

für die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal

B – 3

Anlage 6

Entwicklungsflächen nach altem FNP84/96 und derzeitigem Innenbereichspotenzial

für die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal

6 a: Stadt Bruchsal

Listen Nr.:	Baugebiet	Nutzung W = Wohnbaufläche, M = Gemischte Bauflächen, G = Gewerbliche Bauflächen	Größe (ha)	Bemerkungen	Teilsomme I getrennt in W, M, & G und unter Berücksichtigung der Bemerkungen	Teilsomme II zusammengefasst in W & G
Kernstadt Bruchsal						
Im FNP 84/96 dargestellt¹⁾						
	Arzt /Schweinsgrube	W	13,0	Für 11,1 ha ist ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet worden (Oberer Weiherberg Listen-Nr. 28). Es gehen somit noch 1,9 ha in die Bilanz ein	29,9 ha	
	Zaisental/ Steig/ Leuxner	W	15,0	Unbebaut, wird daher vollständig berücksichtigt		
	Benzengasse	W	8,0	Unbebaut, wird nicht berücksichtigt, da zu einem geplanten Gartenhausgebiet umgewidmet		W: 29,9 ha G: 0,0 ha
	Krottbach	W	13,0	Unbebaut, wird daher vollständig berücksichtigt		
Innentwicklungsflächen²⁾						
2a	Unterer Schlossgarten	W	3,2	Siedlungsfläche, überwiegend gewerbliche Nutzung (Fa. Siemens hat die Hallen fremd vermietet), Schlossachse angrenzend. Daher Umstrukturierung zu höherwertiger Wohnnutzung denkbar. (Grünzäsur)	X	
2b	Siemens- Parkplatz	W	0,7	Sanierungsgebiet, zurzeit Nutzung als Parkplatz. Erst nach einer entsprechenden Verlagerung, könnte der Bereich zu einer Wohnbaufläche entwickelt werden. Ohne Berücksichtigung für die Bilanz.	X	
2c	Bruchsaler Farbenfabrik	W	1,8	Zur Zeit gewerblich genutzt. Nach Seveso-II-Richtlinie Gewerbebetrieb mit erweiterten Pflichten gemäß Störfallverordnung. Stellt ein Entwicklungshemmnis für das neu zu ordnende Umfeld dar. Eine Auslagerung ist noch nicht abzusehen (Bestandsschutz). Nach Aufgabe besteht die Möglichkeit der Wohnnutzung. Genauer zeitlicher Verlauf jedoch unbekannt. Ohne Berücksichtigung für die Bilanz.	X	

für die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal

Seite - 2 -

Listen Nr.:	Baugebiet	Nutzung W = Wohnbaufläche, M = Gemischte Bauflächen, G = Gewerbliche Bauflächen	Größe (ha)	Bemerkungen	Teilsomme I getrennt in W, M, & G und unter Berücksichtigung der Bemerkungen	Teilsomme II zusammengefasst in W & G
Kernstadt Bruchsal						
Innenentwicklungsflächen²⁾						
9a	Westl. des Bahnhofs	W	2,8	Vorh. Messplatz, Alllasten: Bodenbelastung untersuchen	2,3 ha	
9b	Grabener Straße	M	2,6	Derzeitige Nutzung als Mischgebiet. Auf dem Gebiet befindet sich weiterhin eine Lagerhalle, die der OGA zugehörig ist. Zukünftige Nutzung: Vorwiegend Wohnen; Gewerbe und Wohnen im Verhältnis von ca.1:2. Wird jedoch nicht in die Bilanz aufgenommen, wegen des ungewissen zeitlichen Ablaufs.	X	
9c	Güterbahnhof	M	2,7	Ehemaliges Bahngelände sowie Straßenanschluss. Zukünftige Nutzung: Mischnutzung, Dienstleistungen, sowie Anpassung des Straßenanschlusses. Zukünftige Nutzung: Wohnen und Gewerbe mit Dienstleistungen im Verhältnis 1:2. Wird jedoch nicht in die Bilanz aufgenommen, wegen des ungewissen zeitlichen Ablaufs.	X	
9d	OGA	M	2,3	Zurzeit ausschließlich gewerbliche Nutzung (Obstgroßmarkthalle). Zukünftige Nutzung: Mischnutzung, also Wohnbauflächen (1,2 ha) und gewerbliche Flächen (1,1 ha). Wird jedoch nicht in die Bilanz aufgenommen, wegen des ungewissen zeitlichen Ablaufs.	X	
10d	Siemensgelände	M	4,9	Zurzeit überwiegend gewerbliche Nutzung. Stückweise Aufgabe der einzelnen Gebäude zwar denkbar, jedoch für die Geltungsdauer des neuen FNPs nicht genau einzuschätzen. Für 2025 geschätzte Verteilung: 50% der heute bestehenden Gewerbefläche (2,5ha) und 50% Mischgebietsanteil, wiederum bestehend aus 25% Gewerbe und 75% Wohnen. Davon wird bis 2025 ca. die Hälfte der Wohnungen realisiert (0,9ha).	W=0,9 ha	

für die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal

Listen Nr.:	Baugebiet	Nutzung W = Wohnbaufläche, M = Gemischte Bauflächen, G = Gewerbliche Bauflächen	Größe (ha)	Bemerkungen	Teilsomme I getrennt in W, M, & G und unter Berücksichtigung der Bemerkungen	Teilsomme II zusammengefasst in W & G
Kernstadt Bruchsal						
Innenentwicklungsflächen²⁾						
28	Oberer Weiherberg	W	11,1	Durch den im Verfahren befindlichen Bebauungsplan wird dieses Gebiet zum Innenbereich. Es wird die gesamte Fläche von 11,1 ha in die Bilanz aufgenommen.	11,1 ha	
32	Württemberger Straße / Schafgarten	W	1,1	Innerhalb der bestehenden Siedlungsfläche	0,5 ha	
36	Eggerten	W	3,6	Durch den im Verfahren befindlichen Bebauungsplan wird dieses Gebiet zum Innenbereich. Da es bereits zum Teil bebaut ist, werden 50% in die Bilanz aufgenommen.	1,8 ha	
39	Landesfeuerwehrschiele	W	3,5	Siedlungsfläche mit Gemeinbedarfsnutzung. Nach deren Wegfall ist eine reine Wohnnutzung denkbar. Ohne Berücksichtigung für die Bilanz.	X	
40	Karlsruher Straße/ Prinz-Wilhelm-Straße	M	3,0	Zur Zeit hauptsächlich gewerblich genutzt und mit Gewächshäusern bebaut. Nach dem Wegfall der bisherigen Nutzung kann das Gebiet im Verhältnis 1:1 für Wohn- und gewerbliche Nutzung herangezogen werden.	G=1,0 ha W=1,0 ha	
43	Werner-v.-Siemens-Straße/ Hambrückener Weg	W	2,5	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 FNPs angenommen.	W=1,0 ha	W: 18,6 ha G: 1,0 ha

für die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal

Seite - 4 -

6 b: Stadtteil Heidisheim

Listen Nr.:	Baugebiet	Nutzung W = Wohnbaufläche, M = Gemischte Bauflächen, G = Gewerbliche Bauflächen	Größe (ha)	Bemerkungen	Teilsomme I getrennt in W, M, & G und unter Berücksichtigung der Bemerkungen	Teilsomme II zusammengefasst in W & G
Heidisheim						
Im FNP 84/96 dargestellt¹⁾						
	Hinter der Kirche	S	6,9	Ist nicht für die Berechnung relevant	X	
	Furt	W	7,0	Zurzeit noch nicht bebaut. Geht zu 100% als freie Fläche in die Bilanz ein.	7,0 ha	
	Rechts dem Bruchsaler Weg	G	0,8	Zurzeit ist das südlichste Flurstück bebaut. Die Flurstücke 14207 bis 14210 gehören im Gegensatz zur aktuellen Planung noch nicht dazu. Daraus ergibt sich eine anrechenbare Fläche von 0,6 ha.	0,6 ha	W: 7,0 ha G: 0,6 ha
Innenentwicklungsflächen²⁾						
6	Obermühlteich	W	7,3	Ursprünglich mit ca. 3,5 ha im FNP84/96 ausgewiesen, später nach Süden bis zum Gartenhausgebiet erweitert. Zur Zeit zu ca. 80% unbebaut. Gesamt ca. 7,3 ha	6,0 ha	W: 6,0 ha G: 0,0 ha

für die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal

Seite - 5 -

6 c: Stadtteil Helmsheim

Listen Nr.:	Baugebiet	Nutzung W = Wohnbaufläche, M = Gemischte Bauflächen, G = Gewerbliche Bauflächen	Größe (ha)	Bemerkungen	Teilsomme I getrennt in W, M, & G und unter Berücksichtigung der Bemerkungen	Teilsomme II zusammengefasst in W & G
Helmsheim						
Im FNP 84/96 dargestellt¹⁾						
	X	X	X	Es gab keine weiteren Flächenausweisungen in Helmsheim.	X	X
Innentwicklungsflächen²⁾						
4	Hinter der Kirch, Ochsenweg	W	4,5	Dieses Gebiet ist bereits rechtsverbindlich überplant, aber insbesondere südlich des Körbigwegs noch nahezu unbebaut, weshalb ein Wert von ca. 90 % für diese noch zur Verfügung stehenden Teilfläche (4,1 ha) angenommen wird.	4,1	W: 4,1 ha G: 0,0 ha

für die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal

Seite - 6 -

6 d: Stadtteil Obergrombach

Baugebiet	Listen Nr.:	Nutzung W = Wohnbaufläche, M = Gemischte Bauflächen, G = Gewerbliche Bauflächen	Größe (ha)	Bemerkungen	Teilsomme I getrennt in W, M, & G und unter Berücksichtigung der Bemerkungen	Teilsomme II zusammengefasst in W & G
Obergrombach						
Im FNP 84/96 dargestellt¹⁾						
	Wannenberg	W	5,5	Zurzeit gibt es keinen Bebauungsplan für dieses Gebiet, daher zu 100% unbebaut.	5,5 ha	
	Unterer Holder	M/W	3,5	Mit 50% Anteil aus M, noch nicht bebaut; wird im neuen FNP als geplante Wohnbaufläche dargestellt, aber mit einer unterschiedlichen Ausdehnung; deckt sich zum Teil mit „Hessenbuckel“ und „Zirchentäl“	W: 2,5 ha G: 1,0 ha	W: 8,0 ha G: 1,0 ha
Innenentwicklungsflächen²⁾						
6	Kissel	W	1,5	Ein Bebauungsplan existiert, und das Gebiet befindet sich während des Bearbeitungs des FNPs in der Realisierung. Das Gebiet ist aber noch unbebaut und geht zu 100% in die Bilanz ein.	1,5 ha	W: 1,5 ha G: 0,0 ha

für die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal

Seite - 7 -

6.e: Stadtteil Untergrombach

Listen Nr.:	Baugebiet	Nutzung W = Wohnbaufläche, M = Gemischte Bauflächen, G = Gewerbliche Bauflächen	Größe (ha)	Bemerkungen	Teilsomme I getrennt in W, M, & G und unter Berücksichtigung der Bemerkungen	Teilsomme II zusammengefasst in W & G
Untergrombach						
Im FNP 84/96 dargestellt¹⁾						
	Weier	W	1,5	Zurzeit existiert kein Bebauungsplan für dieses Baugebiet. Es ist noch unbebaut und geht zu 100% in die Berechnung mit ein.	1,5 ha	W: 1,5 ha G: 0,0 ha
Innenentwicklungsflächen²⁾						
3	Wittmacker	W	1,6	Zu etwa 70% bebaut	0,5 ha	
5	Erweiterung Gewerbegebiet	G	1,0	Unbebaut, geht zu 100% in die Bilanz ein	1,0 ha	
6	Westlich der Bahnlinie	S	0,7	Ist nicht für die Berechnung relevant	X	W: 0,5 ha G: 1,0 ha

für die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal

Seite - 8 -

6 f. Stadtteil Büchenau

Listen Nr.:	Baugebiet	Nutzung W = Wohnbaufläche, M = Gemischte Bauflächen, G = Gewerbliche Bauflächen	Größe (ha)	Bemerkungen	Teilsomme I getrennt in W, M, & G und unter Berücksichtigung der Bemerkungen	Teilsomme II zusammengefasst in W & G
Büchenau						
Im FNP 84/96 dargestellt¹⁾						
	Gärtenwiesen- West.	W	2,7	Das Gebiet ist noch ohne Bebauung und wird mit 2,5 ha berücksichtigt.	2,5 ha	W: 2,5 ha G: 0,0 ha
Innentwicklungsflächen²⁾						
1a	Gärtenwiesen- Ost	W	4,4	Durch Bebauungsplan wird dieser Teil der „Gärtenwiesen“ zum Innenbereich. Da er noch nicht genutzt wurde, wird die gesamte Fläche von 4,4 ha in die Bilanz aufgenommen.	4,4 ha	W: 4,4 ha G: 0,0 ha

für die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal

Seite - 9 -

6.0: Gemeinde Forst

Listen Nr.:	Baugebiet	Nutzung W = Wohnbaufläche, M = Gemischte Bauflächen, G = Gewerbliche Bauflächen	Größe (ha)	Bemerkungen	Teilsumme I getrennt in W, M, & G und unter Berücksichtigung der Bemerkungen	Teilsumme II zusammengefasst in W & G
Forst						
Im FNP 84/96 dargestellt¹⁾						
	X	X	X	Es gibt keine Flächen, die bereits ausgewiesen wurden.	X	X
Innenentwicklungsflächen²⁾						
6	Zeilich	M/W	7,0	Dieses Gebiet ist bereits rechtsverbindlich und wird zum Teil bebaut, wodurch es noch mit ca. 4,5 ha zur Verfügung steht. Das Mischgebiet wird größtenteils zum Wohnen herangezogen.	W=4,0 ha G=0,5 ha	W: 4,0 ha G: 0,5 ha

für die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal

Seite - 10 -

6 h: Gemeinde Hambrücken

Listen Nr.:	Baugebiet	Nutzung W = Wohnbaufläche, M = Gemischte Bauflächen, G = Gewerbliche Bauflächen	Größe (ha)	Bemerkungen	Teilsumme I getrennt in W, M, & G und unter Berücksichtigung der Bemerkungen	Teilsumme II zusammengefasst in W & G
Hambrücken						
Im FNP 84/96 dargestellt¹⁾						
	X	X	X	Es gibt keine Flächen, die bereits ausgewiesen wurden.	X	X
Innenentwicklungsflächen²⁾						
5	Hofacker	M	2,7	Dieses Mischgebiet ist zu etwa 80% bebaut. Die verbleibenden Flächen sollten sich zu gleichen Teilen auf Wohn- und Gewerbegebietsnutzungen aufteilen.	W=0,3 ha G=0,3 ha	W: 4,3 ha G: 0,3 ha
6	Bastwald	W	12,0	Dieses Gebiet ist sowohl rechtskräftig als auch bereits zum Großteil bebaut. Die freien Grundstücke besitzen einen Anteil von ca. 30%.	4,0 ha	

für die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal

6 i: Gemeinde Karlsdorf-Neuthard

Listen Nr.:	Baugebiet	Nutzung W = Wohnbaufläche, M = Gemischte Bauflächen, G = Gewerbliche Bauflächen	Größe (ha)	Bemerkungen	Teilsomme I getrennt in W, M, & G und unter Berücksichtigung der Bemerkungen	Teilsomme II zusammengefasst in W & G
Karlsdorf-Neuthard						
Im FNP 84/96 dargestellt¹⁾						
	Krähbusch	W	9,4	Dieses geplante Wohngebiet wurde nur teilweise rechtskräftig. Der überwiegende Teil (7,9 ha, einschließlich Stadtbahntrasse) steht noch zur Verfügung.	7,9 ha	W: 7,9 ha G: 0,0 ha
Innenentwicklungsflächen²⁾						
1b	Ochsenstall- spitzen	G	16,4	Gelegen zwischen BAB, B35, Bahnlinie und BAB-Anschluss bzw. Simon-Hegele-Straße. Die Flurstücke im Süden können noch mit Gewerbebetrieben bebaut werden.	2,5 ha	
1e	Ochsenstall I	G	5,3	Das Gebiet Ochsenstall ist bereits erschlossen, und zu ca. 90% bebaut. Es ist demnach mit ca. 0,5 ha als Innenentwicklungsfläche zu betrachten.	0,5 ha	
1f	Ochsenstall II	G	4,2	Das Gebiet wird vollständig als Baulandreserve berücksichtigt.	4,2 ha	
1d	Tiergarten-Nord Erw.	G + S	5,8	Das Plangebiet Tiergarten-Nord Erweiterung ist bereits erschlossen und ist teils als Gewerbegebiet (ca. 78%), teils als Sondergebiet (ca. 22%) vorgesehen. Während der Sondergebiets - Anteil bereits zu 100% bebaut ist, ergibt sich für den Gewerbeflächen-anteil ein anrechenbarer Wert von ca. 1,5 ha.	1,5 ha	
2d	Ehem. Bauhof	W	1,4	Das Gebiet ist zur Zeit nicht genutzt. Das Areal kann als künftige Wohnfläche genutzt werden. Ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren ist derzeit im Gange.	1,4 ha	
5c	Krähbusch I + II	W	4,4	Das Gebiet ist rechtskräftig, aber noch nicht vollständig bebaut und wird daher mit 2,7 ha als Innenentwicklungsfläche herangezogen.	2,7 ha	
8	Kohlfahrtswiesen Erw.	W	3,0	Zu etwa 80% ist dieses Baugebiet bereits bebaut.	0,6 ha	
10	An den Spiegelwiesen	G	3,0	Der Bereich wird als bestehende gewerbliche Baufläche im Plan dargestellt. Das Gelände ist derzeit ungenutzt und wird, da es Teil des Innenbereichs ist, rechmersisch in vollem Umfang berücksichtigt. (Innenentwicklungspotenzial)	3,0 ha	W: 4,7 ha G: 11,7 ha

für die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal

Seite - 12 -

- 1) Diese Flächen sind nachrichtlich dargestellt und stellen den Umfang der noch nicht überplanten Ausweisungen des FNP 84/96 dar. Die Flächen werden im Rahmen der Neuaufstellung hinsichtlich ihrer Eignung überprüft und bei der Umweltprüfung berücksichtigt.
- 2) Analog zur Bewertung der Neubaugebiete ergibt sich zu den Innenentwicklungsflächen folgendes:
Die städtebauliche Lage und der Wohnwert sind durchweg positiv zu bewerten (+), da sich die Gebiete i.d.R. näher an den Versorgungszentren befinden als die Neubaugebiete am Siedlungsrand. Dies hat zur Folge, dass öffentliche Einrichtungen und Geschäfte schneller zu erreichen sind und damit die Nahversorgung auf kurzen Wegen gewährleistet ist. Außerdem ist hier das ÖPNV-Netz i.d.R. dichter und daher besser nutzbar. Zwar können Beeinträchtigungen durch z.B. Verkehrslärm entstehen, dieser Nachteil wird jedoch durch die beschriebenen Vorteile aufgehoben.
Konflikte mit Biototypen sind keine zu erwarten, da sich die Bauflächen in bereits bestehenden Siedlungsgebieten befinden und zum Großteil baulich genutzt werden (+).
Die äußere Erschließung ist ebenfalls positiv zu bewerten, da sie im Gegensatz zu den außerhalb liegenden Gebieten bereits vorhanden ist und somit keine nennenswerten Kosten hierfür anfallen (+).
Zur inneren Erschließung ist anzumerken, dass bisher unbekannte Schwierigkeiten wie z.B. die Beseitigung von Altlasten auftreten können. Eine eindeutige Aussage hierzu ist daher noch nicht möglich (X).
Anmerkung: Die bereits in verbindlicher Planung befindlichen Wohngebiete „Obermühlteich“, „Gärtenwiesen-Ost“, „Kissel“, „Oberer Weiherberg“ und „Eggerten“ sind als Innenentwicklungsflächen in die Bilanz integriert und damit bei der Ermittlung des Neuausweisungsbedarfs berücksichtigt.