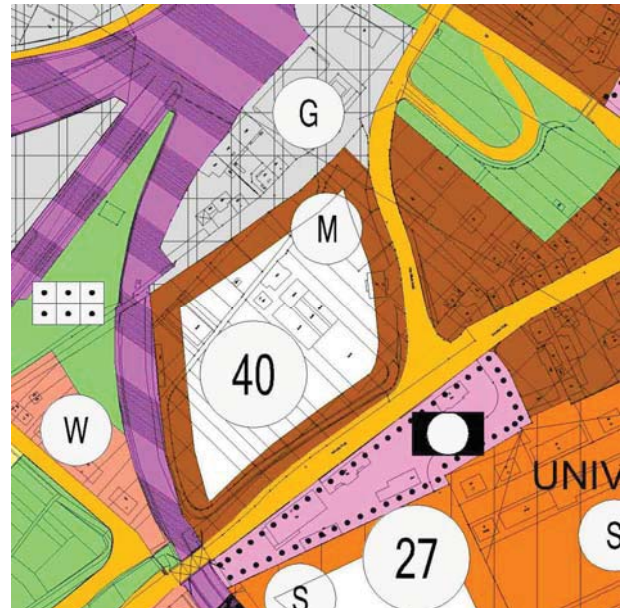
Stadt Bruchsal
Innentwicklungspotenzial
„Karlsruher Straße / Prinz-Wilhelm-Straße“,
Nr. 40

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche 3,0 ha;
davon 2,0 ha
nach Annahme verfügbar
davon wiederum 1,0 ha
für Wohnnutzung

Bisherige Nutzung Gärtnerei

Geplante Nutzung Gemischte Baufläche



Regionalplanerische Vorgaben

Das Gebiet liegt im überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser, im Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen.

Konflikte/ Restriktionen

Es sind derzeit keine Restriktionen bekannt

Städtebauliche Bewertung

Das Gebiet ist gut an das bestehende Schienen- und Straßennetz (B 3) angeschlossen und erstreckt sich zwischen einer Abzweigung der Bahnlinie und der Prinz-Wilhelm-Straße. Es verbindet das nördlich angrenzende Gewerbegebiet mit dem weiter südlich liegenden Siedlungsgebiet (Universität, Wohngebiet, Gemeinbedarf). Durch die Bahnanlagen und die B 3 in unmittelbarer Nachbarschaft ist eine Lärmbelastung als Minderung des Wohnwerts erkennbar (Lärmschutz) erforderlich. Aufgrund seiner Lage ist es zu empfehlen, das Gebiet rundum einzugrünen.

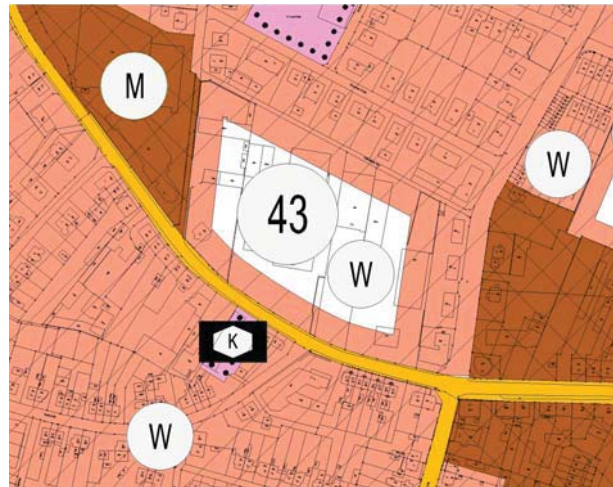
Landschaftsplanerische Bewertung/ Ziele

Die Auswirkungen des Eingriffs für den Naturraum sind nicht sehr hoch. Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der im Flächennutzungsplan vorgegebenen Suchflächen zu berücksichtigen.

Stadt Bruchsal
Innentwicklungspotenzial
„Werner-v.-Siemens-Straße/ Hambrückener Weg“,
Nr. 43

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	2,5 ha; davon 1,0 ha nach Annahme verfügbar
Bisherige Nutzung	Gemischte Baufläche
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche



Regionalplanerische Vorgaben

Das Gebiet liegt im überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser, im Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen.

Konflikte/ Restriktionen

Auf die Möglichkeit des Vorkommens von Altlastenverdachtsflächen, die in der derzeitigen vorwiegend gewerblichen Nutzung begründet sind, wird hingewiesen. Da die Flächenverfügbarkeit von dem weiteren Bestehen bzw. den künftigen Entwicklungen der ansässigen Betrieben abhängt, wird zunächst lediglich ein Teilbereich von ca. 1,0 ha für die Entwicklung innerhalb der Gültigkeitsdauer des FNP's angenommen. Weitere Restriktionen bestehen in einer potentiellen Hochwassergefährdung.

Städtebauliche Bewertung

Das Gebiet ist gut an das bestehende Straßennetz (Werner-v.-Siemens-Straße und Hambrückener Weg) angebunden. Es verbindet die nördlich und südlich angrenzenden Wohngebiete miteinander. Durch die direkt angrenzende Durchgangsstraße ist eine Lärmbelastung im südlichen Teilbereich der Entwicklungsfläche anzunehmen. Hierauf sollte mit der straßenseitigen Bebauung entsprechend reagiert werden. Die äußere Erschließung ist demnach bereits vorhanden, während die innere noch entwickelt werden muss. Der möglichen Lärmbelastung steht die gute zentrumsnahe Lage entgegen. Bei einer baulichen Umstrukturierung sind Beeinträchtigungen durch Hochwasser möglichst auszuschließen.

Landschaftsplanerische Bewertung/ Ziele

Die Auswirkungen des Eingriffs für den Naturraum sind nicht sehr hoch. Durch die geplante Umnutzung von einem vorwiegend gewerblich genutzten Mischgebiet zu einer Wohnbaufläche kann aufgrund der damit verbundenen Anlage von Gärten und sonstigen Außenanlagen eine zusätzliche Entsiegelung des heutigen Bestandes angenommen werden.

Stadtteil Heidelheim
Neubaugebiet „Furt“, Nr. 1

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	5,3 ha; davon 5,0 ha verfügbar
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Flächen
Geplante Nutzung	Wohnbauflächen



Regionalplanerische Vorgaben

Regionalplanerisch abgestimmter Bereich für die Siedlungserweiterung, schutzbedürftiger Bereich für die Erholung, Wasserschutzgebiet.

Konflikte/Restriktionen

Das Gebiet befindet sich künftig innerhalb eines Wasserschutzgebietes (Zone III B geplant).

Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist bereits im Rahmen einer Flurbereinigung vorgeordnet worden und fand daher auch in den bereits bestehenden Flächennutzungsplan Eingang. Das Gebiet wird sich durch seine Lage und seinen hohen Wohnwert auszeichnen. Die Erschließungsanlagen sind relativ kostengünstig zu realisieren. Es ist damit zu rechnen, dass für die Entwicklung eines Wohngebietes eine hohe Bereitschaft seitens der Eigentümer besteht, die Baulandentwicklung mitzutragen. Zur Bahn sind aufgrund der topographischen Lage erhebliche Aufwendungen für den Schallschutz erforderlich.

Landschaftsplanerische Bewertung/Ziele

In Hinblick auf die Verträglichkeit der Biotoptypen bestehen zu dem Gebiet kaum Vorbehalte. Ausgleichsmaßnahmen sind teilweise innerhalb des Gebietes und zum großen Teil außerhalb des Gebietes auf Gemarkung Heidelheim durchführbar. Von dem im Norden angrenzenden Reb Gelände ist ein Abstand einzuhalten.

Stadtteil Heidelheim

Neubaugebiet „Furt - Ost“, Nr. 2a und
Neubaugebiet „Furt - West“ Nr. 2b

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	3,5 ha
Teilabschnitt a	2,2 ha
Teilabschnitt b	1,3 ha; davon 0,7 ha verfügbar



Bisherige Nutzung Landwirtschaftliche Flächen

Geplante Nutzung Wohnbauflächen

Regionalplanerische Vorgaben

Regionalplanerisch abgestimmter Bereich für die Siedlungserweiterung, schutzbedürftiger Bereich für die Erholung, Wasserschutzgebiet.

Konflikte/Restriktionen

Das Gebiet befindet sich künftig innerhalb eines Wasserschutzgebietes (Zone III B geplant). Lärmschutz ist problematisch da „Furt – West“ (2b) direkt an der Bahnlinie liegt. Die Lärmemissionen von der Bahnlinie erfordern voraussichtlich zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen, deren Art und Umfang im Bebauungsplan nachgewiesen werden muss. Die Bebauung muss aus Gründen des Lärmschutzes und auch aus Gründen der Topographie einen ausreichenden Abstand von der Bahnlinie einhalten.

Städtebauliche Situation

Die Baugebiete sind Ortsabrundungen bestehender Siedlungsflächen und in dieser Lage daher relativ unproblematisch erschließbar.

Landschaftsplanerische Bewertung/Ziele

Die Verträglichkeit mit dem vorhandenen Biotoppotenzial ist durchaus positiv. Aufwendungen für Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht sehr erheblich. Möglichkeiten hierfür bestehen innerhalb des Gebietes oder in den Suchbereichen auf Gemarkung Heidelheim.

Stadtteil Helmsheim
Neubaugebiet „Rohrbachgraben“, Nr. 1

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	2,9 ha; davon 2,5 ha verfügbar
<i>Bisherige Nutzung</i>	Landwirtschaftliche Flächen
<i>Geplante Nutzung</i>	Wohnbauflächen



Regionalplanerische Vorgaben

Regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung und schutzbedürftiger Bereich für die Erholung.

Konflikte/Restriktionen

Das Gebiet befindet sich in der Nähe der Bahnlinie und der B35, von denen Lärmimmissionen zu erwarten sind. Dies macht eine Verlängerung des bereits bestehenden Lärmschutzwalls entlang der Bundesstraße um zusätzlich etwa 100 m in südlicher Richtung und möglicherweise einen passiven Lärmschutz an den Gebäuden notwendig. Art und Umfang der Lärmschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan nachzuweisen. Lage innerhalb eines Wasserschutzgebietes (Zone III, geplant). Eine 20kV-Leitung verläuft am westlichen Rand des Gebiets und muss bei der Entwicklung berücksichtigt werden (evtl. Verlegung/ Grünzone als Abstand zur Bebauung). Zum Rohrgraben sollte ein Abstand mit Wohnbebauung eingehalten werden (mögliche Renaturierung).

Städtebauliche Bewertung

Das Gebiet grenzt im Norden an eine vorhandene reine Wohnbebauung an und wird von hier aus lediglich an seiner nordöstlichen Ecke über die Straße „Zum Haug“ erschlossen. Die städtebauliche Lage in unmittelbarer Nähe zur Bahnlinie und der B35 erfordert zusätzliche Maßnahmen des Lärmschutzes. Die Nähe der vorhandenen Infrastruktur (Stadtbahn, Kindergarten) sind hier positiv zu bewerten.

Landschaftsplanerische Bewertung/Ziele

In Hinblick auf die Verträglichkeit der Biotoptypen bestehen zu dem Gebiet kaum Vorbehalte. Ausgleichsmaßnahmen sind teilweise innerhalb des Gebietes (Renaturierung Rohrgraben) und zum großen Teil außerhalb des Gebietes auf Gemarkung Helmsheim durchführbar.

Stadtteil Helmsheim
Neubaugebiet „Abrundung zwischen B 35 und Bahn“
(In der Gottesau), Nr. 2

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	0,4 ha; davon 0,3 ha verfügbar
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Flächen
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche



Regionalplanerische Vorgaben

Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft (Stufe I), schutzbedürftiger Bereich für den vorbeugenden Hochwasserschutz (östlicher Rand), schutzbedürftiger Bereich für die Erholung.

Konflikte/Restriktionen

Das Gebiet grenzt an die Bahnlinie an. Die Lärmemissionen von der Bahnlinie und B 35 erfordern voraussichtlich zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen, deren Art und Umfang im Bebauungsplan nachgewiesen werden muss. Lage innerhalb eines Wasserschutzgebietes (Zone III, geplant). Von der der Bahnlinie zugewandten Seite sollte ein Abstand mit der Wohnbebauung eingehalten werden (Eingrünung/Lärmschutz).

Städtebauliche Bewertung

Das Gebiet grenzt an eine vorhandene gemischte Bebauung an, durch die das Plangebiet auch kostengünstig erschlossen wird. Die städtebauliche Lage in unmittelbarer Nähe zur Bahnlinie erfordert zusätzliche Maßnahmen des Lärmschutzes.

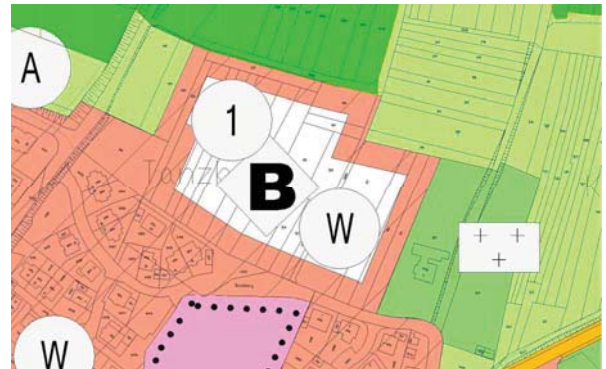
Landschaftsplanerische Bewertung/Ziele

In Hinblick auf die Verträglichkeit der Biotoptypen bestehen zu dem Gebiet kaum Vorbehalte. Ausgleichsmaßnahmen sind teilweise innerhalb des Gebietes und zum großen Teil außerhalb des Gebietes auf Gemarkung Helmsheim durchführbar.

Stadtteil Obergrombach
Neubaugebiet „Tanzberg - Erweiterung“, Nr. 1

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	1,8 ha; davon 1,5 ha verfügbar
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche



Regionalplanerische Vorgaben

Das Plangebiet liegt in einem schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft (Stufe I).

Konflikte/Restriktionen

Es besteht ein erhebliches Konfliktpotenzial mit dem Naturraum. Das Gebiet befindet sich in einem Wasserschutzgebiet (Zone III) und beinhaltet ein Bodendenkmal.

Städtebauliche Bewertung

Das Plangebiet ist eine Fläche, die die bestehende Siedlungsfläche abrundet. Die verkehrliche Erschließung kann an das vorhandene Straßensystem angehängt werden. Vorgesehen ist eine Bebauung im Flachbau mit einer hohen Entwicklung des Wohnwertes. Die städtebaulichen Dichtewerte werden allerdings unter dem Wert von 80 EW/ha liegen. Zusätzliche Aufwendungen ergeben sich auch in der Erschließung mit Kanal und Wasser. Die exponierte Lage erfordert eine sensible Entwicklung und Höhenanpassung (Nachbarschaft zum Friedhof/Eingrünung). Die Lage des Gebietes, innerhalb einer Wasserschutzzone (Zone III, geplant) ist zu berücksichtigen.

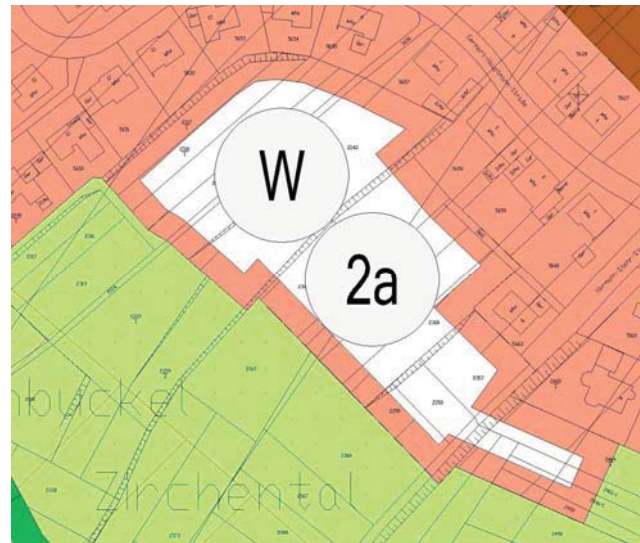
Landesplanerische Bewertung/Ziele

Hier ergeben sich erhebliche Kompensationsmaßnahmen. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind nur in den Suchräumen nach der Flächennutzungsplankarte möglich und können auch innerhalb des Gebiets durchgeführt werden. Zum Hohlweg (westlich) wird ein ausreichender Puffer vorgesehen. Eine gute Einbindung in die umgebende Landschaft ist zu berücksichtigen.

Stadtteil Obergrombach
Neubaugebiet „Hessenbuckel/Zirchental-Nord“,
Nr. 2a

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	1,5 ha
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche



Regionalplanerische Vorgaben

Die Teilbereiche liegen im regionalplanerisch abgestimmten Bereich für Siedlungserweiterung.

Konflikte/Restriktionen

Das Gebiet befindet sich in einem Wasserschutzgebiet (Zone III).

Städtebauliche Bewertung

Der Bereich dient dazu, die Siedlungsentwicklung nach Süden abzuschließen und damit einen endgültigen Ortsrand zu schaffen. Er war bereits mit anderer Abgrenzung Bestandteil des alten FNPs. Durch die Randlage ist in diesem Bereich lediglich Flachbau mit einer Siedlungsdichte von ca. 80 EW/ha möglich.

Die äußere Erschließung des Gebietes kann von Norden über das bestehende Wohngebiet erfolgen. Die Aufnahmekapazität bestehender Straßen ist vorab zu prüfen. Durch die schwierige topografische Lage ergeben sich bei der Erschließung Mehraufwendungen. Um den Siedlungsdruck auf das FFH-Gebiet abzumildern, sollten Pufferzonen vorgesehen werden. Der Wohnwert wird als hoch eingestuft. Der Trinkwasserschutz ist bei der Planung zu beachten.

Landesplanerische Bewertung/Ziele

Hier ergeben sich erhebliche Kompensationsmaßnahmen. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb der Plangebiete sind nur in den Suchräumen nach der Flächennutzungsplankarte möglich und können auch innerhalb des Gebiets durchgeführt werden.

Stadtteil Obergrombach
Neubaugebiet „Unterer Berg“, Nr. 5

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	0,5 ha
<i>Bisherige Nutzung</i>	Landwirtschaftliche Fläche
<i>Geplante Nutzung</i>	Wohnbaufläche



Regionalplanerische Vorgaben

Es befindet sich im Grenzbereich zu dem im Regionalplan ausgewiesenen schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege. Die vorhandenen wertvollen Biotope sind zu sichern und nachhaltig zu entwickeln.

Konflikte/Restriktionen

Eine Hochspannungsleitung verläuft über dem östlichen Teil des Gebiets. Hiervon ist mit der geplanten Bebauung zurückzubleiben. Das Areal befindet sich außerdem in einem Wasserschutzgebiet (Zone III). Das Plangebiet liegt im FFH-Gebiet (NATURA2000), wodurch der Konflikt mit dem Naturraum als hoch eingestuft wird.

Städtebauliche Bewertung

Das Gebiet kann an die bestehende zur Zeit einseitig bebaute Straße Obere Au unproblematisch und ohne große Erschließungskosten angeschlossen werden. Der Wohnwert wird aufgrund der besonderen Lage an einem attraktiven Naturraum als hoch eingestuft, obwohl es relativ weit entfernt von der Ortsmitte liegt. Der Trinkwasserschutz ist bei der Planung zu berücksichtigen.

Landesplanerische Bewertung/Ziele

Der Konflikt mit den verschiedenen Biototypen wird als hoch eingestuft. Es muss im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nachgewiesen werden, dass FFH – wertgebende Arten und Lebensräume nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Außerdem ist die besondere Situation zur freien Landschaft hin zu beachten (teilweise Löß – Lehm – Steilwände). Ausgleichsmaßnahmen außerhalb der Plangebiete sind nur in den Suchräumen nach der Flächennutzungsplankarte möglich.

Stadtteil Untergrombach
Neubaugebiet „Schwamm“, Nr. 1a

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	7,9 ha
<i>Bisherige Nutzung</i>	Landwirtschaftliche Fläche
<i>Geplante Nutzung</i>	Wohnbaufläche



Regionalplanerische Vorgaben

Das Entwicklungsgebiet liegt im regionalplanerisch abgestimmten Bereich für Siedlungserweiterung. Ein regionaler Grünzug liegt westlich angrenzend. Das Gebiet liegt im großräumigen Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen und im überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser.

Konflikte/Restriktionen

Die Gebiete befinden sich innerhalb eines künftigen Wasserschutzgebiets (Zone IIIB), nahe der Bahnlinie sowie A 5 und benötigen einen Lärmschutz (Abklärung auch zur A5). Etwa 200 m vom westlichen Rand des Gebietes verläuft die als Freihaltetrasse ausgewiesene Umgehungsstraße im Zuge der B 3. Da diese Trasse bisher nicht festgelegt worden ist, sind auch keine Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet selbst zu berücksichtigen. Soweit zu einem späteren Zeitpunkt (als der Bau des Wohngebietes) diese Trasse an dieser Stelle realisiert werden sollte, sind potentielle Schallschutzmaßnahmen nur an der Umgehungsstraße selbst (zum Schutz des Baugebietes) möglich und nötig.

Städtebauliche Bewertung

Das Gebiet 1a ist eine ebene Fläche, liegt direkt an der Büchenauer Straße und ist damit von der B 3 aus gut erreichbar. Durch seine günstige Lage an der Kreisstraße wird seine Erschließung unproblematisch sein. Städtebaulich setzt es das nordwestliche Wohngebiet Untergrombachs fort und ist zur freien Landschaft hin orientiert. Eine Erweiterung in das Gebiet „Obere Sand“ sollte offengehalten werden. Der Trinkwasserschutz ist bei der Planung zu berücksichtigen.

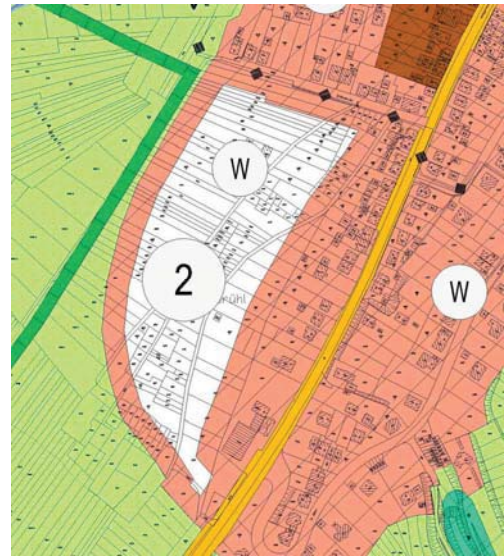
Landschaftsplanerische Bewertung/Ziele

Ausgleichsmaßnahmen sind durch Renaturierungsmaßnahmen an den Gräben und außerhalb des Plangebietes in den Suchräumen nach der Flächennutzungsplankarte möglich. Nach Westen ist ein endgültiger Ortsrand auszubilden. Für das Gebiet wird voraussichtlich eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

Stadtteil Untergrombach Neubaugebiet „Brühl“, Nr. 2

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	5,4 ha; davon 5,0 ha verfügbar
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche



Regionalplanerische Vorgaben

Das Gebiet liegt im regionalplanerisch abgestimmten Bereich für Siedlungserweiterung. Am Rand grenzt es an einen regionalen Grünzug an. In diesem Randbereich sollte eine Eingrünung zur freien Landschaft hin vorgesehen werden. Das Gebiet befindet sich im großräumigen Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen und im überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser.

Konflikte/Restriktionen

Südlich des Entwicklungsbereichs verläuft eine große Biotopfläche, die aber lediglich an der westlichen Ecke des Gebiets und im Bereich der B 3 unmittelbar angrenzt.

Städtebauliche Bewertung

Das ebene Plangebiet liegt am südlichen Ortseingang von Untergrombach und ist von der B 3 durch ein dünnes Band bestehender Wohnbebauung getrennt. An das bestehende Straßennetz ist das Gebiet zunächst nur über die nördlich verlaufende Brühlstraße anzuschließen. Ein weiterer Anschluss an die Weingartener Straße ist nur im Südosten möglich und verursacht zusätzliche Erschließungskosten. Im Süden und Westen wird das Gebiet von landwirtschaftlicher Fläche umgeben und ergänzt das bestehende Wohnbaugebiet nördlich der Brühlstraße.

Landschaftsplanerische Bewertung/Ziele

Ausgleichsmaßnahmen sind nur außerhalb des Plangebietes in den Suchräumen nach der Flächennutzungsplankarte möglich.

Die Umgebung des Entwicklungsbereichs liegt aufgrund ihrer ökologischen Wertigkeit innerhalb eines Suchraumes für Kompensationsmaßnahmen.

Stadtteil Untergrombach
Innenentwicklungspotenzial „Wittumäcker“, Nr. 3

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche 1,6 ha;
davon 0,5 ha verfügbar

Bisherige Nutzung Wohnbaufläche

Geplante Nutzung Wohnbaufläche



Regionalplanerische Vorgaben

Das Gebiet liegt im Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen und im überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser.

Konflikte/Restriktionen

Ausweisung als Wasserschutzzone III B geplant.

Städtebauliche Bewertung

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe der Ortsmitte und ist zu etwa 50% bebaut. Es kann optimal an das bestehende Straßennetz angeschlossen werden und ist von der B 3 und der Kreisstraße über die Ernst-Renz-Straße oder die Raiffeisenstraße zugänglich. Zusätzliche Kosten werden nicht entstehen. Von der bestehenden Bebauung sollte ein ausreichender Abstand eingehalten werden (Grünstreifen).

Landschaftsplanerische Bewertung/Ziele

Konflikte mit den Biotoptypen spielen bei diesem Gebiet eine untergeordnete Rolle. Zum angrenzenden gesetzlich geschützten Biotop ist ein ausreichender Pufferstreifen vorzusehen. Im Süden des Gebietes können erhebliche artenschutzrechtliche Probleme mit Amphibien zu erwarten sein. Hier sind geeignete Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Stadtteil Untergrombach
Neubaugebiet
„Östlich der Eisenbahn“, Nr. 4

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	2,5 ha; davon 0,5 ha verfügbar
Bisherige Nutzung	Wohnbaufläche/ gemischte Baufläche, landwirtschaftliche Flächen
Geplante Nutzung	gemischte Baufläche



Regionalplanerische Vorgaben

Das Gebiet liegt im Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen und im überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser und einen regionalplanerisch abgestimmten Bereich für die Siedlungserweiterung.

Konflikte/Restriktionen

Durch die Lage des Plangebietes in der Nähe der Bahnlinie sind die vorhandenen Lärmimmissionen zu berücksichtigen, Ausweisung des Gebietes als Wasserschutzzone III B ist geplant, im Plangebiet besteht ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb. Aufgrund der bestehenden Bebauung und der empfohlenen Eingrünung als Übergang in die freie Landschaft ist mit einer erheblich geringeren Flächenverfügbarkeit für Wohnbebauung zu rechnen.

Städtebauliche Bewertung

Das Ortszentrum ist auf kurzen Wegen erreichbar. Der Wohnwert ist insgesamt mit neutral zu bewerten. Zur Bahn hin werden Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich.

Landschaftsplanerische Bewertung/Ziele

Konflikte mit den Biotoptypen spielen bei diesen Gebieten eine untergeordnete Rolle. Ausgleichsmaßnahmen sind nur außerhalb des Plangebietes in den Suchräumen nach der Flächennutzungsplankarte möglich.

Stadtteil Büchenau
Neubaugebiet „Gärtenwiesen-West“, Nr. 1b

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	2,7 ha davon 2,5 ha verfügbar
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche
Geplante Nutzung	Wohnbauflächen



Regionalplanerische Vorgaben

Das Baugebiet liegt im regionalplanerisch abgestimmten Bereich für Siedlungserweiterung, im großräumigen Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen und im überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser.

Konflikte/ Restriktionen

Das Gebiet liegt im Bereich der Wasserschutzzone IIIB. Die dargestellte Elektrofreileitung wird im Zuge der Entwicklungsmaßnahme verlegt.

Städtebauliche Bewertung

Der Bereich wird im Norden und Osten an das Straßensystem des angrenzenden Baugebietes angeschlossen.

Aufgrund des umgebenden Grünraums ist der Wohnwert mit gut zu bewerten. Nach Westen und Süden ist ein endgültiger Siedlungsrand auszubilden (Eingrünung). Die Schutzzonenverordnung (Trinkwasserschutz) ist zu beachten.

Landesplanerische Bewertung/Ziele

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind nur innerhalb der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Suchräume möglich.

Stadtteil Büchenau
Neubaugebiet „Grausenbutz“, Nr. 4

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	0,6 ha
Bisherige Nutzung	davon 0,4 ha verfügbar Landwirtschaftliche Flächen
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche



Regionalplanerische Vorgaben

Das Baugebiet liegt im schutzbedürftigen Bereich für die Landwirtschaft (Stufe I), im Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen und im überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser.

Konflikte/ Restriktionen

Aufgrund der Nähe zur L558 sind Schallschutzmaßnahmen notwendig. Das Baugebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB.

Städtebauliche Bewertung

Das Gebiet liegt am Ortsrand. Obwohl es sehr gut über die Straße und über die Straße Im Grün erschlossen werden kann, besitzt es insgesamt nur einen durchschnittlichen Wohnwert (Verkehrslärm). Eine Eingrünung als Übergang zur Landschaft sowie notwendige Lärmschutzmaßnahmen sollten bei der Entwicklung der Wohnbaufläche berücksichtigt werden. Die Schutzzonenverordnung (Trinkwasserschutz) ist zu beachten.

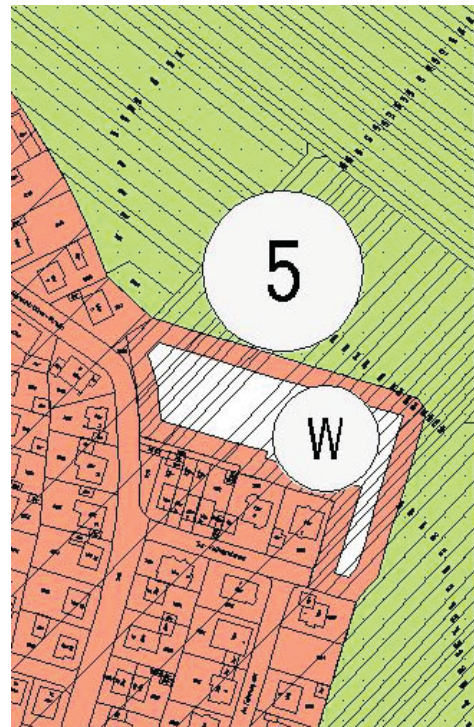
Landesplanerische Bewertung/Ziele

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind nur innerhalb der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Suchräume möglich. Nach Norden ist ein endgültiger Siedlungsrand (Grünpuffer) auszubilden.

Stadtteil Büchenau
Neubaugebiet „Wolfsgrube“, Nr. 5

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	0,9 ha; davon 0,5 ha verfügbar
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Flächen
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche



Regionalplanerische Vorgaben

Das Baugebiet befindet sich im regionalplanerisch abgestimmten Bereich für Siedlungserweiterung, im Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen und im überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser.

Konflikte/ Restriktionen

Das Baugebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB. Es sind keine weiteren Restriktionen bekannt.

Städtebauliche Bewertung

Das Baugebiet kann an zwei Punkten an der Albrecht-Dürer-Straße direkt erschlossen werden. Es liegt aber von der Ortsmitte entfernt und hat deshalb einen nur durchschnittlichen Wohnwert. Eventuell sind Lärmimmissionen zu beachten. Eine Eingrünung als Übergang zur freien Landschaft sollte bei der Entwicklung der Wohnbaufläche berücksichtigt werden. Die Schutzonenverordnung (Trinkwasserschutz) ist zu beachten.

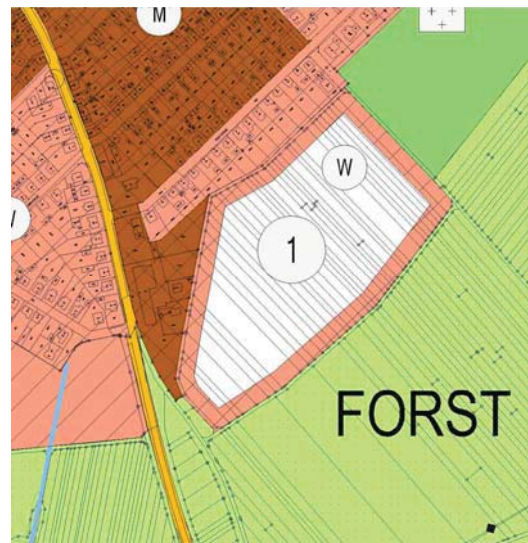
Landesplanerische Bewertung/Ziele

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind nur innerhalb der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Suchräume möglich. Nach Norden und Osten ist ein endgültiger Ortsrand (Ortsrandbepflanzung) auszubilden.

Gemeinde Forst
Neubaugebiet „Nahe Igenau“, Nr. 1

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	6,1 ha; davon 5,9ha verfügbar
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche



Regionalplanerische Vorgaben

Das Plangebiet überschneidet sich mit dem regionalplanerisch abgestimmten schutzbedürftigen Bereich für die Landwirtschaft (Stufe I am Friedhof, sonst Stufe II). Außerdem verläuft eine Grünzäsur am südöstlichen Rand, der vom Siedlungsdruck durch Pufferzonen zu entlasten ist. Das Gebiet liegt im großräumigen Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen. Das Plangebiet wird durch ein Flurbereinigungsverfahren abgegrenzt.

Konflikte/ Restriktionen

Durch die räumliche Nähe zur B 35 ist ein Schallschutz notwendig.

Städtebauliche Bewertung

Insgesamt ist der Wohnwert mit überwiegend gut zu bewerten. Die Randlage mit der Orientierung zur freien Landschaft hin ist attraktiv, die Ortsmitte ist jedoch relativ weit entfernt. Die Anbindung an das bestehende Straßennetz kann über eine Verlängerung der Paulusstraße und über eine Anbindung an die Bruchsaler Straße erfolgen. Die städtebaulichen Dichtewerte werden aufgrund der Randlage unter dem Wert von 80 EW/ha liegen. Zur freien Landschaft ist ein endgültiger Ortsrand mit Ortsrandbepflanzung zu entwickeln. Zum Friedhof ist auf einen ausreichenden Abstand zu achten.

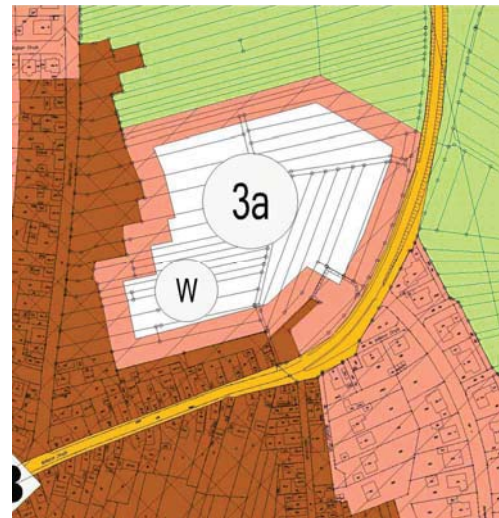
Landschaftsplanerische Bewertung/ Ziele

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

Gemeinde Forst
Neubaugebiet „Wanne – Süd“, Nr. 3a

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	4,0 ha davon 3,7 ha verfügbar
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Flächen
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche



Regionalplanerische Vorgaben

Das Gebiet ist im Regionalplan als Bereiche für Siedlungserweiterung gekennzeichnet. Es befindet sich im Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen.

Restriktionen

Aufgrund der Lärmimmission durch die Weiherer Straße und durch die Schnellbahntrasse, ist ein Schallschutz zu prüfen.

Städtebauliche Bewertung

Das Gebiet befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand von Forst und ist zur landwirtschaftlichen Fläche hin orientiert. Verkehrlich kann das Gebiet an das bestehende Straßennetz angehängt werden (Wannenstraße bzw. Weihererstraße). Dichtewerte werden aufgrund der Randlage unter dem Wert von 80 EW/ha liegen. Entwicklungsmöglichkeiten nach Norden sollten offen gehalten werden. Zur Weihererstraße sollte ein Grünstreifen (Abstandsgrün) vorgesehen werden.

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.

Gemeinde Hambrücken
Neubaugebiet „Bastwald-Erweiterung“, Nr. 1

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	4,0 ha davon 3,8 ha verfügbar
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche



Regionalplanerische Vorgaben

Ein regionaler Grünzug grenzt direkt an das Plangebiet an, das ein regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung ist. Ein Gebiet für Landschaftsschutz ist angrenzend. Außerdem befindet sich das Baugebiet im großräumigen Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen.

Konflikte/Restriktionen

Das Baugebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebiets der Zone III B.

Städtebauliche Bewertung

Das ebene Plangebiet rundet den nordöstlichen Rand des bereits bestehenden Wohngebietes Bastwald ab. Die verkehrliche Erschließung kann problemlos an die bestehenden Straßen (Rotacker und Allmend) angehängt werden. Dabei ist auf eine zweiseitige Bebauung im Flachbau zu achten, deren Wohndichte-Wert aufgrund der direkten Lage zur freien Landschaft hin zwischen 60 und 80 EW/ha liegen sollte. Insgesamt besitzt das Gebiet einen guten Wohnwert, wenngleich es aufgrund seiner Randlage vom Zentrum entfernt ist und daher längere Wege in Kauf genommen werden müssen. Zur freien Landschaft (Landschaftsschutz) ist ein endgültiger Ortsrand mit einem Grünpuffer auszubilden.

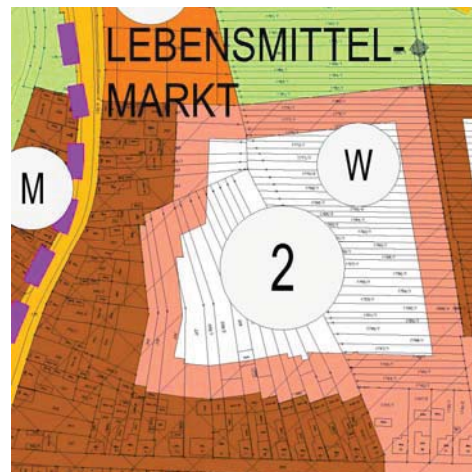
Landschaftsplanerische Bewertung/Ziele

In Hinblick auf die Biotoptypen sind zu dem Eingriff in den Naturraum größere Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb des Gebietes und zum Teil außerhalb des Gebietes auf der Gemarkung von Hambrücken durchführbar.

Gemeinde Hambrücken
Neubaugebiet „Brühl“, Nr. 2

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	3,1 ha
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche



Regionalplanerische Vorgaben

Das Gebiet liegt im regionalplanerisch abgestimmten Bereich für Siedlungserweiterung und im Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen.

Konflikte/Restriktionen

Auf potentielle Belastungen durch eine E – Freileitung und die Lärmbelastung von der L 555 wird hingewiesen.

Städtebauliche Bewertung

Der Bereich ist verkehrlich über die Keitländer- und über die Brühlerstraße gut an die L 556 angeschlossen und ergänzt den Siedlungskörper von Hambrücken im Norden direkt hinter der Bebauung der Hauptstraße. Durch den angrenzenden Lebensmittelmarkt ist eine gute Versorgung gewährleistet. Die Wohndichte sollte etwa 80 EW/ha betragen.

Landschaftsplanerische Bewertung/Ziele

Der Eingriff in die Natur ist nicht sehr erheblich. Ausgleichsmaßnahmen sind teilweise innerhalb des Gebietes und zum Teil außerhalb des Gebietes auf der Gemarkung von Hambrücken durchführbar.

Nach Norden ist ein endgültiger Ortsrand auszubilden.

Gemeinde Hambrücken
Neubaugebiet „Lange Allmend“, Nr. 3

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	2,2 ha
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche
Geplante Nutzung	Gemischte Bauflächen (1,1 ha) Wohnbauflächen (1,1 ha)



Regionalplanerische Vorgaben

Das Gebiet befindet sich in einem regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung und im Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen.

Konflikte/Restriktionen

Es sind keine Restriktionen bekannt. Es ist aber auf die im Osten geplante Gewerbefläche hinzuweisen (Nutzungsabstimmung erforderlich).

Städtebauliche Bewertung

Der Bereich ist verkehrlich über die Keitländer- und über die Brühlerstraße gut an die L 556 angeschlossen und ergänzt den Siedlungskörper von Hambrücken. Bezüglich seiner Nutzung als gemischte Baufläche dient er als Pufferzone zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem geplanten Gewerbegebiet im Nordosten. Durch seine Nähe zum Gewerbegebiet besitzt es einen nur neutralen Wohnwert.

Die Wohndichte sollte etwa 80 EW/ha betragen.

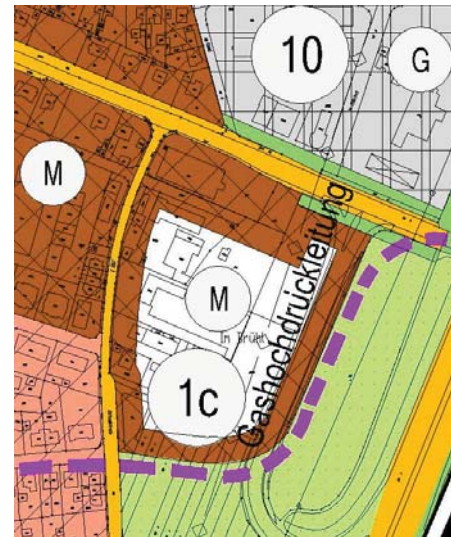
Landschaftsplanerische Bewertung/Ziele

Der Eingriff in die Natur ist nicht sehr erheblich. Ausgleichsmaßnahmen sind teilweise innerhalb des Gebietes und zum Teil außerhalb des Gebietes auf der Gemarkung von Hambrücken durchführbar. Nach Norden ist ein endgültiger Ortsrand auszubilden.

Gemeinde Karlsdorf – Neuthard
Ortsteil Karlsdorf
Innenentwicklungspotenzial „Im Brühl“, Nr. 1c

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	3,1 ha; davon 2,0 ha verfügbar
Bisherige Nutzung	teilweise ehem. BAB-Anschluss vorh. gewerbliche Fläche
Geplante Nutzung	Mischgebiet



Regionalplanerische Vorgaben

Das Baugebiet befindet sich im überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser, im Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen sowie im Bereich des An- bzw. Abflugsektors des Segelflugplatzes. Der Bereich westlich der Gasfernleitung ist als Siedlungsgebiet mit überwiegend gewerblicher Nutzung im Regionalplan verzeichnet. Durch das Gebiet wird voraussichtlich die neue Stadtbahntrasse geführt werden.

Konflikte/Restriktionen

Eine Gashochdruckleitung verläuft innerhalb des Gebietes. Lärmbelastung durch die nahe gelegene Autobahn. Die geplante Stadtbahntrasse ist bei der Entwicklung des Gebietes zu berücksichtigen. Das Plangebiet befindet sich im Überflutungsbereich von Saalbach und Saalbachkanal (HQ 50, HQ 100, Geschützte Bereiche).

Städtebauliche Bewertung

Die Fläche befindet sich am östlichen Rand von Karlsdorf und kann problemlos an das bestehende Straßensystem (Ostendstraße bzw. Bruchsaler Straße) angeschlossen werden. Es ist eine Umnutzung des Gebietes geplant, da die bestehenden Gewerbebetriebe weitgehend aufgegeben werden. Eine Mischnutzung passt sich besser in die Situation der umgebenden Bebauung ein. Im Rahmen der Umstrukturierung werden voraussichtlich ca. 2,0 ha als neue Baufläche bis 2025 zur Verfügung gestellt. Das Plangebiet wird nach Süden und Westen durch die geplante S-Bahn-Trasse nach Bruchsal begrenzt. Die Bahn wird auf einem hochwasserfreien Bahnkörper verlaufen. Damit ist auch das Gebiet „Im Brühl“ hochwassergeschützt. Es ist allerdings zu überprüfen, ob Maßnahmen gegenüber dem Grundwasser (in Abhängigkeit vom Hochwasser) erforderlich sind.

Landespflegerische Bewertung/Ziele

Ausgleichsmaßnahmen sind teilweise innerhalb des Gebietes durchführbar. Weitere Maßnahmen außerhalb des Plangebietes sind nur innerhalb der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Suchräume möglich.

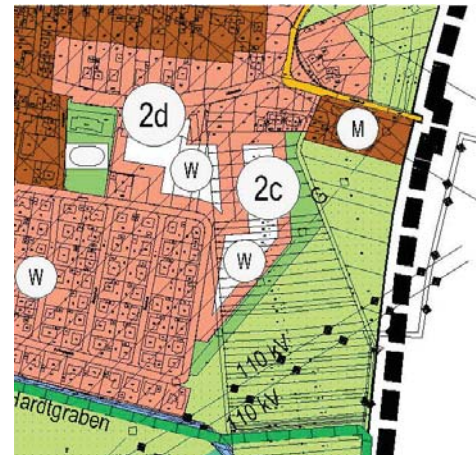
Gemeinde Karlsdorf – Neuthard
Ortsteil Karlsdorf
Neubaugebiet „Seelach“, Nr. 2c und
Innenentwicklungspotenzial „Ehemaliger Bauhof“, Nr. 2d

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	2,9 ha
Teilbereich 2c	1,5 ha
Teilbereich 2d	1,4 ha

Bisherige Nutzung Landwirtschaftliche Fläche und
Gewerbliche Baufläche

Geplante Nutzung Wohngebiete



Regionalplanerische Vorgaben

Das Gebiet „Seelach“ befindet sich im überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser, ist regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung und liegt im Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen.

Regionalplanerisch ist das Gebiet „Ehemaliger Bauhof“ als bestehende Gewerbenutzung deklariert. Ansonsten entsprechen die Vorgaben denen von „Seelach“.

Konflikte/Restriktionen

Eine hohe Lärmbelastung durch die Autobahn ist gegeben „Seelach“. Oberirdische Elektroleitungen und eine Gasleitung schränken die Planung ein.

Städtebauliche Bewertung

„Seelach“ ist verkehrlich gut und günstig an die das bestehende Straßensystem anzubinden. Der Wohnwert ist durch die Lärmbelastung eingeschränkt. Im Bebauungsplan ist auf eine Orientierung der Wohnnutzungen nach Westen zu achten. Es wird vorgeschlagen, einen Lärmriegel aus Wohngebäuden und Garagen / Nebengebäuden zu entwickeln, um ruhige Bereiche nach Westen zu schaffen. Ebenso sollten Flächen für eine Lärmschutzwand und eine Retentionsfläche berücksichtigt werden.

Das Gebiet „Bauhof“ ist zur Zeit nicht genutzt. Das Areal kann als künftige Wohnfläche entwickelt werden. Damit verbindet es zwei bestehende Wohnbauflächen miteinander. Es besitzt durch seine Zentrumsnähe einen guten Wohnwert.

Das Gebiet „Seelach“ befindet sich im Überflutungsbereich vom Hardtgraben (HQ 50). Das Gebiet „Bauhof“ ist ebenfalls partiell betroffen.

Die Aussage bezieht sich auf eine vorläufige und bisher unverbindliche Hochwassergefahrenkarte des Landes.

Auf Gemeindeebene sind bisher bei Hochwasser keine Überflutungen in größerem Ausmaß am Saalbachkanal und Saalbach festgestellt worden.

Dennoch müssen diese potenziellen Gefahren im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung näher untersucht werden.

Hierbei sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

1. Überflutungsgefahr für das Baugebiet

Das Baugebiet ist mit den Straßen so hoch anzulegen, dass die Straßenbereiche und damit die Erdgeschosse der geplanten Gebäude außerhalb der max. zu erwartenden Höchstmarke liegen werden. Überschlägig wird dies ca. 1 m über der Gebäudekante sein.

In der Bebauungsplanung sollten auch folgende Aspekte untersucht werden:

- Die Gebäude sind gegen steigendes Grundwasser und Wasserdruck auszulegen.
- Es sollen nur wasserdichte Keller errichtet werden ohne Öffnungen unterhalb des höchsten Wasserspiegels.
- Schutz vor Rückstau aus der Kanalisation.
- Elektrische Anlagen, Heizungen, Gas, Lüftung und Kälteanlagen sollen ca. 0,5 m über dem höchsten Wasserspiegel installiert werden.

2. Ausweisung weiterer Retentionsräume

Durch das Baugebiet wird im Fall von Hochwasser ein Retentionsraum in der Größe des Baugebietes entzogen. Diese Fläche muss im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung an anderer Stelle nachgewiesen werden.

Im Rahmen dieser Planungsstufe kann ausgeführt werden, dass ausreichende (überwiegend) landwirtschaftlich genutzte Flächen auf der Nebengemarkung Bruchsal (am Saalbach nördlich von Karlsdorf) hierfür vorhanden sind, die die ohnehin hier bestehenden, potenziellen Überflutungsflächen allerdings vergrößern werden.

Wesentlich erscheint aber die Aussage, dass durch die Bebauung des Gebietes „Seelach“ keine zusätzlichen Hochwassergefahren für Unterlieger entstehen. Eine konkrete Aussage ist aufgrund der vorläufigen Aussagen in der Hochwassergefahrenkarte nicht möglich. Alternativ hierzu kann auch eine Retentionsfläche zwischen Baugebiet, Hardtgraben und Autobahn angelegt werden.

3. Nach dem Stand des Flächennutzungsplans ergeben sich für das Gebiet „Seelach“ keine alternativen Ausweisungen in Karlsdorf. Dieser Ortsteil ist vollständig abgeschlossen durch die Bahnlinie, die Autobahn und den Saalbach. Die wenigen verbleibenden Gesamtflächen am Saalbachkanal und entlang der Autobahn sind ebenfalls hochwassergefährdet und zudem aus städtebaulichen Gründen freizuhalten.

Landespflegerische Bewertung/Ziele

Ausgleichsmaßnahmen sind teilweise innerhalb der Gebiete durchführbar. Weitere Maßnahmen außerhalb des Plangebietes sind nur innerhalb der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Suchräume möglich. Das Gebiet „Seelach“ sollte durch eine Ortsrandbepflanzung zur freien Landschaft hin abgegrenzt werden.

Gemeinde Karlsdorf – Neuthard
Ortsteil Karlsdorf
Neubaugebiet
„Kohlfahrtswiesen, 2. Erweiterung“, Nr. 3

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	5,6 ha
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche



Regionalplanerische Vorgaben

Das Gebiet befindet sich im überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser und ist regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung.

Konflikte/Restriktionen

Das Gebiet ist durch Lärmemissionen durch die nördlich verlaufende Bahnlinie betroffen. Schallschutzmaßnahmen sind daher notwendig. Eine Elektrofreileitung verläuft am westlichen Rand.

Städtebauliche Bewertung

Verkehrlich ist diese nördliche Siedlungserweiterung Karlsdorfs ohne Probleme an die bestehenden Straßen anzuschließen. Der Wohnwert wird als gut angesehen, da das Gebiet durch seine Randlage zur freien Landschaft hin orientiert ist. Es ist ein endgültiger Ortsrand nach Westen auszubilden.

Das Gebiet befindet sich im Überflutungsbereich von Saalbachkanal (HQ 50).

Die Aussage bezieht sich auf eine vorläufige und bisher unverbindliche Hochwassergefahrenkarte des Landes.

Auf Gemeindeebene sind bisher bei Hochwasser keine Überflutungen in größerem Ausmaß am Saalbachkanal und Saalbach festgestellt worden.

Dennoch müssen diese potenziellen Gefahren im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung näher untersucht werden.

Hierbei sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

1. Überflutungsgefahr für das Baugebiet

Das Baugebiet ist mit den Straßen so hoch anzulegen, dass die Straßenbereiche und damit die Erdgeschosse der geplanten Gebäude außerhalb der max. zu erwartenden Höchstmarke liegen werden. Überschlägig wird dies ca. 1 m über der Gebäudekante sein.

In der Bebauungsplanung sollten auch folgende Aspekte untersucht werden:

- Die Gebäude sind gegen steigendes Grundwasser und Wasserdruck anzulegen.
- Es sollen nur wasserdichte Keller errichtet werden ohne Öffnungen unterhalb des höchsten Wasserspiegels.
- Schutz vor Rückstau aus der Kanalisation.
- Elektrische Anlagen, Heizungen, Gas, Lüftung und Kälteanlagen sollen ca. 0,5 m über dem höchsten Wasserspiegel installiert werden.

2. Ausweisung weiterer Retentionsräume

Durch das Baugebiet wird im Fall von Hochwasser ein Retentionsraum in der Größe des Baugebietes entzogen. Diese Fläche muss im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung an anderer Stelle nachgewiesen werden.

Im Rahmen dieser Planungsstufe kann ausgeführt werden, dass ausreichende (überwiegend) landwirtschaftlich genutzte Flächen auf der Nebengemarkung Bruchsal (am Saalbach nördlich von Karlsdorf) hierfür vorhanden sind, die die ohnehin hier bestehenden, potentiellen Überflutungsflächen in diesem Bereich allerdings vergrößern werden.

Wesentlich erscheint aber die Aussage, dass durch die Bebauung des Gebietes „Kohlfahrtswiesen“ keine zusätzlichen Hochwassergefahren für Unterlieger entstehen. Eine konkrete Aussage ist aufgrund der vorläufigen Aussagen in der Hochwassergefahrenkarte nicht möglich.

3. Nach dem Stand des Flächennutzungsplans ergeben sich für das Gebiet „Kohlfahrtswiesen“ keine alternativen Ausweisungen in Karlsdorf. Dieser Ortsteil ist vollständig abgeschlossen durch die Bahnlinie, die Autobahn und den Saalbach. Die wenigen verbleibenden Gesamtflächen am Saalbachkanal und entlang der Autobahn sind ebenfalls hochwassergefährdet und zudem aus städtebaulichen Gründen freizuhalten.

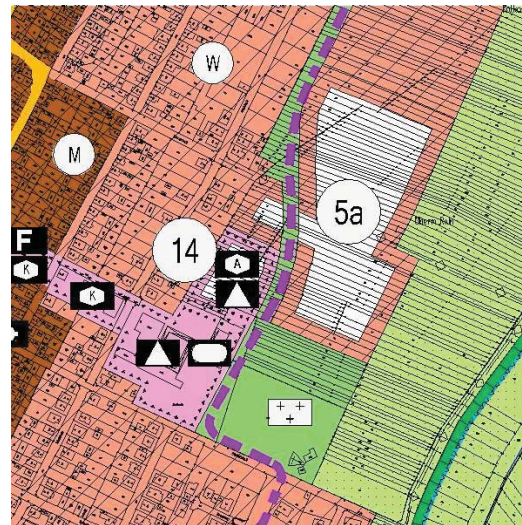
Landespflegerische Bewertung/Ziele

Konflikte mit Biotoptypen treten kaum auf. Ausgleichsmaßnahmen sind teilweise innerhalb der Gebiete durchführbar. Weitere Maßnahmen außerhalb des Plangebietes sind nur innerhalb der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Suchräume möglich. Es wird hier die Renaturierung des Saalbachs empfohlen, hierbei ist zum Baugebiet ein ausreichender Abstand einzuhalten

Gemeinde Karlsdorf – Neuthard
Ortsteil Neuthard
Neubaugebiet „Krähbusch - Süd“, Nr. 5a

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	4,2ha
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche
Geplante Nutzung	Wohnbauflächen



Regionalplanerische Vorgaben

Das Plangebiet befindet sich im regionalplanerisch abgestimmten Bereich für Siedlungserweiterung, im überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser sowie im Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen.

Konflikte/Restriktionen

Es sind keine weiteren Restriktionen bekannt.

Städtebauliche Bewertung

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand von Neuthard in städtebaulich günstiger Lage zum Zentrum und rundet das bestehende Wohngebiet ab. Die Anbindung an den Bestand erfolgt über die Karlstraße und über die Webereistraße und ist weitgehend unproblematisch (ebene Fläche). Durch die geplante Stadtbahntrasse am westlichen Rand ist das Plangebiet gut an den ÖPNV angebunden. Die Wohndichte sollte zwischen 60 und 80 EW/ha liegen, um dem Siedlungsdruck auf die angrenzende Landschaft entgegenzuwirken. Nach Osten sind potenzielle Erweiterungen zu beachten.

Landespflegerische Bewertung/Ziele

Konflikte mit Biotoptypen sind kaum vorhanden. Aus den Eingriffen in den Naturraum resultierende Kompensationsmaßnahmen sind teilweise innerhalb der Gebiete durchführbar. Weitere Maßnahmen außerhalb des Plangebietes sind nur innerhalb der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Suchräume möglich.

Gemeinde Karlsdorf – Neuthard
Ortsteil Neuthard
Neubaugebiet „Ramsbach“, Nr. 6

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	3,0 ha
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche



Regionalplanerische Vorgaben

Das Plangebiet befindet sich im regionalplanerisch abgestimmten Bereich für Siedlungserweiterung, im überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser sowie im Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen. Eine Grünzäsur grenzt im Norden auf der Höhe der Elektrofreileitung an.

Konflikte/Restriktionen

Lärmimmissionen durch die Hauptstraße und durch das Gewerbegebiet erfordern einen Lärmschutz (Abstandsgrün). Von der Elektrofreileitung am nördlichen Rand ist ebenfalls mit der Bebauung ein Abstand einzuhalten.

Städtebauliche Bewertung

Das Gebiet ist an den bestehenden Kreisverkehrsplatz im Norden anzuschließen. Zu den E – Freileitungen ist ein ausreichender Abstand einzuhalten, der als Ausgleich und Grünpuffer zur Einbindung in die umgebende Landschaft genutzt werden sollte. Die Erschließungskosten sind voraussichtlich überdurchschnittlich. Es kann ein durchschnittlicher Wohnwert erzielt werden. Die Wohndichte sollte zwischen 60 und 80 EW/ha liegen, um dem Siedlungsdruck auf die angrenzende Landschaft entgegenzuwirken.

Landespflegerische Bewertung/Ziele

Konflikte mit Biotoptypen sind kaum vorhanden. Aus den Eingriffen in den Naturraum resultierende Kompensationsmaßnahmen sind teilweise innerhalb der Gebiete durchführbar. Weitere Maßnahmen außerhalb des Plangebietes sind nur innerhalb der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Suchräume möglich.