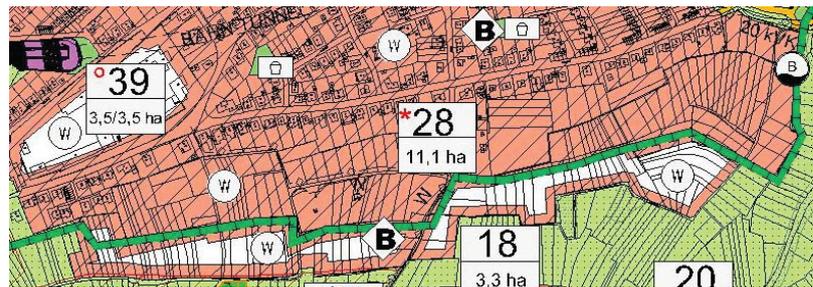


B - 2 **Anlage 4**
Baulandreserven

Stadt Bruchsal
Baulandreserve
„Oberer Weiherberg“, Nr. 28



Städtebauliche Daten

Gesamtfläche 11,1 ha

Bisherige Nutzung Landwirtschaftliche Fläche

Geplante Nutzung Wohnbaufläche

Regionalplanerische Vorgaben

Regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungsentwicklung; Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen

Konflikte/ Restriktionen

Es sind derzeit keine Restriktionen bekannt.

Städtebauliche Bewertung

Das Gebiet ist bereits aufgrund eines entsprechenden Bebauungsplanes rechtskräftig. Daher erfolgt eine rechnerische Berücksichtigung in der Bilanz. (Baulandsreserve). Durch den Bebauungsplan wird dieses Gebiet zum Innenbereich. Die äußere Erschließung erfolgt über die Weiherberger Straße zur B 35. Der Wohnwert ist aufgrund der landschaftlich attraktiven Lage mit sehr hoch zu bewerten. Das Gebiet rundet somit den Siedlungskörper nach Süden hin ab.

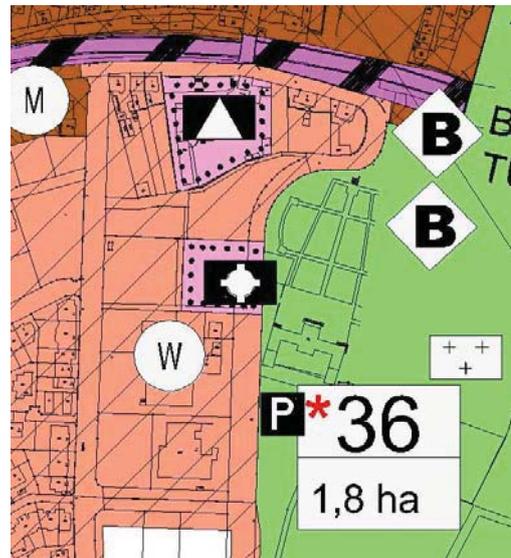
Landschaftsplanerische Bewertung/ Ziele

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

Stadt Bruchsal
Baulandreserve
„Eggerten“, Nr. 36

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	3,6 ha; davon 1,8 ha nutzbar
Bisherige Nutzung	Gemischte Baufläche und Gemeinbedarf (nördlich) Gewerbliche Baufläche (südlich)
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche



Regionalplanerische Vorgaben

Das Gebiet wird durch den im Verfahren befindlichen Bebauungsplan rechtskräftig. Daher erfolgt eine rechnerische Berücksichtigung in der Bilanz. Da der Bereich bereits zu etwa 50% bebaut ist, wird er mit 1,8 ha in die Bilanz aufgenommen. Das Gebiet ist als bestehendes Siedlungsgebiet mit überwiegend gewerblicher Nutzung im Regionalplan ausgewiesen. Es wird von Süden und Osten von einem regionalen Grünzug umgeben der zugleich ein schützenswerten Bereich für die Erholung darstellt.

Konflikte/ Restriktionen

Es sind derzeit keine Restriktionen bekannt.

Städtebauliche Bewertung

Das Baugebiet rundet das bestehende Wohngebiet westlich davon ab und ist gut durch das bestehende Straßennetz erschlossen. Die bisher ausgewiesene gewerbliche Nutzung hat sich nicht als bedarfsgerecht herausgestellt, sodass in Ergänzung zum benachbarten Gebiet „Silberhölle-Eggerten“ eine Umwandlung in „Wohnen“ vorgenommen wird.

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.

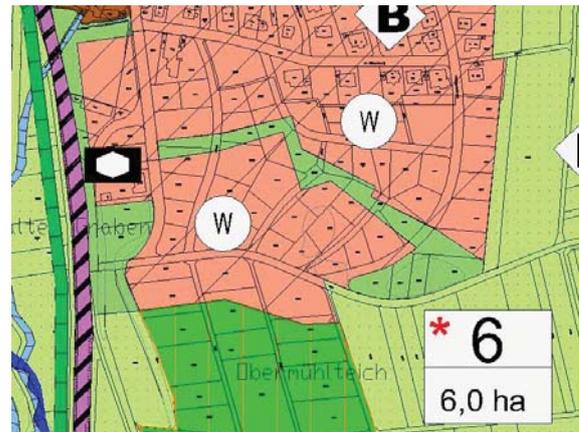
Stadtteil Heidelheim
Baulandreserve
„Obermühlteich“, Nr.6

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche 7,3 ha
davon 6,0 ha nutzbar

Bisherige Nutzung Wohnbaufläche

Geplante Nutzung Wohnbaufläche



Regionalplanerische Vorgaben

Schutzbedürftiger Bereich für die Erholung

Konflikte/Restriktionen

Wasserschutzgebiet (Zone III B bzw. geplante Zone III)

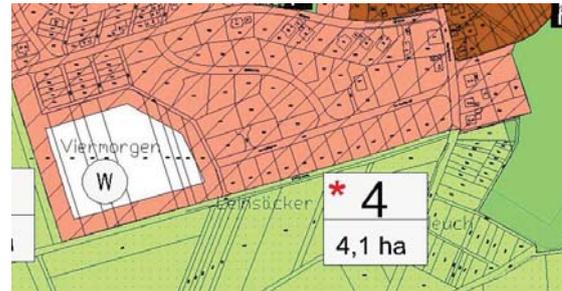
Städtebauliche Situation

Ursprünglich mit ca. 3,5 ha im FNP 84/96 ausgewiesen, später nach Süden bis zum Gartenhausgebiet erweitert.
Zur Zeit zu ca. 80 % unbebaut.

Landschaftsplanerische Bewertung/Ziele

Keine

Stadtteil Helmsheim
Baulandreserve
„Hinter der Kirch, Ochsenweg“, Nr.4



Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	4,5 ha; davon 4,1 ha verfügbar
Bisherige Nutzung	bestehende Wohnbaufläche
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche

Regionalplanerische Vorgaben

Bestehende Siedlungsfläche mit Wohnnutzung.

Konflikte/Restriktionen

Lage innerhalb eines Wasserschutzgebietes (Zone III, geplant).

Städtebauliche Bewertung

Das Gebiet ist bereits rechtsverbindlich überplant, aber insbesondere südlich des Körbigweges noch weitgehend unbebaut, weshalb ein Wert von 95 % für diese noch zur Verfügung stehende Teilfläche angenommen wird.

Der Bereich liegt an einem Südhang und ist damit eine hochwertige Wohnlage. Jedoch beeinträchtigen die dezentrale Lage abseits von übergeordneten Verkehrswegen und der ÖV-Anbindung den Wohnwert geringfügig. Außerdem erschwert die fehlende Mitwirkung der Eigentümer eine Entwicklung des Gebiets.

Landschaftsplanerische Bewertung/Ziele

Aufgrund des bestehenden Bebauungsplanes ist kein weiterer Ausgleich notwendig.

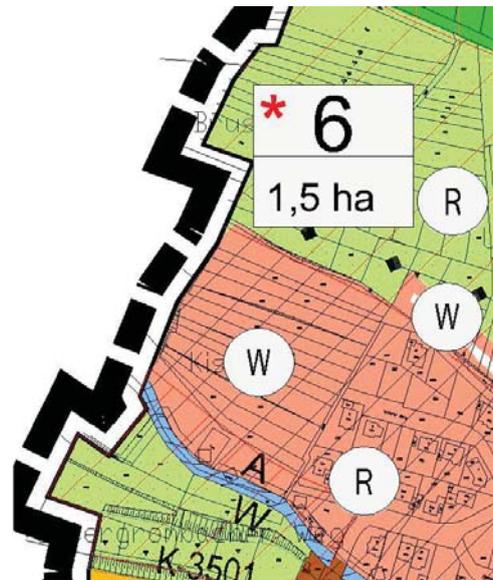
Stadtteil Obergrombach
Baulandreserve
„Kissel“, Nr.6

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche 1,5 ha

Bisherige Nutzung Landwirtschaftliche Fläche

Geplante Nutzung Wohnbaufläche



Regionalplanerische Vorgaben

Das Gebiet ist im Regionalplan als abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung eingetragen und wird von Norden, Süden und Westen von einem FFH-Gebiet umschlossen

Konflikte/Restriktionen

Der südliche Rand des Baugebiets greift in das FFH-Gebiet ein. Das gesamte Gebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes der Zone III.

Städtebauliche Bewertung

Für diesen Bereich existiert bereits ein Bebauungsplan, der im Verlauf der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung realisiert wird. Das Gebiet wird daher als bestehende Wohnbaufläche in den Plan eingetragen. Es ist noch unbebaut und wird rechnerisch vollständig berücksichtigt.

Es liegt ein Bebauungsplan vor, welcher während des Aufstellungsverfahrens des FNPs rechtskräftig wird. Das Gebiet ist noch unbebaut und geht zu 100% in die Bilanz ein.

Die äußere Erschließung ist problemlos über das östlich gelegene Wohngebiet möglich. Der Wohnwert wird als hoch eingestuft, obwohl das Gebiet weit von der Ortsmitte entfernt liegt.

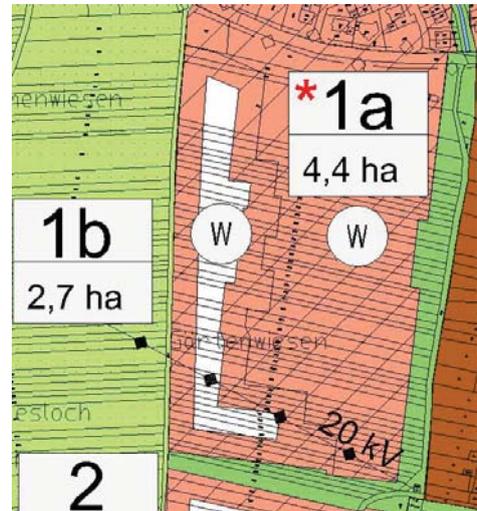
Landesplanerische Bewertung/Ziele

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

Stadtteil Büchenau
Baulandreserve
„Gärtenwiesen-Ost“, Nr. 1a

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	4,4 ha
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.

Landesplanerische Bewertung/Ziele

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

Gemeinde Forst
Baulandreserve
„Zeilich“ Nr. 6

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche 7,0 ha;
davon 4,5 ha verfügbar,
davon wiederum
4,0 ha für Wohnen



Bisherige Nutzung Landwirtschaftliche
Flächen

Geplante Nutzung Gemischte Baufläche und
Wohnbaufläche

Regionalplanerische Vorgaben

Das Plangebiet liegt im regionalplanerisch abgestimmten Bereich für Siedlungserweiterung sowie im Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen.

Städtebauliche Bewertung

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.

Das Plangebiet erweitert die Gemeinde Forst in südlicher Richtung. Die verkehrliche Anbindung erfolgt an die bestehenden Straßen, die in das Baugebiet hinein verlängert werden können bzw. entlang des Burgwegs.

Restriktionen

Es besteht eine potenzielle Lärmbelastung durch die K 3526 und die B 35.

Landschaftsplanerische Bewertung/ Ziele

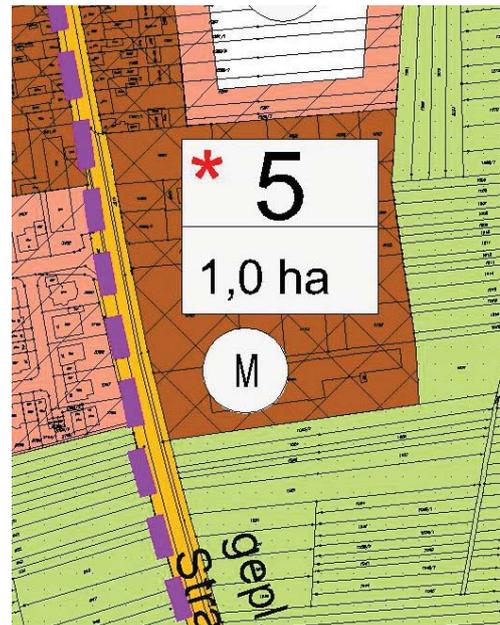
Ausgleichsmaßnahmen sind teilweise innerhalb des Gebietes und zum Teil außerhalb des Gebietes auf der Gemarkung von Forst durchführbar.

Ein Suchraum für Kompensationsmaßnahmen grenzt im Südwesten an das Gebiet an.

Gemeinde Hambrücken
Baulandreserve
„Hofäcker“, Nr.5

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	2,7 ha davon 0,6 ha verfügbar davon wiederum 0,3 ha für Wohnnutzung verfügbar
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche
Geplante Nutzung	Gemischte Baufläche



Regionalplanerische Vorgaben

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

Konflikte/Restriktionen

Mögliche Lärmbelastung durch die nahe gelegene Landstraße.

Städtebauliche Bewertung

Dieses Mischgebiet war schon Bestandteil des alten Flächennutzungsplanes und ist zu etwa 60% bebaut. Die verbleibenden Flächen sollten sich zu gleichen Teilen auf Wohn- und Gewerbegebietsnutzungen aufteilen. Die Wohndichte sollte etwa 80 EW/ha im Wohnanteil betragen. Der Wohnwert wird als gering eingestuft wegen der dezentralen Lage. Das Plangebiet ist demnach bereits erschlossen, weshalb keine Kosten für die Erschließung anfallen.

Landschaftsplanerische Bewertung/Ziele

Ausgleichsmaßnahmen sind teilweise innerhalb des Gebietes und zum Teil außerhalb des Gebietes auf der Gemarkung von Hambrücken durchführbar.

Gemeinde Hambrücken
Baulandreserve
„Bastwald“ Nr. 6



Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	12,0 ha davon 4,0 ha verfügbar
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche
Geplante Nutzung	Gemischte Baufläche

Regionalplanerische Vorgaben

Im Regionalplan ist das Gebiet als bestehendes Siedlungsgebiet eingetragen, das von einem Landschaftsschutzgebiet eingefasst wird und im Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen liegt.

Konflikte/Restriktionen

Es sind keine Restriktionen bekannt.

Städtebauliche Bewertung

Dieses Gebiet ist sowohl rechtskräftig als auch bereits zum Großteil bebaut. Die freien Grundstücke besitzen einen Anteil von ca. 10-15%. Die Wohndichte der noch zur Verfügung stehenden Baufläche soll der des Bestandes entsprechen.

Landschaftsplanerische Bewertung/Ziele

Ausgleichsmaßnahmen sind teilweise innerhalb des Gebietes und zum Teil außerhalb des Gebietes auf der Gemarkung von Hambrücken durchführbar.

Gemeinde Karlsdorf-Neuthard
Baulandreserve
„Ochsenstallspitzen“ Nr. 1b (Karlsdorf)
„Ochsenstall I“, Nr. 1e (Karlsdorf)
„Ochsenstall II“, Nr. 1f (Karlsdorf)



Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	25,9 ha
Teilbereich b verfügbar	16,4 ha; davon 2,5 ha
Teilbereich e	5,3 ha; davon 0,5 ha verfügbar
Teilbereich f	4,2 ha; davon 4,2 ha verfügbar

Bisherige Nutzung gewerbliche Bauflächen

Geplante Nutzung gewerbliche Bauflächen

Hinweis:
Die Baulandreserve Nr.1a wurde den zwischenzeitlich geänderten Verhältnissen angepasst und durch die Reserven Nr.1e und Nr.1f ersetzt.

Regionalplanerische Vorgaben

Im Regionalplan sind die Gebiete 1e und 1f als bestehende Siedlungsfläche mit überwiegender gewerblicher Nutzung eingetragen und befinden sich im überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser und das Gebiet 1b als abgestimmter Bereich für die Siedlungserweiterung mit dem Bereich entlang der Bahn als überschwemmungsgefährdete Zone.

Konflikte/Restriktionen

Es sind keine weiteren Restriktionen bekannt.

Städtebauliche Bewertung

Die Baugebiete sind verkehrlich sehr gut an die umgebenden überörtlichen Straßen angeschlossen. Sie waren teilweise Bestandteil des alten FNPs.

Zu 1b: Gelegen zwischen BAB, B35, Bahnlinie und BAB-Anschluss bzw. Simon-Hegele-Straße. Die Flurstücke im Süden können noch mit Gewerbebetrieben bebaut werden.

Zu 1e: Das Gebiet Ochsenstall ist bereits erschlossen, und zu ca. 90% bebaut. Es ist demnach mit ca. 0,5 ha als Innenentwicklungsfläche zu betrachten.

Zu 1f: Das Gebiet wird vollständig als Baulandreserve berücksichtigt.

Landespflegerische Bewertung/Ziele

Der Eingriff der Maßnahme in den Naturhaushalt ist aufgrund der geringen Ausstattung mit hochwertigen Naturfaktoren und der bereits bestehenden Erschließung und Nutzung nicht erheblich.

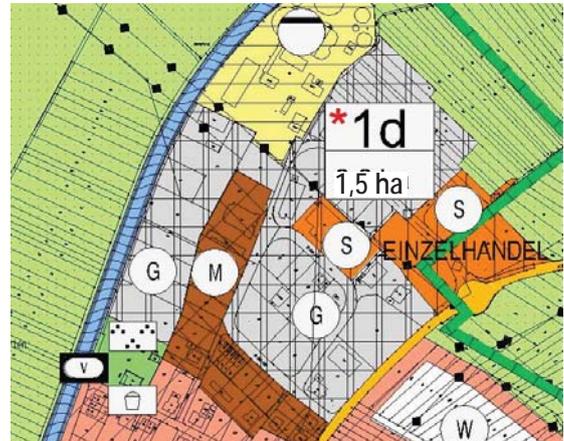
Gemeinde Karlsdorf-Neuthard
Baulandreserve
„Tiergarten-Nord-Erw.“ Nr. 1d (Neuthard)

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche 5,8 ha
davon 1,5 ha für Gewerbe
verfügbar

Bisherige Nutzung Gewerbliche Bauflächen/
Sondergebiet

Geplante Nutzung Gewerbliche Bauflächen/
Sondergebiet



Regionalplanerische Vorgaben

Das gesamte Gebiet liegt im überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser und im Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen. Der Bereich südlich der Freileitung ist als bestehende Siedlungsfläche mit überwiegend gewerblicher Nutzung und der Rest des Gebietes als abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung im Regionalplan eingetragen. Der nördlich der Freileitung verlaufende Teilbereich überschneidet teilweise die Grünzäsur.

Konflikte/Restriktionen

Eine Elektrofneileitung verläuft über dem Gebiet.

Städtebauliche Bewertung

Das Plangebiet Tiergarten-Nord Erweiterung ist bereits erschlossen und ist teils als Gewerbegebiet (ca.78%), teils als Sondergebiet (ca.22%) vorgesehen. Da es jedoch nur zu teilweise bebaut ist, ist es demnach zu als Innenentwicklungsfläche zu betrachten. Während der Sondergebiets -Anteil bereits zu 100% bebaut ist, ergibt sich für den Gewerbeflächen-Anteil ein anrechenbarer Wert von ca. 1,5 ha.

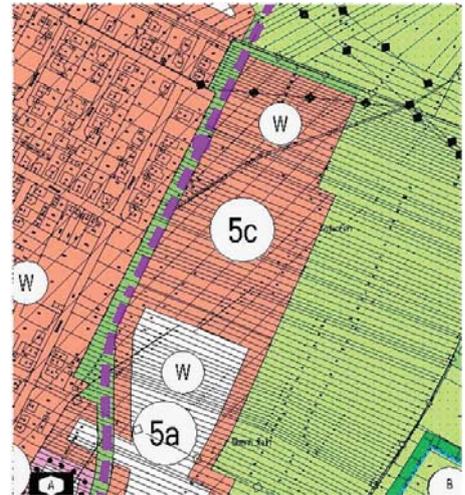
Landespflegerische Bewertung/Ziele

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

Gemeinde Karlsdorf-Neuthard
Baulandreserve
„Krähbusch I und II“ Nr. 5c (Neuthard)

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	4,4 ha; davon verfügbar 2,7 ha
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

Städtebauliche Bewertung

Die Plangebiete liegen 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 potentielle Erweiterungen zu beachten.

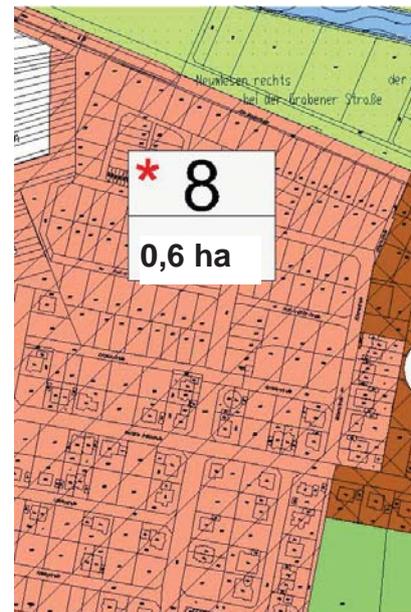
Landespflegerische Bewertung/Ziele

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
Baulandreserve
„Kohlfahrtwiesen Erweiterung“ Nr. 8 (Karlsdorf)

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	3,0 ha; davon 0,6 ha verfügbar
Bisherige Nutzung	Wohnbaufläche
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche



Regionalplanerische Vorgaben

Das Plangebiet liegt im überschwemmungsgefährdeter Bereich bei Katastrophenhochwasser und ist regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung. Der östliche Teilbereich liegt im großräumigen Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen.

Konflikte/Restriktionen

Durch die Nähe zur Bahn und zur B 35 ist ein Lärmschutz notwendig.

Städtebauliche Bewertung

Das Gebiet liegt im Norden von Karlsdorf und erstreckt sich bis zur alten Trasse der B 35. Dieses Baugebiet ist etwa zu 70% bebaut.

Landespflegerische Bewertung/Ziele

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