FLÄCHENNUTZUNGSPLAN GESAMTFORTSCHREIBUNG



Flächensteckbriefe

Anlage zum Entwurf Flächennutzungsplan

August 2019

Entwurf zur Offenlage

Inhaltsverzeichnis

1. Planungskriterien 1

1.1 Städtebau 1

1.2 Umwelt 5

2. Steckbriefe für jede Mitgliedsgemeinde 10

Brühl 11

Dossenheim 31

Edingen-Neckarhausen 49

Eppelheim 119

Heddesheim 142

Heidelberg 181

Hirschberg 245

Ilvesheim 299

Ketsch 331

Ladenburg 348

Leimen 381

Mannheim 423

Nußloch 503

Oftersheim 526

Plankstadt 561

Sandhausen 613

Schriesheim 636

Schwetzingen 657

3. Bewertungsmethode 694

1. Planungskriterien

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans beinhaltet insbesondere die Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen für die 18 Mitgliedsgemeinden des Nachbarschaftsverbandes.

Die Eignung der Flächen wurde anhand einer Reihe von Kriterien detailliert beurteilt. Um einen schnellen Überblick über die komplexen Abwägungsbelange zu erhalten, wurden die jeweiligen Kriterien nach fünf unterschiedlich farblich gekennzeichneten Stufen bewertet:

sehr gut geeignet	gut geeignet	geeignet	weniger günstig	ungünstig

Diesen Bewertungsstufen kommt eine orientierende Funktion zu. In der bauleitplanerischen Abwägungsentscheidung können bestimmte Belange auch höher oder geringer gewichtet werden.

Die zugrunde gelegten städtebaulichen und umweltbezogenen Kriterien beinhalten nachfolgend dargestellte Punkte:

1.1 Städtebau

Die in den Steckbriefen dargestellte städtebauliche Gesamtbewertung ergibt sich aus den vier Kriterien Siedlungsstruktur, Erreichbarkeiten, Immissionsschutz sowie der Zusammenfassung weiterer Kriterien.

Siedlungsstruktur

Das Kriterium „Siedlungsstruktur“ beurteilt, wie sich die neue Baufläche in die bestehende Siedlungs- und Freiraumstruktur einfügt. Es geht darum, ob es sich bei der baulichen Entwicklung um eine harmonische Fortführung des Siedlungskörpers handelt und wie weit das Ziel, den Freiraum nach Lage, Größe und Zuschnitt möglichst gut zu erhalten, berücksichtigt wird. Spornartige Siedlungsentwicklungen in den Freiraum, die Entstehung bandartiger Siedlungsstrukturen oder gar abseits der bestehenden Siedlungsstruktur liegende Bereiche sind weniger günstig, während innen liegende Flächen besser geeignet sind. Da das Gebiet des Nachbarschaftsverbandes bereits jetzt zu den am dichtesten bebauten Bereichen des Landes gehört, kommt diesem Kriterium eine besondere Bedeutung zu. Es geht darum, bei der weiteren Siedlungsentwicklung mit der ohnehin bereits stark fortgeschrittenen Fragmentierung des Freiraums sensibel umzugehen. Weitere freiraumbezogene Kriterien sind auch Gegenstand des Umweltberichts.

Nach dem Kriterium „Siedlungsstruktur“ wurden die möglichen Bauflächen wie folgt bewertet:

	sehr gut geeignet	Lage im Innenbereich oder Nachnutzung bereits bebauter Flächen
	gut geeignet	Fläche im Außenbereich, fügt sich jedoch sehr gut in die Siedlungsstruktur ein.
	geeignet	Fläche im Außenbereich, die sich noch gut in die Siedlungsstruktur einfügt. Gegenüber „gut geeignet“ liegt jedoch zumindest in Teilen eine eher weniger günstige Fortentwicklung des Siedlungskörpers vor.
	weniger günstig	Fläche im Außenbereich, die jedoch eine spornartige Entwicklung darstellt oder den verbleibenden Freiraum deutlich fragmentiert.
	ungünstig	Abgesetzte Lage vom Hauptsiedlungskörper.

Immissionsschutz

Nach Umfragen des Umweltbundesamtes fühlen sich mehr als 50% der Bevölkerung in Deutschland durch Lärm belästigt. Im Gebiet des Nachbarschaftsverbandes gibt es nicht zuletzt im Hinblick auf das Fernstraßennetz und das Bahnnetz viele Trassen und Knotenpunkte, die nahezu flächendeckend entsprechende Lärmbelastungen mit sich bringen. Das Kriterium „Immissionsschutz“ wird daher bei der Flächennutzungsplanung des Nachbarschaftsverbandes vertiefend betrachtet. Die jeweiligen Bauflächen werden anhand vorliegender Daten im Hinblick auf die bereits bestehende Betroffenheit bewertet und miteinander verglichen.

Der in § 50 Bundesimmissionschutzgesetz normierte Planungsgrundsatz bindet auch die Flächennutzungsplanung. So sind „bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.“ Auch die Ziele und Planungsgrundsätze aus § 1 des Baugesetzbuches enthalten vielfältige Forderungen, den Lärm in der Bauleitplanung entsprechend zu berücksichtigen.

In der Planungspraxis der nachfolgenden Bebauungsplanung sind durchaus vielfältige Lösungen auch in vom Immissionsschutz bereits stark belasteten Teilräumen möglich. Gleichwohl führen beispielweise Lärmschutzwände als aktiver Lärmschutz zu ungünstigen städtebaulichen und volkswirtschaftlichen Wirkungen. Bauliche Lösungen sind als passiver Lärmschutz auch direkt am Gebäude möglich, bringen aber auch dort größere Aufwendungen mit sich. In jedem Fall führt dies zu erhöhtem finanziellen Aufwand, gleichzeitig sinken die Lebens- und städtebaulichen Qualitäten in den Wohngebieten.

Insofern werden die möglichen Bauflächen vergleichend betrachtet. Als Beurteilungsgrundlage wurde die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ herangezogen. Demnach liegen die schalltechnischen Orientierungswerte bei Nacht für Allgemeine Wohngebiete bei 45 dB(A). Die Nachtwerte wurden herangezogen, weil diese eher im kritischen Bereich liegen. Im Hinblick auf den Schienenverkehrslärm wurden die Karten des Eisenbahnbundesamtes für bundeseigene Schienenwege sowie die Karten der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) für nicht bundeseigene Schienenwege herangezogen. Im Hinblick auf den Straßenverkehrslärm erfolgt die Bewertung anhand der Umgebungslärmkartierung 2012 der LUBW für Hauptverkehrsstraßen. Eine Ausnahme stellt die Datengrundlage „Umgebungslärm“ für die Städte Mannheim und Heidelberg dar. Die Erstellung der Lärmkarten liegt hier in der Zuständigkeit der Städte. Aus diesem Grund wurde für Mannheim auf die aktuellen städtischen Lärmkarten zurückgegriffen. In Heidelberg liegen aktuell Lärmkarten aus dem Jahr 2007 vor, die als Datengrundlage inzwischen nicht mehr geeignet sind. In Heidelberg werden die Karten noch aktualisiert und nach Vorliegen neuer Daten im weiteren Verfahren ergänzt.

Insgesamt zeigt sich, dass das Verbandsgebiet bereits jetzt in vielen Teilräumen stark lärmbelastet ist, da nur ein Teil der Flächen unterhalb der schalltechnischen Orientierungswerte liegt. Die Lärmkarten für Straße und Schiene liegen den jeweiligen örtlichen Steckbriefen bei. In der zusammenfassenden Eignungsbewertung wurden die jeweiligen Belastungen der unterschiedlichen Lärmquellen zusammengefasst und führen zu folgender Bewertung:

	sehr gut geeignet	Schalltechnische Orientierungswerte sind im Hinblick auf die bekannten Datengrundlagen eingehalten.
	gut geeignet	Leichte Überschreitung der Orientierungswerte liegt in Teilen bereits vor. Demnach ist hier mit vergleichsweise geringen Maßnahmen zum Lärmschutz zu rechnen.
	geeignet	Stärkere Überschreitung der Orientierungswerte bei Straßen- und/oder bei Bahnlärm, so dass mit einem Aufwand im Hinblick auf Lärmschutz zu rechnen ist.
	weniger günstig	Bahn- oder Straßenlärm liegt jeweils deutlich oberhalb der schalltechnischen Orientierungswerte, so dass generell eine starke Grundbelastung vorliegt. Die Bewältigung im Bebauungsplan ist voraussichtlich noch möglich.
	ungünstig	Lärmbelastungen, die eine Bewältigung im Bebauungsplan zumindest teilweise deutlich erschweren und voraussichtlich mit übermäßig hohen Kosten verbunden wäre.

Im Hinblick auf die Nähe zu gewerblichen Bauflächen kann es auch zu Lärmproblematiken kommen. Diese lassen sich jedoch nicht anhand bekannter Daten näher eingrenzen. Insofern wurde in der Beschreibung der Abstand zu gewerblichen Bauflächen aufgenommen. Im weiteren Verfahren kann es zu näheren Erkenntnissen kommen.

Die seitens der Gemeinden zu erstellenden Lärmaktionspläne konnten nicht verwendet werden, da diese von der Zielsetzung und Methode her nicht für die oben genannten Beurteilungsgrundlagen verwendbar sind. Eine vertiefende Betrachtung ist im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ohnehin notwendig. Im Flächennutzungsplan geht es um die vergleichende Betrachtung der Alternativen im Hinblick auf die Lärmbetroffenheit.

Erreichbarkeiten

Die Flächen unterscheiden sich teilweise deutlich im Hinblick auf ihre räumliche Nähe zu Haltepunkten des ÖPNV, zu Einkaufsmöglichkeiten, zum Ortszentrum, zu Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sowie zu attraktiven Naherholungsbereichen. Durch die räumliche Zuordnung von Baugebieten können die täglichen Wege länger oder kürzer ausfallen, was entsprechende Auswirkungen auf die lokale und regionale Verkehrsbelastung sowie die Lebensqualität der Bewohner mit sich bringt. Das Ziel der „Stadt der kurzen Wege“ ist schon seit langem ein wichtiges Planungskriterium und soll das Verkehrsaufkommen durch eine sinnvolle Zuordnung der Bauflächen reduzieren.

Den Steckbriefen sind die jeweiligen Entfernungen zu entnehmen. Die Gesamtbewertung der Eignung wurde in etwa anhand folgender Erreichbarkeiten beurteilt:

	sehr gut geeignet	Schienengebundener ÖPNV sowie Ortszentrum oder attraktiver Markt: Beides in weniger als 500m Entfernung.
	gut geeignet	Schienengebundener ÖPNV sowie Ortszentrum oder attraktiver Markt: Eine Entfernung bis 500m, die andere bis 1.000 Meter.
	geeignet	Schienengebundener ÖPNV sowie Ortszentrum oder attraktiver Markt: Beide Entfernungen 500-1000m oder eine Entfernung bis 500m und die andere > 1.000m.
	weniger günstig	Schienengebundener ÖPNV sowie Ortszentrum oder attraktiver Markt: Eine Entfernung bis 1.000m, die andere > 1.000m.
	ungünstig	Schienengebundener ÖPNV sowie Ortszentrum oder attraktiver Markt: Alle in mehr als 1.000 Meter Entfernung.

Weitere Kriterien

Als weitere Kriterien wurden der bisherige Bestand auf der Fläche und die Frage der Erschließung betrachtet. Es hat sich gezeigt, dass diese Kriterien im Vergleich zu den oben genannten eine deutlich geringere Relevanz haben, weshalb diese mit weniger Gewicht in die städtebauliche Gesamtbeurteilung eingegangen sind. Aufgenommen wurde auch die jeweilige Betroffenheit im Hinblick auf den Hochwasserschutz. In Bereichen, für die ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (HQ100), sind neue Baugebiete grundsätzlich untersagt.

1.2 Umwelt

Die in den Steckbriefen dargestellte umweltbezogene Gesamtbewertung des Konfliktpotenzials ergibt sich aus der Einzelbetrachtung der Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt, Mensch (inklusive Gesundheit, Landschaftsbild und Erholung), sowie Klima / Luft. Dabei wird zunächst die Wertigkeit des Bestands bestimmt und darauffolgend das Konfliktpotenzial hinsichtlich einer potenziellen Bebauung benannt. Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. gelistete Bau- und Kulturdenkmäler) wird verbal-argumentativ abgehandelt. Zudem wird ein Abgleich mit dem aus dem Jahr 1999 stammenden Landschaftsplan des Verbandsgebiet vorgenommen und auf ggf. bestehende Änderungen hinsichtlich der Bewertung hingewiesen. Um auf die Gesamtbewertung der Siedlungserweiterungsfläche zu kommen, wurden die fünf Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen & Tiere sowie Mensch in der Gewichtung 3:1:2:3:2 betrachtet. Die rechnerische Gesamtbewertung wurde anschließend überprüft. In wenigen Fällen (6 von 88) wurde die Gesamtbewertung im Steckbrief angepasst, um den speziellen Charakter der betroffenen Flächen entsprechend zu gewichten.

Schutzgut Boden

Wird Boden überbaut kommt es zur Beeinträchtigung oder sogar zum Verlust der Bodenfunktion. Die Wertigkeit des Bodens wird anhand der vorliegenden Bodenwerte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) bestimmt. Die Gesamtbewertung setzt sich dabei aus den Bewertungsergebnissen der einzelnen Bodenfunktionen – Natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe und Sonderstandort für naturnahe Vegetation – zusammen. Erreicht die Bodenfunktion „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ die Bewertungsklasse 4 (sehr hoch), wird der Boden bei der Gesamtbewertung in die Wertstufe 4 eingestuft. In allen anderen Fällen wird die Wertstufe des Bodens über das arithmetische Mittel der Bewertungsklassen für die anderen drei Bodenfunktionen ermittelt. Die Bodenfunktion „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ wird dann nicht einbezogen. Sind Vorbelastungen des Bodens bekannt, wird je nach Einzelfall eine Abstufung in der Bewertung vorgenommen.

Bewertungsklassen der Funktionserfüllung sind demnach:

	sehr gering	sehr geringe Gesamtbewertung der Böden nach LGRB
	gering	geringe Gesamtbewertung der Böden nach LGRB

	mittel	mittlere Gesamtbewertung der Böden nach LGRB
	hoch	hohe Gesamtbewertung der Böden nach LGRB / „Sonderstandorte für naturnahe Vegetation“ mit sehr hoher Funktionserfüllung
	sehr hoch	sehr hohe Gesamtbewertung der Böden nach LGRB / „Sonderstandorte für naturnahe Vegetation“ mit sehr hoher Funktionserfüllung

Zudem werden Böden, denen ein hoher Informationswert für die (geologische) Bodenkunde, dem Bodenschutz oder der Landschaftsgeschichte zukommt benannt.

Schutzgut Wasser

Die Betrachtung des Schutzgut Wassers bezieht sich auf das Grundwasser sowie das Oberflächenwasser inklusive des Niederschlagswassers. Werden Flächen überbaut kann Niederschlagswasser nicht mehr in gewohntem Maß abfließen und somit die Grundwasserneubildung mindern. Zudem besteht die Gefahr des Schadstoffeintrags. Bewertet wird daher die Bedeutung der potenziellen Siedlungserweiterungsfläche für die Grundwasserneubildung, auch unter Berücksichtigung der festgesetzten Wasserschutzgebiete und vorhandenen Oberflächengewässer sowie Gräben in der Gewichtung 1:1:1.

Zudem relevant ist die Frage, ob die Potenzialfläche innerhalb eines Überschwemmungsgebietes liegt. Ist letzteres der Fall und die Fläche liegt in einer Überflutungsfläche Jahrhunderthochwasser (HQ100), wird das Konfliktpotenzial methodisch als sehr hoch eingestuft, da einerseits sehr umfängliche Schutzmaßnahmen notwendig werden und andererseits wichtige Retentionsräume beansprucht werden würden.

Als Bewertungsgrundlage herangezogen wurden die Hydrogeologische Karte, die Karte der Grundwasserflurabstände für das Verbandsgebiet, gelistete Wasserschutzgebiete auf dem LUBW-Daten- und Kartenserver, vorhandene Oberflächengewässer sowie die Hochwassergefahrenkarten Baden-Württembergs der LUBW.

In der Gesamtbewertung ergeben sich für die Potenzialflächen folgende Einstufungen:

	sehr gering	geringe Grundwasserneubildung, keine Lage in Wasserschutzgebiet, keine Oberflächengewässer
	mittel	mittlere Grundwasserneubildung, angrenzend an Wasserschutzgebiet, Oberflächengewässer (direkt) angrenzend
	sehr hoch	hohe Grundwasserneubildung, Lage in Wasserschutzgebiet, Oberflächengewässer im Planungsgebiet

Dabei ist zu berücksichtigen, dass auch die Zwischenstufen „gering“ oder „hoch“ in der Bewertung erreicht werden können, die sich aus unterschiedlichen Kombinationen der einzelnen Indikatoren zusammensetzen.

Schutzgut Klima / Luft

Eine Überbauung einer Freifläche führt i.d.R. grundsätzlich zu einer Beeinträchtigung bzw. einem Verlust des örtlichen klimaökologischen Wirkungsgefüges. Dabei kann den Flächen abhängig von Lage und Nutzung eine unterschiedliche Funktionsausprägung hinsichtlich der bioklimatischen Ausgleichsfunktion sowie Immissionsschutzfunktion zukommen. Die Aspekte Kaltluft- und Frischluftentstehungsgebiete und -abflussgebiete sowie Luftleitbahnen finden hier Berücksichtigung. Flächen mit bedeutenden bioklimatischen und/oder lufthygienischen Funktionen, über die frische Luft in die Siedlung kommt, sind grundsätzlich vor einer Bebauung zu schützen.

Zur Bewertung der Siedlungsflächen in Bezug auf ihre Empfindlichkeit gegenüber Bebauungsverdichtung und Flächenversiegelung und das daraus resultierende Konfliktpotenzial wird zum einen die bereits bestehende thermische und lufthygienische Belastung und zum anderen der Einfluss des Gebietes auf benachbarte Siedlungsbereiche oder Freiräume betrachtet. Als Bewertungsgrundlage dient dabei die Klimabewertungskarte des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim, in der die klimatisch-lufthygienische Ausgleichsfunktion der potenziellen Siedlungserweiterungsflächen folgenden Bewertungsklassen zugeordnet wird:

	gering	höchstens mittlere klimatisch-lufthygienische Ausgleichsfunktion
	mittel	hohe klimatisch-lufthygienische Ausgleichsfunktion
	Sehr hoch	sehr hohe klimatisch-lufthygienische Ausgleichsfunktion

Schutzgut Pflanzen & Tiere / biologische Vielfalt

Die Ausprägung der Pflanzen- und Tierwelt bzw. der biologischen Vielfalt steht in Abhängigkeit zu den Strukturen und spezifischen Standortgegebenheiten der Landschaft, welche den Lebensraum bildet. Sie wird geprägt durch die unterschiedlichen Arten und Intensität der Flächennutzung sowie die Zusammensetzung des abiotischen Milieus (Boden, Wasser, Klima/Luft). Werden Flächen überbaut, kann dies zu einem Lebensraumverlust führen, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auslösen oder Gebiete, die unter besonderem Schutz stehen beeinträchtigen.

Die in den Steckbriefen dargestellte Gesamtbewertung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt ergibt sich aus der Betrachtung gelisteter Schutzgebiete, der naturschutzfachlichen Bedeutung der Biotoptypen auf der Fläche, der Einschätzung des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials sowie der Bedeutung für den Biotopverbund in der Gewichtung 1:3:3:3.

Die Bewertung der Potenzialflächen wird anhand folgendem Schema vorgenommen:

	sehr gering	kein Schutzgebiet (NSG, FFH, VSG, LSG), max. 10 % der Fläche mittelhochwertige Biotoptypen, geringes Konfliktpotenzial beim Artenschutz, kein Biotopverbund
	mittel	gesetzlich geschützte Biotope (auf der Fläche bzw. in Randbereich), bis 25 % der Fläche mittel bis hochwertige Biotoptypen, mittleres Konfliktpotenzial beim Artenschutz, Trittsteinbiotope/ Vernetzungselemente vorhanden
	Sehr hoch	direkt angrenzend NSG, FFH, VSG oder Lage im LSG, mehr als 33 % der Fläche mittel bis hochwertige Biotoptypen, hohes Konfliktpotenzial beim Artenschutz, Flaschenhals im Biotopverbund (LP 1999) bzw. Lage im Kernraum Biotopverbund (LUBW)

Dabei ist zu berücksichtigen, dass auch die Zwischenstufen „gering“ oder „hoch“ in der Bewertung erreicht werden können, die sich aus unterschiedlichen Kombinationen der einzelnen Indikatoren zusammensetzen.

Schutzgut Mensch

Da im Kontext einer möglichen Siedlungserweiterung in die freie Landschaft eine enge Wechselwirkung zwischen dem Landschaftsbild, der Erholungseignung im Hinblick auf die Erholungsinfrastruktur und das Wohnumfeld sowie der menschlichen Gesundheit (Lärmeinwirkung) besteht, wird hier eine Gesamtbewertung in der Gewichtung 2:1:1:2 dieser Aspekte unter dem Schutzgut Mensch vorgenommen.

Die Erholungswirksamkeit der freien Landschaft steht maßgeblich in engem Zusammenhang mit der Attraktivität des Landschaftsbildes, deren Qualität von subjektiven Einschätzungen des Menschen abhängig ist. Entscheidend ob ein Gebiet als Erholungsraum aufgesucht wird oder nicht, ist insbesondere das Angebot an Erholungseinrichtungen, die Erreichbarkeit und Erschließung des Raumes sowie die Entfernung zur Siedlung bzw. dem Wohnort. Erholungssuchende nutzen vor allem Gebiete, die in einer Entfernung von bis zu 1000 m von den Siedlungsgrenzen entfernt liegen. Vorzugsweise werden strukturreiche Gebiete aufgesucht, die lärmarm, klimatisch geeignet (Sonnenscheindauer) und wenig vorbelastet sind (Gerüche, visuelle Beeinträchtigungen etc.).

Die Bewertung der potenziellen Siedlungserweiterungsflächen erfolgt nach folgendem Schema:

	sehr gering	baulich geprägtes Landschaftsbild mit infrastruktureller Vorbelastung (z.B. Hochspannungsleitungen etc.), keine Wege vorhanden, Wohnbebauung nicht in der näheren Umgebung bzw. Fläche nur schlecht erreichbar, hohe Lärmbeeinträchtigung
	mittel	mittlerer attraktiver Freiraum mit z.T. vorhandenen Strukturelementen (z.B. Sträucher, Hecken, Bäume etc.), Wege durch freie Landschaft, Wohnbebauung in der Nähe, mittlere Lärmbeeinträchtigung
	sehr hoch	attraktives Landschaftsbild mit vielfältigen Strukturelementen (z.B. Sträucher, Hecken, Bäume etc.) meist in bewegtem Gelände, in Freizeitkarte ausgewiesene Rad-/Wanderwege durch Gebiet, direkt an Wohnbebauung angrenzend, geringe Lärmbeeinträchtigung

Dabei ist zu berücksichtigen, dass auch die Zwischenstufen „gering“ oder „hoch“ in der Bewertung erreicht werden können, die sich aus unterschiedlichen Kombinationen der einzelnen Indikatoren zusammensetzen.

2. Steckbriefe für jede Mitgliedsgemeinde

BRÜHL

Flächennutzungsplan – Entwurf zur Offenlage



Erläuterungen:

Nach dem Flächennutzungsplan verfügt Brühl insgesamt über 13,7 ha an Wohnbauflächenpotenzialen. Hierzu gehören die bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche im Süden der Gemeinde sowie die Baufläche im Bereich der derzeitigen Sportflächen „Am Schrankenbuckel“.

Bis auf die absehbare Innenentwicklungsfläche im Bereich der Sportflächen bleibt der Flächennutzungsplan damit gegenüber dem aktuellen Plan unverändert. Gewerbliche Bauflächen sind - wie bisher auch - nicht vorgesehen.

Die Entwicklungsmöglichkeiten von Brühl sind aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten und administrativen Grenzen weitestgehend auf die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen begrenzt. Im Westen liegt der Bereich der Rheinauen, im Süden liegen Siedlungszäsuren in Richtung Ketsch. All diese Bereiche sind mit vielfältigen regionalplanerischen und naturschutzrechtlichen Restriktionen überlagert. Nach Osten hin sind aufgrund der Verlärmung durch die nahegelegene Autobahn sowie aufgrund der Gemarkungsgrenze keine sinnvollen Entwicklungen möglich. Im Norden schließen direkt Wohnbauflächen der Stadt Mannheim an.

Hinweise zu den Karten

Als Ergebnis der 2018 durchgeführten Beteiligung wurde der Entwurf des Flächennutzungsplans überprüft und bei Bedarf fortgeschrieben. Der neue Entwurf ist der vorhergehenden Seite zu entnehmen.

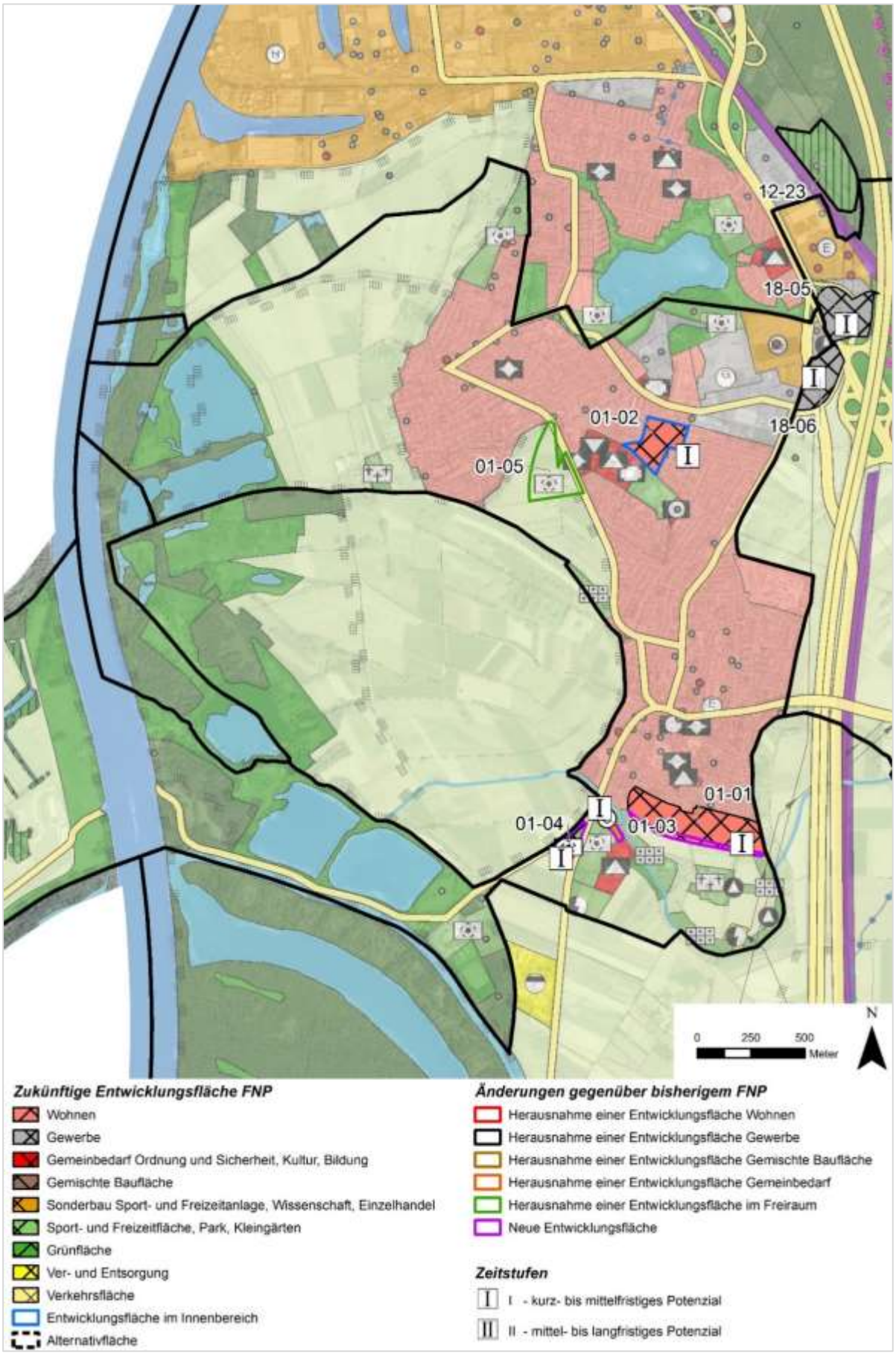
← Vorherige Seite: Neuer Entwurf des Flächennutzungsplans

Auf der nachfolgenden Seite steht die vorherige Fassung des Flächennutzungsplans – so wie sie Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung war – zur Information zur Verfügung. Dieser Plan enthält auch Informationen über die Lage der nachfolgenden „Steckbriefe“. Darüber hinaus können im Vergleich der beiden Pläne die jeweiligen Änderungen nachvollzogen werden.

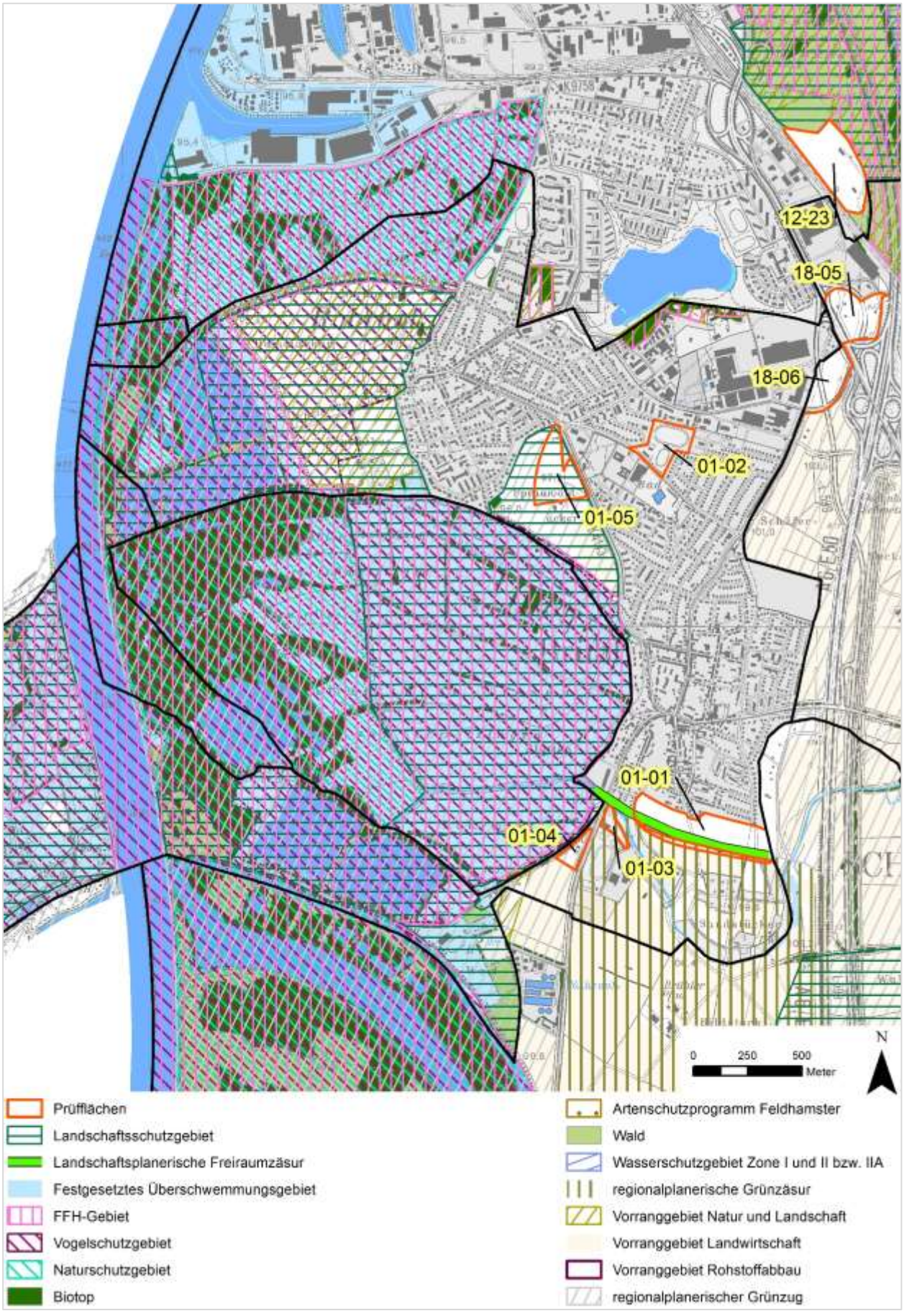
→ Nächste Seite: Ehemaliger Entwurf aus der frühzeitigen Beteiligung

Zur Information:

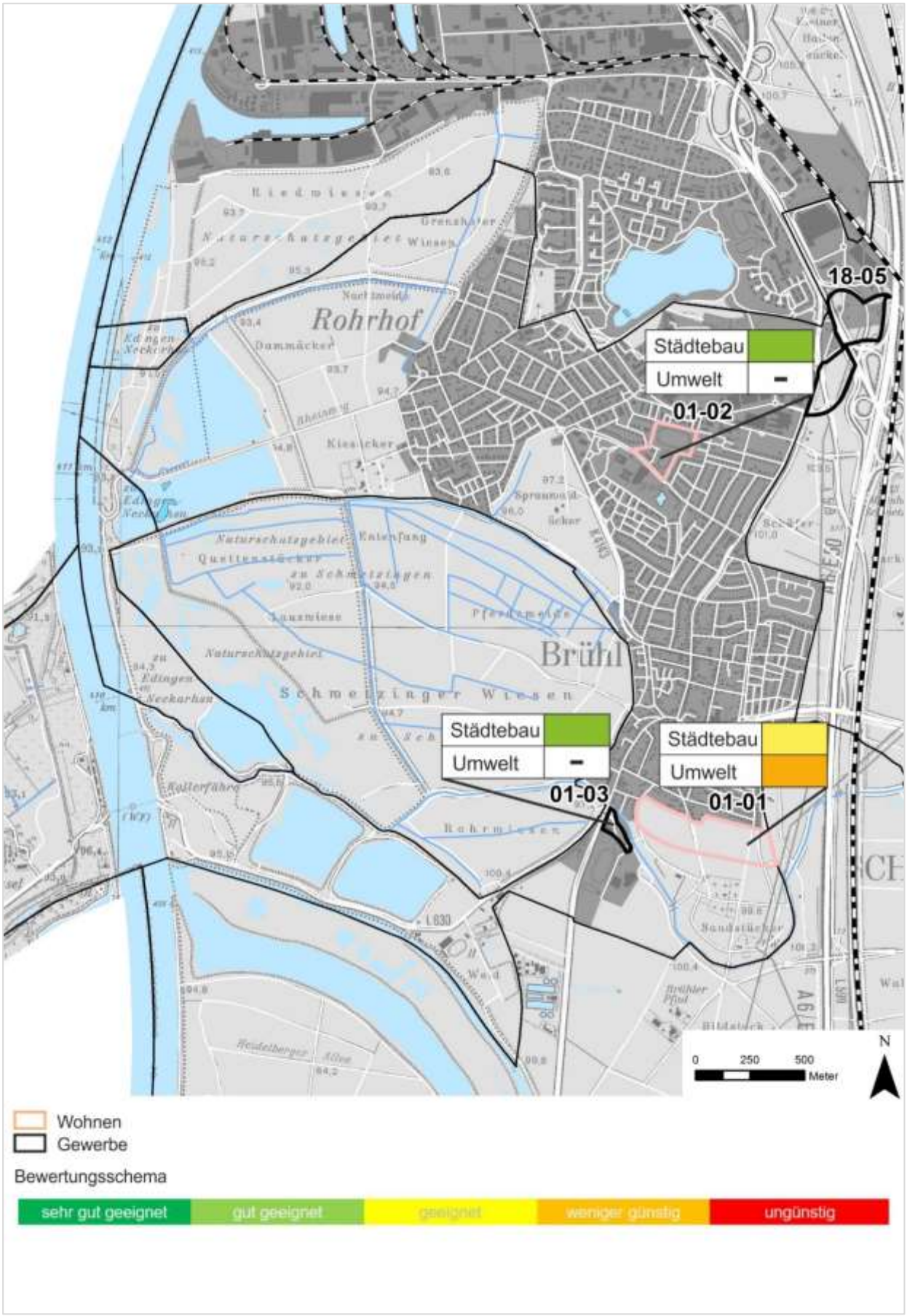
Flächennutzungsplan - Vorentwurf zur Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB



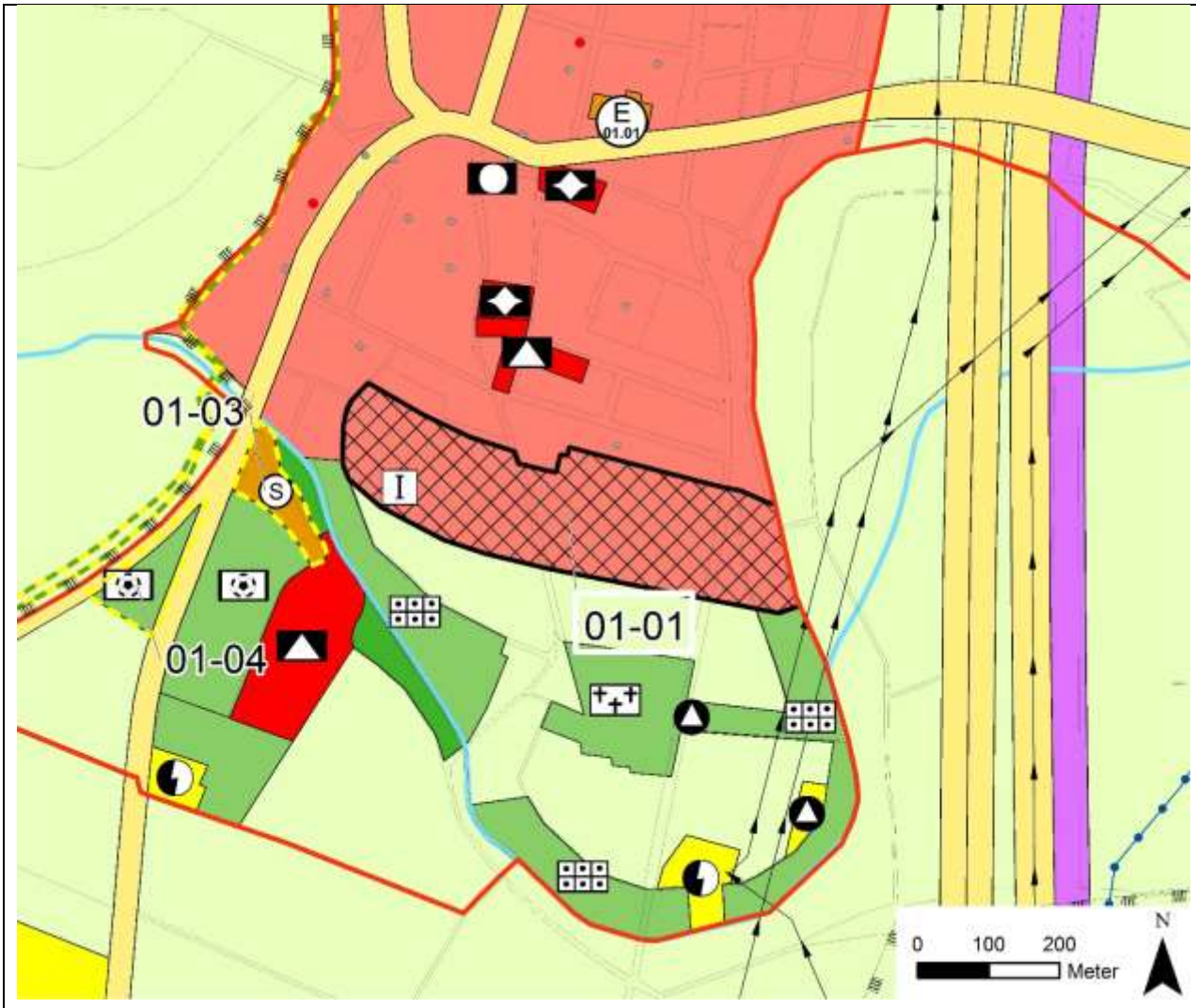
Umweltbezogene Planungsbelange



Gesamtbewertung der städtebaulichen und umweltbezogenen Eignung



01-01 Brühl – Mühlweg



Flächengröße in Hektar	10,0 ha	Die Fläche ist seit 1982 im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche enthalten. Zukünftig soll an dieser Stelle eine Wohnbaufläche in etwas erweiterter Form dargestellt werden. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige Wohnnutzung geeignet. Aus Sicht der Umweltbelange ist sie weniger günstig.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Wohnbaufläche, Fläche für die Landwirtschaft	
Neue FNP-Darstellung	Wohnbaufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur
Die Fläche liegt am südlichen Ortsrand von Brühl und grenzt an bestehende Wohngebiete an. Der westliche Teil der Entwicklungsfläche rundet den Siedlungskörper zu den Sportanlagen hin ab. Insgesamt fügt sich die Fläche gut in die bestehende Siedlungsstruktur ein.

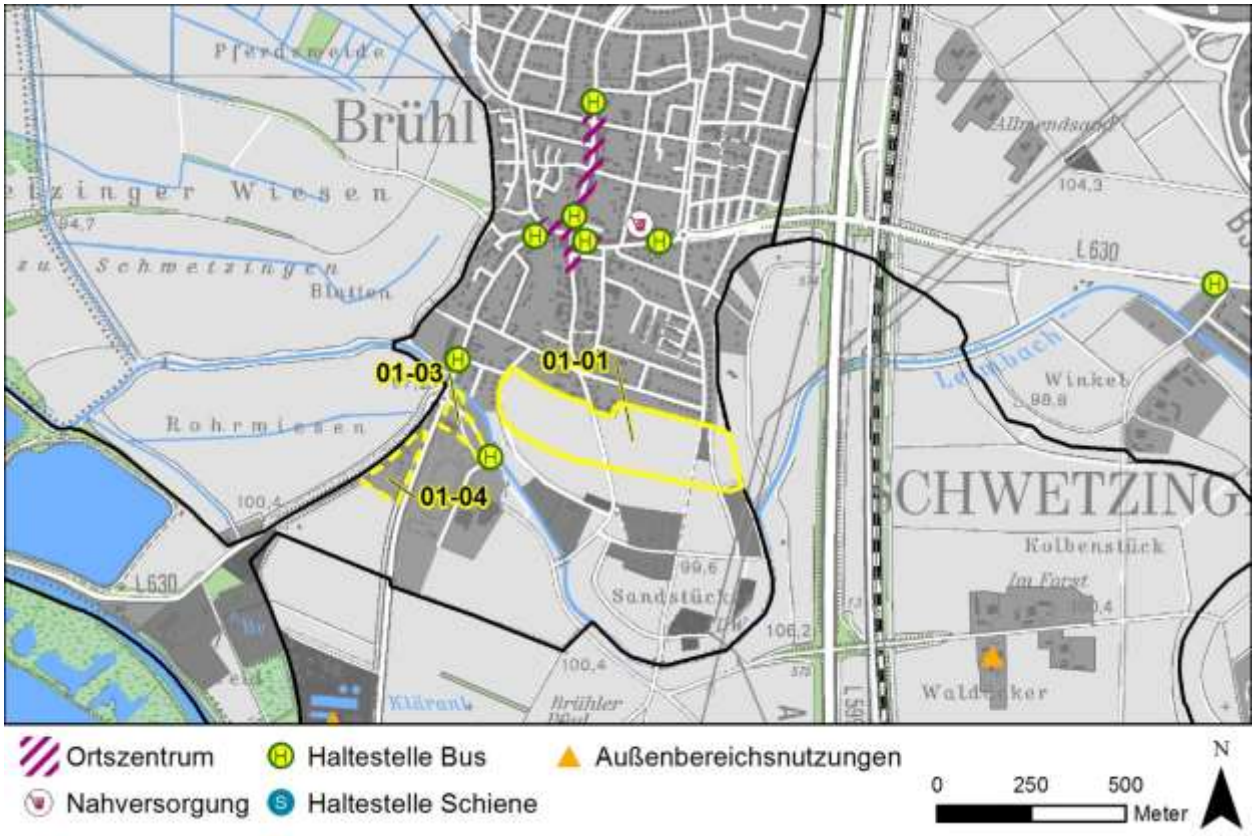
Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)	
ÖPNV	Bushaltepunkt: 150 m Haltepunkt Schiene: -
Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur	Ortszentrum: 400 m Märkte im Ortszentrum: 550 m (Lidl) Grundschule: 250 m
Naherholung und Freizeit	Ortsrandlage in direktem Umfeld zu besonders attraktiven Freiraumstrukturen wie Leimbach, kleinstrukturierten Feldfluren sowie Kleingärten. Das Naherholungsgebiet Altrheinauen befindet sich südwestlich.

Immissionsschutz	
Straßenverkehr	Hauptstraße quert Fläche. Nähe zur Autobahn (A6) (ca. 320 m). Nachts 45-50 dB(A) sowie in einem kleineren Teil im Osten bis zu 50-55 dB(A). Damit wird der Orientierungswert von 45 dB(A) für allgemeines Wohngebiet (WA) zum Teil deutlich überschritten. Bewältigung im Bebauungsplan voraussichtlich möglich.
Bahn	Nachts im östlichen Teilbereich 45-50 dB(A) bzw. in Randlagen 50-55 dB(A) und damit zum Teil starke Überschreitung des Orientierungswertes von 45 dB(A) für allgemeines Wohngebiet (WA). Bewältigung im Bebauungsplan voraussichtlich möglich.
Weitere	Südwestlich anschließend Sportplätze, jedoch zum Teil durch bestehende Bebauung abgeschirmt. Lärmschutzerfordernisse sind auf Bebauungsplanebene zu prüfen.

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Lage in ebenem Gelände. Äußere Zuwegung bereits über bestehendes Straßennetz gesichert. Es sind keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten. Erschließung über bestehendes Wohngebiet mit voraussichtlich entsprechendem Verkehrszuwachs.
Bestandsnutzungen	Acker-, Grün- und Gartenland. Ca. 100 m südlich befindet sich der Brühler Friedhof, nördlich schließt Wohnbebauung an.
Weitere Kriterien	Regionalplan: Kleine Teilfläche liegt im Vorranggebiet Landwirtschaft und in einer Grünzäsur. Hochwasserschutz: westliche Teilfläche liegt in Überflutungsfläche (HQextrem). Hochspannungsleitung am Ostrand, hier laufende Bundesfachplanung Netzausbau.

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

01-01 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Würm-Schotter / Hochwassersediment (meist auf Flussschotter) Boden: Lehm, sandiger Lehm, lehmiger Sand und anlehmiger Sand Bodenbewertung: - mittlere/hohe - hohe/sehr hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - hohe - sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Mittlere Grundwasserneubildung; ca. 50 m westlich und ca. 75 m östlich verläuft der Leimbach. Lage in einer Leimbachschleife. Westlicher Teilbereich Lage in HQextrem. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit hoher Klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet und von Freifläche mit hoher Ausgleichsfunktion.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Überwiegend ackerbauliche Nutzung mit Feldgärten im Osten, Streuobstflächen im Südwesten, Grünland und Baumreihen entlang der Straßen und Wege. - Schutzgebiete: Im Südosten ragt das gesetzlich geschützte Biotop „Feldhecke III südlich Brühl“ ins Planungsgebiet. - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Amphibien, Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse. - Biotopverbund: Am südlichen Rand „Flaschenhals im Biotopverbund“ Konflikt: Verlust von überwiegend geringwertigen Biotopstrukturen, jedoch auch mittel- bis hochwertige Gehölz- und Grünlandstrukturen. Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop. Mittleres Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Durch Ackernutzung, Gehölzstrukturen und Ortsrand geprägtes Landschaftsbild. Bedeutung für die Erholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Radfernweg „Welterbe-Tour 2“ führt durch das Gebiet. Mittlere Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von siedlungsnahen Erholungsbereichen.	
Kultur- und Sachgüter	Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Kultur und Sachgüter bekannt.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

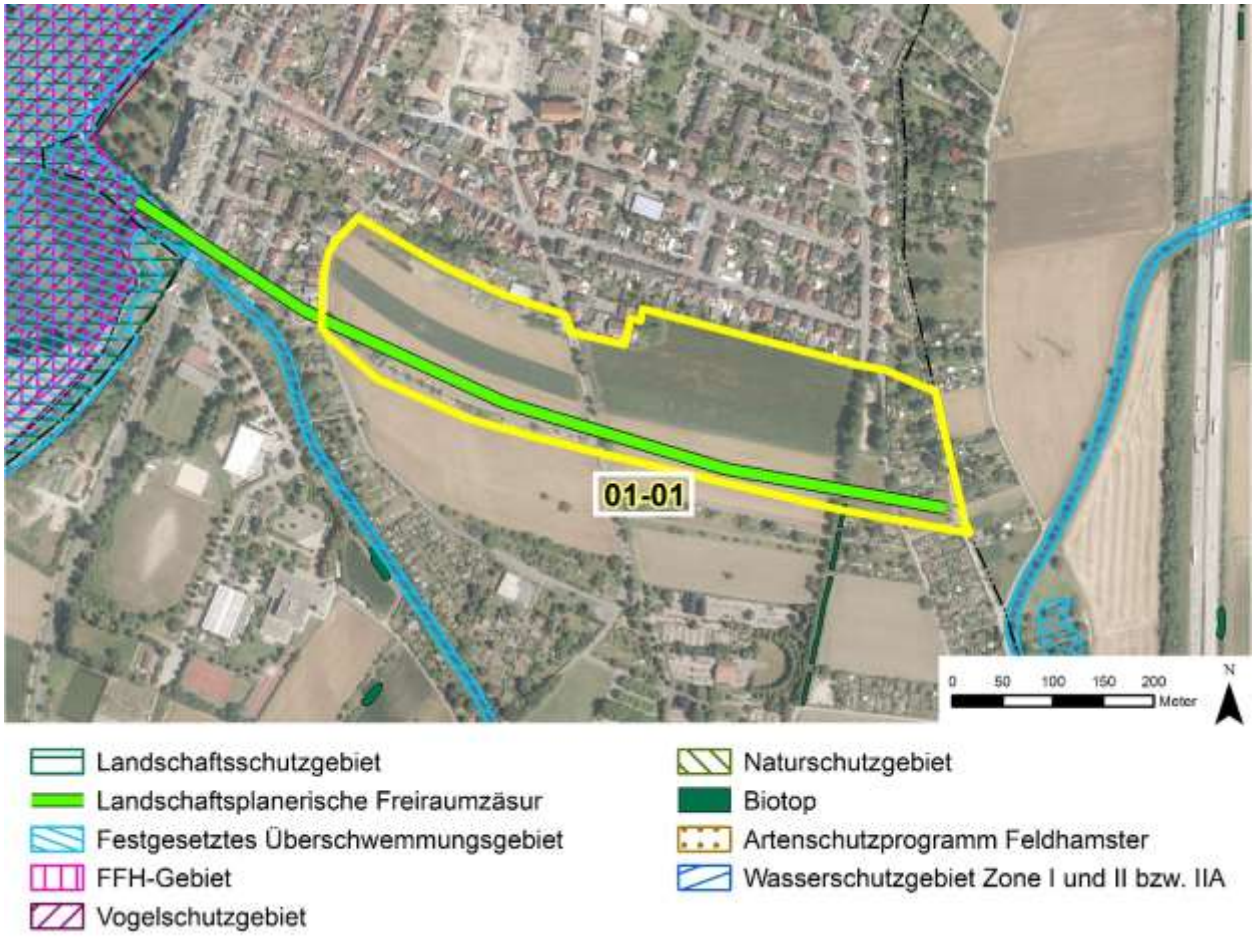
Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung
Hohes Konfliktpotenzial. Konflikte aus landschaftsplanerischer Sicht sind v. a. die Inanspruchnahme von hochwertigen Böden und der Verlust von direkt an Wohnbebauung angrenzenden Freiflächen die zum Spazierengehen und Radfahren genutzt werden. Die Fläche liegt ebenfalls teilweise im „Flaschenhals im Biotopverbund“ sowie in regionalplanerischer Grünzäsur.

Konfliktpotenzial Umwelt	

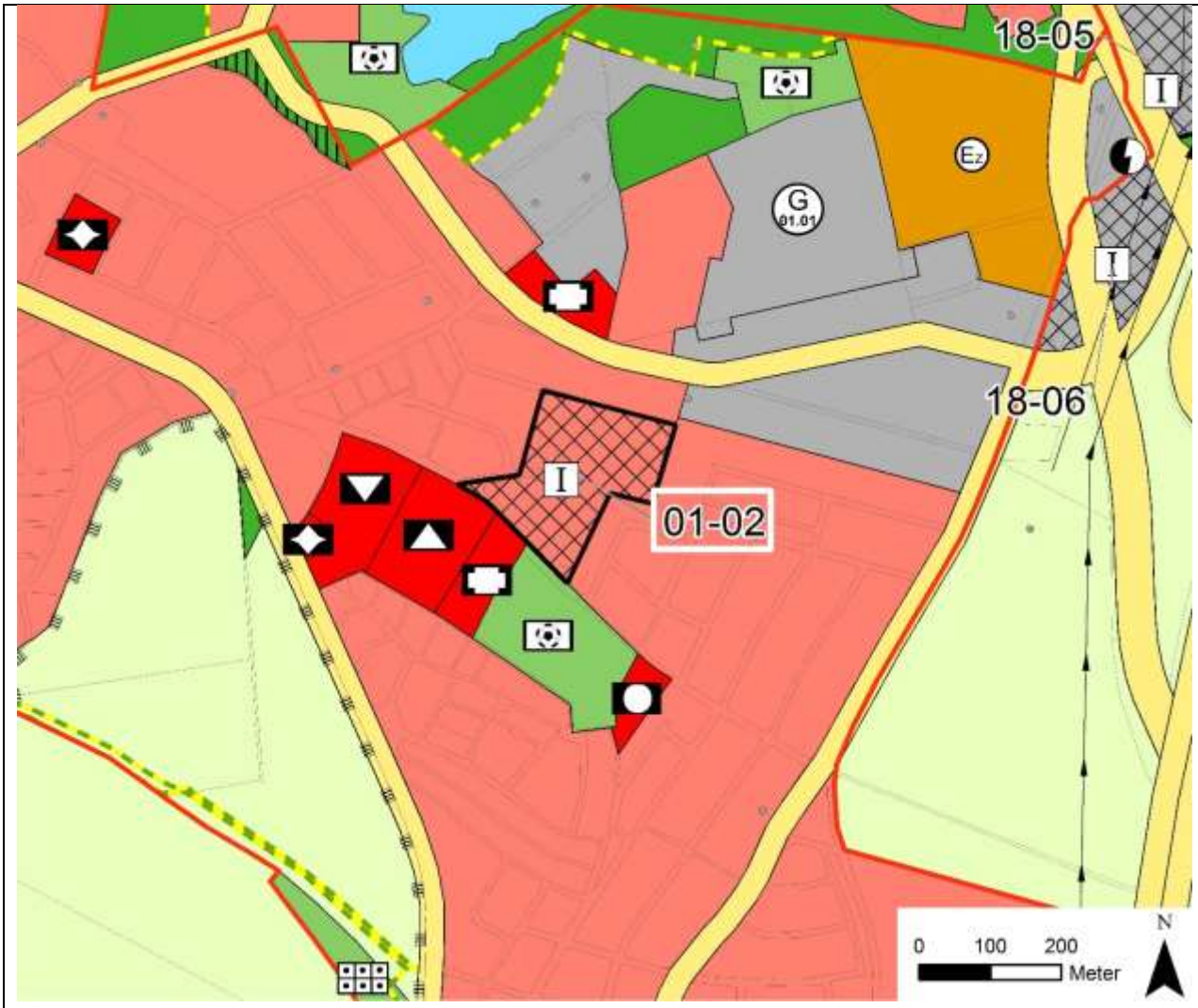
Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs
Erhalt von Gehölzbeständen, insbesondere des gesetzlich geschützten Biotops und der landschaftsbildprägenden Baumreihe. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Boden und Mensch zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen
Landschaftsplan 1999: o Die Fläche wurde als bedingt / wenig vereinbar eingeschätzt. o Am südlichen Rand „Flaschenhals im Biotopverbund“ Regionalplan: o Südliche Teilfläche liegt in Vorranggebiet Landwirtschaft und in regionalplanerischer Grünzäsur

Umweltbezogene Restriktionen



01-02 Brühl – Am Schrankenbuckel



Flächengröße in Hektar	3,7 ha	Die Fläche liegt im Innenbereich von Brühl. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist sie als Sport- und Freizeitfläche enthalten. Zukünftig soll an dieser Stelle eine Wohnbaufläche dargestellt werden. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige Wohnnutzung gut geeignet. Die Prüfung der Umweltbelange erfolgt hier aufgrund der Lage im Innenbereich nicht.
Derzeitige Nutzung	Sportplätze	
Aktuelle Darstellung FNP	Sport und Freizeit	
Neue FNP-Darstellung	Wohnbaufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	**-**

sehr gut geeignet	gut geeignet	geeignet	weniger günstig	unünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur
Die Gemeinde Brühl beabsichtigt, ihre Sportflächen zukünftig im Süden von Brühl zu konzentrieren. Der im Innenbereich liegende Sportplatz im Norden der Siedlung soll in diesem Zusammenhang aufgegeben werden, so dass auf der Fläche zukünftig ein Wohngebiet entwickelt werden kann. Der Bereich grenzt überwiegend an Wohnnutzungen an, lediglich im Süden liegt das Schwimmbad der Gemeinde. Mit der vorgesehenen Verlagerung der Sportplätze und der Realisierung eines Wohngebiets an dieser Stelle können derzeit bestehende Lärmkonflikte reduziert werden. Zudem reduziert die geplante Nachnutzung als Wohngebiet eine weitere Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Die Fläche ist sehr gut für eine Wohnbaufläche geeignet.

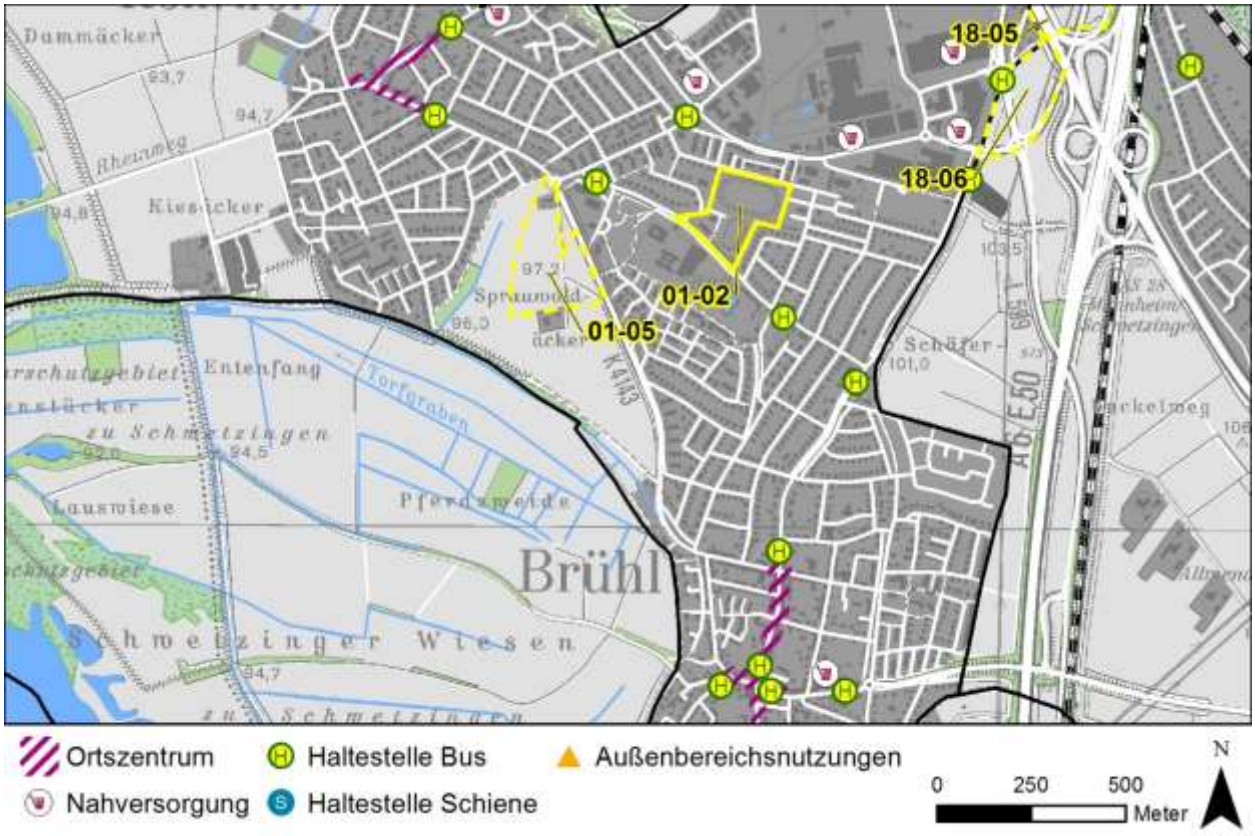
Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)	
ÖPNV	Bushaltepunkt: 250 m Haltepunkt Schiene: -
Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur	Ortszentrum: 800 m (Rohrhof) Nächster Markt: 250 m (Aldi) Grundschule: 50 m (Schillerschule)
Naherholung und Freizeit	Innerörtliche Lage mit Nähe zu besonders attraktiven Freiraumstrukturen, wie Steffi Graf Park in ca. 350 m, Rheinauer See und Brühler Riedwiesen in ca. 700 m Entfernung.

Immissionsschutz	
Straßenverkehr	Die A6 verläuft ca. 850 m (Luftlinie) östlich der Fläche. Nachts werden schalltechnische Werte von z.T. über 45 dB(A) erreicht. Damit werden die schalltechnische Orientierungswerte von nachts 45 dB(A) für Allgemeines Wohngebiet (WA) leicht überschritten. Allerdings wird die Fläche durch umgebende Bebauung abgeschirmt.
Bahn	Bahntrasse in ca. 900 m Entfernung (Luftlinie). Schalltechnische Orientierungswerte von nachts 45 dB(A) werden eingehalten.
Weitere	In ca. 50 m Entfernung Freibad Brühl und Schillerschule. Lärmschutzmaßnahmen allerdings voraussichtlich nicht erforderlich.

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Lage in ebenem Gelände im Innenbereich. Zuwegung bereits über umgebendes Wohngebiet gesichert. Keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Sportplätze. In direkter Umgebung nördlich, östlich und westlich befinden sich Wohnnutzungen, südlich die Grund- und Werkrealschule Rohrhof sowie Hallen- und Freibad.
Weitere Kriterien	-

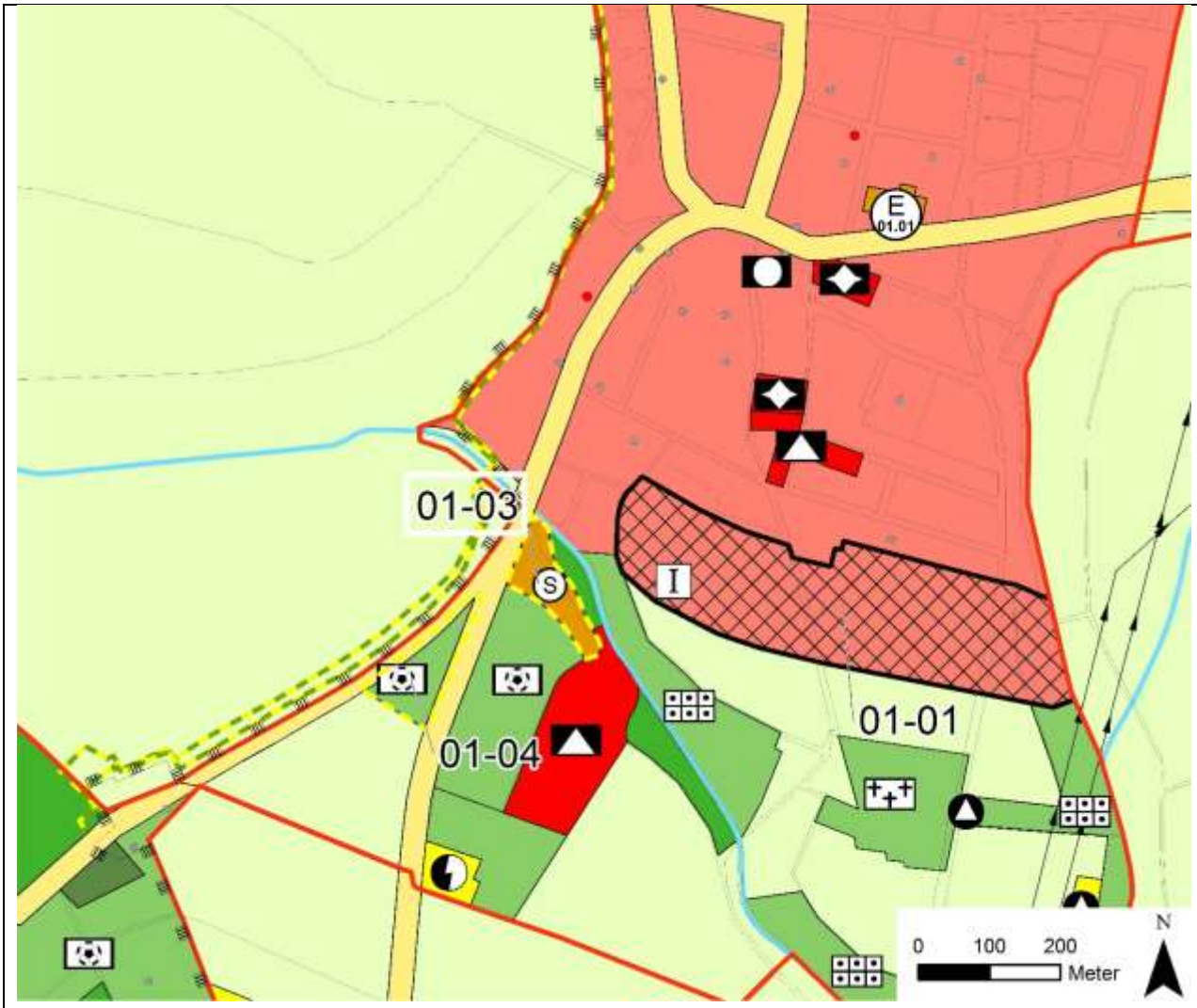
Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Belange werden auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht geprüft, da die Entwicklung eines Bebauungsplans nach § 13 a BauGB möglich ist und somit hier auf den Umweltbericht verzichtet werden kann.

01-03 Brühl – Sportpark Süd



Flächengröße in Hektar	0,9 ha	Die Fläche war im vorherigen Flächennutzungsplan eine Sport- und Freizeitfläche. Inzwischen ist eine Sonderbaufläche Sport- und Freizeitanlage vorgesehen (Verfahren wurde 2018 abgeschlossen). Sie ist aus städtebaulicher Sicht für die vorgesehene Nutzung gut geeignet. Die umweltbezogenen Belange wurden auf Bebauungsplanebene geprüft.
Derzeitige Nutzung	Sporthalle, Grünland	
Aktuelle Darstellung FNP	Sonderbaufläche Sport und Freizeitanlage	
Neue FNP-Darstellung	Sonderbaufläche Sport und Freizeitanlage	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	**-**

sehr gut geeignet	gut geeignet	geeignet	weniger günstig	ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Hinweis: Die nachfolgenden Erläuterungen wurden im Herbst 2017 verfasst. Zum Stand April 2019 stellen sich die Sachverhalte bereits anders dar. Eine Aktualisierung des Textes ist bei Abschluss des Verfahrens vorgesehen.

Siedlungsstruktur

Die Gemeinde Brühl möchte ihre Sportflächen am südlichen Ortsrand im geplanten „Sportpark Süd“ konzentrieren. Die am Schrankenbuckel liegenden Sportnutzungen werden hierher verlagert. Damit werden die Möglichkeiten für die Schulnutzung erweitert.

Im nördlichen Bereich des Sportparks ist derzeit neben der bestehenden Turnhalle eine zweite Halle in Bau. Die im Anschluss folgenden Sportflächen bilden den Übergang zur freien Landschaft. Sie sollen auch weiterhin einen Freiraumcharakter aufweisen und werden deshalb im Flächennutzungsplan auch in Zukunft als Sport- und Freizeitfläche dargestellt. Im Südosten schließt sich das Schulzentrum an, das weit in die freie Landschaft hinausgreift. Mit der Bebauung wird die Lücke zwischen Schulzentrum und bestehenden baulichen Nutzungen geschlossen.

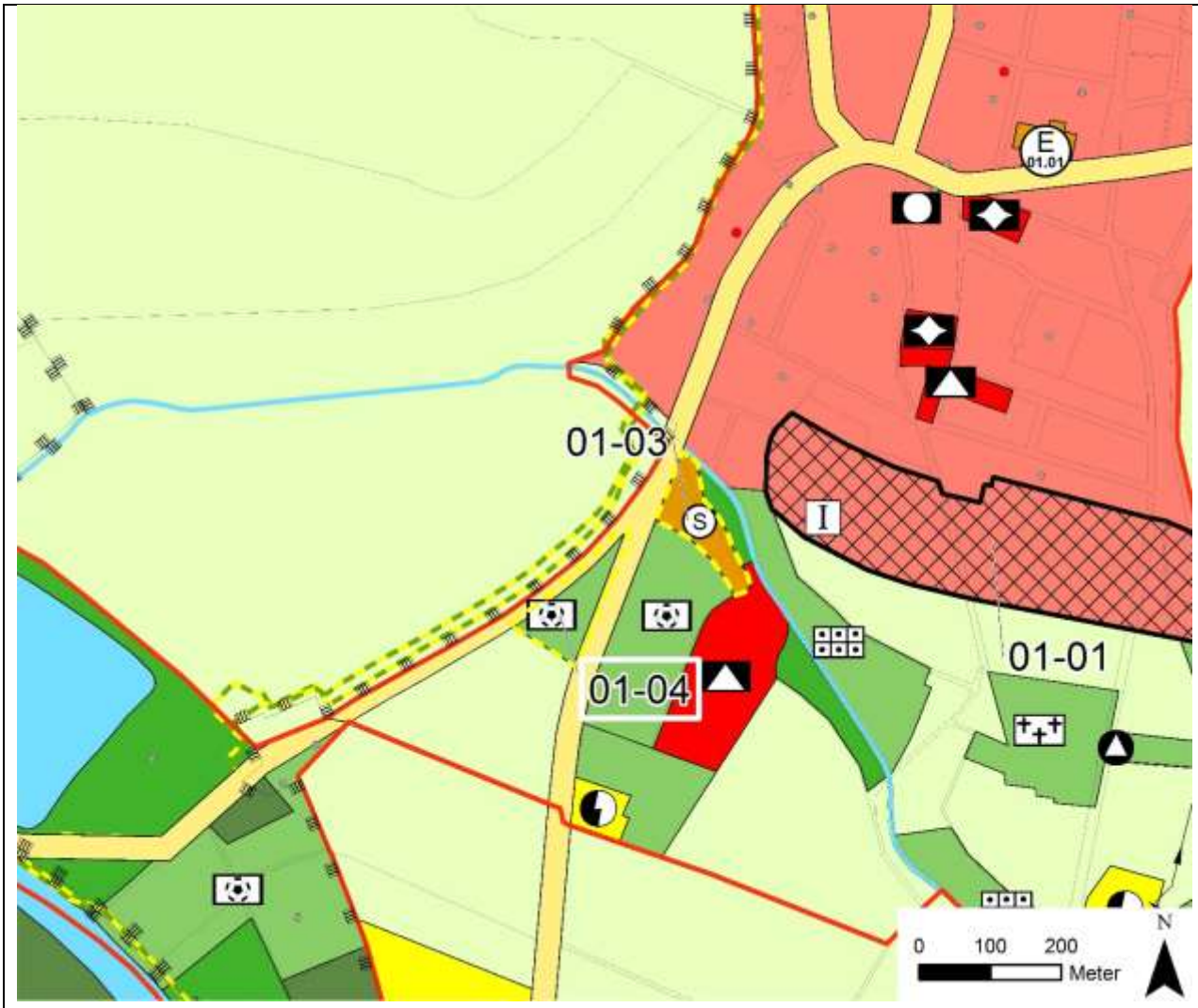
Bemerkungen

Der Bereich des Sportparks Süd mit angrenzendem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei wird derzeit mit einem Bebauungsplan überplant. Alle Belange, die die Planung betreffen, werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bearbeitet. Hinsichtlich der Umweltbelange steht einer baulichen Nutzung, sofern die im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen eingehalten werden, nichts im Wege.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren durchgeführt. Die hier aufgenommene Darstellung sichert langfristig die Konzeption des städtebaulichen Übergangs in den angrenzenden Freiraum.

Gesamtbewertung Städtebau

01-04 Brühl – Hundesportverein



Flächengröße in Hektar	1,2 ha	Die Fläche war im vorherigen Flächennutzungsplan eine Fläche für die Landwirtschaft. Inzwischen ist an dieser Stelle eine Sport- und Freizeitfläche vorgesehen (Verfahren wurde 2018 abgeschlossen). Sie ist aus städtebaulicher Sicht für die vorgesehene Nutzung gut geeignet. Die umweltbezogenen Belange wurden auf Bebauungsplanebene geprüft.
Derzeitige Nutzung	Gärtnereibrache	
Aktuelle Darstellung FNP	Sport und Freizeit	
Neue FNP-Darstellung	Sport und Freizeit	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	**-**

sehr gut geeignet	gut geeignet	geeignet	weniger günstig	ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Hinweis: Die nachfolgenden Erläuterungen wurden im Herbst 2017 verfasst. Zum Stand April 2019 stellen sich die Sachverhalte bereits anders dar. Eine Aktualisierung des Textes ist bei Abschluss des Verfahrens vorgesehen.

Siedlungsstruktur

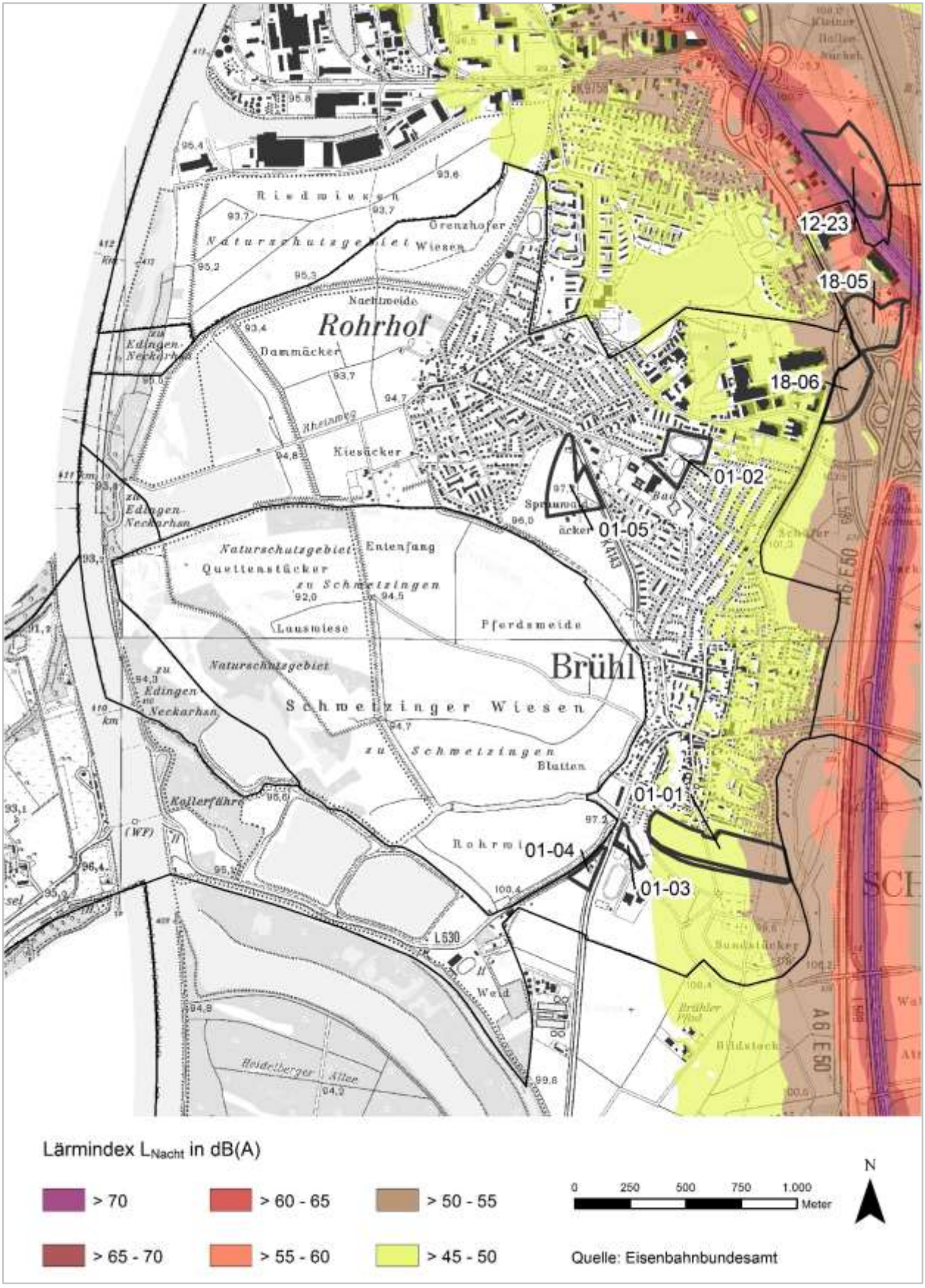
Auf diesem Gelände am südlichen Ortsrand von Brühl befand sich ehemals eine Gärtnerei. Östlich davon und abgesetzt durch die Kreisstraße liegt der Sportpark Süd, auf dem sich zukünftig die sportlichen Nutzungen der Gemeinde konzentrieren sollen. Innerhalb des geplanten Erweiterungsbereichs für den Sportplatz ist derzeit noch der Hundesportverein gelegen. Dieser soll auf das Gelände der ehemaligen Gärtnerei verlagert werden. Mit der Darstellung als Sport- und Freizeitfläche diese Nutzung ermöglicht und auch in Zukunft der Freiraumcharakter gewahrt.

Bemerkungen

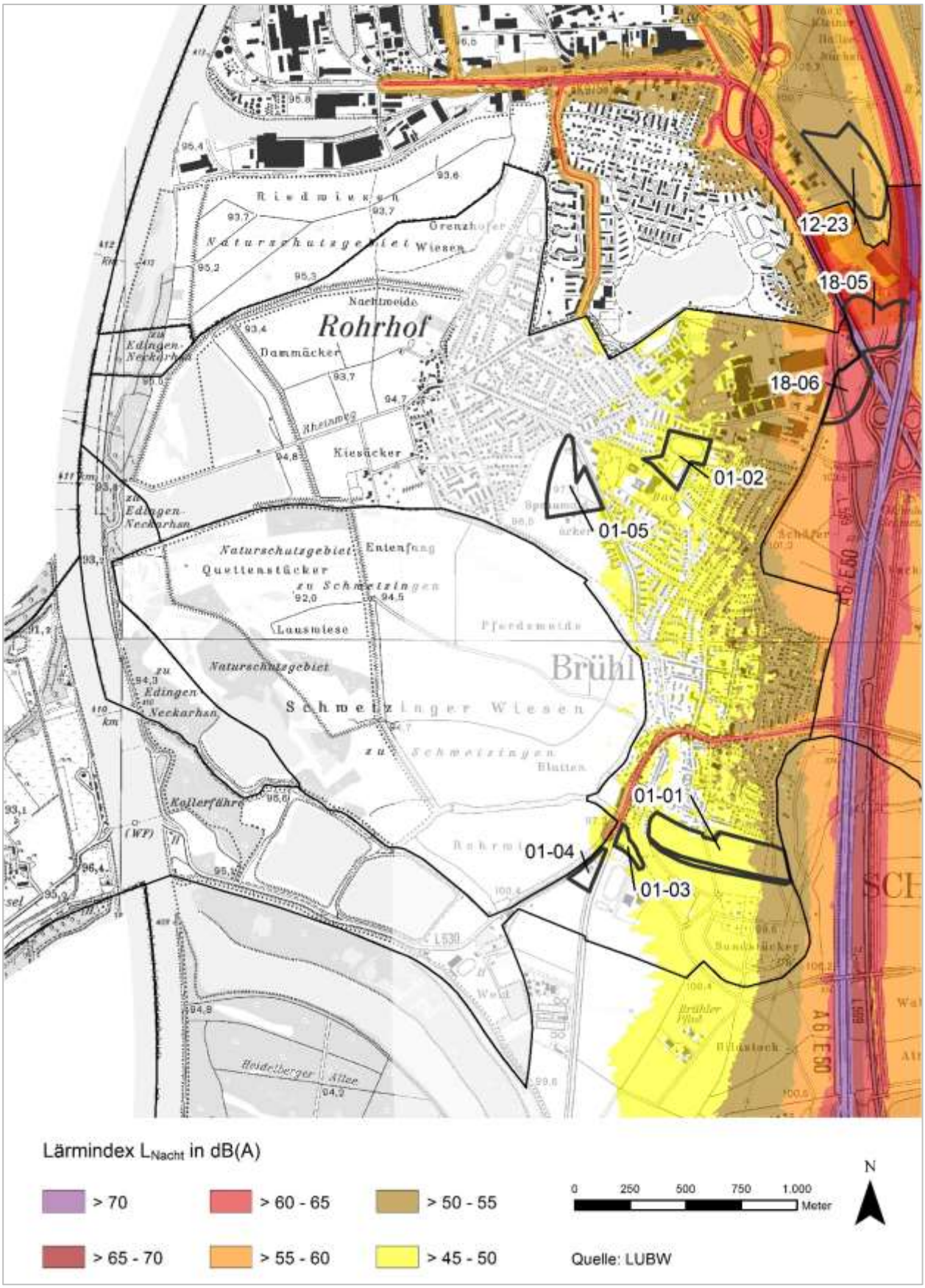
Der Bereich des Sportparks Süd mit angrenzendem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei wird derzeit mit einem Bebauungsplan überplant. Alle Belange, die die Planung betreffen, werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bearbeitet. Dabei wird auch sichergestellt, dass die baulichen Einrichtungen des zu verlagernden Hundesportvereins und die Gesamtversiegelung des Geländes nicht größer werden als die der ehemaligen Gärtnerei. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert. Nach § 13 Abs. 3 BauGB ist für das vorliegende Verfahren keine Prüfung der Umweltbelange erforderlich.

Gesamtbewertung Städtebau

Anhang 1: Lärmkarte Eisenbahn

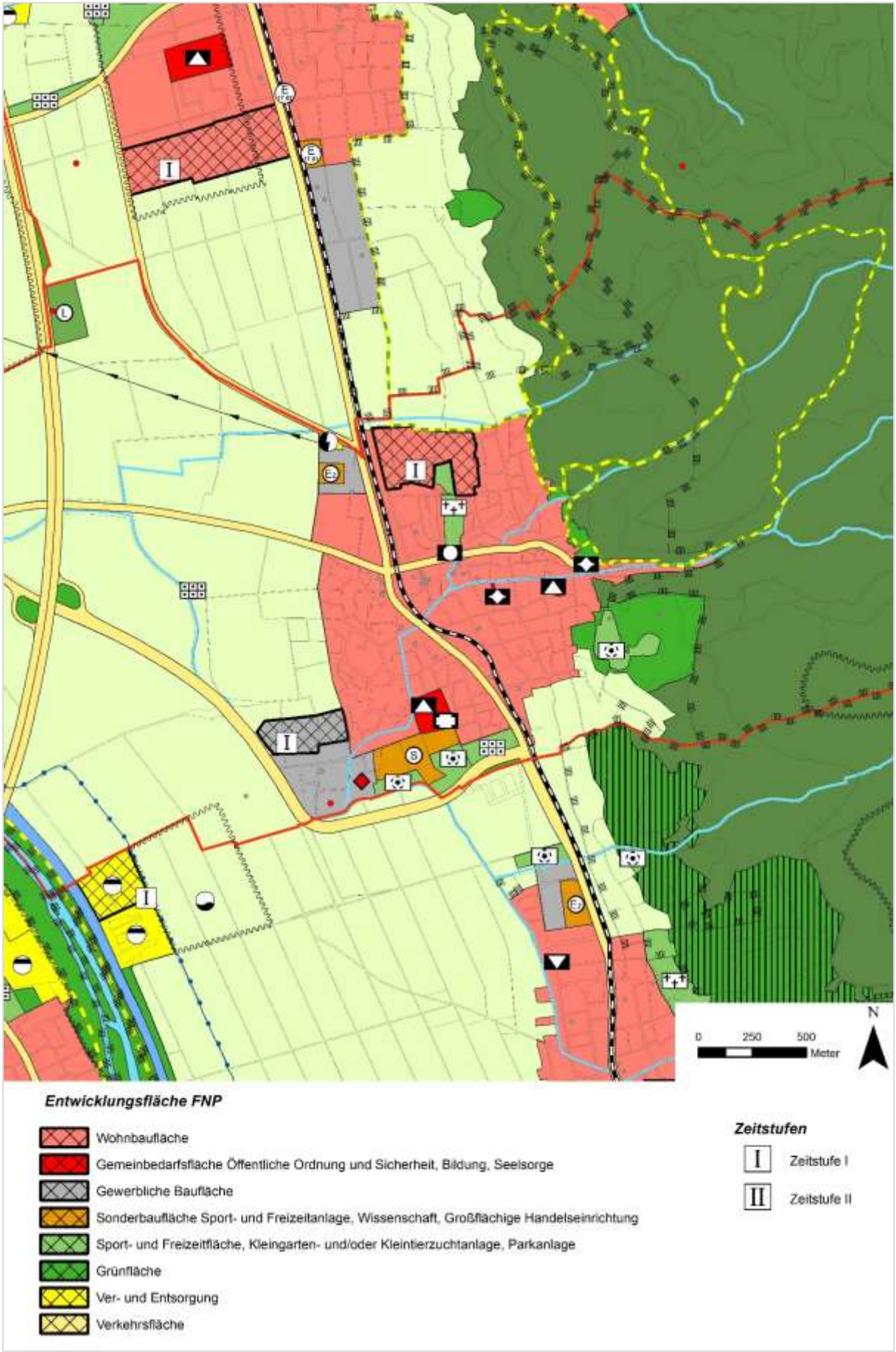


Anhang 2: Lärmkarte Straßenverkehr


12-23
18-05
18-06
01-02
01-05
01-01
01-04
01-03
Rohrhof
Brühl
Naturschutzgebiet Wiesen
Naturschutzgebiet Entenfang
Naturschutzgebiet
Schwetzinger Wiesen
Riedwiesen
Dammäcker
Kiesäcker
Quettenstücker
Lauswiese
Pferdeweide
Nachtweide
Kellerfähre
Heidelberger Allee
Lärmindex L_{Nacht} in dB(A)
> 70
> 65 - 70
> 60 - 65
> 55 - 60
> 50 - 55
> 45 - 50
0 250 500 750 1.000 Meter
N
Quelle: LUBW

DOSSENHEIM

Flächennutzungsplan – Entwurf zur Offenlage



Erläuterungen:

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans weist auf der Gemarkung von Dossenheim gegenüber den bisherigen Darstellungen nur marginale Veränderungen auf. Demnach sind innerhalb des Gemeindegebietes von Dossenheim 11,4 ha an Wohnbauflächenpotenzialen vorhanden. Die möglichen Entwicklungsflächen im Bereich Gewerbe belaufen sich weiterhin auf 6,0 ha.

Dossenheim hat in den letzten Jahren vor allem die Entwicklung der Innenbereiche vorangetrieben. Damit sind die Innenentwicklungspotentiale mittlerweile weitgehend erschöpft.

Die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde sind durch die naturräumlichen Gegebenheiten deutlich begrenzt. Der westliche Ortsrand ist durch die bestehende Ortsumgehung sowie im Weiteren durch einen landschaftlich attraktiven Ortsrand abgeschlossen. Alle Außenbereichsflächen östlich der B3 weisen hohe Qualitäten hinsichtlich Naturschutz und Landschaftsbild auf und sind durch entsprechende Maßgaben sowie regionalplanerische Restriktionen geschützt. Über die im Norden im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche hinaus stehen somit keine geeigneten Alternativen zur Verfügung.

Nach Norden und Süden hin sind die Entwicklungsmöglichkeiten begrenzt, weil der Erhalt und die Entwicklung des Freiraums sowie die Siedlungszäsuren in Richtung Heidelberg und Schriesheim zentrale Gliederungselemente des gesamten Bereichs der Bergstraße sind und diese Freiräume dauerhaft zu erhalten sind.

Hinweise zu den Karten

Als Ergebnis der 2018 durchgeführten Beteiligung wurde der Entwurf des Flächennutzungsplans überprüft und bei Bedarf fortgeschrieben. Der neue Entwurf ist der vorhergehenden Seite zu entnehmen.

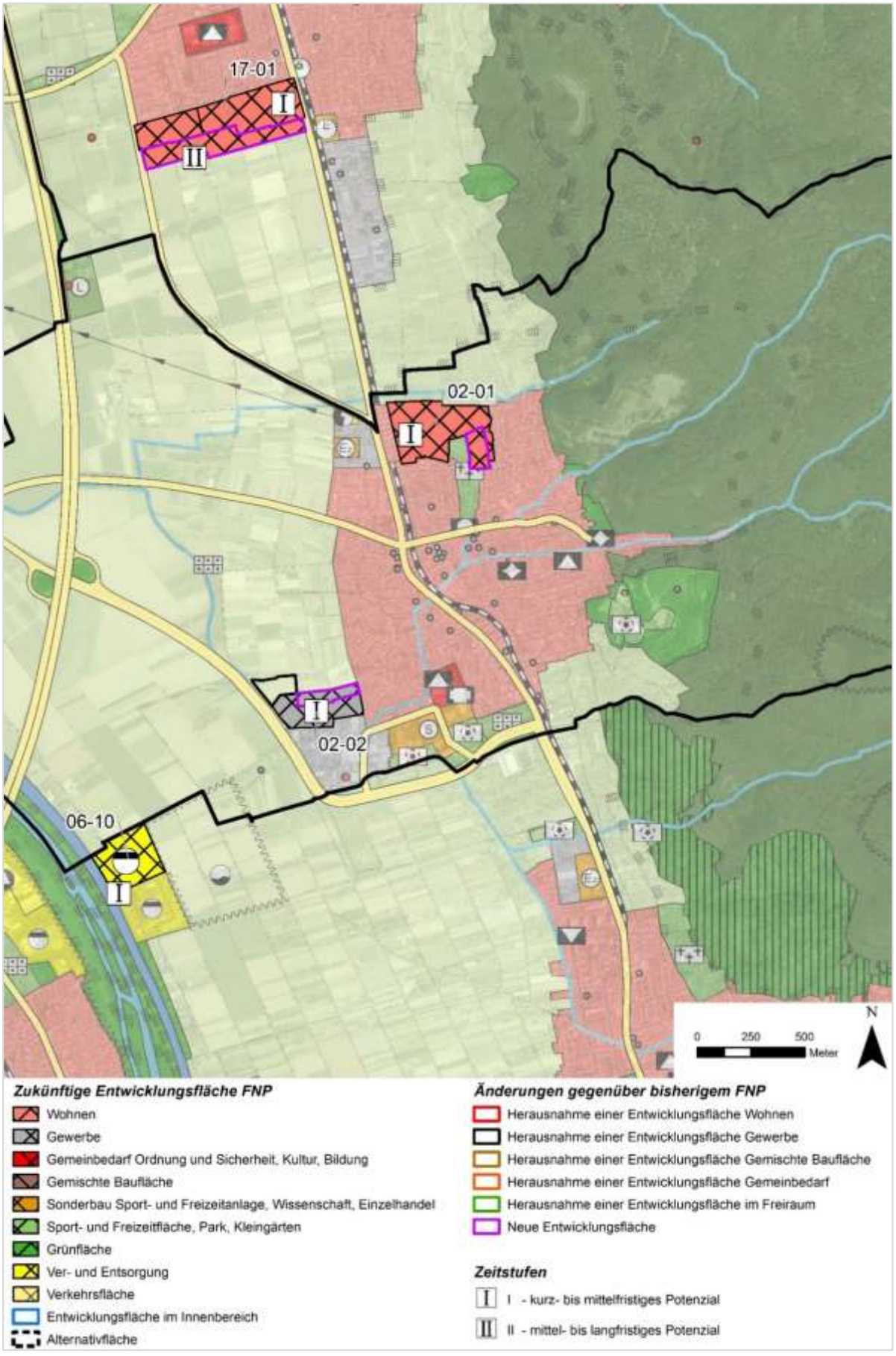
← **Vorherige Seite: Neuer Entwurf des Flächennutzungsplans**

Auf der nachfolgenden Seite steht die vorherige Fassung des Flächennutzungsplans – so wie sie Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung war – zur Information zur Verfügung. Dieser Plan enthält auch Informationen über die Lage der nachfolgenden „Steckbriefe“. Darüber hinaus können im Vergleich der beiden Pläne die jeweiligen Änderungen nachvollzogen werden.

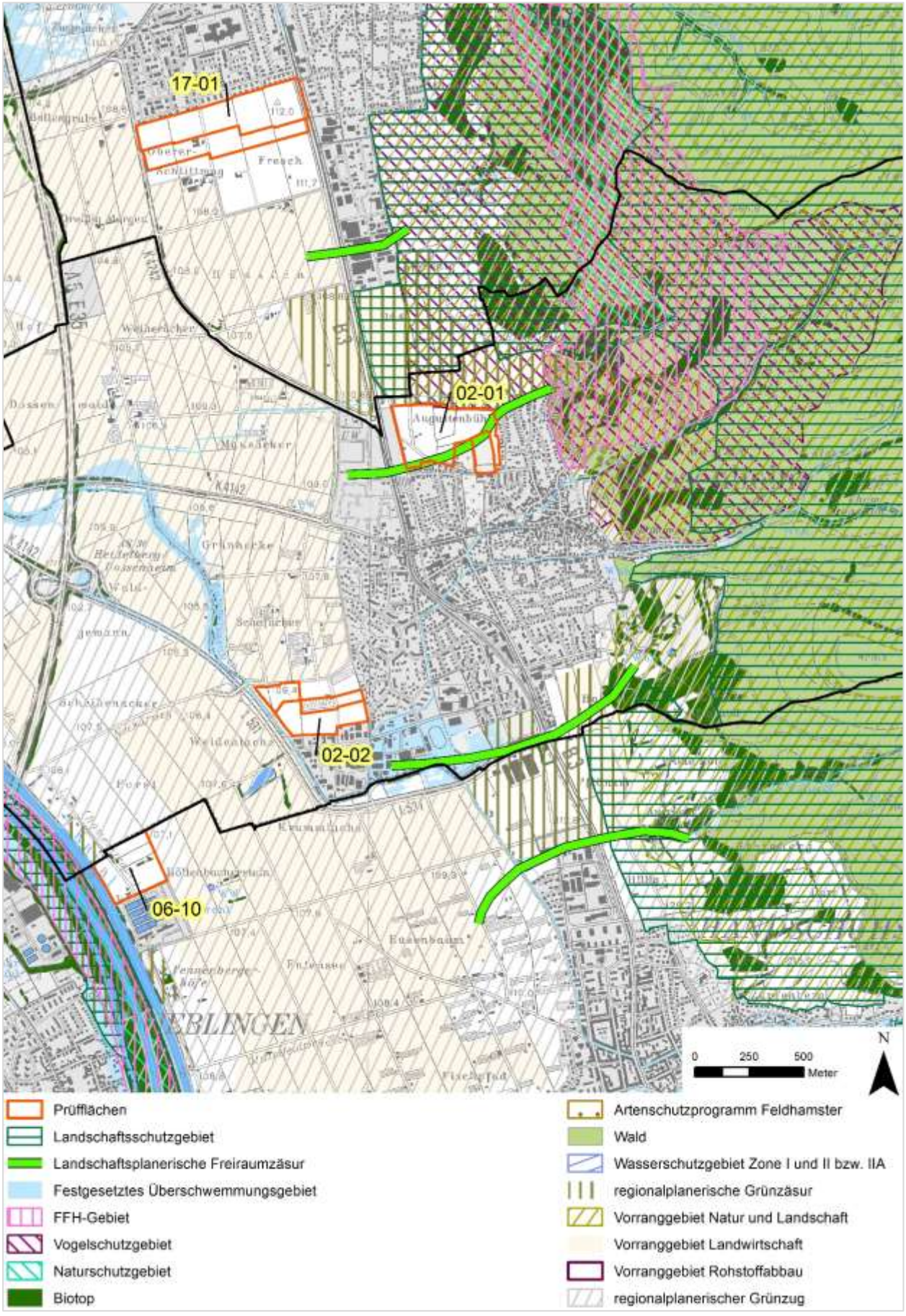
→ **Nächste Seite: Ehemaliger Entwurf aus der frühzeitigen Beteiligung**

Zur Information:

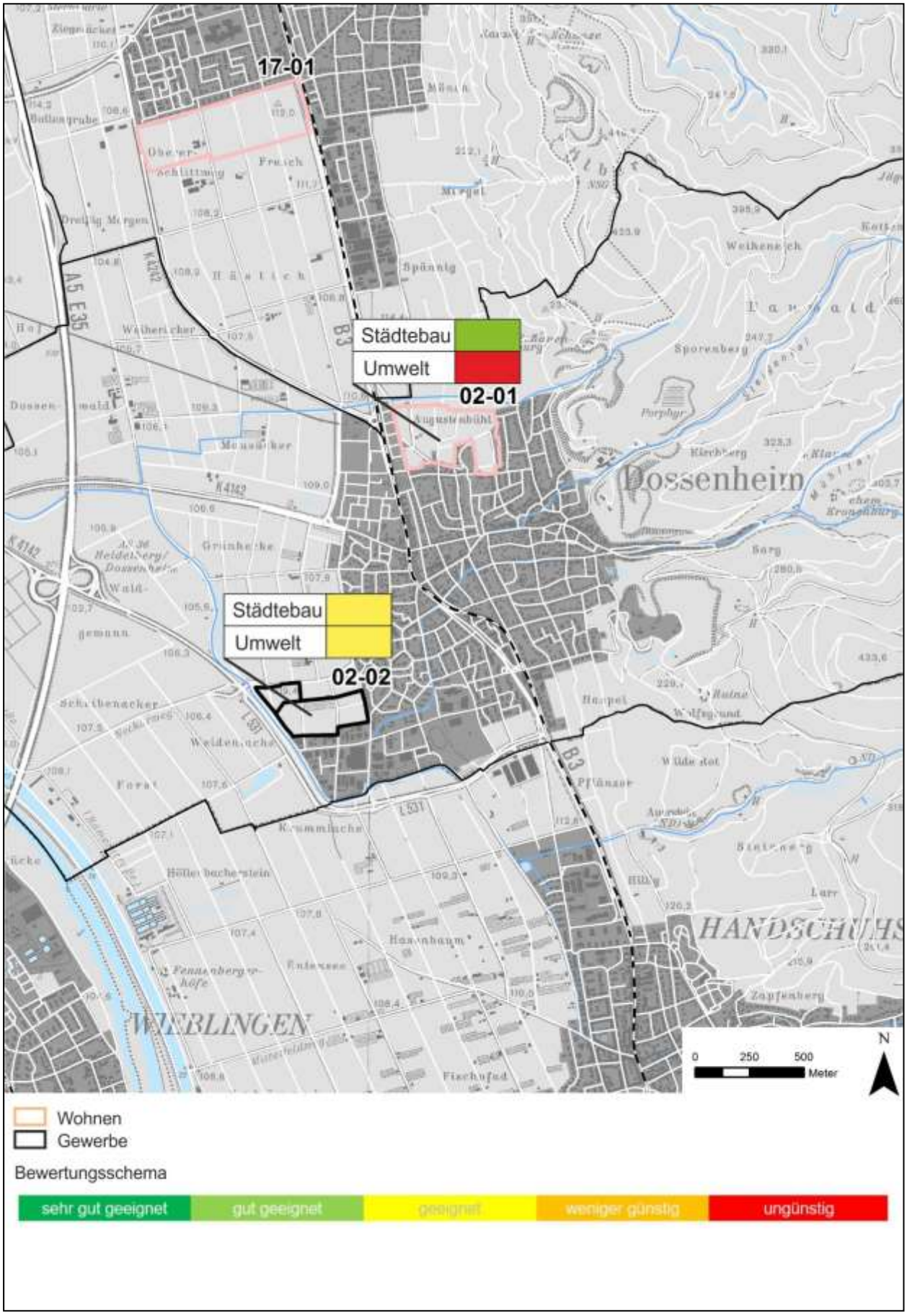
Flächennutzungsplan - Vorentwurf zur Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB



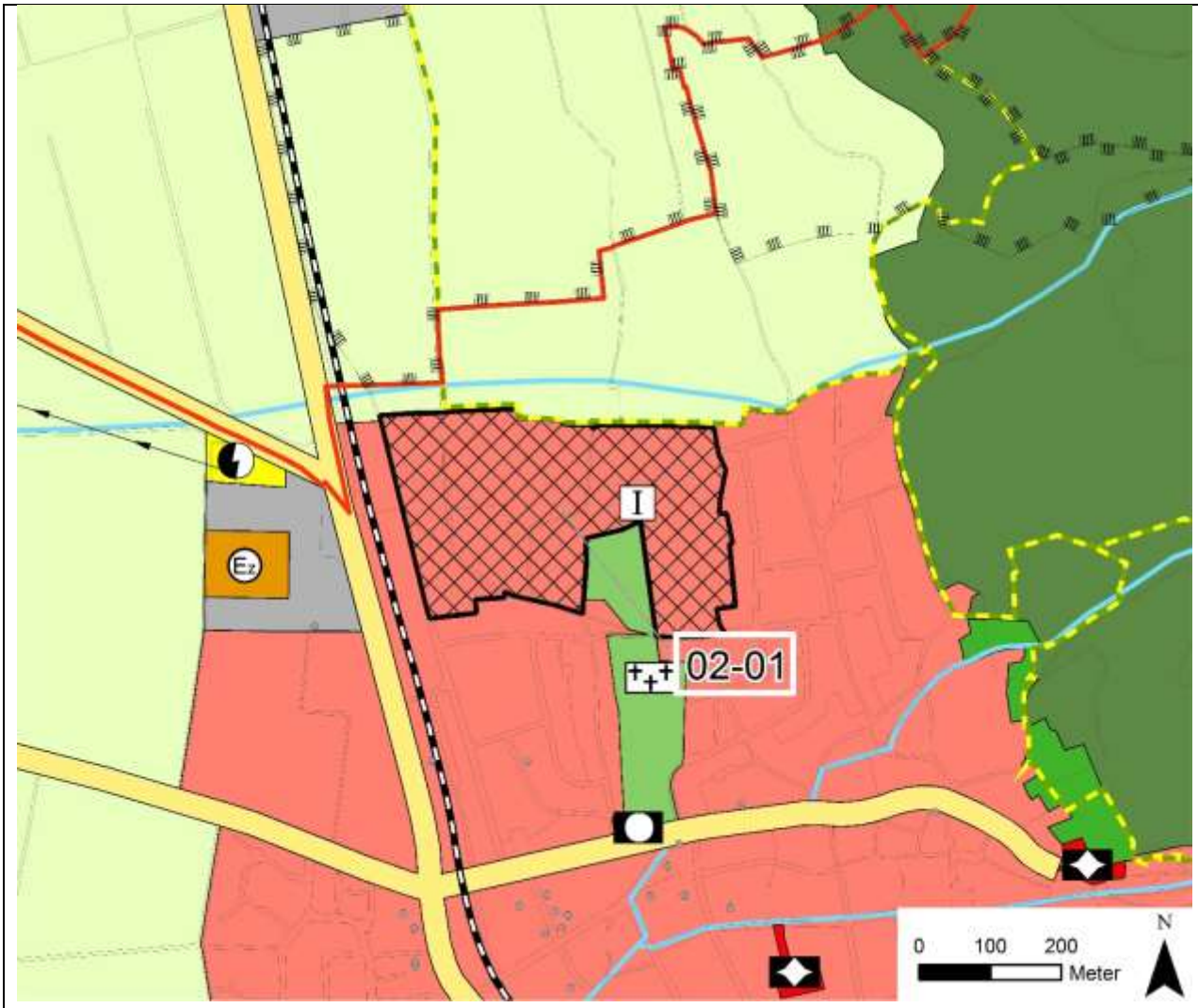
Umweltbezogene Planungsbelange



Gesamtbewertung der städtebaulichen und umweltbezogenen Eignung



02-01 Dossenheim – Nördlich des Keltenwegs / Augustenbühl



Flächengröße in Hektar	11,4 ha	Die Fläche war bereits 1982 als Wohnbaufläche und Erweiterung für den Friedhof im Flächennutzungsplan enthalten. Der aktuelle Planentwurf stellt die Fläche insgesamt als Wohnbaufläche dar. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige Wohnnutzung gut geeignet. Aus Sicht der Umweltbelange ist die Fläche für eine bauliche Nutzung ungünstig.
Derzeitige Nutzung	Weinanbau, Gartenland	
Aktuelle Darstellung FNP	Wohnbaufläche (9,8 ha), Friedhof (1,6 ha)	
Neue FNP-Darstellung	Wohnbaufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur
Die Fläche liegt am nördlichen Ortsrand von Dossenheim und zieht sich ausgehend von der Ebene den Hang hinauf. Sie fügt sich im Sinne einer großflächigen Arrondierung gut in die städtebauliche Ordnung der Gemeinde ein. Gleichwohl entsteht aufgrund der Höhenlage eine weiträumig sichtbare Bebauung in einem Landschaftsraum, der derzeit durch die Weinberge und den Übergang zum Odenwald hin als besonders hochwertig anzusehen ist. Der nun zusätzlich im Vorentwurf aufgenommene östliche Bereich war ursprünglich für die Erweiterung des Friedhofs vorgesehen. Dieser wird zwischenzeitlich nicht mehr benötigt. Die Fläche soll aufgrund ihrer Lage in die Wohnbaufläche einbezogen werden.

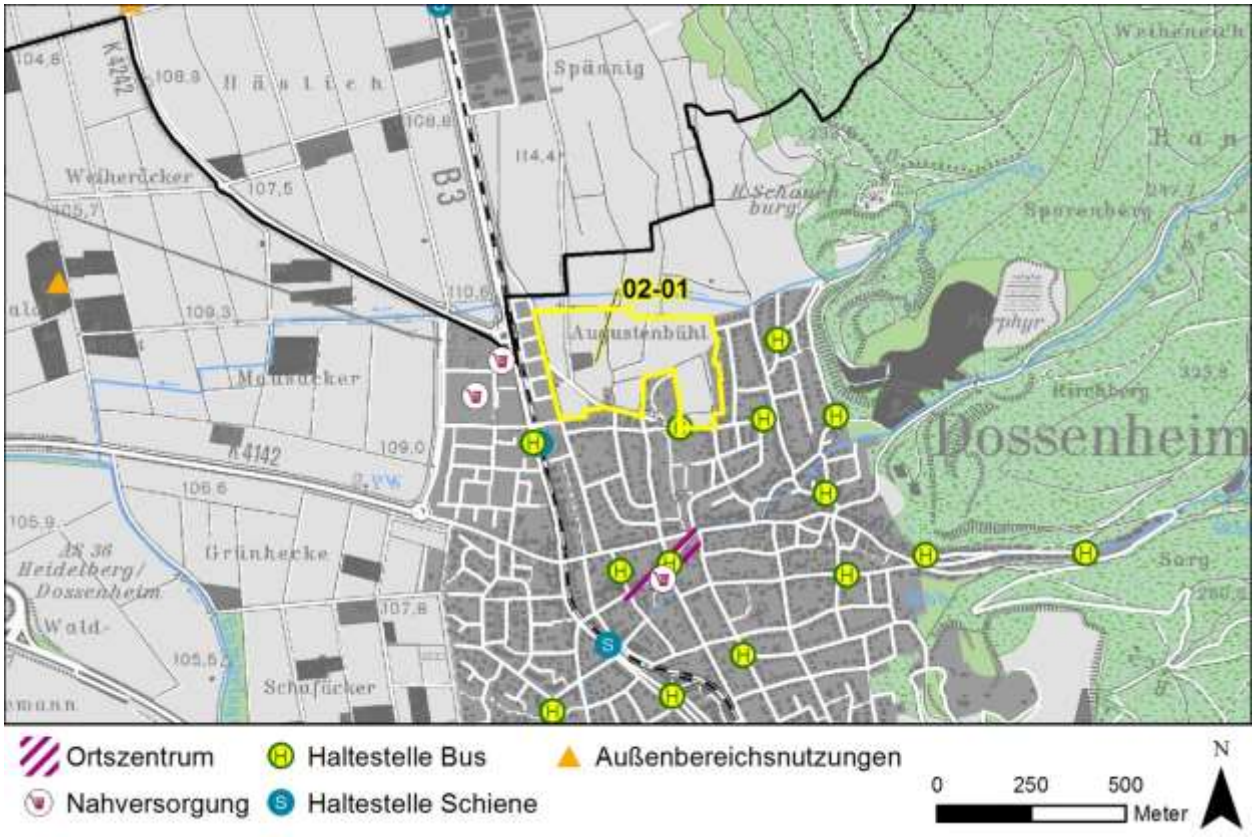
Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 10 m Haltepunkt Schiene: ca. 100 m
Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur	Ortszentrum: ca. 400 m Nächster Markt: ca. 250 m (Kaufland) Grundschule: ca. 650 m
Naherholung und Freizeit	Ortsrandlage in direktem Umfeld zu besonders attraktiven Freiraumstrukturen wie dem Odenwald und den kleinstrukturierten Hangbereichen der Bergstraße.

Immissionsschutz	
Straßenverkehr	Im westlichen Teilbereich nachts aufgrund der B3 über 45 dB(A) und damit leichte Überschreitung des Orientierungswertes von 45 dB(A) für allgemeines Wohngebiet (WA). Bewältigung im Bebauungsplan möglich. In restlichen Bereichen werden die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten.
Bahn	Ca. 70 m westlich verläuft die Bahntrasse (Linie 5). Schalltechnische Orientierungswerte von nachts 45 dB(A) werden mit dem bestehenden Lärmschutzwall eingehalten.
Weitere	-

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Hanglage und damit gegebenenfalls technischer Mehraufwand. Zuwegung teilweise über bestehende Wohngebiete mit gewissem Verkehrszuwachs.
Bestandsnutzungen	Weinbauland, Gartenland sowie kleinstrukturierte Parzellen mit teilweise alten Gehölzbeständen. Damit insgesamt eine landschaftlich besonders hochwertige Bestandsnutzung. Empfehlung: Aufgrund der besonderen Wertigkeit der Fläche ist bei Realisierung auf einen qualitätsvoll gestalten Übergang in den Landschaftsraum zu achten.
Weitere Kriterien	Fläche liegt im Plangebiet des Integrierten ländlichen Entwicklungskonzepts „Blühende Badische Bergstraße“ (ILEK).

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

02-01 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Lösssediment (lokal Abschwemmmassen) Boden: Lehmböden aus Löss Bodenbewertung: - hohe - hohe/sehr hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - mittlere/hohe - hohe/sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - mittlere/hohe - hohe/sehr hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Mittlere Grundwasserneubildung; ca. 35 m nördlich verläuft der Mantelbach. Am westlichen Rand Lage im Wasserschutzgebiet „ZV GWV Eichelberg, Wilhelmsfeld“, Zone IIIB Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten. Hohes Gefährdungspotential des Grundwassers gegenüber Verunreinigungen, teilweise Lage im WSG.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftentstehungsgebiet mit mäßig bis guten Abflussbedingungen; Freifläche mit hoher Klimatisch-lufthygienische Ausgleichsfunktion.	

	Konflikt: Verlust von Kaltluftentstehungsgebiet und von Freifläche mit hoher Ausgleichsfunktion.	
Pflanzen und Tiere	Bestand: Kleinparzelliertes Nutzungsgemenge mit intensiven Nutzungen wie Weinbau, Feldgärten und Weiden. Zahlreiche Gehölzstrukturen. - Schutzgebiete: Im Norden grenzt das Planungsgebiet an das Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Bergstraße Dossenheim - Schriesheim“ an bzw. überlagert sich geringfügig. - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse. - Biotopverbund: Lage im Kernraum Biotopverbund mittlerer Standorte. Fläche liegt im „Flaschenhals im Biotopverbund“. Konflikt: Artenschutzrechtliche Voruntersuchung: Aufgrund der Nähe zum Natura-2000-Vogelschutzgebiet besteht insbesondere bei der Artengruppe Vögel ein sehr hohes, bei der Artengruppe Fledermäuse ein hohes artenschutzrechtliches Konfliktpotential. Verlust von zahlreichen hochwertigen Biotopstrukturen. Hohes Konfliktpotenzial beim Artenschutz. Nördlich grenzt direkt Vogelschutzgebiet an. Natura 2000-Vorprüfung erforderlich.	
Mensch	Bestand: Attraktives Landschaftsbild mit vielfältigen Strukturelementen in bewegtem Gelände; durch Weinbau, Feldgärten, Gehölzstrukturen und Ortsrand geprägt. Hohe Bedeutung für die Erholung v. a. Spazieren, Radfahren. Im Westen verläuft ausgewiesener Radweg. Geringe bis mittlere Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von attraktiven siedlungsnahen Erholungsbereichen und von Freifläche entlang ausgewiesener Radwege.	
Kultur- und Sachgüter	Im Westen des Planungsgebietes (nördlich des Keltenweges) befinden sich „Siedlung und Siedlungsreste (provinzial-römisch)“.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung

Aus landschaftsplanerischer Sicht besteht aufgrund der hochwertigen Böden, der teilweisen Lage im Wasserschutzgebiet, der Strukturvielfalt, der hohen Bedeutung für den Artenschutz und des sehr attraktiven Landschaftsbildes in bewegtem Gelände ein **sehr hohes Konfliktpotenzial**. Natura 2000-Vorprüfung erforderlich. Von einer Ausweisung als Siedlungserweiterungsfläche wird aus Umweltsicht abgeraten.

Zum Erfordernis der Natura 2000-Vorprüfung: Diese wird zeitgleich mit der Fortschreibung des FNP der Unteren Naturschutzbehörde zur Stellungnahme vorgelegt.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

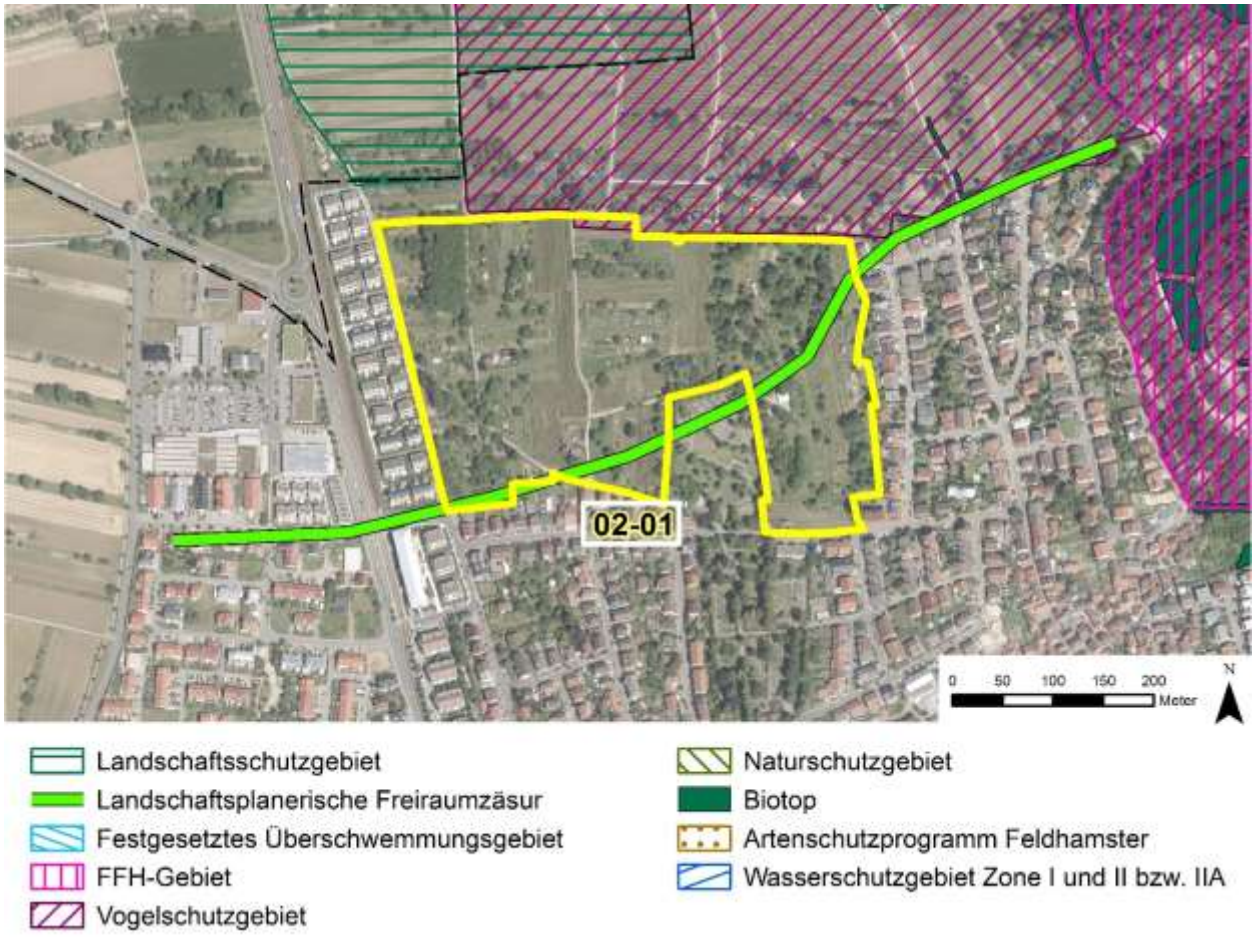
Planungsgebiet auf das südliche Drittel reduziert werden. Erhalt von Gehölzbeständen. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes. Ein sehr hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in die Schutzgüter Pflanzen & Tiere und Mensch, sowie ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Boden, zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

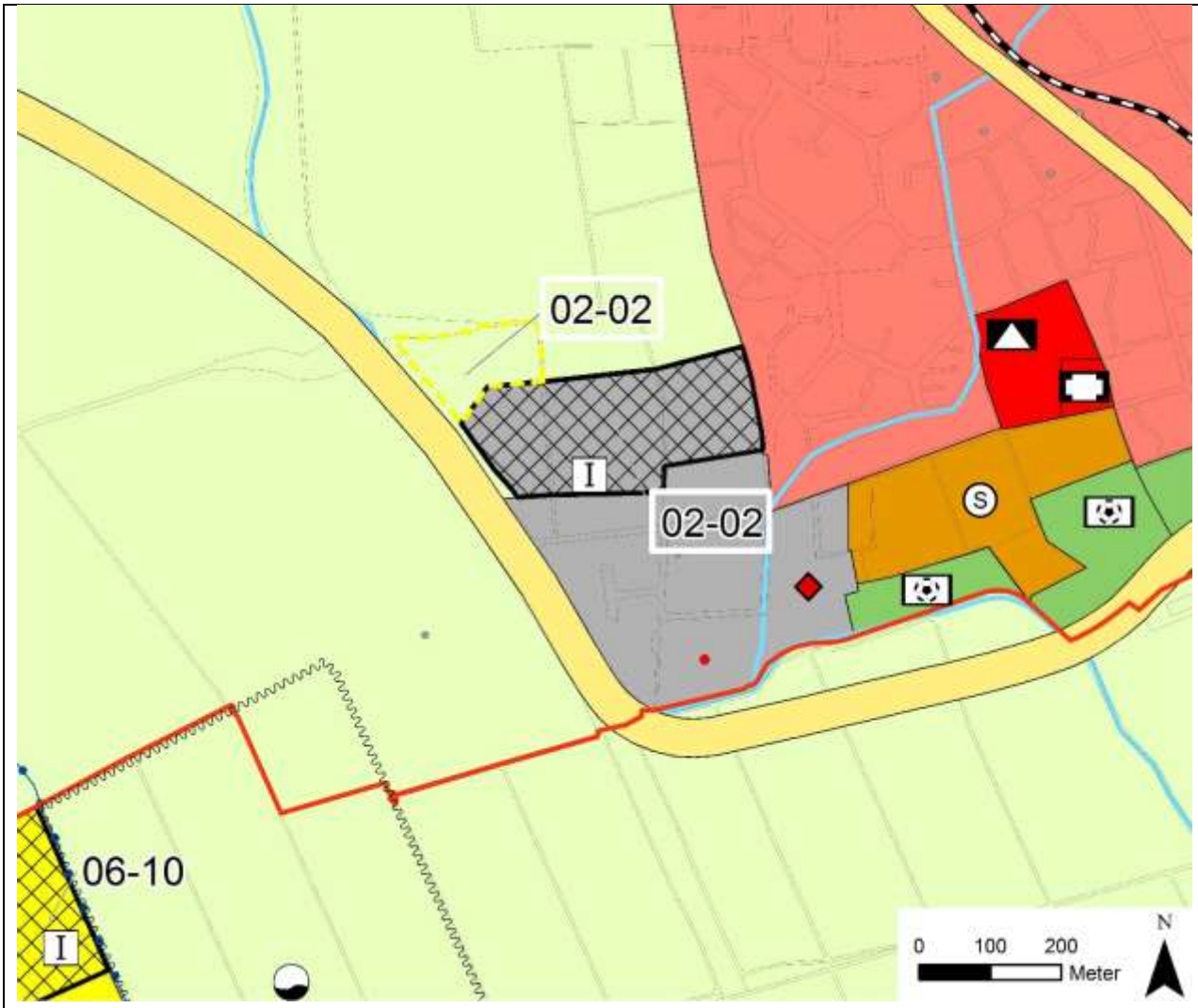
Landschaftsplan 1999:

- Die Fläche wurde zu damaligem Kenntnisstand als nicht vereinbar eingeschätzt.
- Lage größtenteils im „Flaschenhals im Biotopverbund“

Umweltbezogene Restriktionen



02-02 Dossenheim – Gewerbegebietserweiterung Süd



Flächengröße in Hektar	6,0 ha	Die bereits 2006 m Flächennutzungsplan enthaltene Gewerbliche Baufläche wird teilweise kleinräumig modifiziert. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige gewerbliche Nutzung geeignet. Aus Sicht der Umweltbelange ist die Fläche für die vorgesehene bauliche Nutzung geeignet.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft, Gartenland	
Aktuelle Darstellung FNP	Gewerbliche Baufläche (6,0 ha), Landwirtschaft	
Neue FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche (6,0 ha), Landwirtschaft	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet	gut geeignet	geeignet	weniger günstig	ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur

Die Fläche liegt am südwestlichen Ortsrand von Dossenheim und dient der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets. Siedlungsstrukturell fügt sie sich gut in den Bestand ein, indem sie das Gewerbegebiet abrundet.

Gegenüber der Darstellung im aktuellen Flächennutzungsplan wird bei etwa gleichbleibender Flächengröße und Lage der Zuschnitt der Entwicklungsfläche teilweise verändert. Es erfolgt eine Vergrößerung der gewerblichen Baufläche im östlichen Bereich, der sich an die bestehenden Wohngebiete anschließt. Gleichzeitig wird eine westliche Teilfläche aus der Darstellung des Flächennutzungsplans herausgenommen.

Der Gemeinderat hat bereits in seiner öffentlichen Sitzung vom 25.10.2016 beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Erreichbarkeiten

ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 130 m Haltepunkt Schiene: ca. 1.000 m (Linie 5)
Überörtliche Verkehrsanbindung	Die Fläche ist über das bestehende Gewerbegebiet gut erreichbar. Die verkehrlich Anbindung an das überörtliche Straßennetz ist durch die Lage an der L531 und die nahegelegene Autobahnauffahrt (ca. 1 km) sehr gut.

Immissionsschutz

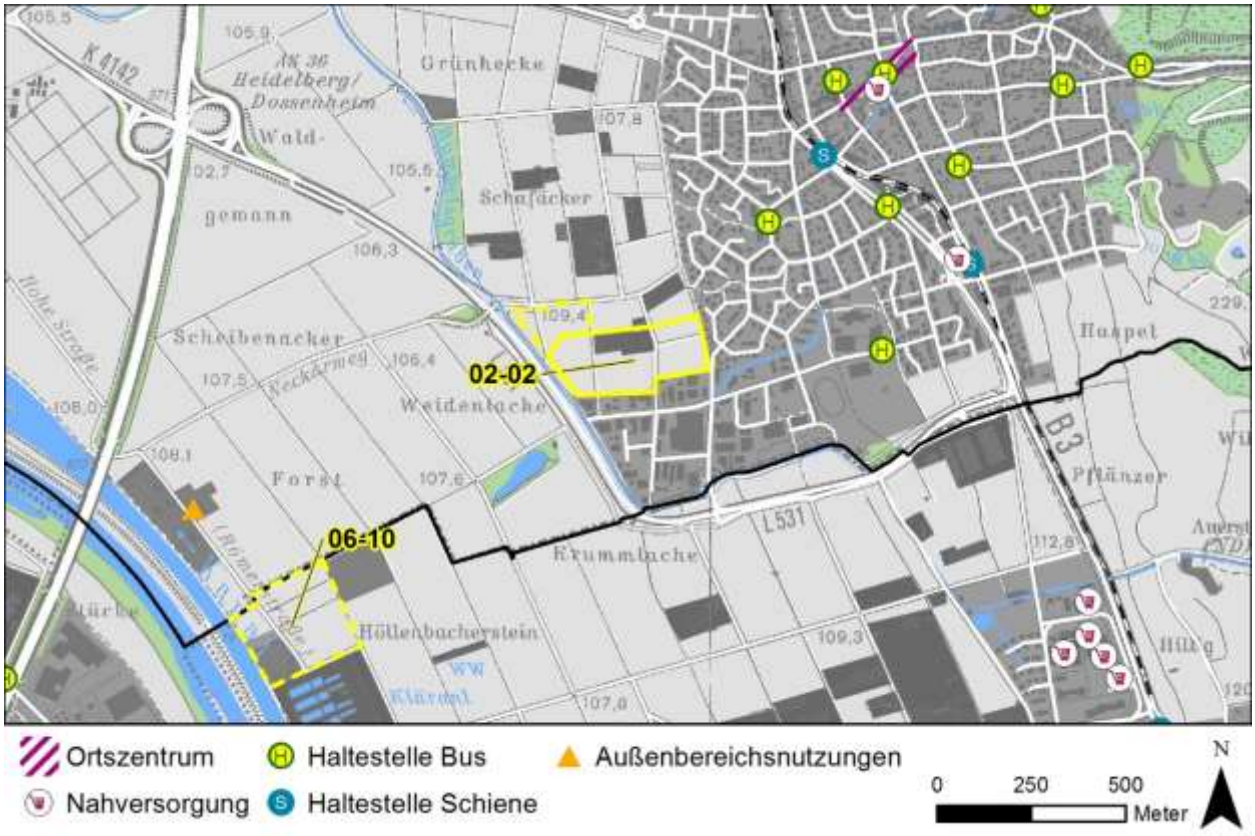
Verkehrsimmissionen	Im westlichen Teilbereich werden aufgrund der Nähe zur A5 schalltechnische Werte von nachts 50-55 dB(A) erreicht. Die schalltechnischen Orientierungswerte von nachts 55 dB(A) für Gewerbegebiete werden eingehalten.
Nutzungskonflikte	Im Bebauungsplan ist derzeit eine Grünfläche als Puffer zur Wohnbebauung vorgesehen. Es ist unter Berücksichtigung der Abstände und entsprechender Festsetzungen auf Bebauungsplanebene mit keinen nennenswerten Auswirkungen zu rechnen.

Weitere Planungskriterien

Erschließung	Lage in ebenem Gelände. Anbindung an bestehendes Gewerbegebiet möglich. Keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Acker-, Grün- und Gartenland mit Gehölzbeständen und Gewächshäusern. Nördlich der Fläche mehrere Gartenbaubetriebe/Gärtnereien mit Gewächshäusern.
Weitere Kriterien	Lage in Nähe eines Störfallbetriebs, in nachfolgenden Verfahren Einbindung des RP Karlsruhe notwendig („Lage innerhalb des Konsultationsabstandes“). Hochwasserschutz: Westliche Teilfläche liegt im Überschwemmungsbereich bei einem 100-jährigen Hochwasser bzw. einem Extrem Hochwasser.

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

02-02 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Älterer Flussschotter Boden: Lehm, sandiger Lehm, schwerer Lehm, Ton Bodenbewertung: - mittlere/hohe - hohe/sehr hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - mittlere - hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - mittlere/hohe - hohe/sehr hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Mittlere Grundwasserneubildung; ca. 23 m westlich „Rombach“; ca. 60 m westlich „Mühlbach“. Lage im Wasserschutzgebiet „WGV Lobdengau, Ladenburg“, Zone IIIB. Am westlichen Rand Lage in Überflutungsfläche HQ 100 bzw. HQextrem. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten. Hohes Gefährdungspotential des Grundwassers gegenüber Verunreinigungen, Lage im WSG. Durch die teilweise Lage in der Überflutungsfläche HQ 100 bzw. HQextrem sehr hohes Konfliktpotenzial beim Schutzgut Wasser.	

Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit hoher Klimatisch-lufthygienische Ausgleichsfunktion. Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet und von Freifläche mit hoher Ausgleichsfunktion.	
Pflanzen und Tiere	Bestand: Überwiegend acker- bzw. gartenbauliche Nutzung mit eingestreuten Feldgärten mit Gehölzbestand. - Schutzgebiete: ca. 15 m westlich des Planungsgebietes befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop „Gebüsch feuchter St., Röhricht, Auwald - Humpelsgraben“. - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse. - Biotopverbund: Trittsteinbiotope vorhanden; Lage im Kernraum Biotopverbund mittlerer Standorte. Konflikt: Verlust von überwiegend gering-, bis teilweise hochwertigen Biotopstrukturen. Mittleres Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Mittlerer attraktiver Freiraum, teilweise mit Feldgärten mit Gehölzstrukturen. Hohe Bedeutung für die Erholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Mittlere bis hohe Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von siedlungsnahen Erholungsbereichen.	
Kultur- und Sachgüter	Östlich an das Planungsgebiet angrenzend befindet sich ein „Gräberfeld (Neolithikum)“.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung

Mittleres Konfliktpotenzial v. a. aufgrund der Inanspruchnahme hochwertiger Böden und der teilweisen Lage in einer Überflutungsfläche.

Durch die Lage in Überflutungsfläche HQ 100 wird empfohlen, auf eine Siedlungserweiterung im Westen zu verzichten.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

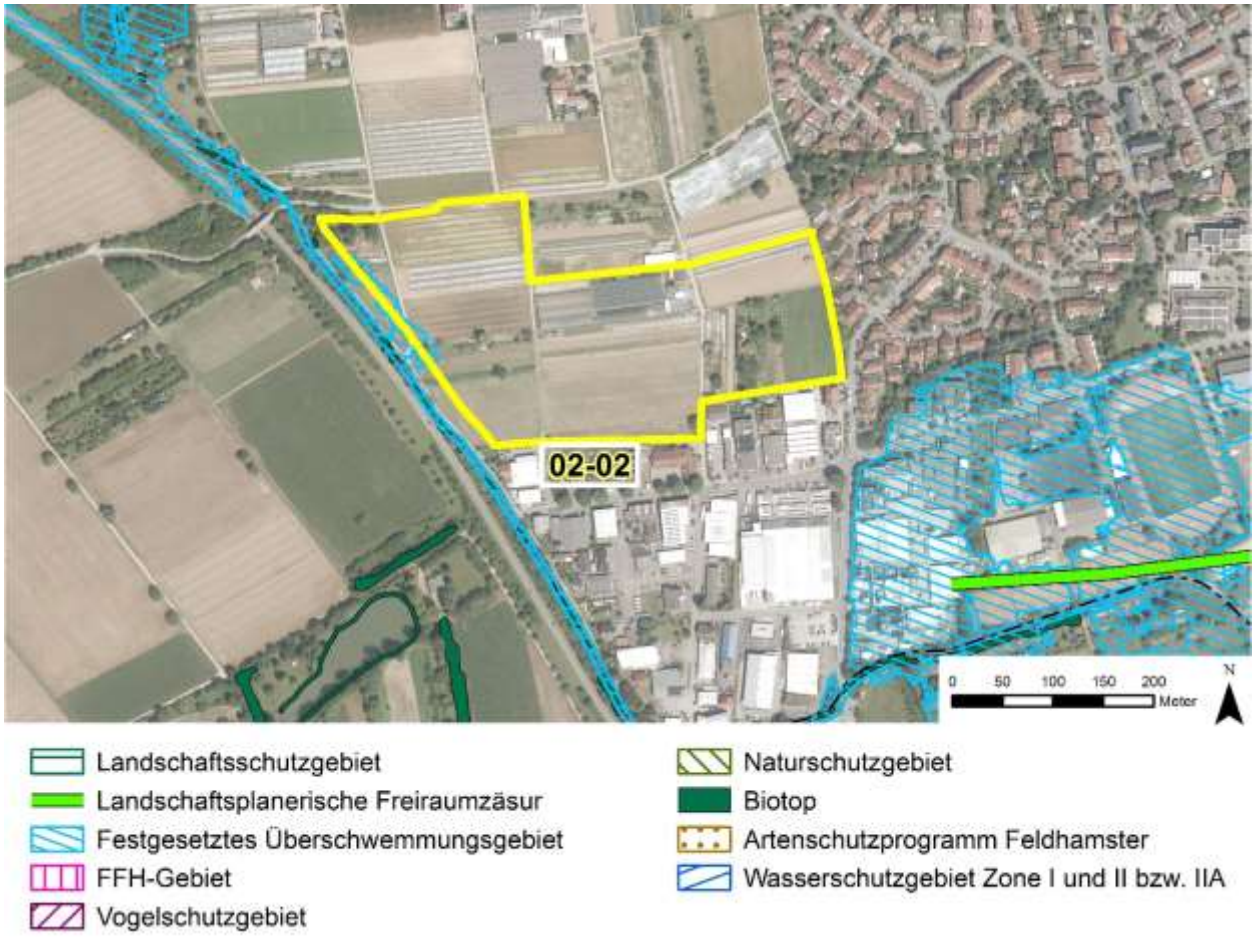
Erhalt von Gehölzbeständen. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Wasser und in das Schutzgut Boden zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

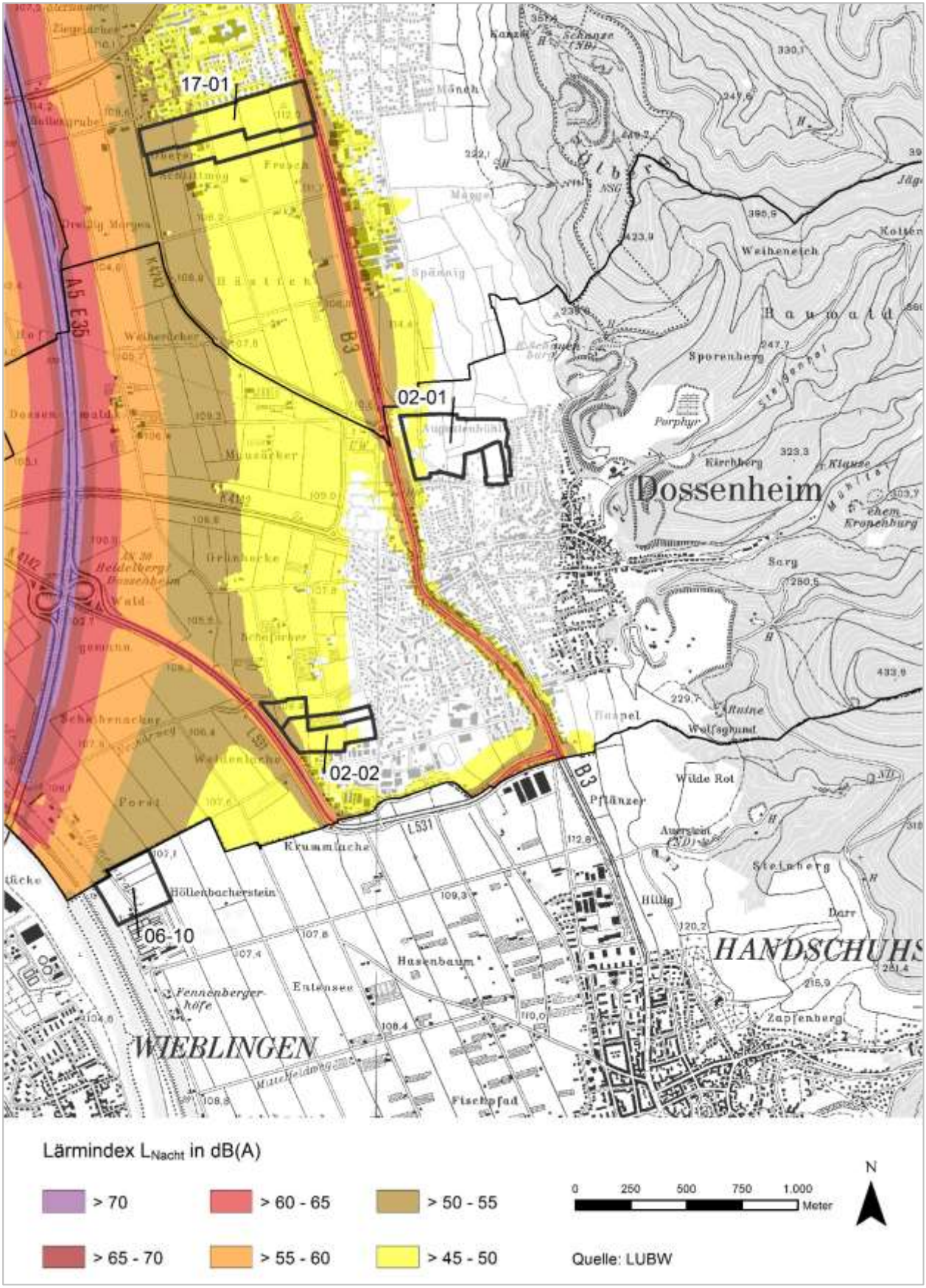
Landschaftsplan 1999:

- Die Fläche wurde nicht als Siedlungserweiterungsfläche betrachtet

Umweltbezogene Restriktionen



Anhang 1: Lärmkarte Straßenverkehr

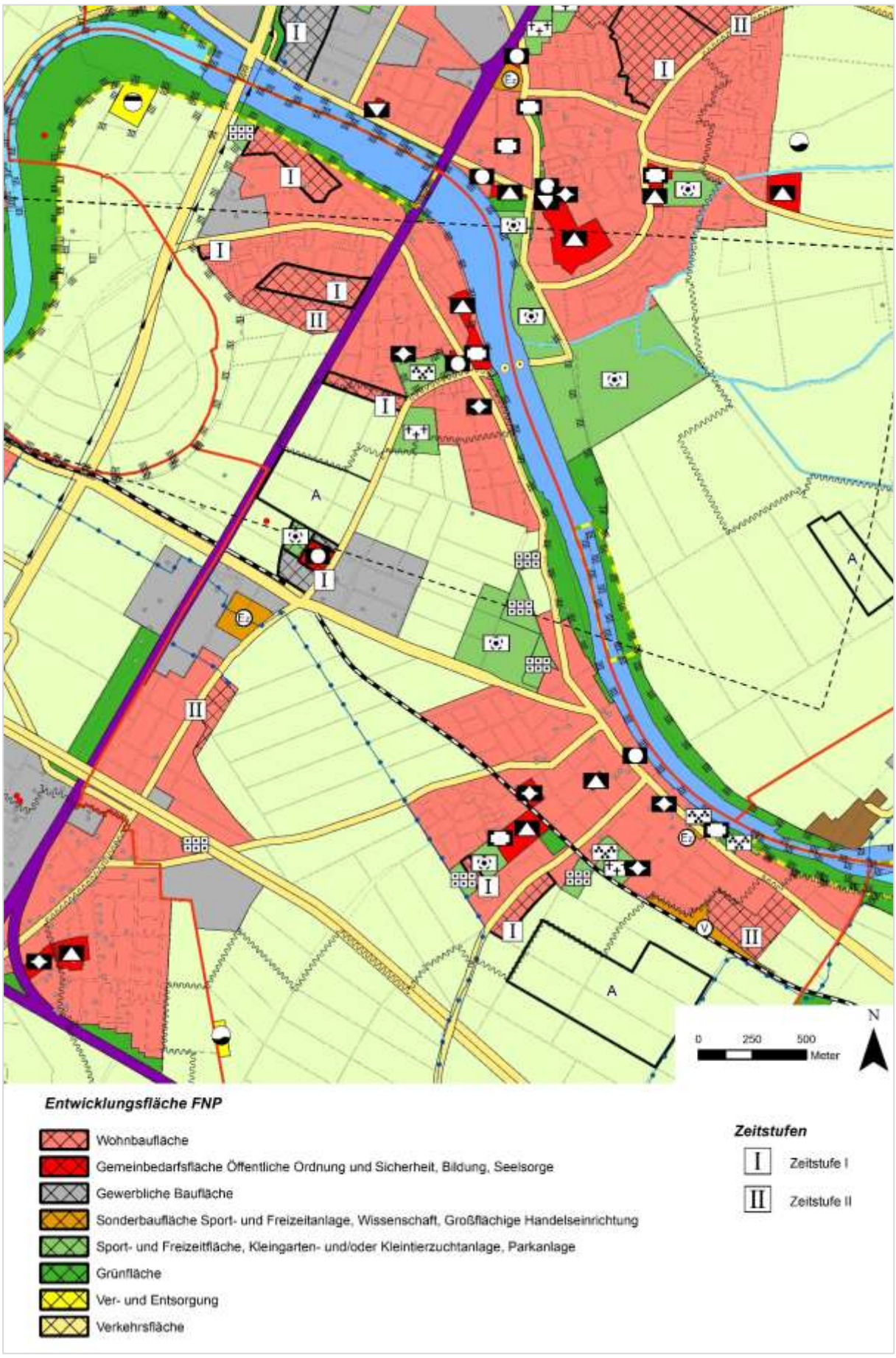


Anhang 2: Lärmkarte Straßenbahn



EDINGEN-NECKARHAUSEN

Flächennutzungsplan – Entwurf zur Offenlage



Erläuterungen:

In Edingen-Neckarhausen kam es zu deutlichen Veränderungen gegenüber dem bisherigen Flächennutzungsplan. Neben der rein quantitativen Reduktion an Wohnbauflächen kam es auch zu einer Fortschreibung im Hinblick auf die räumliche Zuordnung der Flächen.

Der Gemeinderat Edingen-Neckarhausen hat sich bereits 2013 mit möglichen Flächen befasst, die aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden können. Hintergrund war die Frage der notwendigen Kompensation an Bauflächen für die vorgesehene Entwicklung in Neckarhausen-Nord. Der 2015 beschlossene Vorentwurf des Flächennutzungsplans setzte zu großen Teilen die seinerzeit gefassten Beschlüsse des Gemeinderats um. Im Zuge der im Jahr 2018 durchgeführten frühzeitigen Beteiligung zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans hat sich der Gemeinderat auf Basis einer umfassenden Bürgerbeteiligung nochmals für Änderungen des Planentwurfs ausgesprochen. Diese Änderungswünsche konnten alle in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden, da alle Teilflächen für die vorgesehene bauliche Nutzung geeignet sind. Gegenüber dem Planentwurf aus der frühzeitigen Beteiligung kam es auch nicht zu einer Zunahme an Bauflächen. Der vorliegende Flächennutzungsplan steht mit der Position der Gemeinde in Einklang.

Edingen-Neckarhausen hat sich in der Vergangenheit auf die Innenentwicklung konzentriert. Größere Baugebiete in den Außenbereich wurden nicht entwickelt. So kam es seit 1983, dem Zeitpunkt des ersten gemeinsamen Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes, zu keiner nennenswerten Entwicklung neuer Wohnbauflächen in den Außenbereich.

Die zur Diskussion gestellten alternativen Bauflächen sind durchweg an die bestehende Siedlungsstruktur angebunden. Die zwischen den Ortsteilen verbliebenen Freiräume kommen überwiegend aufgrund von Restriktionen externer Planwerke für eine Bebauung nicht in Frage. Hierzu gehören insbesondere die Freiraumzäsuren aus dem Landschaftsplan, die sich weitgehend auch mit den regionalplanerischen Grünzäsuren decken. Von besonderer Bedeutung sind die für das Artenschutzprogramm des Feldhamsters wichtigen Flächenbereiche, die gleichermaßen einen Großteil des Außenbereiches der Gemarkung umfassen. Der Flächennutzungsplan hat gerade diesen Aspekt in besonderer Weise berücksichtigt, in dem darauf geachtet wurde, möglichst große und zusammenhängende Freiräume zu sichern.

Hinweise zu den Karten

Als Ergebnis der 2018 durchgeführten Beteiligung wurde der Entwurf des Flächennutzungsplans überprüft und bei Bedarf fortgeschrieben. Der neue Entwurf ist der vorhergehenden Seite zu entnehmen.

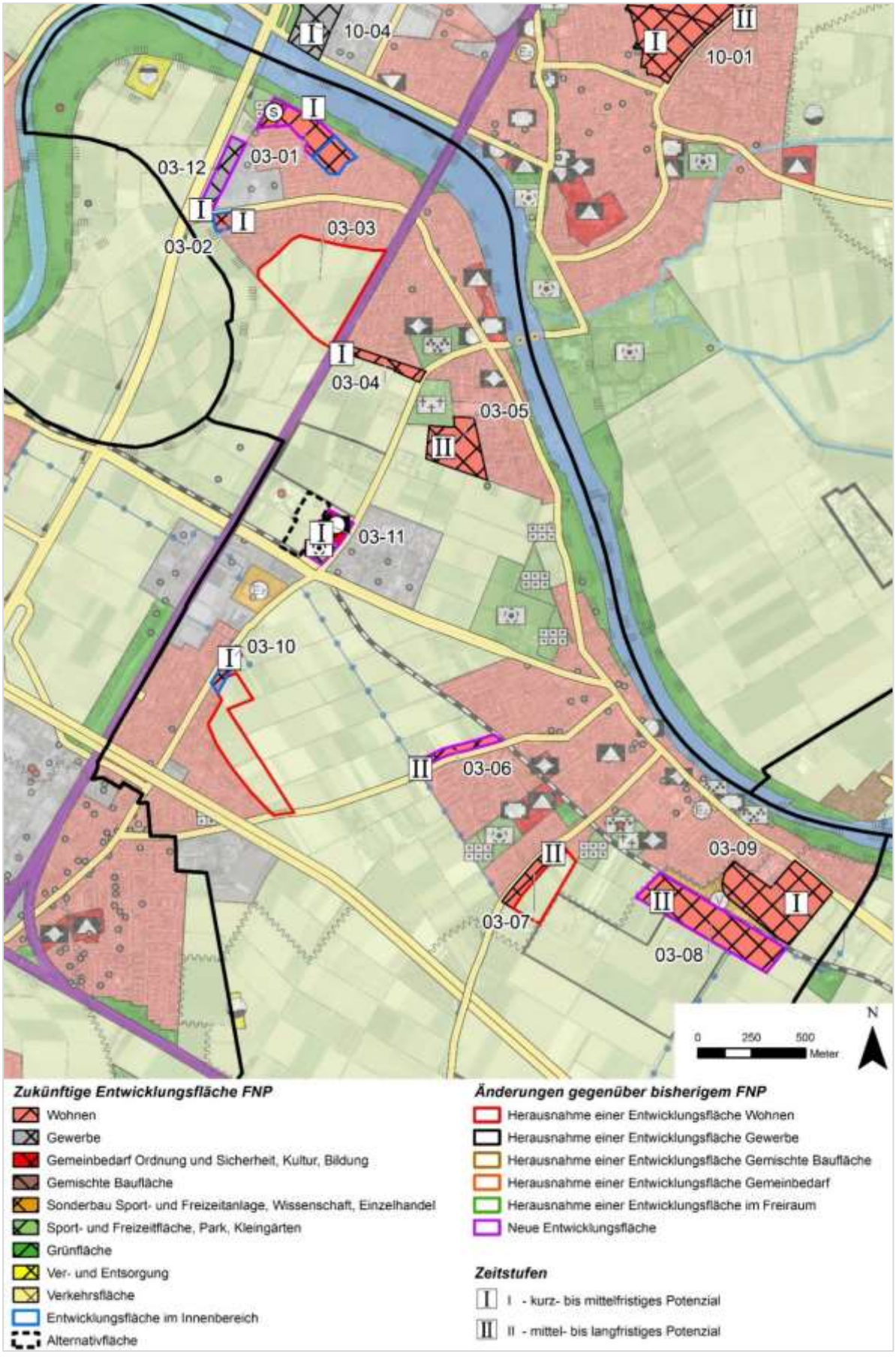
← Vorherige Seite: Neuer Entwurf des Flächennutzungsplans

Auf der nachfolgenden Seite steht die vorherige Fassung des Flächennutzungsplans – so wie sie Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung war – zur Information zur Verfügung. Dieser Plan enthält auch Informationen über die Lage der nachfolgenden „Steckbriefe". Darüber hinaus können im Vergleich der beiden Pläne die jeweiligen Änderungen nachvollzogen werden.

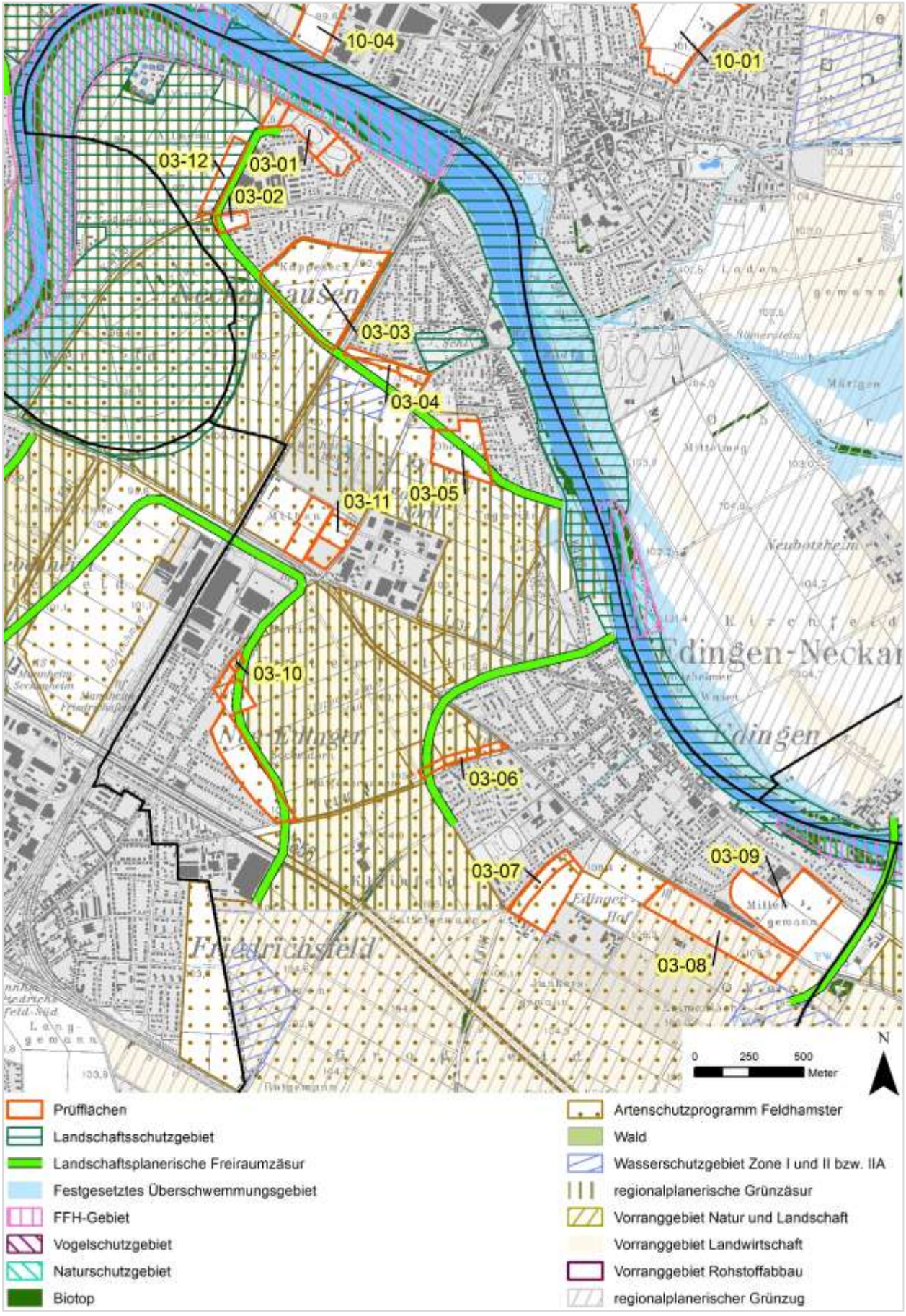
→ Nächste Seite: Ehemaliger Entwurf aus der frühzeitigen Beteiligung

Zur Information:

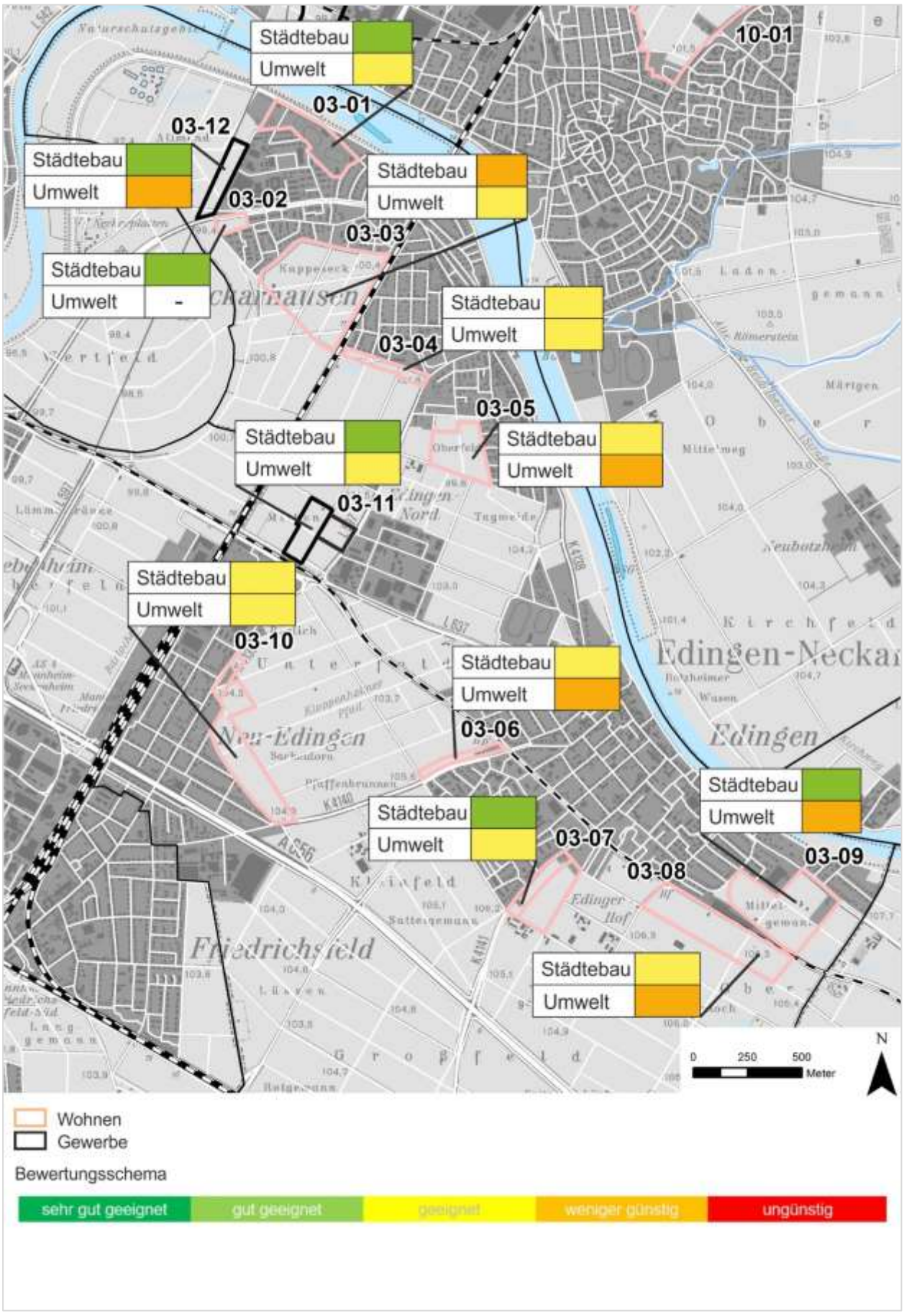
Flächennutzungsplan - Vorentwurf zur Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB



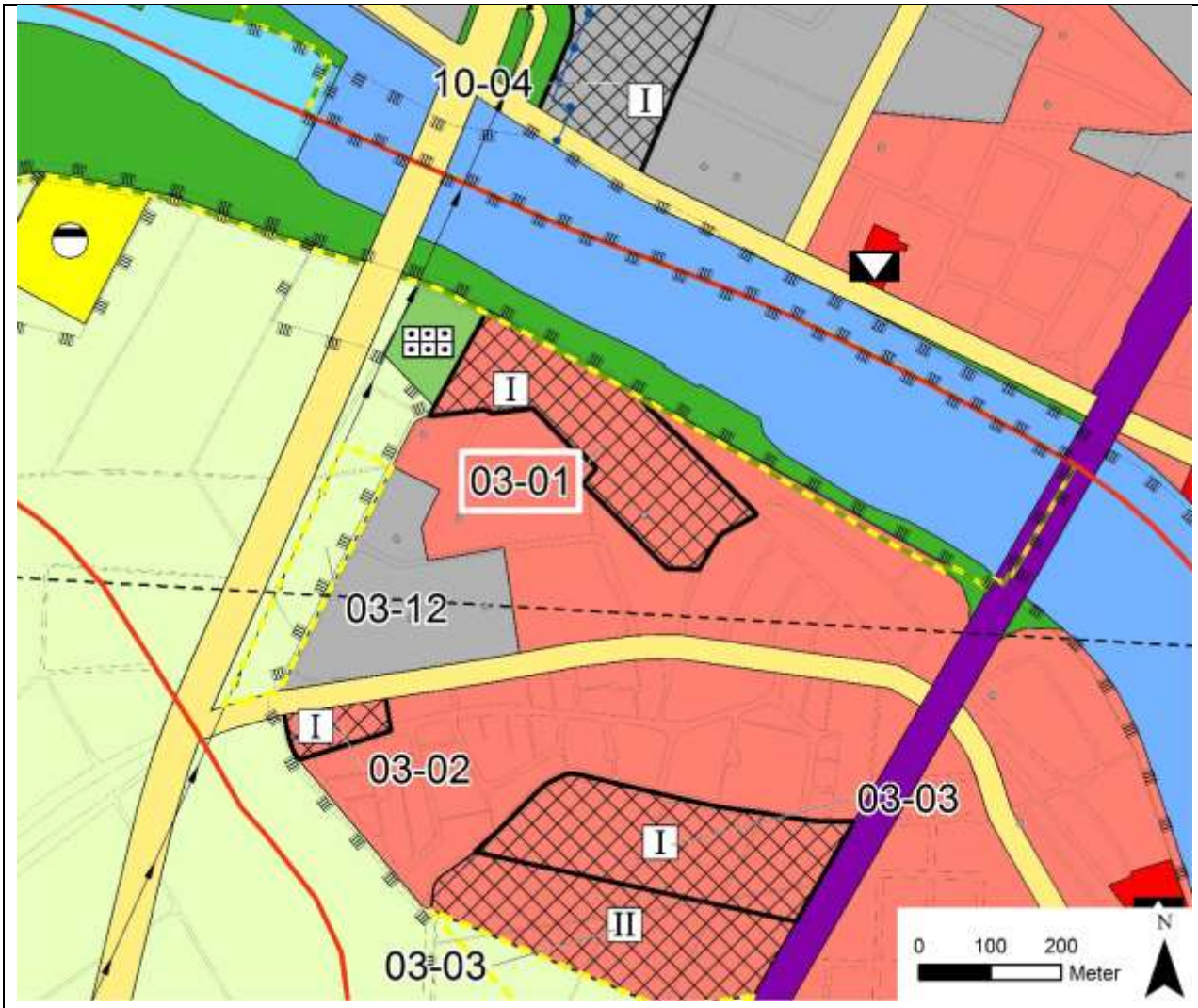
Umweltbezogene Planungsbelange



Gesamtbewertung der städtebaulichen und umweltbezogenen Eignung



03-01 Neckarhausen - Neckarhausen Nord



Flächengröße in Hektar	5,5 ha	Die Fläche liegt im Nordwesten von Neckarhausen und wird derzeit überwiegend als Sportfläche genutzt. In Hinblick auf die städtebauliche Bewertung ist die Fläche für die vorgesehene Nutzung gut geeignet. Aus Sicht der Umweltbelange ist die Fläche ebenfalls geeignet.
Derzeitige Nutzung	Sportplätze und Kleintierzuchtanlage	
Aktuelle Darstellung FNP	Sport- und Freizeitfläche, Kleingarten- und Kleintierzuchtanlage	
Neue FNP-Darstellung	Wohnbaufläche (5,5 ha)	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur

Die Fläche am nördlichen Ortsrand von Neckarhausen liegt direkt am Neckar. Sie ist aktuell durch Sport- und Freizeitnutzungen belegt. Im Hinblick auf die absehbaren Nutzungsaufgaben und -verlagerungen kann die Fläche zukünftig baulich entwickelt werden. Es bestanden zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Vorentwurfs Überlegungen, in einem Teilbereich Sport- und Freizeitanlagen (ca. 0,9 ha) aufzunehmen. Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung sollen jedoch alle Flächen als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Die Fläche ist bereits jetzt zu einem Großteil von Wohnnutzungen umgeben. Die vorgesehene Nutzung fügt sich daher sehr gut in die bestehende Siedlungsstruktur ein und stellt eine sinnvolle Fortentwicklung des Ortsteils Neckarhausen dar. Zudem können mit der Nutzungsänderung vorhandene Lärmbelastungen durch Sportstätten reduziert werden.

Der Bereich soll zukünftig als Entwicklungsfläche Wohnen (ca. 5,5 ha) dargestellt werden. Der südliche Bereich gilt aufgrund seiner Lage in der bestehenden Wohnbebauung als Innenentwicklungspotenzial (ca. 1,9 ha). Die angrenzende Kleingartenanlage soll bestehen bleiben.

Aufgrund der absehbaren Nutzungsaufgabe hat der Gemeinderat bereits am 18.10.2011 die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen mit dem Ziel, hier zukünftig Wohnnutzungen zu entwickeln.

Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)

ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 250 m
Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur	Ortszentrum: ca. 600 m Märkte im Ortszentrum: ca. 600m Grundschule: ca. 900 m
Naherholung und Freizeit	Ortsrandlage direkt am besonders attraktiven Neckar.

Immissionsschutz

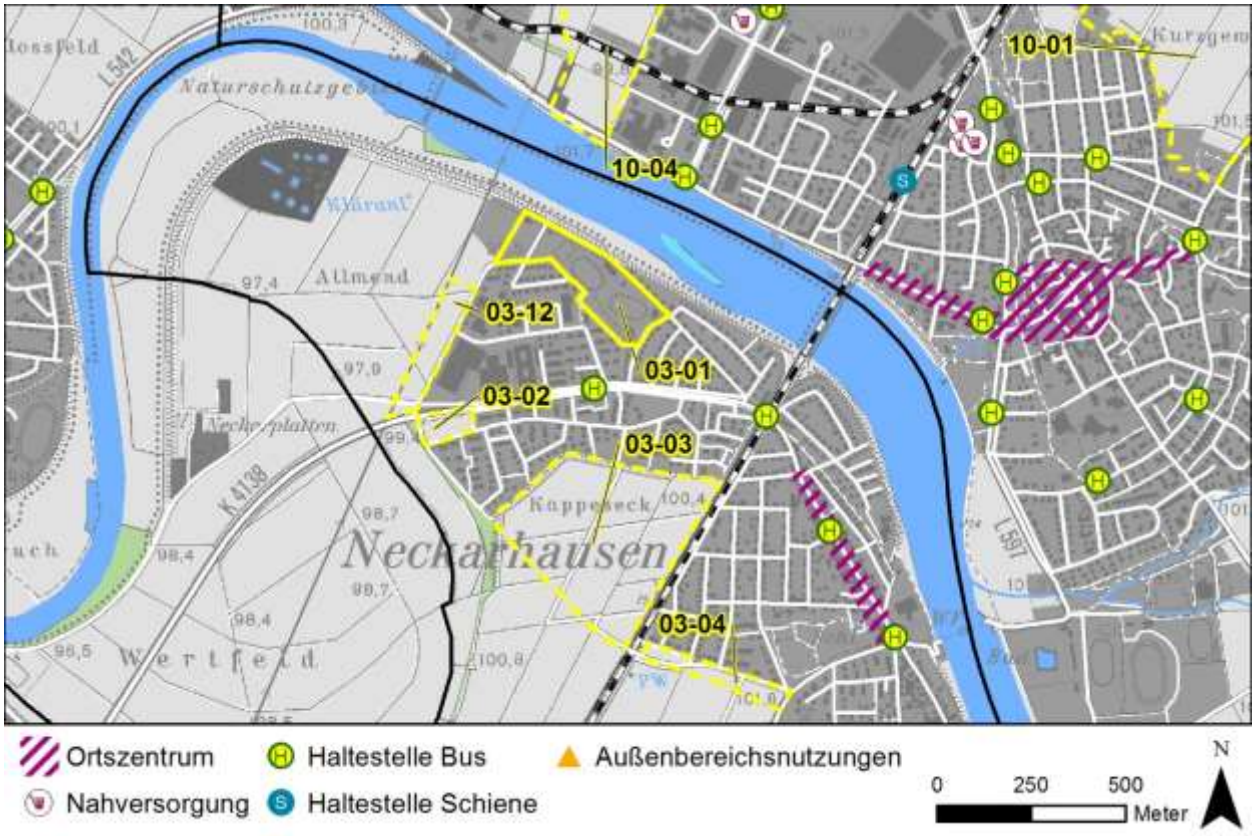
Straßenverkehr	Derzeit werden schalltechnische Orientierungswerte von nachts 45 dB(A) eingehalten. Durch die planfestgestellte Straße L 597 werden evtl. Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich.
Bahn	Nachts 55-60 dB(A) und damit sehr starke Überschreitung des Orientierungswertes von 45 dB(A) für allgemeines Wohngebiet (WA). Bewältigung im Bebauungsplan möglich.
Weitere	Gewerbegebiet ab 100 m Entfernung, jedoch durch bestehende Bebauung abgeschirmt. Lärmschutz vermutlich nicht erforderlich.

Weitere Planungskriterien

Erschließung	Lage in ebenem Gelände. Zuwegung über bestehendes Wohngebiet gesichert. Keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Überwiegend Sportanlagen; Hundeverein und Kleingartenanlagen. Angrenzend Hebewerk mit möglichen Geruchsbelästigungen. In direkter Nachbarschaft bestehende Wohnnutzungen. Altlastenverdachtsfläche.
Weitere Kriterien	Hochwasserschutz: Lage in dammgeschützten Bereich und Überflutungsfläche bei HQextrem. Regionalplan: Westlicher Teilbereich in Grünzäsur

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

03-01 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Hochwassersediment (meist auf Flussschotter) Boden: Das Gebiet ist durch Sportanlagen und Bebauung anthropogen überprägt, die Böden sind größtenteils nicht bewertet. Im Nordosten befand sich ursprünglich stark lehmiger Sand und sandiger Lehm mit hoher bis sehr hoher Bedeutung für die Bodenfruchtbarkeit, sehr hoher Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und hoher Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe. Dieser Bereich ist durch die Nutzung als Kleintierzucht- und Hundesportverein jedoch bereits vorbelastet/bebaut. Altlastenverdachtsfläche im Südosten der Fläche. Konflikt: Umnutzung der Böden, Versiegelung von teilweise ursprünglich hochwertigen, jedoch vorbelasteten Böden.	
Wasser	Bestand: geringe Grundwasserneubildung; ca. 60 m nordöstlich fließt der Neckar. Lage in HQextrem. Konflikt: Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten.	
Klima / Luft	Bestand: Größtenteils Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit hoher klimalufthygienischer Ausgleichsfunktion; am Rande einer unbelasteten Regionalen Luftleitbahn. Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet und Freifläche mit hoher Ausgleichsfunktion.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Sportanlagen (Fußball, Tennis) im Zentrum und Osten, Hundesport- und Kleintierzuchtverein im Nordwesten, Gehölzbestand im gesamten Gebiet. - Schutzgebiete: Im Westen grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Unterer Neckar: Südöstlich der Ilvesheimer Schlinge“ an das Planungsgebiet. Direkt nördlich angrenzend Naturschutzgebiet „Unterer Neckar: Altneckarschleife-Neckarplatten“ und FFH-Gebiet „Unterer Neckar Heidelberg - Mannheim“. - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse. - Biotopverbund: Trittsteinbiotope vorhanden. Konflikt: Verlust von überwiegend gering-, bis teilweise auch hochwertigen Biotopstrukturen. Aufgrund der Lage in der Nähe von mehreren Schutzgebieten hohes Konfliktpotenzial beim Artenschutz. Natura 2000-Vorprüfung erforderlich.	
Mensch	Bestand: Durch Sport- und Vereinsgelände geprägtes Gebiet. Nördlich angrenzender Weg hat Bedeutung für die Erholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Zwei ausgewiesene Wanderrouten verlaufen auf dem Weg am nördlichen Rand des Gebietes. Durch Hochspannungsleitungen vorbelastet. Mittlere Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: nicht ersichtlich	
Kultur- und Sachgüter	Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Kulturgüter bekannt.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Mittleres Konfliktpotenzial. Durch die Nutzung als Sportplätze, Tennisplätze und als Kleingartenanlage besteht bereits eine anthropogene Überformung und Beeinträchtigung der Böden. Durch die vorhandenen Gehölze und die direkte Lage an Naturschutz-, Landschaftsschutz- und FFH-Gebiet besteht jedoch ein Konfliktpotenzial. Natura 2000-Vorprüfung wurde auf Ebene des Bebauungsplans geprüft. Demnach ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

Erhalt von Gehölzbeständen. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Pflanzen & Tiere zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

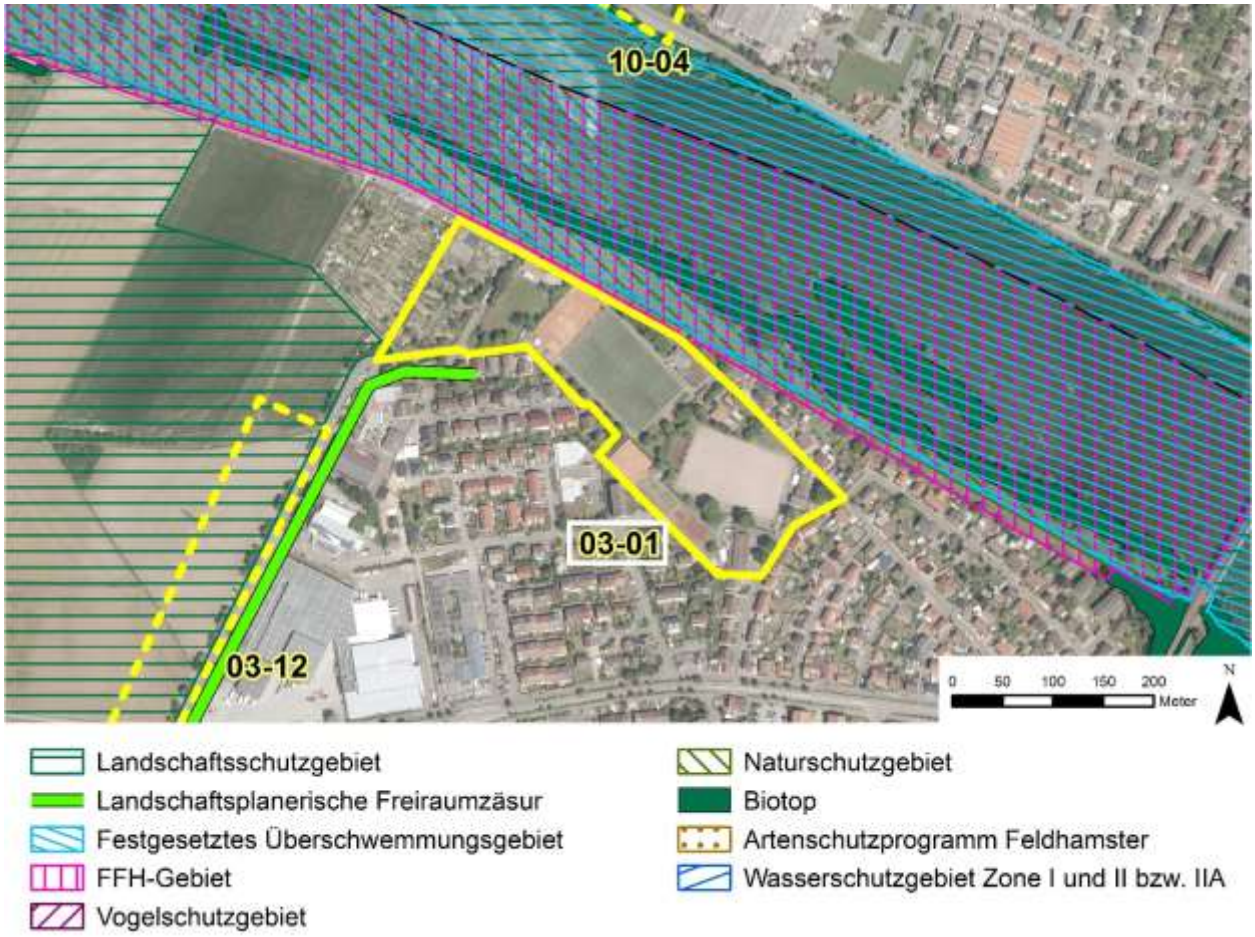
Landschaftsplan 1999:

- Die Fläche wurde nicht als Siedlungserweiterungsfläche betrachtet
- Die Fläche liegt teilweise in einer überörtlich bedeutsamen Freiraumzäsur

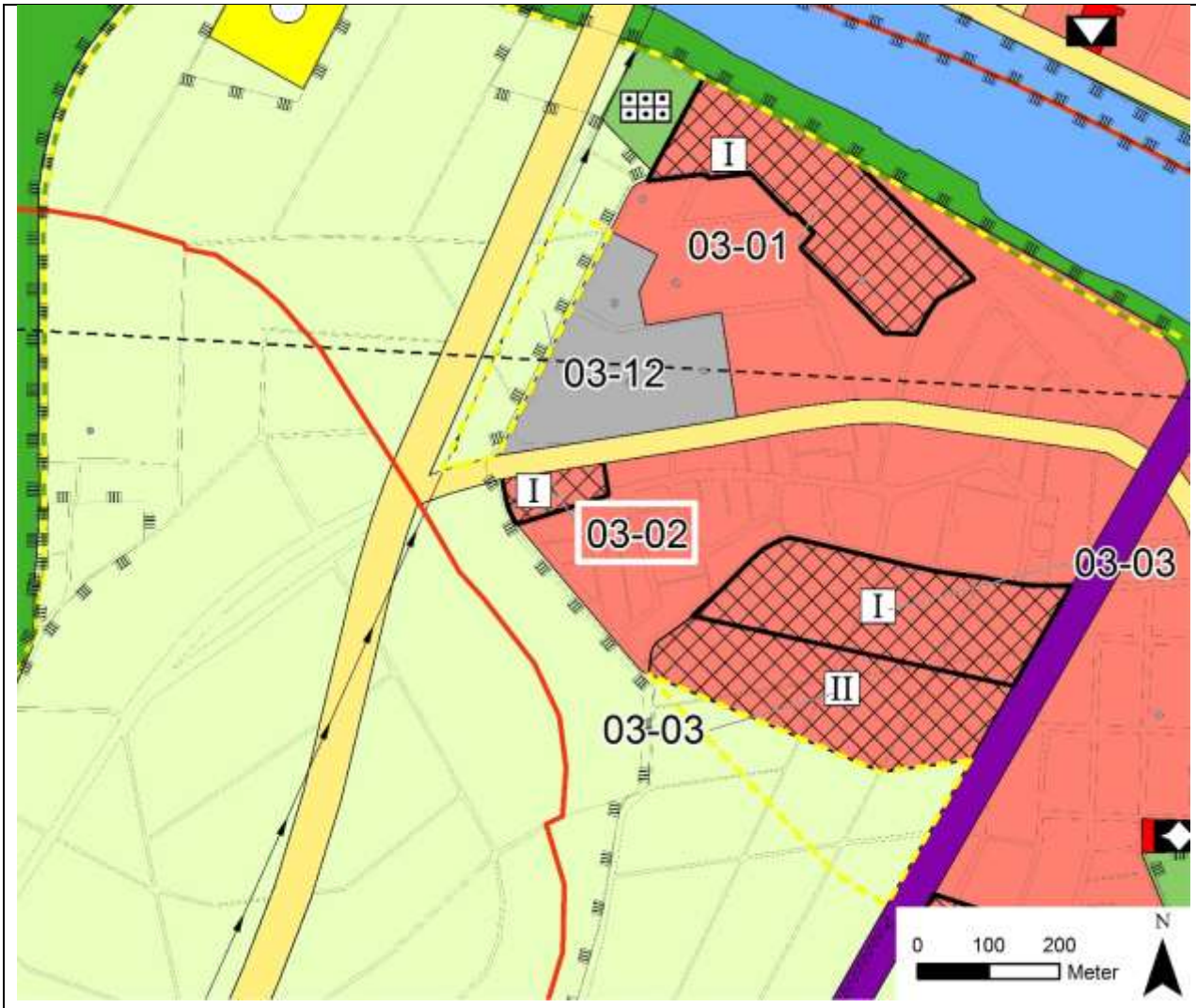
Regionalplan:

- Westlicher Teilbereich grenzt an Grünzäsur

Umweltbezogene Restriktionen



03-02 Neckarhausen – Wingertsäcker



Flächengröße in Hektar	1,0 ha	Der aktuelle Planentwurf enthält weiterhin die Darstellung einer Wohnbaufläche. Die Fläche stellt ein Innentwicklungspotential dar und ist städtebaulich gut geeignet. Eine umweltbezogene Bewertung erfolgt aufgrund der Lage und Größe nicht.
Derzeitige Nutzung	Grünfläche im Innenbereich	
Aktuelle Darstellung FNP	Wohnbaufläche	
Neue FNP-Darstellung	Wohnbaufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	-

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur
Die derzeitige Grünfläche mit Einzelbäumen im Randbereich liegt im Siedlungszusammenhang am westlichen Ortsrand von Neckarhausen. Nördlich, getrennt durch die Hauptstraße (Ortsdurchfahrt K4138), grenzt ein Gewerbegebiet an, südlich und östlich befinden sich Wohnnutzungen. Durch die Nutzung kann die weitere Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich reduziert werden. Die Fläche stellt eine sinnvolle Fortentwicklung des Siedlungskörpers in Neckarhausen dar.

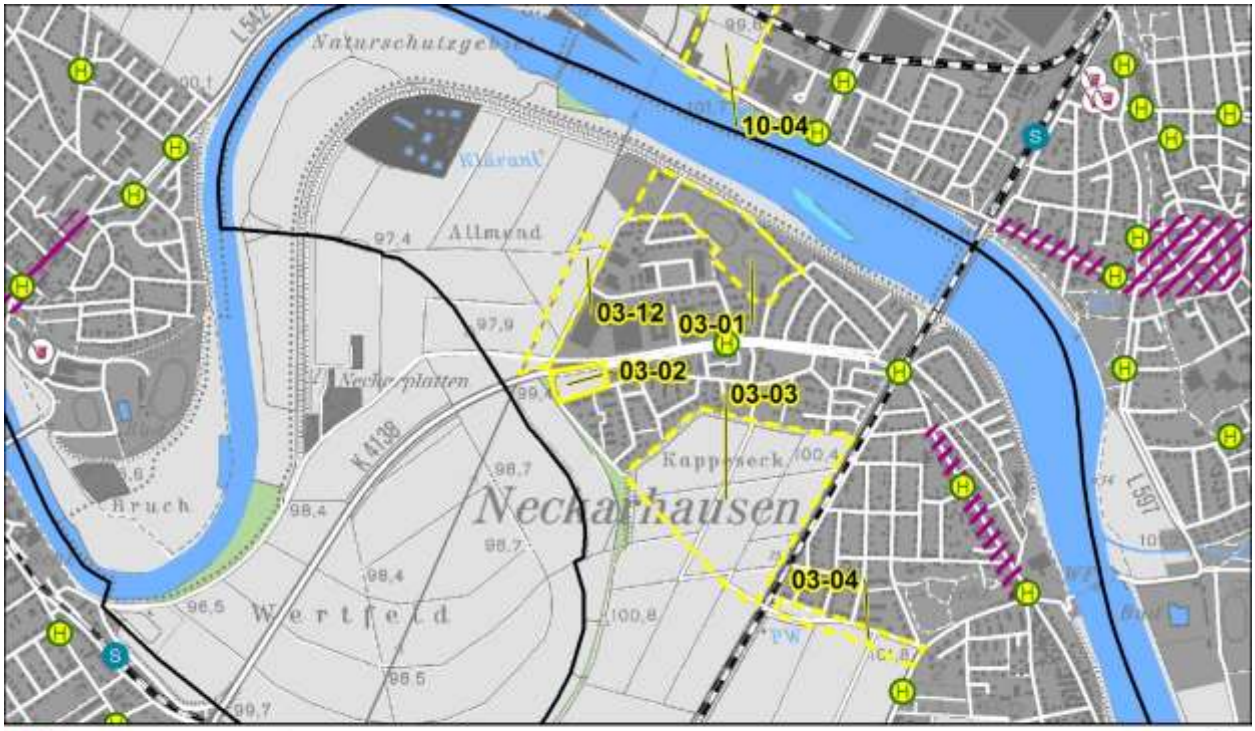
Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 350 m Haltepunkt Schiene: -
Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur	Ortszentrum: ca. 1.000 m Märkte im Ortszentrum: ca. 1.000 m Grundschule: ca. 1.500 m
Naherholung und Freizeit	Ortsrandlage in Nähe durchschnittlich attraktiver landwirtschaftlicher Flächen. Der Neckar befindet sich nördlich in ca. 700 m Luftlinie.

Immissionsschutz	
Straßenverkehr	Derzeit werden die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten. Lage an Ortsdurchfahrt K4138. Durch die planfestgestellte Straße L 597 werden evtl. Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich.
Bahn	Nachts 50-55 dB(A) und damit starke Überschreitung des Orientierungswertes von 45 dB(A) für allgemeines Wohngebiet (WA). Bewältigung im Bebauungsplan voraussichtlich möglich.
Weitere	Gewerbegebiet direkt nördlich angrenzend. Nähere Analyse im Bebauungsplan erforderlich.

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Lage in ebenem Gelände. Zuwegung bereits über bestehendes Straßennetz gesichert. Keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Wiese, Strauch- und Baumbestand. Nördlich davon Gewerbegebiet von Neckarhausen (Bäko), südlich und östlich grenzen Wohnbebauungen an. Empfehlung: Aufgrund der Ortseingangssituation sollte auf eine qualitätsvolle Gestaltung geachtet werden.
Weitere Kriterien	Hochwasserschutz: Überflutungsfläche (HQ extrem)

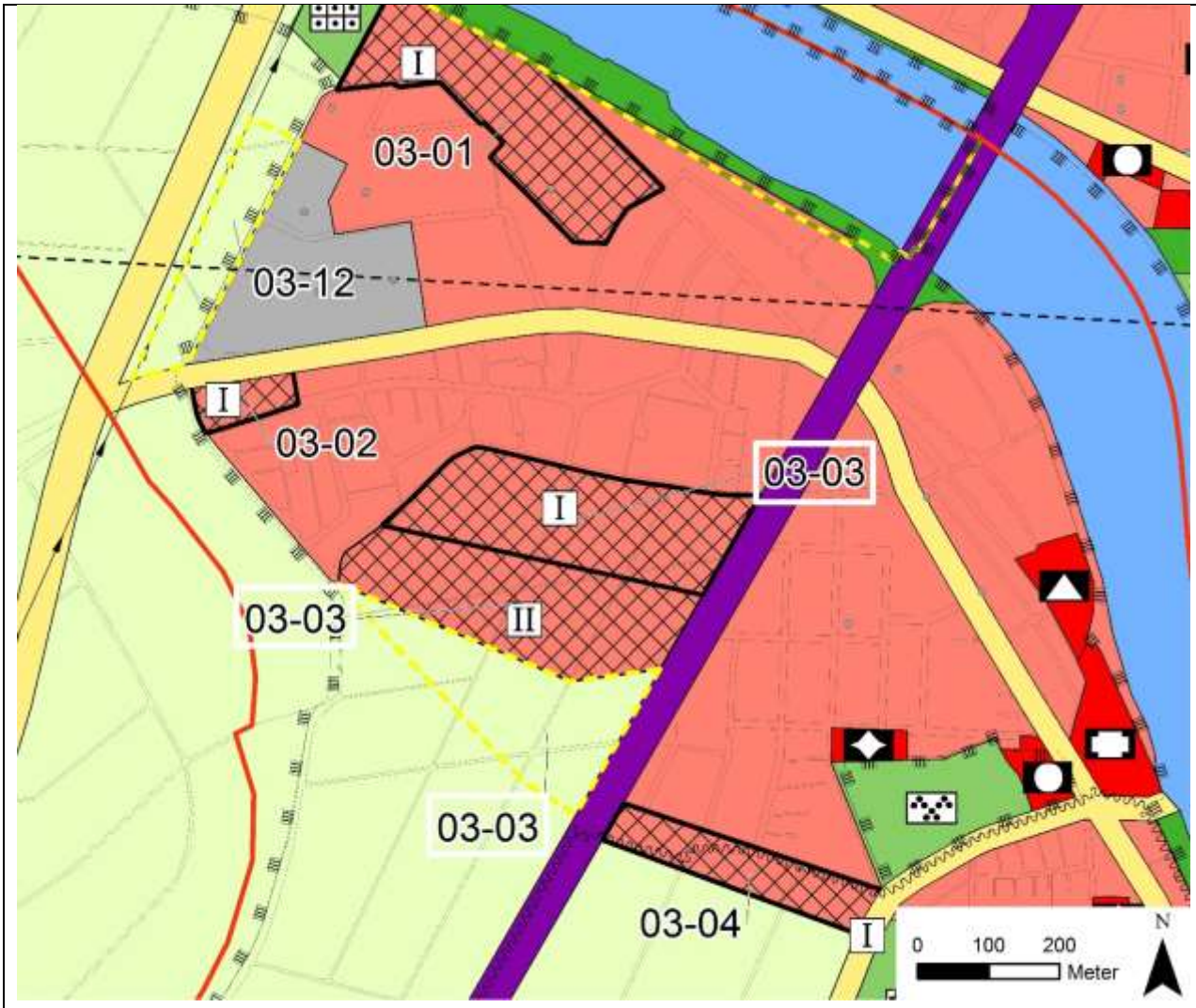
Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Eine Betrachtung der Umweltbelange erfolgt an dieser Stelle nicht, da die Fläche als Innenentwicklungspotential und damit Bestandsfläche gewertet wird. Die weitere Überplanung kann durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13 a BauGB erfolgen.

03-03 Neckarhausen - Kappeseck



Flächengröße in Hektar	16,8 ha	Der Gemeinderat hat sich 2013 dafür ausgesprochen, diese Fläche um etwa ein Drittel zu reduzieren. Nach dem 2015 beschlossenen Vorentwurf sollte die Fläche ganz aufgegeben werden. Im Zuge der Beteiligung 2018 wurde sich nunmehr dafür ausgesprochen, 12 ha Wohnbaufläche vorzusehen. Aus städtebaulicher Sicht ist die Fläche weniger günstig. Aus Sicht der Umweltbelange geeignet.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Wohnbaufläche	
Neue FNP-Darstellung	Wohnbaufläche (12,0 ha) Landwirtschaft (4,8 ha)	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur
Die Fläche liegt im Westen von Neckarhausen und grenzt direkt an die Bahnlinie. Wesentliche Begründung für diese Fläche war in der Vergangenheit stets die Aussicht auf einen eigenen S-Bahn-Haltepunkt Neckarhausen in direkter Nähe. Zwischenzeitlich ist damit nicht mehr zu rechnen. Unabhängig davon ist die Fläche siedlungsstrukturell gesehen aufgrund der umgebenden Wohnnutzung für eine bauliche Entwicklung nicht ungünstig. Andererseits wären aufgrund der Lage in direkter Nähe zur Bahnlinie erhebliche Aufwendungen für den Lärmschutz erforderlich. Zudem stellt die Bahnlinie derzeit eine Barriere zu den östlich gelegenen Wohngebieten dar.

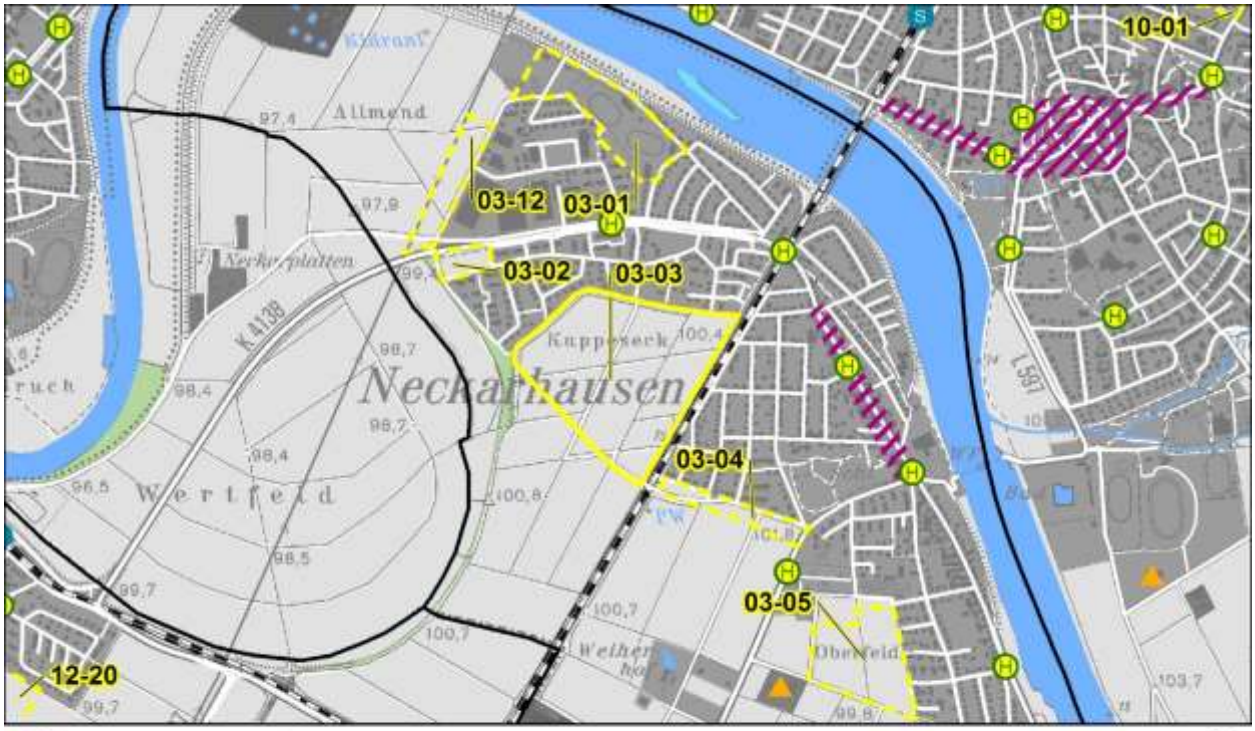
Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 400 m Haltepunkt Schiene: ca. 1.000 m
Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur	Ortszentrum: ca. 450 m Märkte im Ortszentrum: ca. 450 m Grundschule: ca. 1.300 m
Naherholung und Freizeit	Ortsrandlage in Nähe durchschnittlich attraktiver Freiraumstrukturen, begrünter Aserdamm, ehemalige Neckarschleife.

Immissionsschutz	
Straßenverkehr	Schalltechnische Orientierungswerte werden eingehalten.
Bahn	Nachts 55-70 dB(A) und damit Überschreitung des Orientierungswertes von nachts 45 dB(A) für allgemeines Wohngebiet (WA) in einer Größenordnung, die eine Bewältigung im Bebauungsplan zumindest teilweise deutlich erschwert und voraussichtlich mit hohen Kosten verbunden wäre.
Weitere	-

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Erschließung über bestehendes Wohngebiet mit voraussichtlich entsprechendem Verkehrszuwachs. Keine technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Landwirtschaft, Obstanbau, Gartenland. Direkte Lage an einem landschaftlich attraktiven Siedlungsrand (Aserdamm).
Weitere Kriterien	Hochwasserschutz: teilweise dammgeschützter Bereich und Überflutungsfläche bei HQextrem.

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

03-03 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Hochwassersediment (meist auf Flussschotter) Boden: Lehm, sandiger Lehm und stark lehmiger Sand Bodenbewertung: - hohe/sehr hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - hohe - sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - hohe - hohe/sehr hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust hochwertiger bis sehr hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: mittlere Grundwasserneubildung; angrenzend an Wasserschutzgebiet "Brunnen Neckarhausen, WVV Neckargruppe", Zone II und IIIA. Großflächige Lage in Überflutungsfläche bei HQextrem. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit mittlerer Klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Überwiegend ackerbauliche Nutzung mit eingestreuten Flächen mit Streuobst, Feldgärten, Obstplantage und Feldhecken. - Schutzgebiete: Im Westen ragt das gesetzlich geschützte Biotop „Feldgehölz und Feldhecke südwestlich Neckarhausen“ ins Planungsgebiet. Am östlichen Rand befinden sich mehrere Teilflächen des gesetzlich geschützten Biotops „Feldhecke und Feldgehölz in Neckarhausen – Bahnlinie“. - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Feldhamster, Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse. - Biotopverbund: Trittsteinbiotope und Verbundelemente vorhanden; Lage im Kernraum Biotopverbund mittlerer Standorte. Konflikt: Verlust von überwiegend gering-, bis teilweise hochwertigen Biotopstrukturen. Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop. Aufgrund des potenziellen Vorkommens des Feldhamsters besteht ein hohes Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Durch Ackernutzung geprägtes Landschaftsbild, mit mehreren Gehölzstrukturen. Hohe Bedeutung für die Erholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Radfernweg „Welterbe-Tour 2“ führt durch das Gebiet. Durch Bahntrasse vorbelastet. Hohe Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von siedlungsnahen Erholungsbereichen.	
Kultur- und Sachgüter	Innerhalb des Planungsgebietes „Gräberfeld (unbestimmt)“ sowie „Graben (unbestimmt)“.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Mittleres Konfliktpotenzial. Die Fläche besitzt durch ihre Lage direkt an Wohngebiet angrenzend und die vorhandenen Wege eine hohe Bedeutung für die Naherholung. Ebenfalls werden hochwertige Böden in Anspruch genommen und die Fläche besitzt aufgrund des potenziellen Vorkommens des Feldhamsters und der Lage im Kernraum Biotopverbund mittlerer Standorte eine hohe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

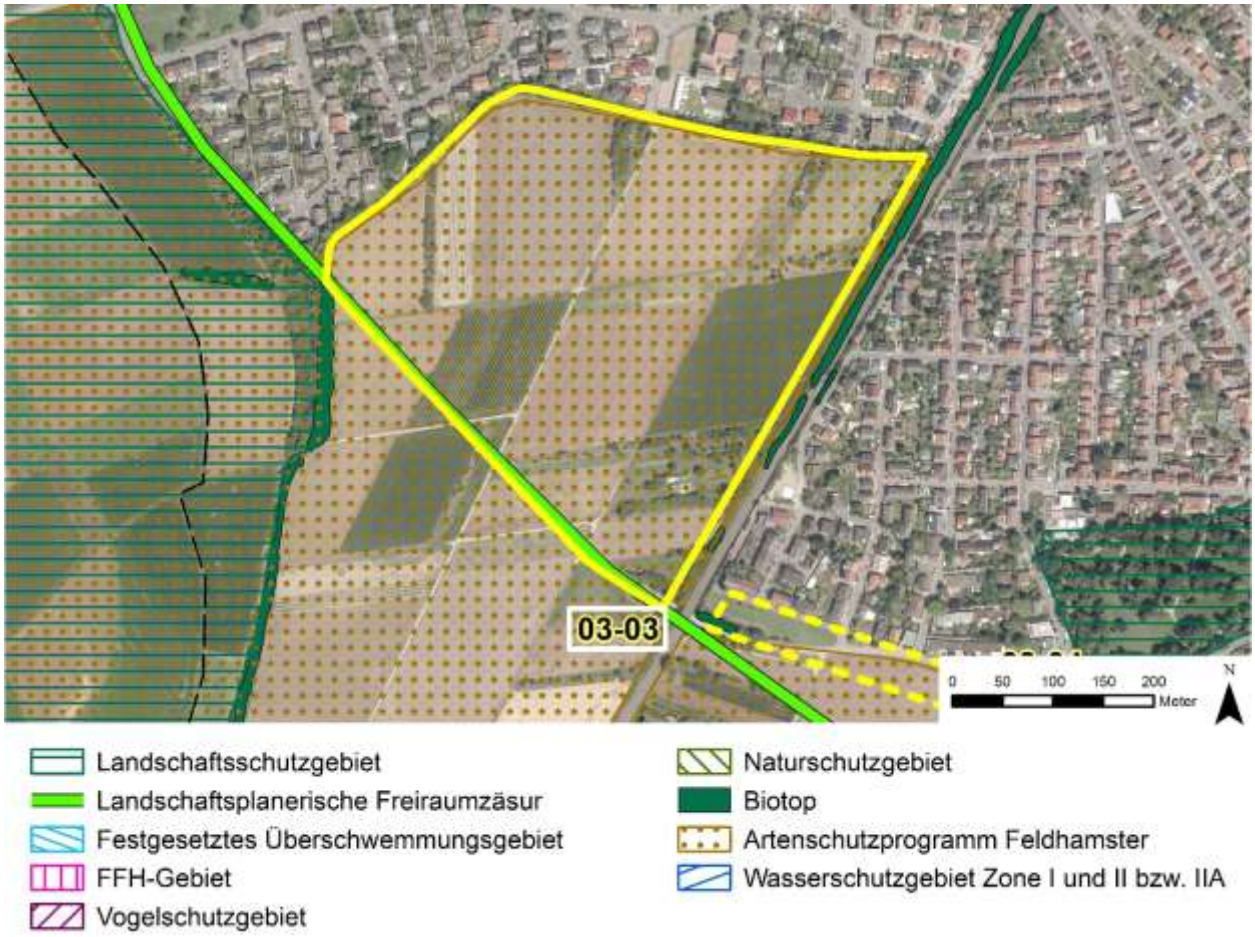
Erhalt von Gehölzbeständen, insbesondere der gesetzlich geschützten Biotope. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Pflanzen & Tiere zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

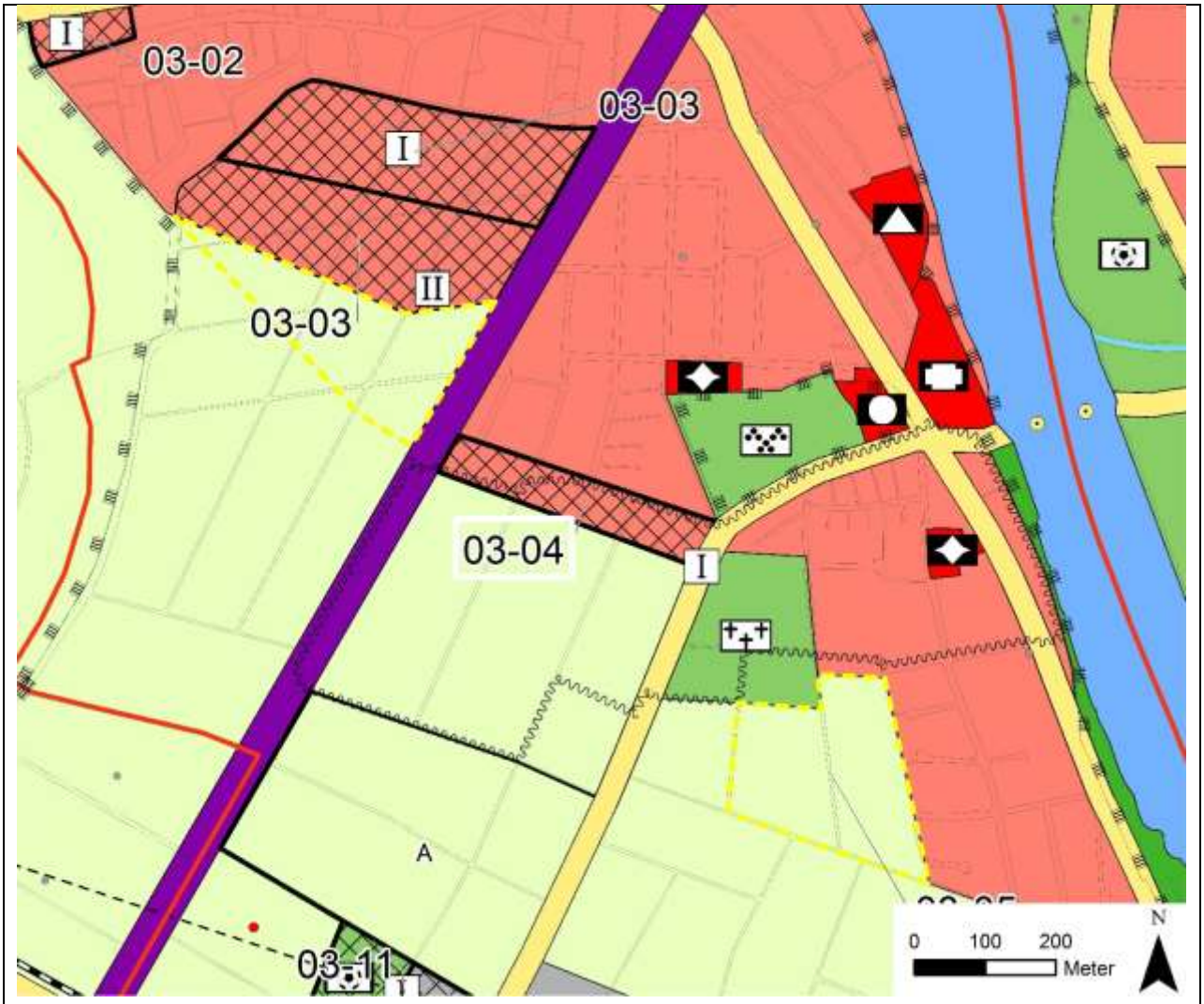
Landschaftsplan 1999:

- Die Fläche wurde als bedingt vereinbar eingeschätzt.

Umweltbezogene Restriktionen



03-04 Neckarhausen - Eichendorfstraße



Flächengröße in Hektar	2,5 ha	Die Fläche ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche vorgesehen. Diese Nutzung ist in etwas vergrößerter Form weiterhin als Wohnbaufläche vorgesehen. Sie ist aus städtebaulicher und umweltbezogener Sicht für eine zukünftige Wohnnutzung geeignet.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Wohnbaufläche (1,7 ha)	
Neue FNP-Darstellung	Wohnbaufläche (2,5 ha)	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur	
Die Fläche liegt am südwestlichen Ortsrand von Neckarhausen am Ortseingang aus Richtung Neu-Edingen. Sie fügt sich in die bestehende Siedlungsstruktur gut ein.	

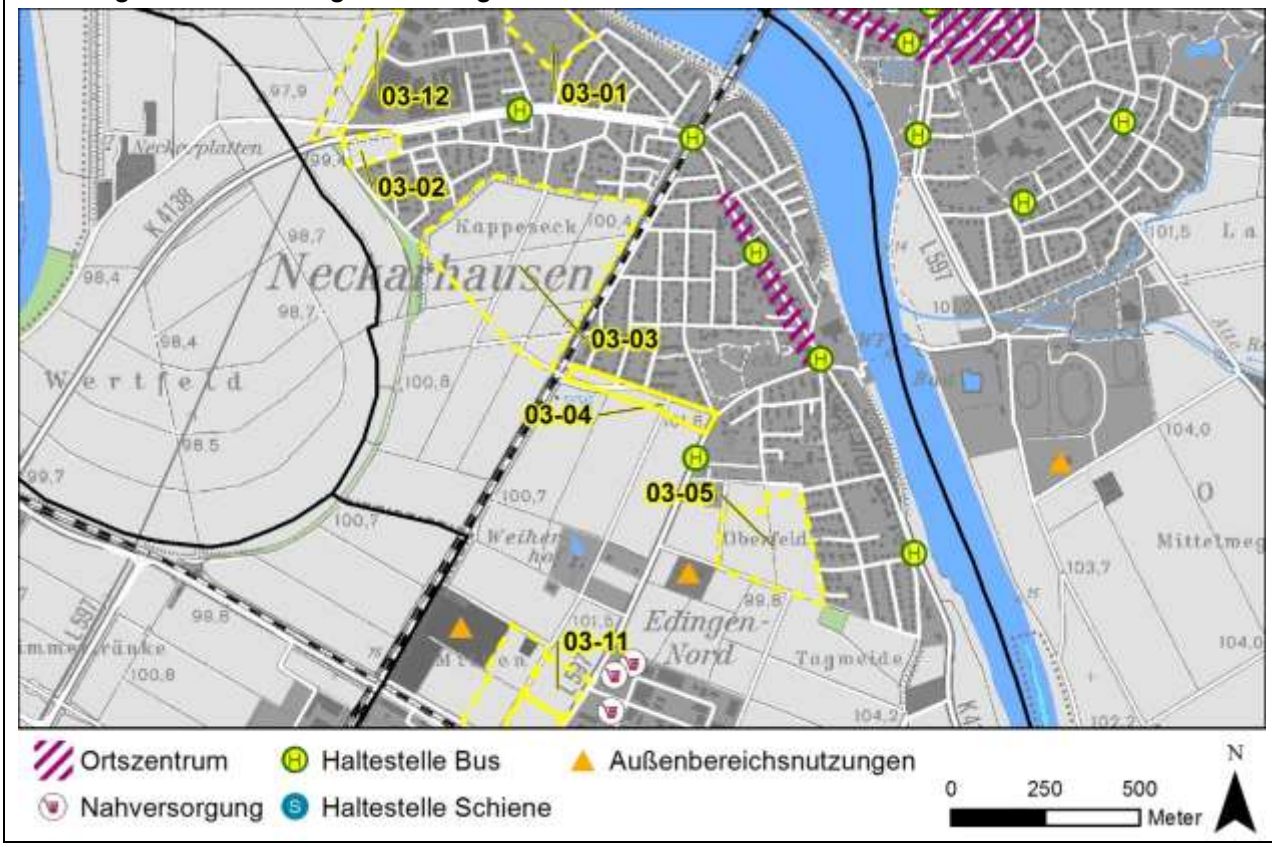
Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 50 m Haltepunkt Schiene: ca. 1.200 m
Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur	Ortszentrum: ca. 400 m Märkte im Ortszentrum: ca. 400 m Grundschule: ca. 350 m
Naherholung und Freizeit	Mittlere Lagegunst zu attraktiven Freiräumen.

Immissionsschutz	
Straßenverkehr	Schalltechnische Orientierungswerte werden eingehalten.
Bahn	Nachts 55-65 dB(A) und damit Überschreitung des Orientierungswertes von 45 dB(A) für allgemeines Wohngebiet (WA) in einer Größenordnung, die eine Bewältigung im Bebauungsplan zumindest teilweise deutlich erschwert.
Weitere	-

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Lage in Ebene. Zuwegung bereits vorhanden.
Bestandsnutzungen	Landwirtschaft Empfehlung: Aufgrund der Ortseingangssituation sollte auf eine qualitätsvolle Gestaltung geachtet werden.
Weitere Kriterien	Hochwasserschutz: Überflutungsfläche (HQ extrem)

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

03-04 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Hochwassersediment (meist auf Flussschotter) Boden: Größtenteils Lehm und sandiger Lehm Bodenbewertung: - hohe/sehr hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust hochwertiger bis sehr hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Mittlere Grundwasserneubildung; Lage im Wasserschutzgebiet „Brunnen Neckarhausen, WVV Neckargruppe“, Zone III und IIIA. Lage in Überflutungsfläche bei HQextrem. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung zu rechnen. Hohes Gefährdungspotenzial des Grundwassers gegenüber Verunreinigungen, Lage im WSG und HQextrem.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit mittlerer klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion; leicht erhöhte bis erhöhte lufthygienische Lang- und Kurzzeitbelastung. Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet.	
Pflanzen und Tiere	Bestand: Acker mit Baumreihe/Hecke am östlichen und nordwestlichen Rand - Schutzgebiete: Im Westen ragt das gesetzlich geschützte Biotop „Feldhecke und Feldgehölz in Neckarhausen - Bahnlinie“ ins Planungsgebiet. - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse. - Biotopverbund: Trittsteinbiotope und Vernetzungselemente vorhanden; Ein kleiner Teil der Fläche liegt im 500 m Suchraum Biotopverbund. Konflikt: Verlust von überwiegend gering- bis teilweise hochwertigen Biotopstrukturen. Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop. Mittleres Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Durch Ackernutzung, Gehölzstrukturen und Ortsrand geprägtes Landschaftsbild. Bedeutung für die Erholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Radfernweg „Welterbe-Tour 2“ führt durch das Gebiet; durch Bahntrasse und Straße vorbelastet. Hohe Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von siedlungsnahen Erholungsbereichen. Der Ortsrand verschiebt sich weiter nach Süden.	
Kultur- und Sachgüter	Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Kulturgüter bekannt.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Mittleres Konfliktpotenzial v.a. durch die Lage im Wasserschutzgebiet und der Inanspruchnahme hochwertiger Böden. Durch die Lage in direkter Angrenzung an Wohnbebauung und durch die vorhandenen Wege besitzt die Fläche eine gewisse Bedeutung für die Naherholung. Durch die vorhandenen Strukturen und die teilweise Lage im Biotopverbund besteht zudem eine gewisse Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen & Tiere.

Konfliktpotenzial Umwelt	

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

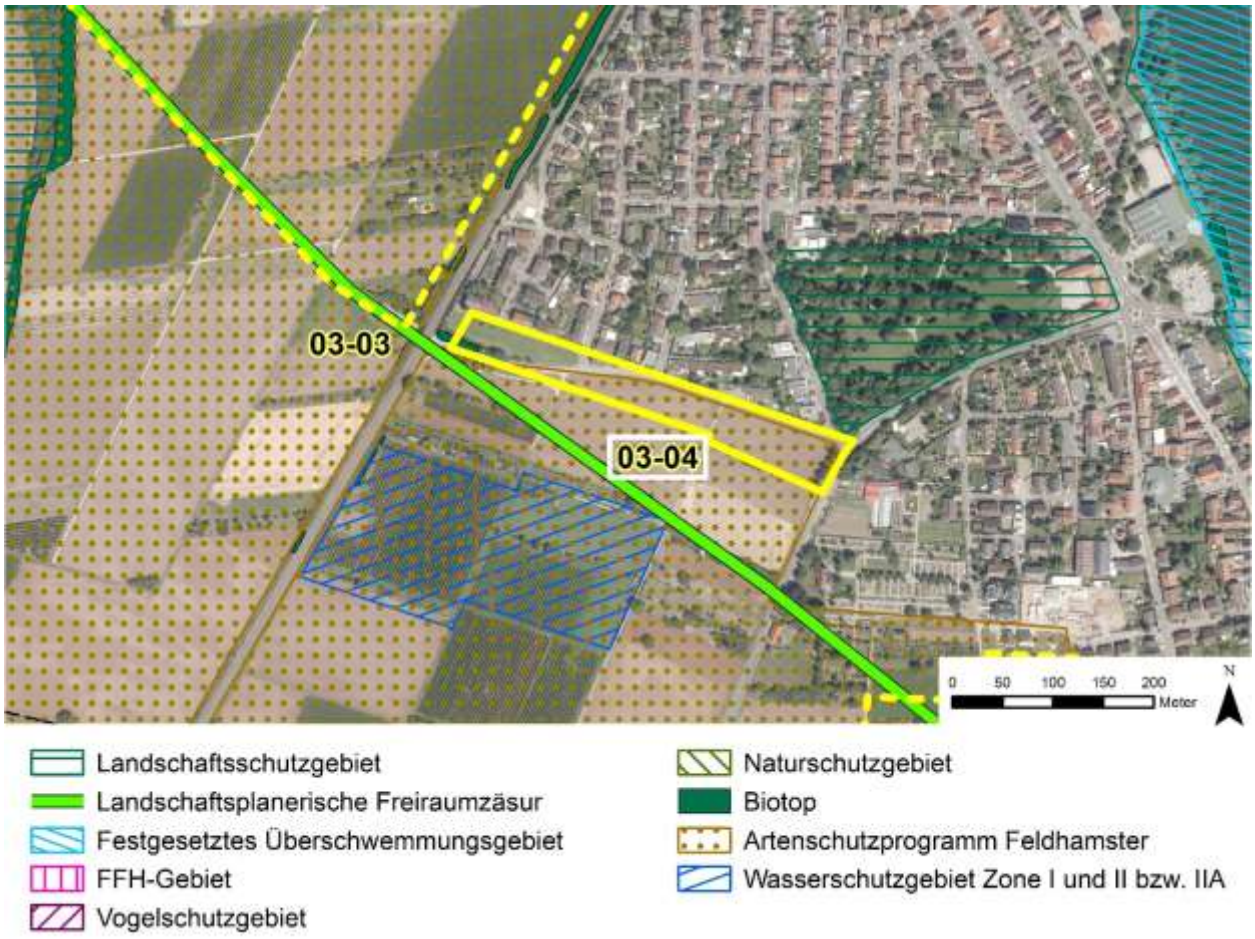
Erhalt der Gehölzbestände, insbesondere des gesetzlich geschützten Biotops. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Boden zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

Landschaftsplan 1999:

- Die Fläche wurde nicht näher betrachtet.

Umweltbezogene Restriktionen



03-05 Neckarhausen - Kirchhofpfad



Flächengröße in Hektar	5,3 ha	Die Fläche ist bereits seit 1983 als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Der Vorentwurf enthielt weiterhin diese Nutzung. In der frühzeitigen Beteiligung hat sich die Gemeinde jedoch für eine Herausnahme der Fläche ausgesprochen. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige Wohnnutzung geeignet. Aus Sicht der Umweltbelange ist sie weniger günstig.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Wohnbaufläche	
Neue FNP-Darstellung	Landwirtschaft	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur	
Die Fläche liegt am südlichen Ortsrand von Neckarhausen in direkter Nachbarschaft zum Friedhof. Der östliche Teil stellt eine harmonische Fortführung des Siedlungskörpers dar, vor allem der westliche Teilbereich reicht verstärkt in die freie Landschaft hinaus und führt zu einer Reduktion der Freiraumzäsur in Richtung der gewerblichen Baufläche. Im Zuge der Diskussion im Gemeinderat zur Flächenkompensation für die Entwicklung der Sportplätze in Neckarhausen (Fläche 3.01) wurde keine Änderung zu dieser Baufläche angestrebt. In der frühzeitigen Beteiligung hat sich der Gemeinderat für eine Herausnahme dieser Fläche ausgesprochen.	

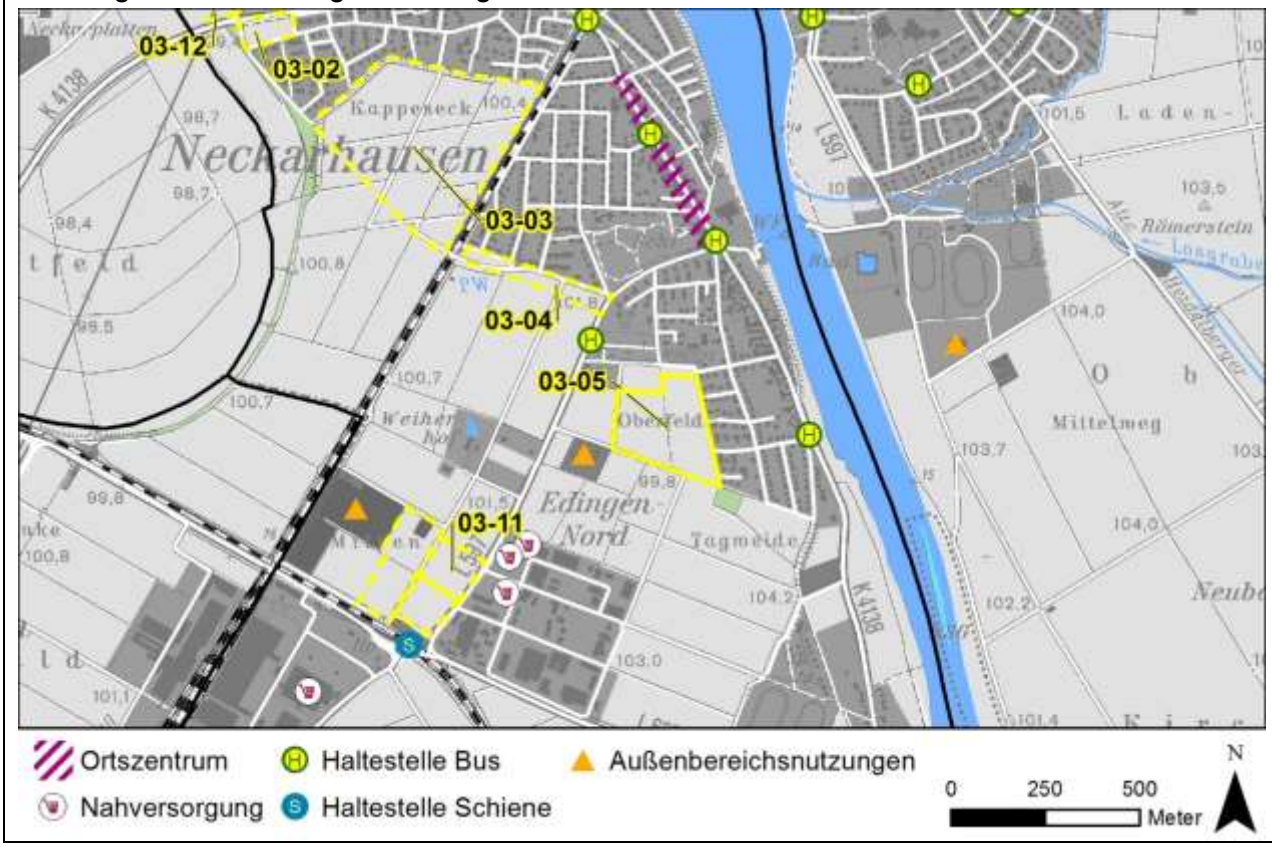
Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 200 m Haltepunkt Schiene: ca. 950 m
Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur	Ortszentrum: ca. 450 m Märkte im Gewerbegebiet: ca. 600 m Grundschule: ca. 500 m
Naherholung und Freizeit	Ortsrandlage mit mittlerer Lagegunst zu attraktiven Freiräumen.

Immissionsschutz	
Straßenverkehr	Schalltechnische Orientierungswerte von nachts 45 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete (WA) werden eingehalten.
Bahn	Nachts 50-55 dB(A) und damit starke Überschreitung des Orientierungswertes von 45 dB(A) für allgemeines Wohngebiet (WA). Bewältigung im Bebauungsplan voraussichtlich möglich.
Weitere	Gewerbegebiet ab 300 m Entfernung, vermutlich unproblematisch. Garten- und Landschaftsbau direkt angrenzend. Durch heranrückende Wohnbebauung können mögliche Betriebserweiterungen erschwert werden. Prüfung im Bebauungsplanverfahren.

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Erschließung über bestehendes Wohngebiet mit voraussichtlich entsprechendem Verkehrszuwachs. Keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Landwirtschaft sowie kleinere Gartenlandbereiche, Streuobst und Hecken. In direkter Umgebung Friedhof und Gartenbaubetrieb.
Weitere Kriterien	Hochwasserschutz: teilweise Lage in dammgeschützten Bereich bei HQ 100 und Lage in Überflutungsfläche bei HQextrem.

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

03-05 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Hochwassersediment (meist auf Flussschotter) Boden: Hauptsächlich Lehm und sandiger Lehm Bodenbewertung: - mittlere - hohe/sehr hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - mittlere/hohe - hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Mittlere Grundwasserneubildung. Lage in Überflutungsfläche bei HQextrem. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit mittlerer klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Nutzungsgemenge aus Äckern, Feldgärten, Streuobst und Gehölzbeständen. - Schutzgebiete: befinden sich keine im Planungsgebiet oder in näherer Umgebung - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse. - Biotopverbund: Trittsteinbiotope und Vernetzungselemente vorhanden; Lage im Kernraum Biotopverbund mittlerer Standorte. Teilweise Lage im „Flaschenhals im Biotopverbund“. Konflikt: Verlust von überwiegend geringwertigen Biotopstrukturen, jedoch auch von mittel-hochwertigen Gehölzstrukturen. Mittleres Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Durch kleinparzelliertes Nutzungsgemenge am Ortsrand geprägtes Landschaftsbild. Bedeutung für die Erholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Mittlere Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von attraktiven siedlungsnahen Erholungsbereichen.	
Kultur- und Sachgüter	Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Kulturgüter bekannt.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Mittleres Konfliktpotenzial v. a. aufgrund der Inanspruchnahme hochwertiger Böden und der hohen Bedeutung für den Menschen als Freifläche mit attraktivem Landschaftsbild und hoher Wohnumfeldfunktion.

Durch die Lage im „Flaschenhals im Biotopverbund“ bzw. in der überörtlichen Freiraumzäsur besteht jedoch ein **hohes Konfliktpotenzial**, da die Bebauung dann bis an den Aussiedlerhof ragen würde und sich der Flaschenhals auf eine Breite von nur noch knapp 200 m verengen würde.

Eine Reduzierung der Fläche auf den nordöstlichen Bereich wird empfohlen.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

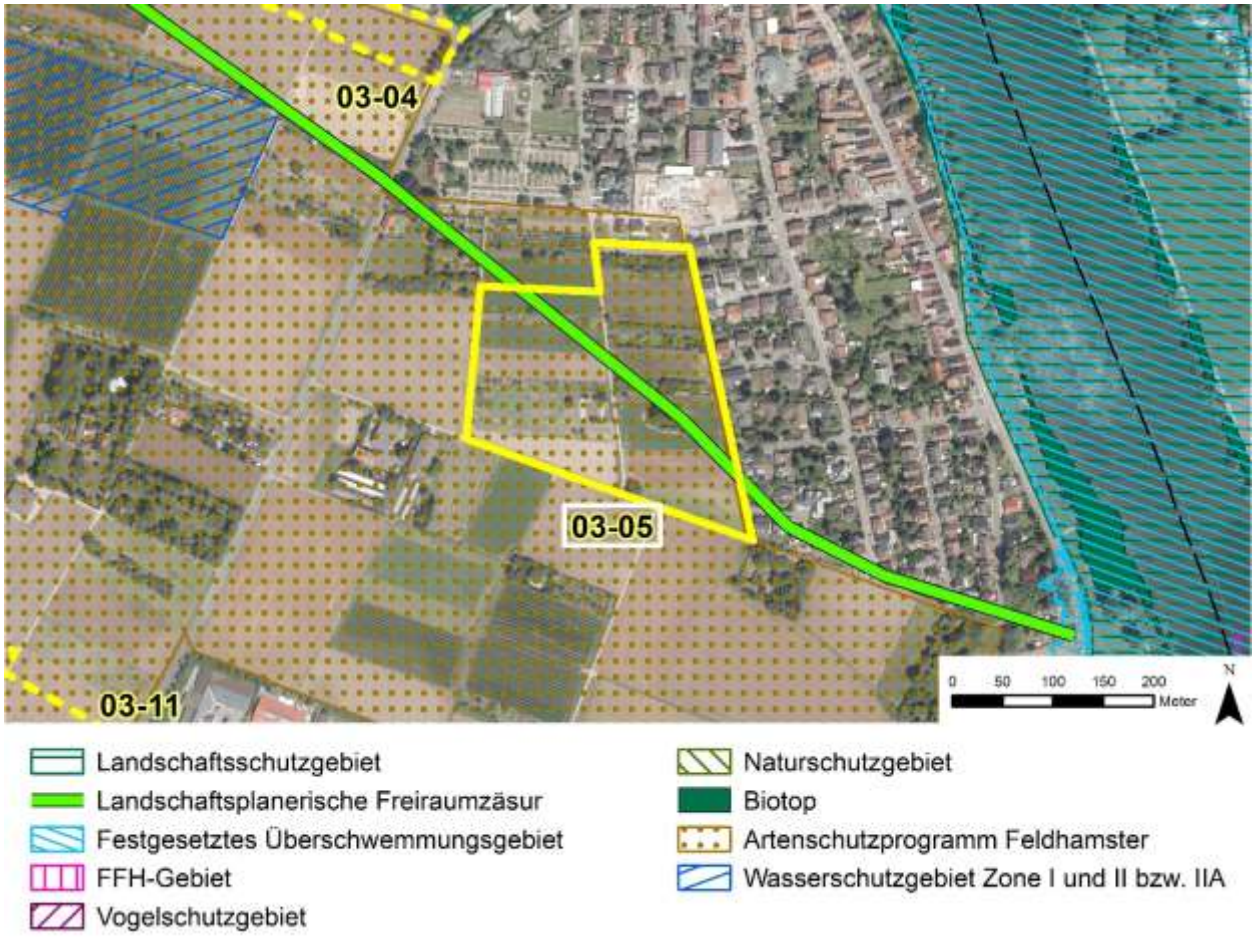
Erhalt von Gehölzbeständen. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild / Erholung zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

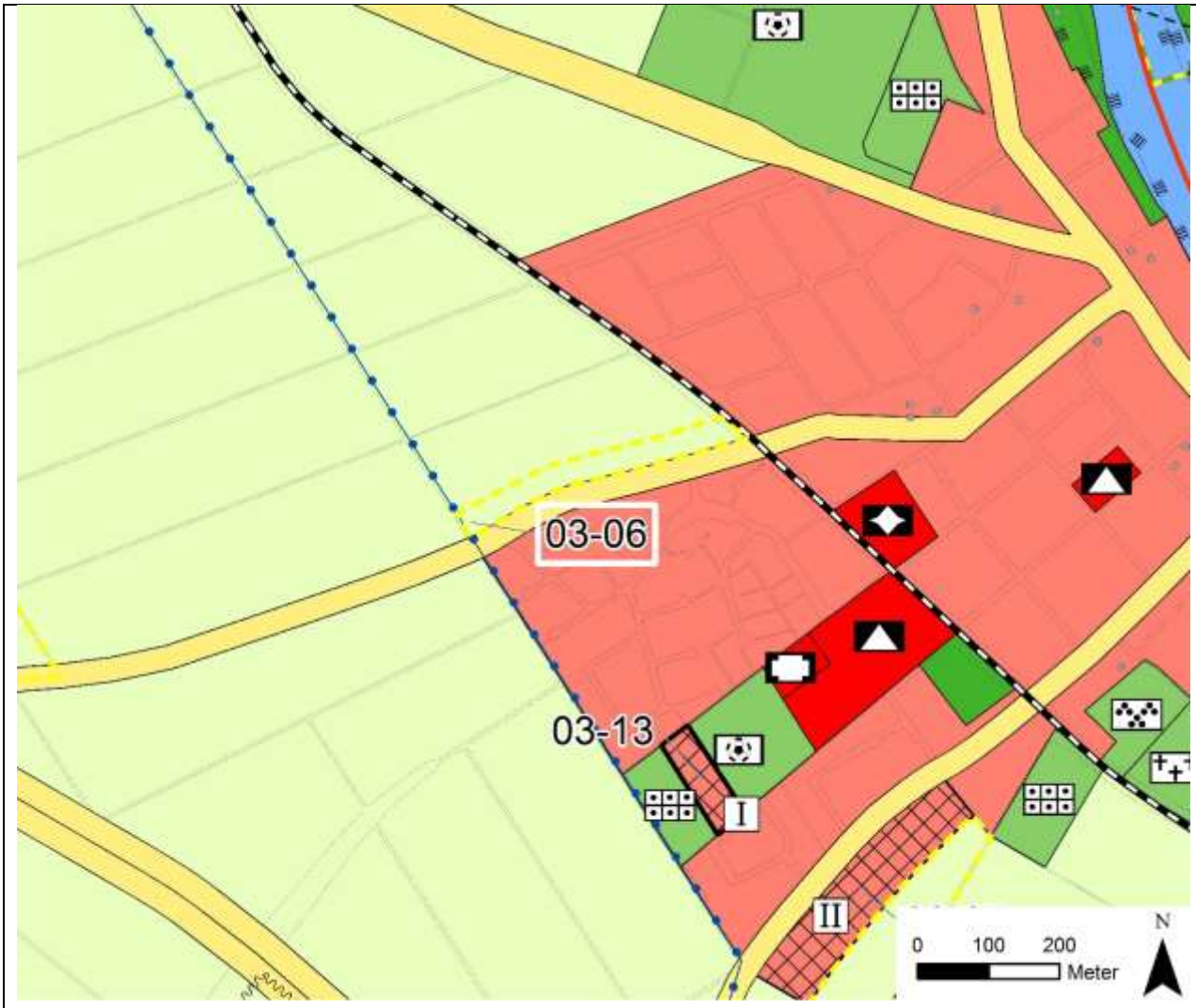
Landschaftsplan 1999:

- Die Fläche wurde zu damaligem Kenntnisstand als nicht vereinbar eingeschätzt.
- Lage teilweise in einer überörtlich bedeutsamen Freiraumzäsur
- Lage teilweise im Flaschenhals im Biotopverbund

Umweltbezogene Restriktionen



03-06 Edingen – Friedrichsfelder Straße



Flächengröße in Hektar	1,4 ha	Die Fläche war im Vorentwurf statt Landwirtschaft für eine Wohnnutzung vorgesehen. In der frühzeitigen Beteiligung hat sich die Gemeinde jedoch dagegen ausgesprochen. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige Wohnnutzung geeignet. Aus Sicht der Umweltbelange ist sie allerdings weniger günstig.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Landwirtschaft	
Neue FNP-Darstellung	Landwirtschaft	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur
Die Fläche am westlichen Ortsrand hätte die bisher einseitige Bebauung entlang der Friedrichsfelder Straße ergänzt. Sie ermöglicht eine Grundstückstiefe (ca. 30m) und hätte sich aufgrund der Lage entlang der Straße und geringen Größe gut in die Siedlungsstruktur eingefügt. Eine weitergehende Bebauung nördlich davon wäre insbesondere aufgrund der Tieflage der Fläche und daraus sich ergebenden hohen Anforderungen an den Erschließungsaufwand nicht sinnvoll.

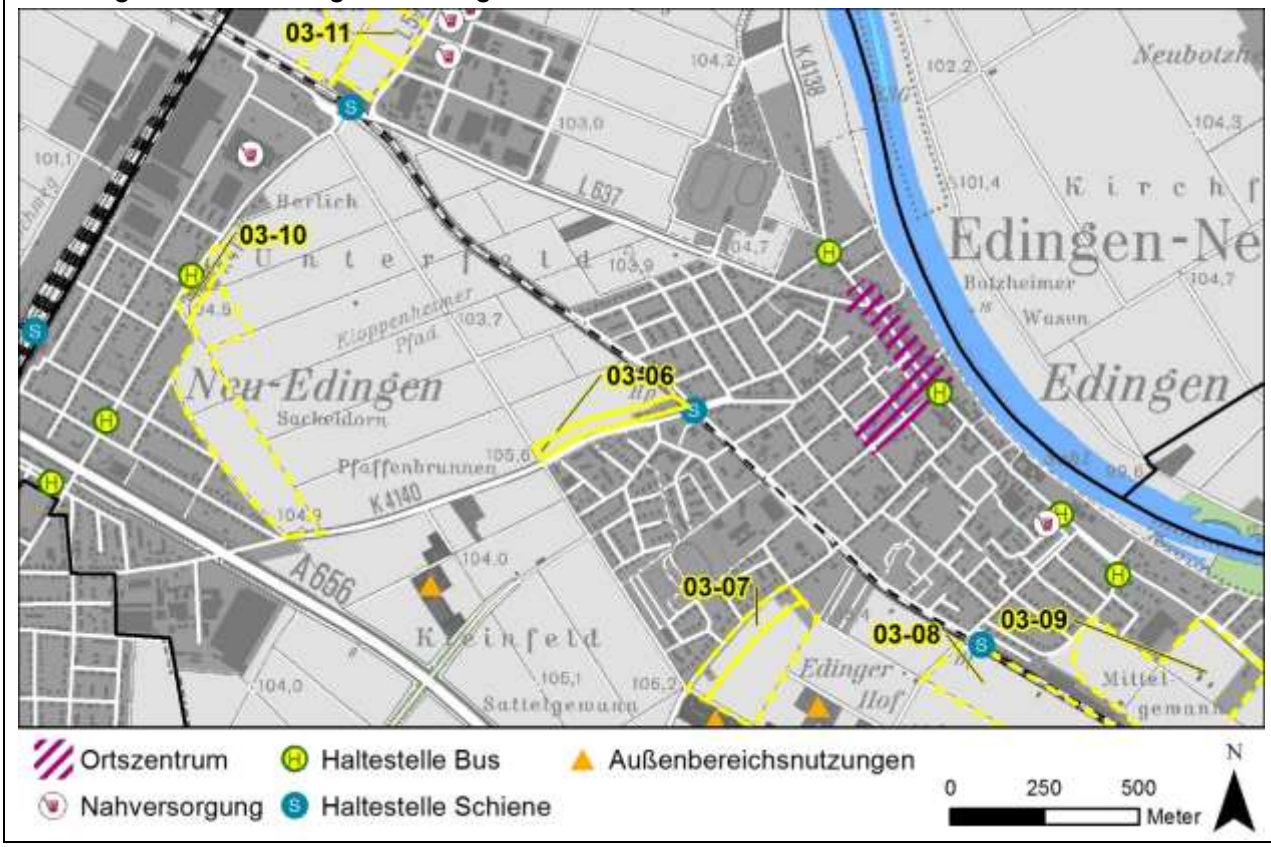
Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)	
ÖPNV	Haltepunkt Schiene: ca. 50 m
Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur	Ortszentrum: ca. 600 m Märkte im Ortszentrum: ca. 600 m Grundschule: ca. 300 m
Naherholung und Freizeit	Mittlere Lagegunst zu attraktiven Freiräumen.

Immissionsschutz	
Straßenverkehr	Nachts aufgrund Autobahn über 45 dB(A) und damit leichte Überschreitung des Orientierungswertes von 45 dB(A) für allgemeines Wohngebiet (WA). Bewältigung im Bebauungsplan möglich.
Bahn	Nachts über 45 dB(A) und damit leichte Überschreitung des Orientierungswertes von 45 dB(A) für allgemeines Wohngebiet (WA) Bewältigung im Bebauungsplan möglich.
Weitere	-

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Lage in topografisch leicht abfälligem Gelände. Zuwegung über bestehendes Straßennetz gesichert. Allerdings voraussichtlich erhöhter Aufwand hinsichtlich Kanalanbindung notwendig.
Bestandsnutzungen	Landwirtschaft und Kleingärten, teilweise Wohnbebauung.
Weitere Kriterien	Regionalplan: Grünzäsur, Vorranggebiet Landwirtschaft

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

03-06 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Hochwassersediment (meist auf Flussschotter), etwa 1/3 der Fläche ohne Angaben. Boden: Hauptsächlich Lehm und sandiger Lehm Bodenbewertung: - hohe - hohe/sehr hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - hohe/sehr - sehr hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Mittlere Grundwasserneubildung. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit mittlerer klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Acker mit Baumreihe/Hecke im Zentrum, im Westen Feldgärten, im Osten Wohnbebauung und Gehölzbestände. - Schutzgebiete: befinden sich keine im Planungsgebiet oder in näherer Umgebung - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse. - Biotopverbund: Trittsteinbiotope und Verbundelemente vorhanden; Lage im Kernraum Biotopverbund mittlerer Standorte. Konflikt: Verlust von überwiegend geringwertigen Biotopstrukturen, jedoch auch von Gehölzstrukturen. Mittleres Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Durch Acker und Feldgärten am Ortsrand geprägtes Landschaftsbild. Bedeutung für die Erholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Radfernweg „Welterbe-Tour 2“ führt am Gebiet entlang. Durch Straße vorbelastet. Mittlere bis geringe Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von siedlungsnahen Erholungsbereichen und von Freifläche entlang von ausgewiesenen Radwegen.	
Kultur- und Sachgüter	Prüffall der archäologischen Denkmalpflege: Auf etwa 2/3 der Planungsgebietsfläche liegen „Bewuchsmerkmale (unbestimmt)“ vor.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Mittleres Konfliktpotenzial v. a. aufgrund der Inanspruchnahme hochwertiger Böden.

Durch die teilweise Lage (westlicher Bereich) in überörtlich bedeutsamer Freiraumzäsur besteht jedoch ein **hohes Konfliktpotenzial**. In diesem Bereich sollte auf eine Bebauung verzichtet werden.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

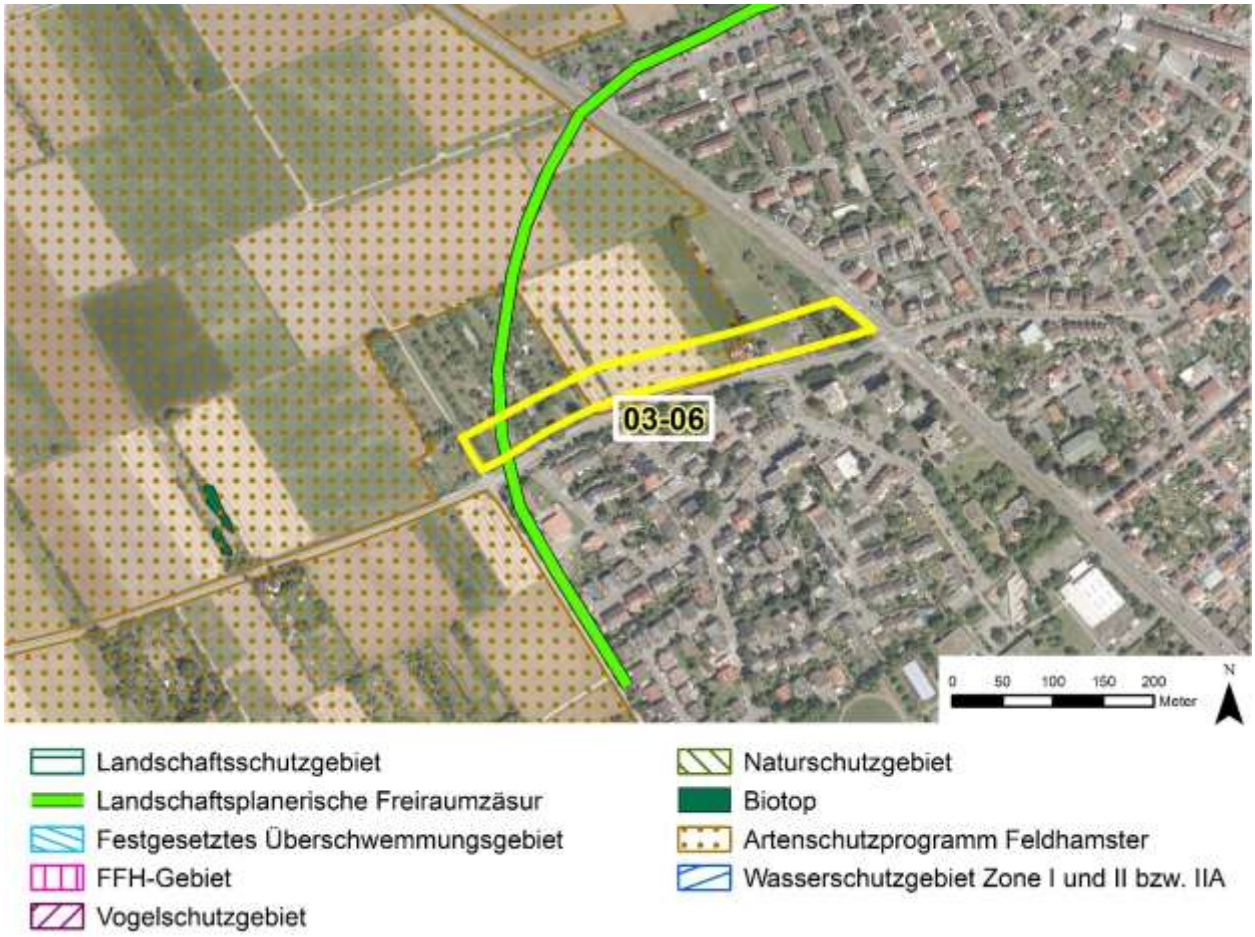
Erhalt von Gehölzbeständen. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff die Schutzgüter Boden und Mensch zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

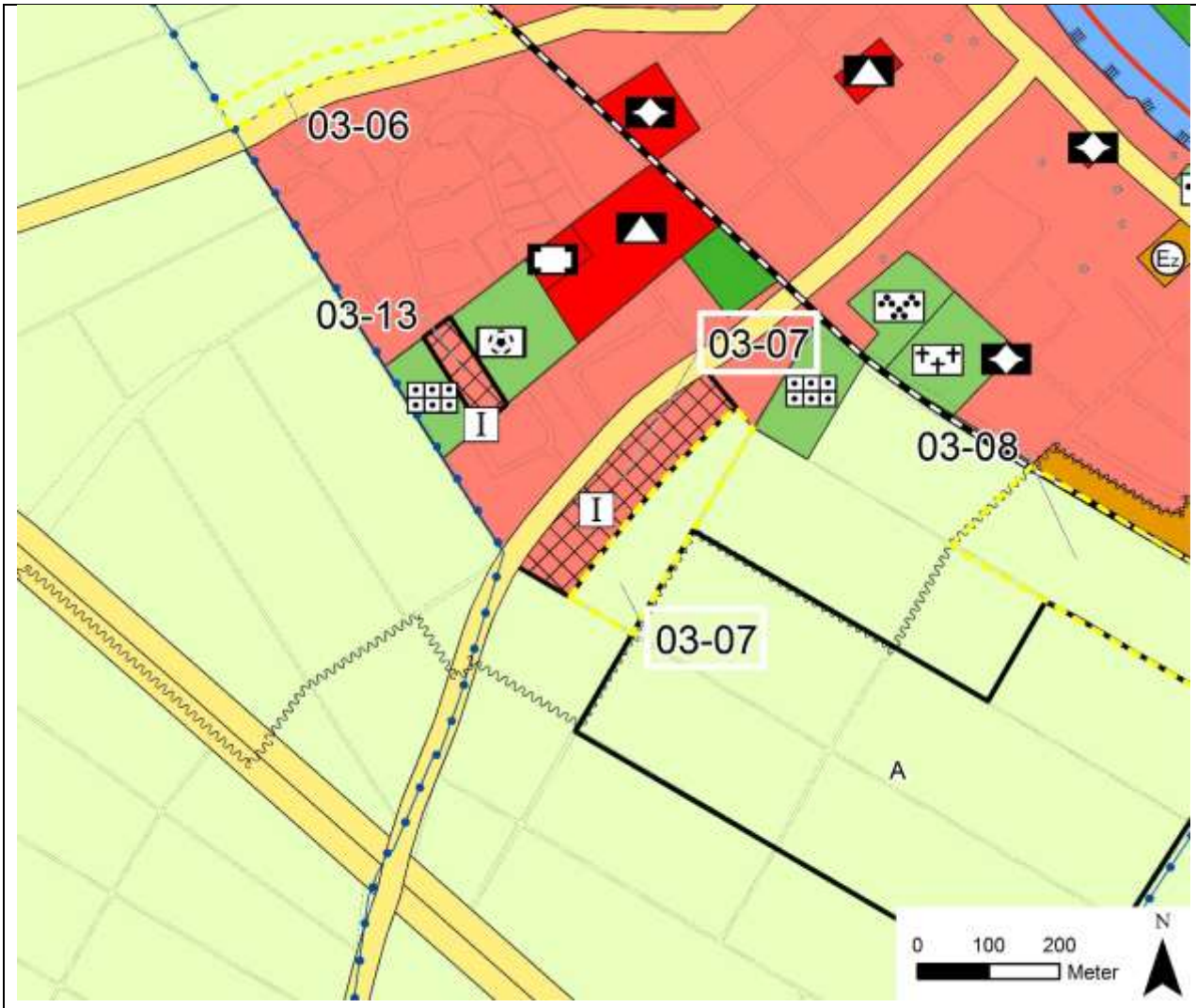
Landschaftsplan 1999:

- Die Fläche wurde nicht als Siedlungserweiterungsfläche betrachtet
- Lage teilweise in einer überörtlich bedeutsamen Freiraumzäsur

Umweltbezogene Restriktionen



03-07 Edingen – Grenzhöfer Straße



Flächengröße in Hektar	6,1 ha	Die bereits 1983 im Flächennutzungsplan enthaltene Wohnbaufläche wurde im Vorentwurf in ihrem Flächenumgriff reduziert. Dies erfolgte nicht zuletzt aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben. Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung sind 3,5 ha für Wohnen vorgesehen. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige Wohnnutzung gut geeignet und aus umweltbezogener Sicht geeignet.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Wohnbaufläche	
Neue FNP-Darstellung	Wohnbaufläche (3,5 ha) Landwirtschaft (2,6 ha)	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur
Mit der Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan wird in diesem Bereich eine zweiseitige Bebauung der Grenzhöfer Straße ermöglicht. Nicht zuletzt aufgrund der Größe stellt sie eine gute Ergänzung des Siedlungskörpers dar. Gegenüber der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan kommt es zu einer Reduktion der Wohnbaufläche. Die Eignung der gemäß Vorentwurf nunmehr herausgenommenen Bereiche ist insbesondere aufgrund der direkten Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben aus Immissionsschutzgründen sinnvoll.

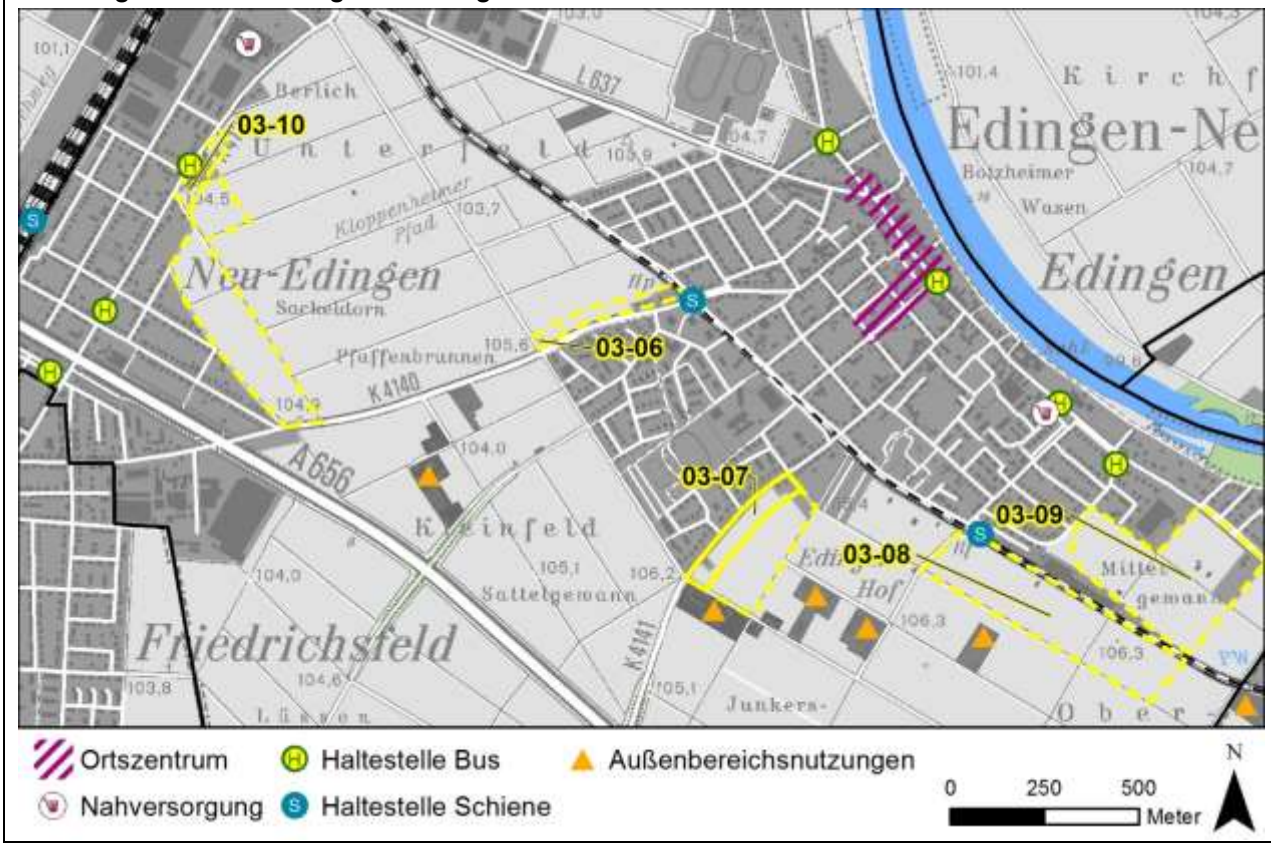
Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)	
ÖPNV	Haltepunkt Schiene: ca. 650 m
Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur	Ortszentrum: ca. 550 m Märkte im Ortszentrum: ca. 550 m Grundschule: ca. 200 m
Naherholung und Freizeit	Mittlere Lagegunst zu attraktiven Freiräumen.

Immissionsschutz	
Straßenverkehr	Nachts aufgrund Autobahn über 45 dB(A) und damit leichte Überschreitung des Orientierungswertes von 45 dB(A) für allgemeines Wohngebiet (WA). Bewältigung im Bebauungsplan möglich.
Bahn	Schalltechnische Orientierungswerte werden eingehalten.
Weitere	Landwirtschaftliche Betriebe mit Viehhaltung in teilweise geringem Abstand von ca. 250 m. Durch die Reduktion der Wohnbaufläche werden mögliche Konflikte ausgeschlossen, der nächste Betrieb mit Viehhaltung befindet sich dann in rund 400 m Entfernung.

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Erschließung bereits vorhanden.
Bestandsnutzungen	Landwirtschaft und Obstanbau. In direkter Umgebung Kleingärten, Bauhof sowie landwirtschaftliche Betriebe.
Weitere Kriterien	Lage innerhalb Richtfunkstrecke Telekom

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

03-07 **Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials**		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Hochwassersediment (meist auf Flussschotter) Boden: Hauptsächlich Lehm und sandiger Lehm Bodenbewertung: - hohe/sehr hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Mittlere Grundwasserneubildung. Lage im Wasserschutzgebiet „WSG-031-WW Rheinau Rhein-Neckar AG MA“, Zone IIIB. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten. Hohes Gefährdungspotenzial des Grundwassers gegenüber Verunreinigungen, Lage im WSG.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit mittlerer klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Überwiegend acker- und gartenbaulich genutzte Flächen, teilweise Gehölzbestände. Im Südwesten Grünland mit Bäumen/Sträuchern. Teilweise bereits bebaut. - Schutzgebiete: befinden sich keine im Planungsgebiet oder in näherer Umgebung. - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse. - Biotopverbund: Trittsteinbiotope vorhanden. Konflikt: Verlust von überwiegend gering- bis teilweise hochwertigen Biotopstrukturen. Geringes Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Mittlerer attraktiver Freiraum mit überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung. Hohe Bedeutung für die Erholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Radfernweg „Welterbe-Tour 2“ führt im Süden am Gebiet entlang; durch Straße vorbelastet. Mittlere Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von siedlungsnahen Erholungsbereichen und von Freifläche entlang ausgewiesener Radwege.	
Kultur- und Sachgüter	Im südwestlichen Planungsgebiet „Gräberfeld (Merowingerzeit)“, östlich „Gräberfeld (Hallstattzeit)“, nordöstlich „Villa rustica (provinzial römisch)“.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

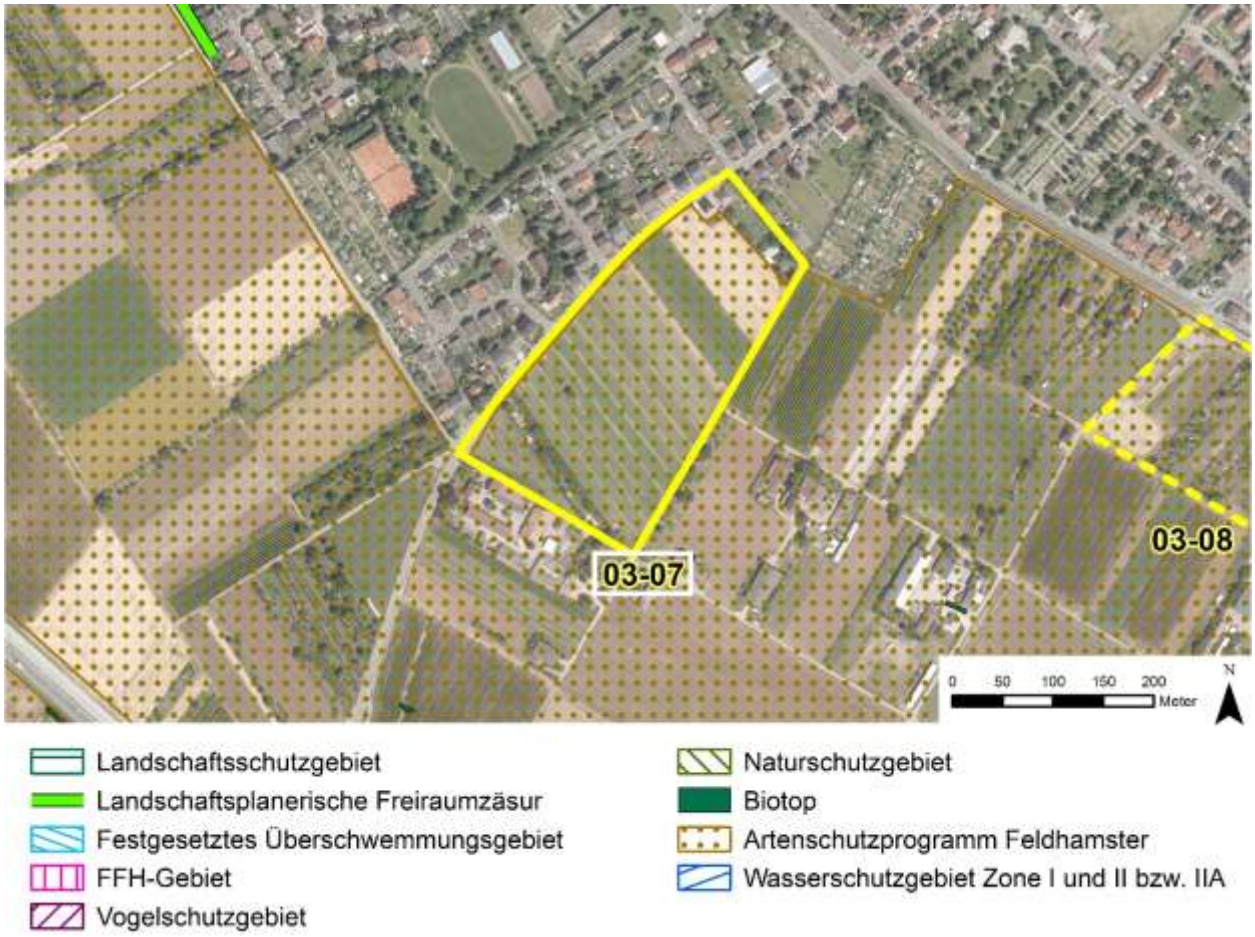
Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung
Mittleres Konfliktpotenzial v. a. aufgrund der Inanspruchnahme hochwertiger Böden, der Lage im Wasserschutzgebiet und der hohen Wohnumfeldfunktion.

Konfliktpotenzial Umwelt	

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs
Erhalt der Gehölzbestände. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Mensch zu erwarten.

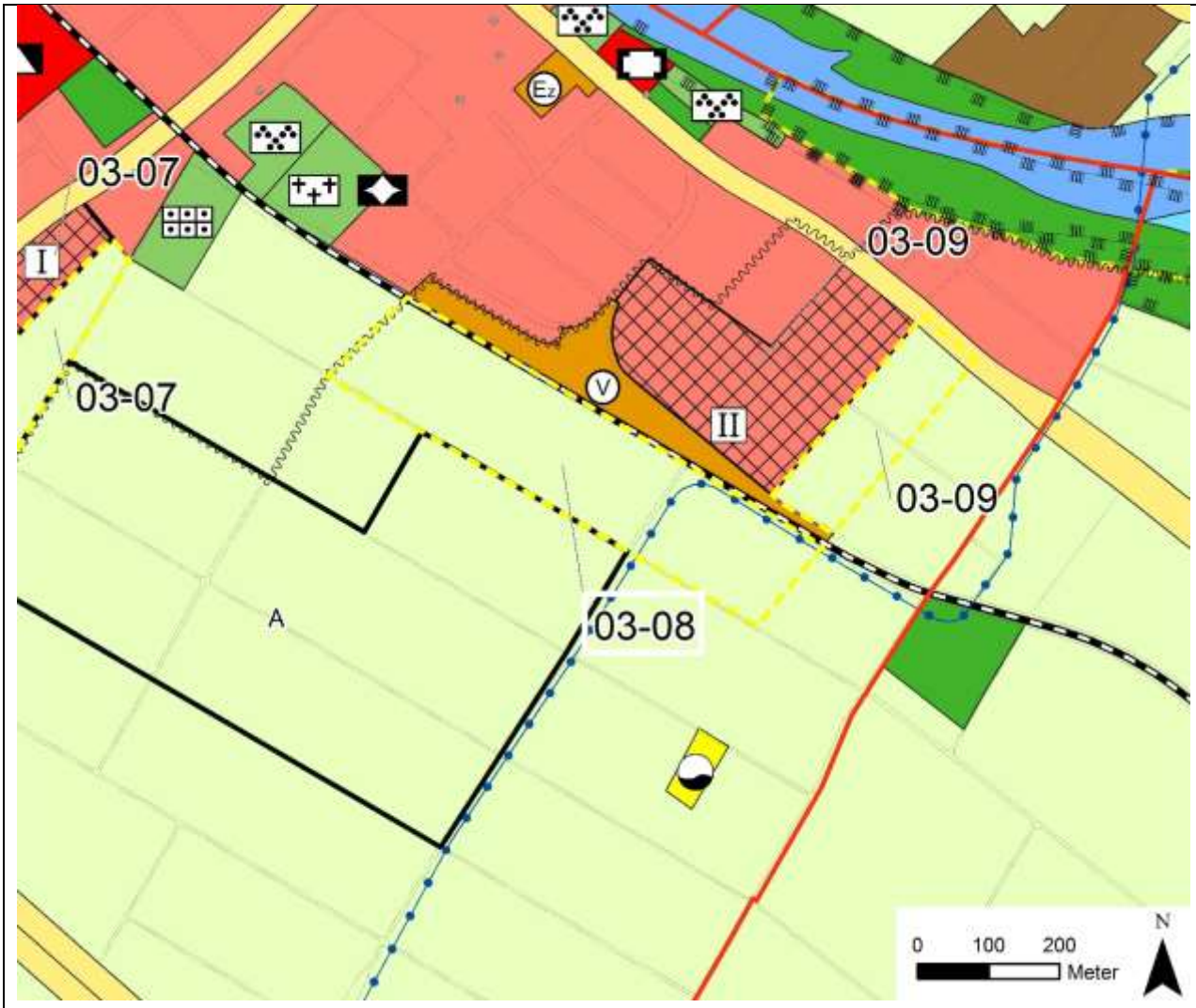
Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen
Landschaftsplan 1999: ○ Die Fläche wurde als bedingt vereinbar eingeschätzt.

Umweltbezogene Restriktionen



- Landschaftsschutzgebiet
- Landschaftsplanerische Freiraumzäsur
- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- FFH-Gebiet
- Vogelschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Biotop
- Artenschutzprogramm Feldhamster
- Wasserschutzgebiet Zone I und II bzw. IIA

03-08 Edingen Südost



Flächengröße in Hektar	10,3 ha	Die bislang nicht für eine bauliche Entwicklung vorgesehene Fläche ist in den Vorentwurf als Wohnbaufläche aufgenommen worden. Nicht zuletzt aufgrund der Diskussionen zu einer Bebauung des Mittelgewanns (03-09) wird die Fläche im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung jedoch nicht mehr als Wohnbaufläche vorgesehen.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Landwirtschaft	
Neue FNP-Darstellung	Landwirtschaft	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur

Die in den Vorentwurf neu aufgenommene Wohnbaufläche liegt in Edingen südlich der Bahnlinie und damit etwas abgesetzt vom bestehenden Siedlungszusammenhang. Die Fläche hat eine Reihe von Vorteilen im Hinblick auf kurze Wege. Gleichwohl würde die Fläche jedoch zu einer tendenziellen Fragmentierung des Freiraums führen.

Städtebaulich könnte die Fläche erst nach dem Mittelgewann (vgl. 3.09) realisiert werden. Das Mittelgewann konnte zunächst jedoch aufgrund des Bürgerentscheids vom 26.03-2017 nicht bebaut werden. Trotz der deutlichen Vorteile im Hinblick auf die Nähe zum leistungsfähigen ÖPNV soll die Fläche im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung nicht als Wohnbaufläche vorgesehen werden.

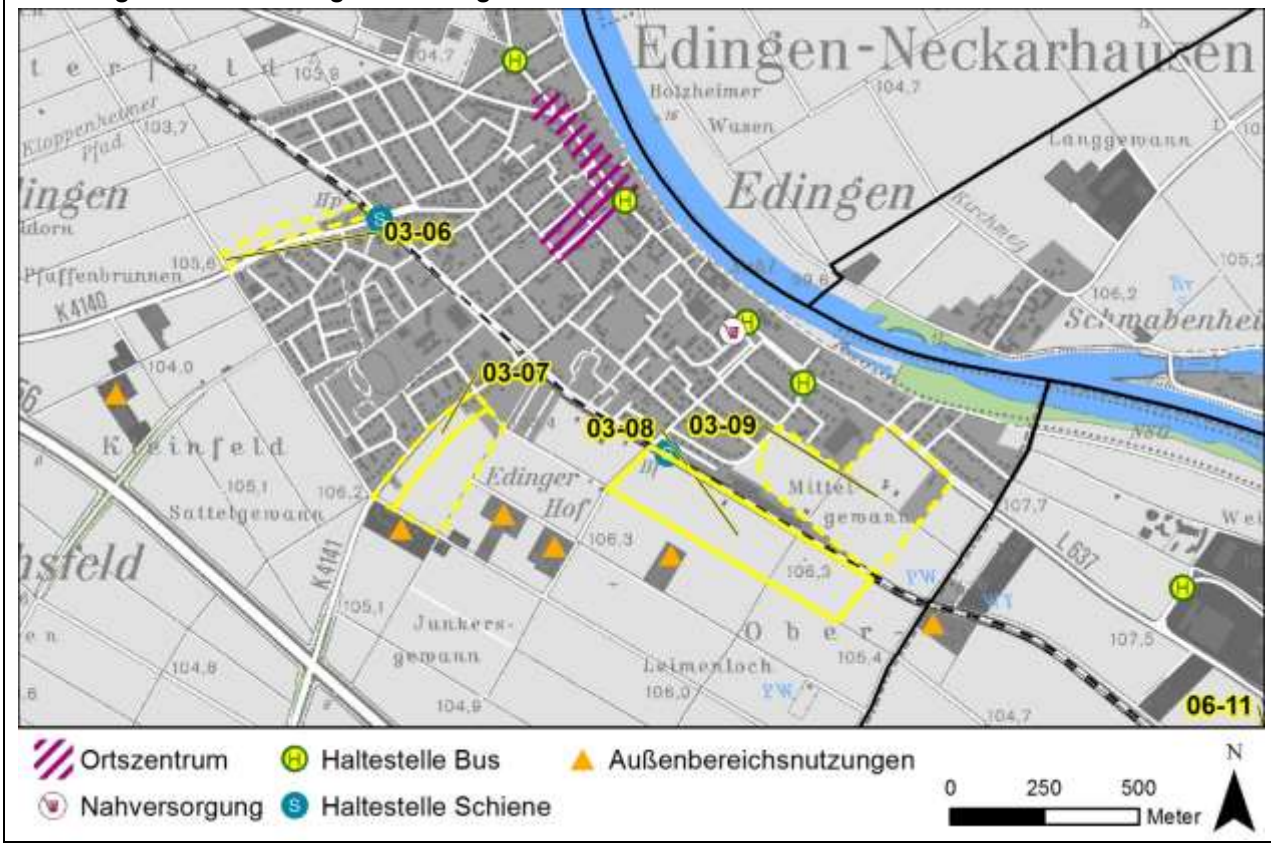
Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)	
ÖPNV	Haltepunkt Bus: ca. 50 m Haltepunkt Schiene: ca. 50 m
Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur	Ortszentrum: ca. 600 m Märkte (Edeka): ca. 500 m Grundschule: ca. 500 m
Naherholung und Freizeit	Mittlere Lagegunst zu attraktivem Freiraum.

Immissionsschutz	
Straßenverkehr	Nachts aufgrund Autobahn über 45 dB(A) und damit leichte Überschreitung des Orientierungswertes von 45 dB(A) für allgemeines Wohngebiet (WA). Bewältigung im Bebauungsplan möglich.
Bahn	Schalltechnische Orientierungswerte nur geringfügig in direkter Nähe zur Bahn betroffen. Bewältigung im Bebauungsplan möglich.
Weitere	Landwirtschaftliche Betriebe mit Viehhaltung in teilweise sehr geringem Abstand. Durch heranrückende Wohnbebauung können mögliche Betriebserweiterungen erschwert werden.

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Erschließung über bestehendes Wohngebiet mit voraussichtlich entsprechendem Verkehrszuwachs. Voraussichtlich erhöhter Erschließungsaufwand aufgrund bisher fehlender Anbindung.
Bestandsnutzungen	Landwirtschaft sowie kleinere Gartenlandbereiche, Baumbestand. In direkter Umgebung Bahnlinie, Bahndepot und landwirtschaftliche Betriebe.
Weitere Kriterien	Regionalplan: Vorranggebiet Landwirtschaft Grundwassermessstelle des Landes (GWM 200/305-4) vorhanden

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

03-08 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Hochwassersediment (meist auf Flussschotter) Boden: Lehm und sandiger Lehm Bodenbewertung: - hohe/sehr hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust sehr hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Mittlere Grundwasserneubildung. Lage im Wasserschutzgebiet „WW Edingen I und Edingen II, WVV Neckargruppe“, Zone III und IIIA. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten. Hohes Gefährdungspotenzial des Grundwassers gegenüber Verunreinigungen, Lage im WSG.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit mittlerer klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Ackerbaulich genutzte Fläche, jedoch auch Feldgärten, Streuobstwiesen und Gehölzbestände. - Schutzgebiete: befinden sich keine im Planungsgebiet oder in näherer Umgebung - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse. - Biotopverbund: Trittsteinbiotope vorhanden; Lage im Kernraum Biotopverbund mittlerer Standorte. Konflikt: Verlust von überwiegend geringwertigen, jedoch teilweise hochwertigen Biotopstrukturen. Mittleres Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Mittlerer attraktiver Freiraum mit Strukturelementen im Westen. Hohe Bedeutung für die Feierabenderholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Mittlere bis geringe Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von siedlungsnahen Erholungsbereichen.	
Kultur- und Sachgüter	Im südöstlichen Planungsgebiet „Siedlung (vorgeschichtlich unbestimmt)“, „Siedlung (Neolithikum)“; westlich „Gräberfeld (Hallstattzeit)“, „Villa rustica (provinzial römisch)“.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Hohes Konfliktpotenzial v. a. aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet, Regionalen Grünzug und im Landes-Biotopverbund. Ebenfalls werden sehr hochwertige Böden und Freiflächen mit Erholungsfunktion in Anspruch genommen.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

Erhalt von Gehölzbeständen. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes. Ein sehr hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Boden, ein hoher Ausgleichsbedarf durch den Eingriff in die Schutzgüter Pflanzen & Tiere und Mensch zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

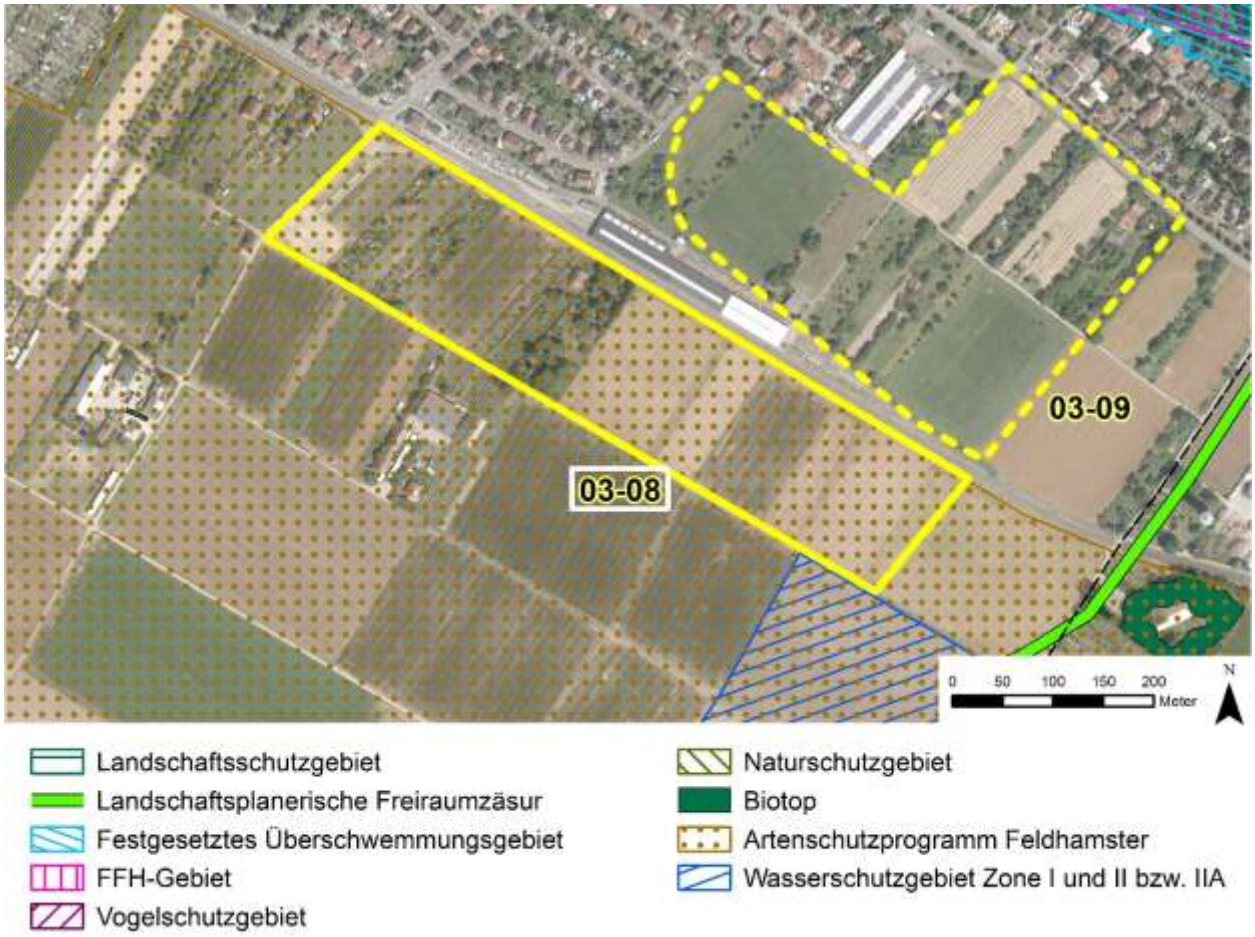
Landschaftsplan 1999:

- Die Fläche wurde nicht als Siedlungserweiterungsfläche betrachtet.

Regionalplan:

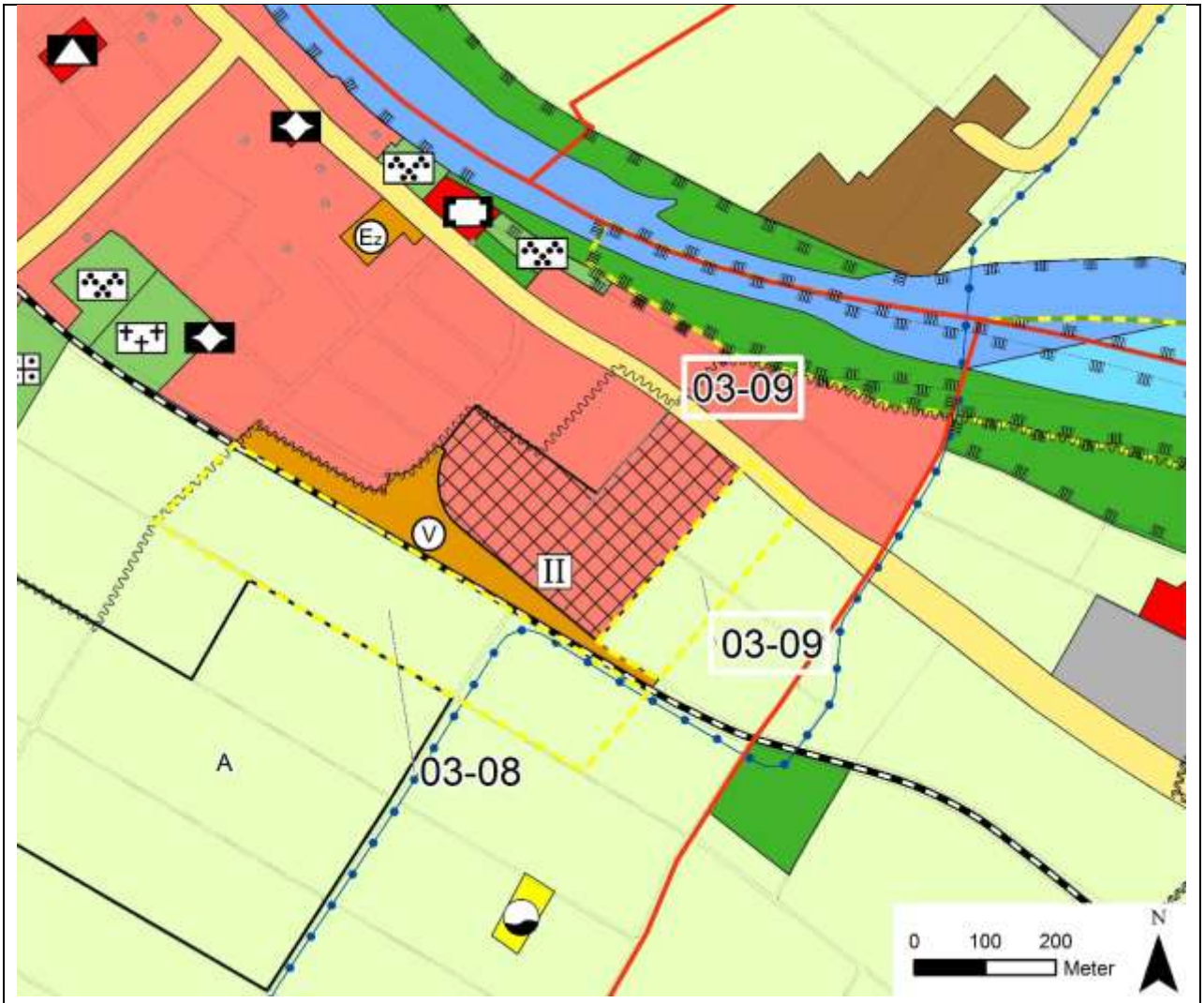
- Lage in Vorranggebiet Landwirtschaft
- Lage im Regionalen Grünzug

Umweltbezogene Restriktionen



- Landschaftsschutzgebiet
- Landschaftsplanerische Freiraumzäsur
- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- FFH-Gebiet
- Vogelschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Biotop
- Artenschutzprogramm Feldhamster
- Wasserschutzgebiet Zone I und II bzw. IIA

03-09 Edingen - Mittelgewann



Flächengröße in Hektar	10,7 ha	Die Fläche war seit 1983 als Wohnbaufläche dargestellt. Aufgrund des Bürgerentscheid 2017 gegen eine Bebauung wurde die Fläche in der frühzeitigen Beteiligung zum Flächennutzungsplan intensiv diskutiert. Der Gemeinderat hat sich dann 2018 für eine Wohnbaufläche von 7,5 ha ausgesprochen. Die Fläche ist aus städtebaulicher Sicht gut geeignet. Aus Sicht der Umweltbelange ist sie weniger günstig.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Wohnbaufläche	
Neue FNP-Darstellung	Wohnbaufläche (7,5 ha) Landwirtschaft (3,2 ha)	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur
Die Fläche liegt am östlichen Ortsrand von Edingen in direkter Nachbarschaft zum Bahnhof. Sie fügt sich gut in die bestehende Siedlungsstruktur ein, ergänzt den Siedlungskörper und erweitert ihn entlang der Bahnlinie nach Osten. Aufgrund der Lage und Einbindung zwischen L 637 und Bahnlinie stellt die Fläche eine städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklung Edingens dar. Aufgrund des Bürgerentscheids vom 26.03.2017 war eine Bebauung zunächst nicht möglich.

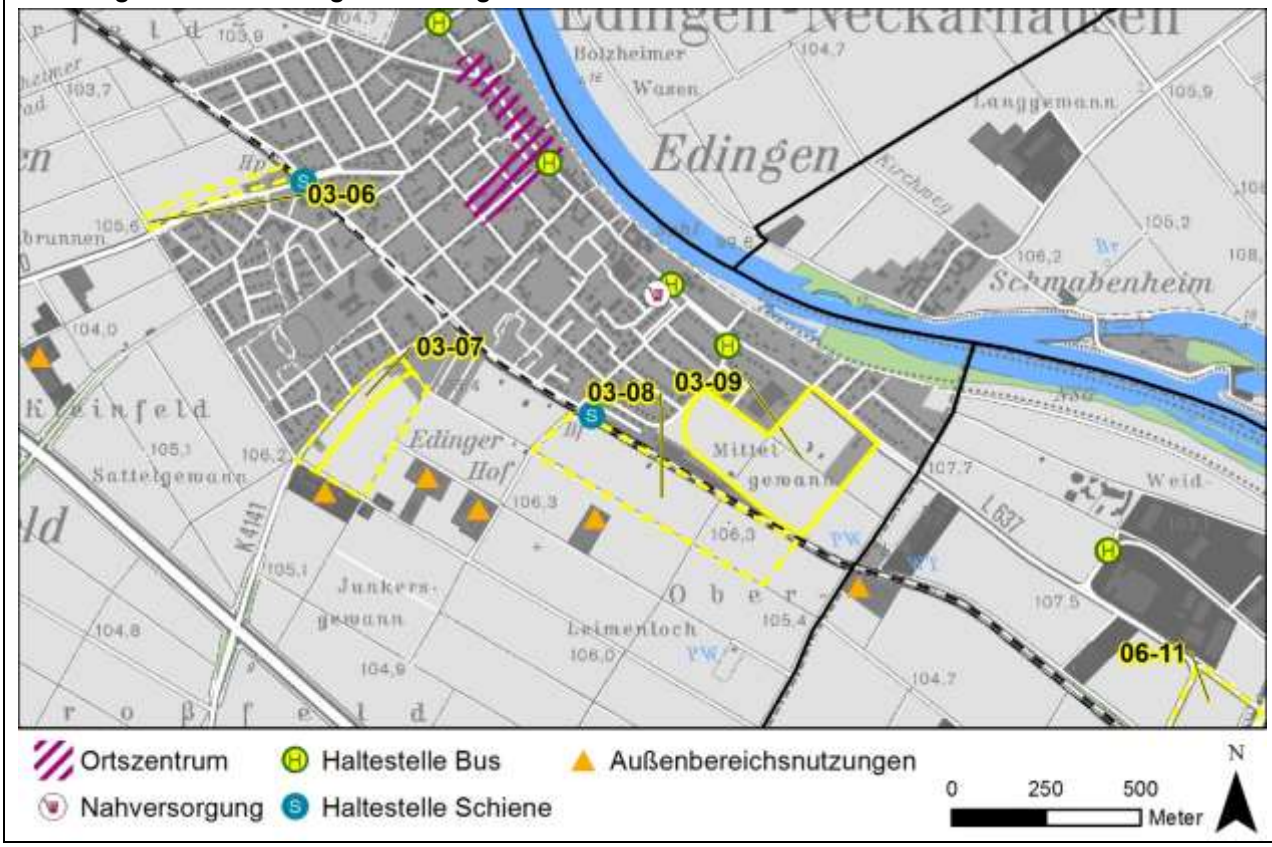
Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)	
ÖPNV	Haltepunkt Schiene: ca. 50 m
Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur	Ortszentrum: ca. 700 m Märkte (Edeka): ca. 300 m Grundschule: ca. 1.000 m
Naherholung und Freizeit	Ortsrandlage mit kurzer Entfernung zum besonders attraktiven Neckarraum.

Immissionsschutz	
Straßenverkehr	Nachts aufgrund Autobahn über 45 dB(A) und damit leichte Überschreitung des Orientierungswertes von 45 dB(A) für allgemeines Wohngebiet (WA). Bewältigung im Bebauungsplan möglich.
Bahn	Schalltechnische Orientierungswerte nicht betroffen.
Weitere	Keine

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Auf der Fläche Landwirtschaft, kleinere Gartenlandbereiche, Streuobst und Gebüsch, vereinzelt Gebäude. In direkter Umgebung teils wenig strukturierte landwirtschaftliche Nutzfläche, Gewerbebetrieb, Bahnlinie und Bahndepot. Im östlichen Bereich liegen Streuobstbestände und Grünstrukturen.
Weitere Kriterien	-

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

03-09 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Hochwassersediment (meist auf Flussschotter) Boden: Lehm und sandiger Lehm Bodenbewertung: - hohe/sehr hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust sehr hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Mittlere Grundwasserneubildung. Lage im Wasserschutzgebiet „WW Edingen I und Edingen II, WVV Neckargruppe“, Zone III und IIIA. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten. Hohes Gefährdungspotenzial des Grundwassers gegenüber Verunreinigungen, Lage im WSG.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit mittlerer klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Ackerbauliche Nutzung, jedoch mehr als 1/3 der Fläche mit mittel-hochwertigen Biotopstrukturen wie Grünland, Feldgärten mit Gehölzen, Streuobstwiesen und Gehölzbeständen. - Schutzgebiete: befinden sich keine im Planungsgebiet oder in näherer Umgebung - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse. - Biotopverbund: Kernfläche, Lage im Kernraum Biotopverbund mittlere Standorte Konflikt: Artenschutzrechtliche Voruntersuchung: Hohes Konfliktpotential insbesondere hinsichtlich der Artengruppe Vögel, ein Vorkommen des Feldhamsters kann nicht per se ausgeschlossen werden. Verlust von über 30% mittel- bzw. hochwertigen Biotopstrukturen.	
Mensch	Bestand: Zahlreiche Strukturelemente in der freien Landschaft. Bedeutung für die Erholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Mittlere Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von siedlungsnahen Erholungsbereichen	
Kultur- und Sachgüter	Südlich und nordwestlich des Planungsgebietes „Siedlung (Neolithikum)“; südlich „Siedlung (vorgeschichtlich unbestimmt)“; nordwestlich „Siedlung (provinzial römisch)“.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Hohes Konfliktpotenzial v. a. aufgrund der Strukturvielfalt und der Lage im Landes-Biotopverbund. Die Fläche besitzt eine hohe Bedeutung für die Erholung und es werden sehr hochwertige Böden, die zudem noch im Wasserschutzgebiet liegen, in Anspruch genommen.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

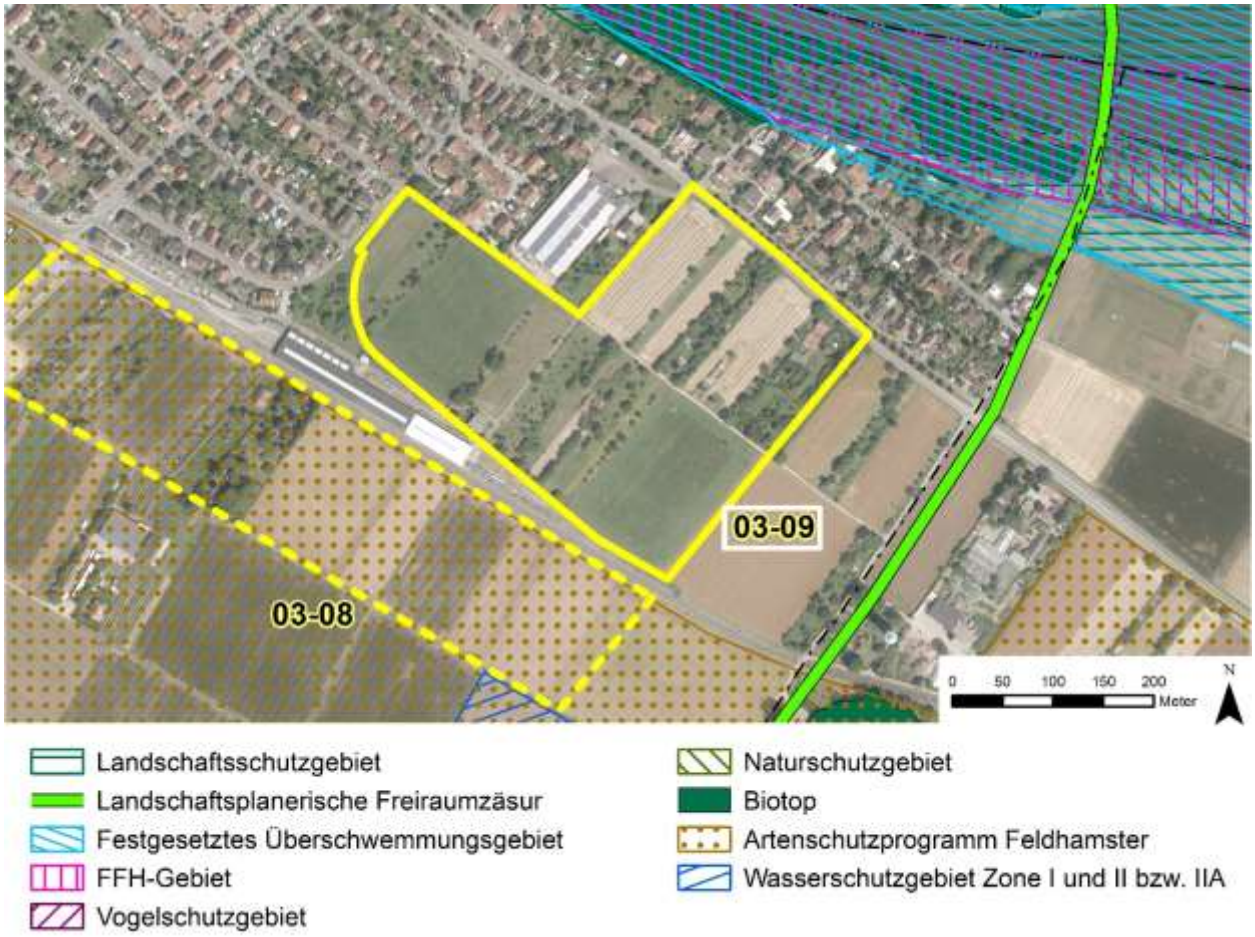
Erhalt von Gehölzbeständen. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes. Ein sehr hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Boden sowie ein hoher Ausgleichsbedarf durch den Eingriff in die Schutzgüter Pflanzen & Tiere und Mensch zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

Landschaftsplan 1999:

- Die Fläche wurde als wenig vereinbar eingeschätzt.

Umweltbezogene Restriktionen



03-10 Neu-Edingen - Lämmerhorst



Flächengröße in Hektar	10,3 ha	Die bereits 1983 dargestellte Wohnbaufläche ist gemäß Vorentwurf nahezu vollständig nicht mehr als Baufläche vorgesehen gewesen. Eine Teilfläche von 3,1 ha soll nach Stellungnahme der Gemeinde jedoch weiterhin im Flächennutzungsplan verbleiben. Die Fläche ist aus städtebaulicher und umweltbezogener Sicht grundsätzlich für eine zukünftige Wohnnutzung geeignet.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Wohnbaufläche	
Neue FNP-Darstellung	Landwirtschaft (6,2 ha) Wohnbaufläche (3,1 ha)	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur
Die Fläche liegt am nordöstlichen Ortsrand von Neu-Edingen. Sie rundet den bestehenden Siedlungskörper ab und ergänzt ihn. Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als 9,2 ha große Wohnbaufläche dargestellt. Allerdings wird in Neu-Edingen kein größerer Bedarf an Wohnbauflächen gesehen. Im Flächennutzungsplan soll in Anbetracht des erheblichen Überangebots an Bauflächen auf größere Teilbereiche verzichtet werden. Es liegt ein Aufstellungsbeschluss einer Teilaufhebung des bestehenden Bebauungsplans vor (GR-Sitzung vom 18.10.2017).

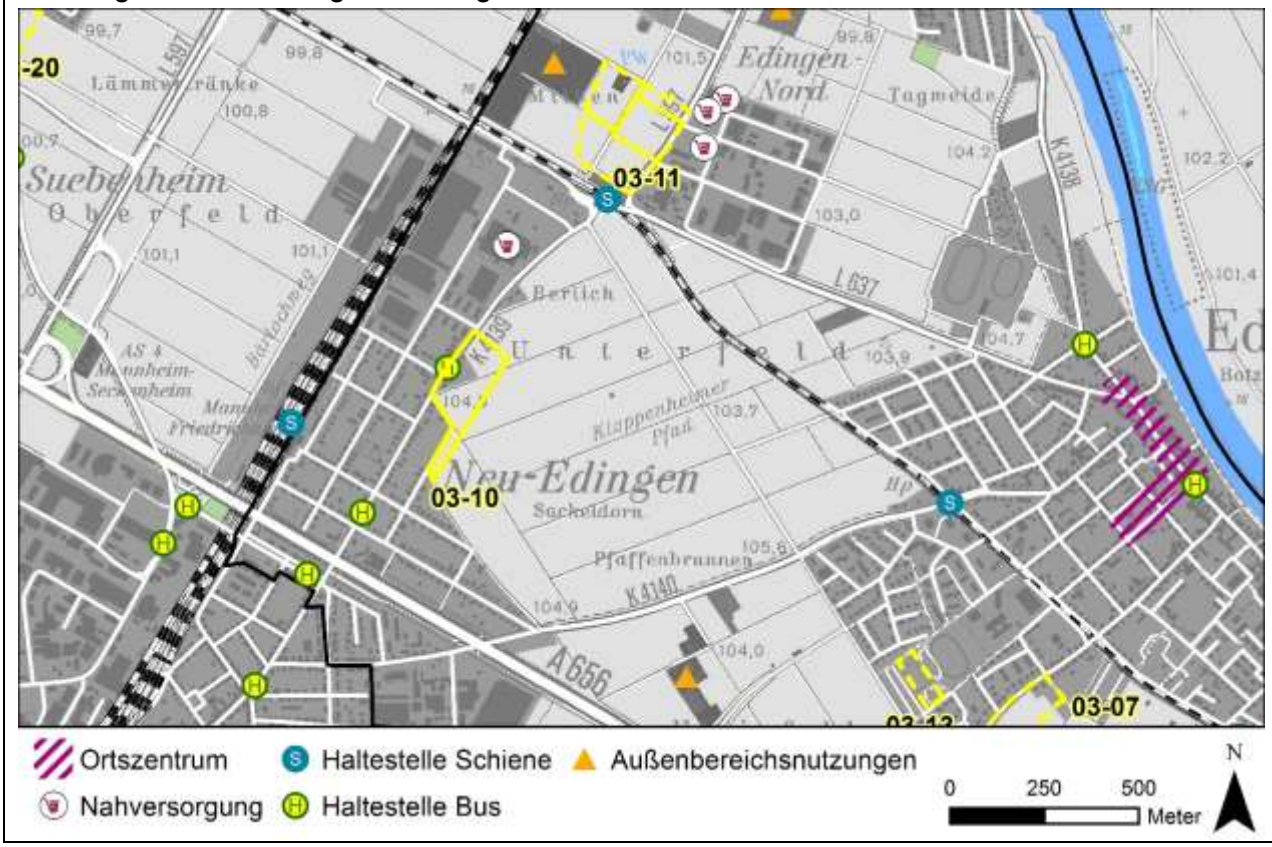
Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 50 m Haltepunkt Schiene: ca. 500 m
Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur	Ortszentrum: in anderen Ortsteilen Märkte im Gewerbegebiet: ca. 500 m Grundschule: in anderen Ortsteilen
Naherholung und Freizeit	Mittlere Lagegunst zu attraktiven Freiräumen

Immissionsschutz	
Straßenverkehr	Nachts 50-55 dB(A) und damit starke Überschreitung des Orientierungswertes von 45 dB(A) für allgemeines Wohngebiet (WA). Bewältigung im Bebauungsplan voraussichtlich möglich.
Bahn	Nachts 50-60 dB(A) und damit sehr starke Überschreitung des Orientierungswertes von 45 dB(A) für allgemeines Wohngebiet (WA). Bewältigung im Bebauungsplan voraussichtlich möglich. In der Summe mit Straßenverkehr wahrscheinlich noch höhere Lärmproblematik.
Weitere	-

Weitere Planungskriterien	
Bestandsnutzungen	Auf der Fläche Landwirtschaft sowie vereinzelt Grünstrukturen In direkter Umgebung weitgehend unzerschnittene landwirtschaftliche Nutzfläche mit wenig Baumbestand. Große Nähe zur BAB.
Erschließung	Keine besonderen Belange.
Weitere Kriterien	Regionalplan: Kleiner nördlicher Teilbereich liegt in Grünzäsur und Vorranggebiet Landwirtschaft

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

03-10 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Hochwassersediment (meist auf Flussschotter) Boden: stark lehmiger Sand, sandiger Lehm, lehmiger Sand, anlehmiger Sand und Lehm Bodenbewertung: - mittlere/hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - mittlere/hohe - hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - mittlere/hohe - hohe/sehr hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Mittlere Grundwasserneubildung. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet und Freifläche mit hoher Ausgleichsfunktion.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Ackerland bzw. Baumschulanpflanzung mit eingestreuten Gehölzbeständen. - Schutzgebiete: befinden sich keine im Planungsgebiet oder in näherer Umgebung - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Feldhamster, Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse. - Biotopverbund: Trittsteinbiotope vorhanden, Lage im Kernraum Biotopverbund mittlere Standorte. Konflikt: Verlust von überwiegend geringwertigen Biotopstrukturen. Geringes Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Mittlerer attraktiver Freiraum mit wenigen Gehölzstrukturen. Bedeutung für die Erholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Hohe Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von siedlungsnahen Erholungsbereichen.	
Kultur- und Sachgüter	Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Kulturgüter bekannt.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Mittleres Konfliktpotenzial v. a. aufgrund der Inanspruchnahme hochwertiger Böden und der Wohnumfeldfunktion der Fläche. Die Fläche befindet sich teilweise ebenfalls im Landes-Biotopverbund.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

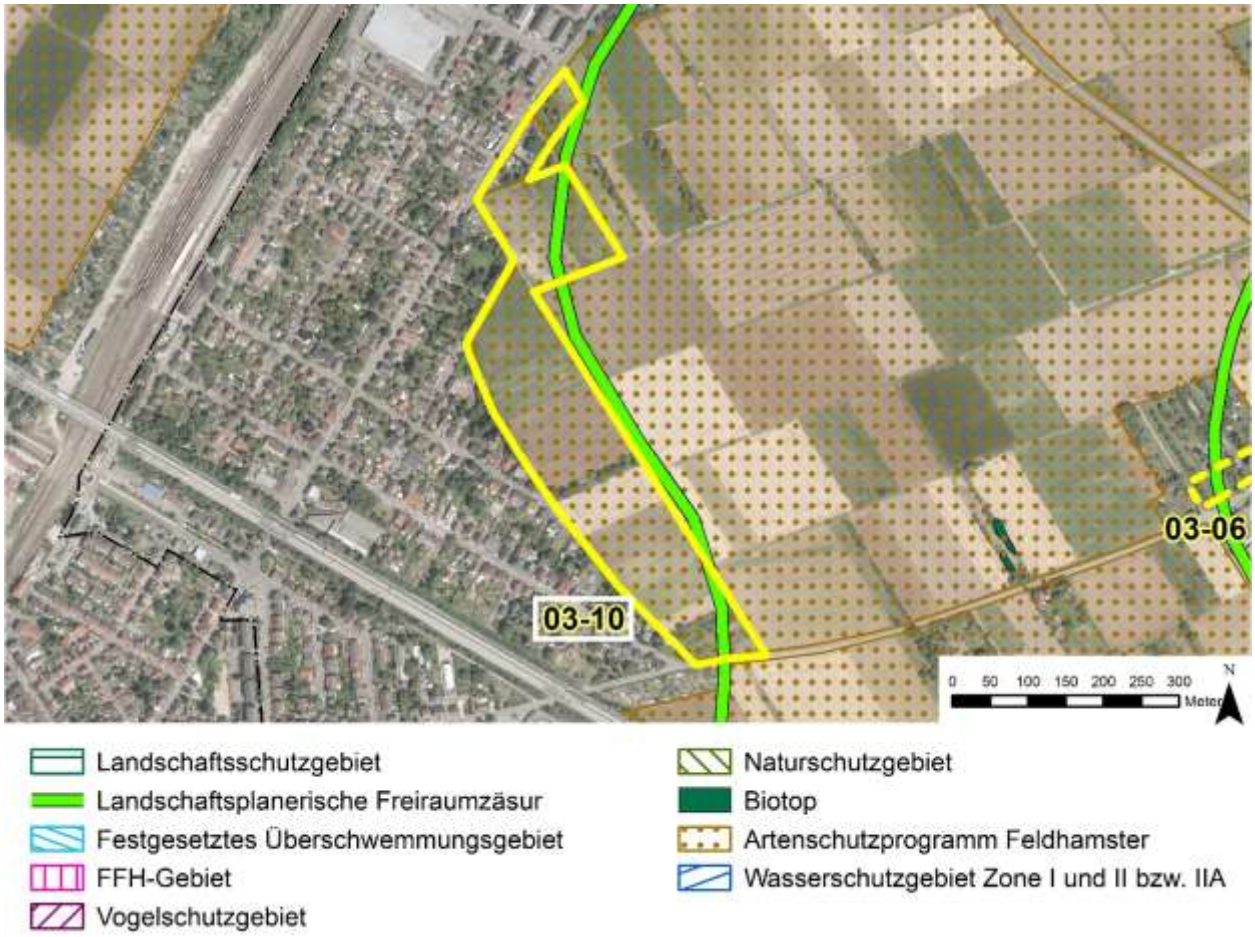
Erhalt von Gehölzbeständen. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Boden zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

Landschaftsplan 1999:

- Die Fläche wurde als bedingt vereinbar eingeschätzt.
- teilweise Lage in „überörtlich bedeutsamer Freiraumzäsur“

Umweltbezogene Restriktionen



- Landschaftsschutzgebiet
- Landschaftsplanerische Freiraumzäsur
- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- FFH-Gebiet
- Vogelschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Biotop
- Artenschutzprogramm Feldhamster
- Wasserschutzgebiet Zone I und II bzw. IIA

03-11 Hilfeleistungszentrum



Flächengröße in Hektar	6,0 ha	Die Fläche ist für das Hilfeleistungszentrum sowie ergänzend für eine Sport- und Freizeitfläche vorgesehen. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für die zukünftige Nutzung gut geeignet. Aus Sicht der Umweltbelange ist sie geeignet.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Landwirtschaft	
Neue FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche (2,9 ha), Gemeinbedarfsfläche (1,7 ha) Sport- und Freizeitfläche (1,5 ha)	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet	gut geeignet	geeignet	weniger günstig	ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur	
Die Fläche liegt auf der Gemarkung Neckarhausen westlich des bestehenden Gewerbegebiets Edingen-Nord und erweitert den Siedlungskörper auf die gegenüberliegende Straßenseite. Es sind ein Hilfeleistungszentrum (Feuerwehr, DRK) sowie eine Sportfläche (Hundesportverein) geplant. Auf der Grundlage des Bebauungsplanverfahrens werden im neuen Flächennutzungsplan eine Entwicklungsfläche Gemeinbedarf mit einer Größe von 1,7 ha sowie eine Entwicklungsfläche Grün vorgesehen. Der bestehende Recyclinghof westlich des zukünftigen Hilfeleistungszentrums wird weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, da die langfristige Entwicklung dieses Bereichs noch unklar ist.	

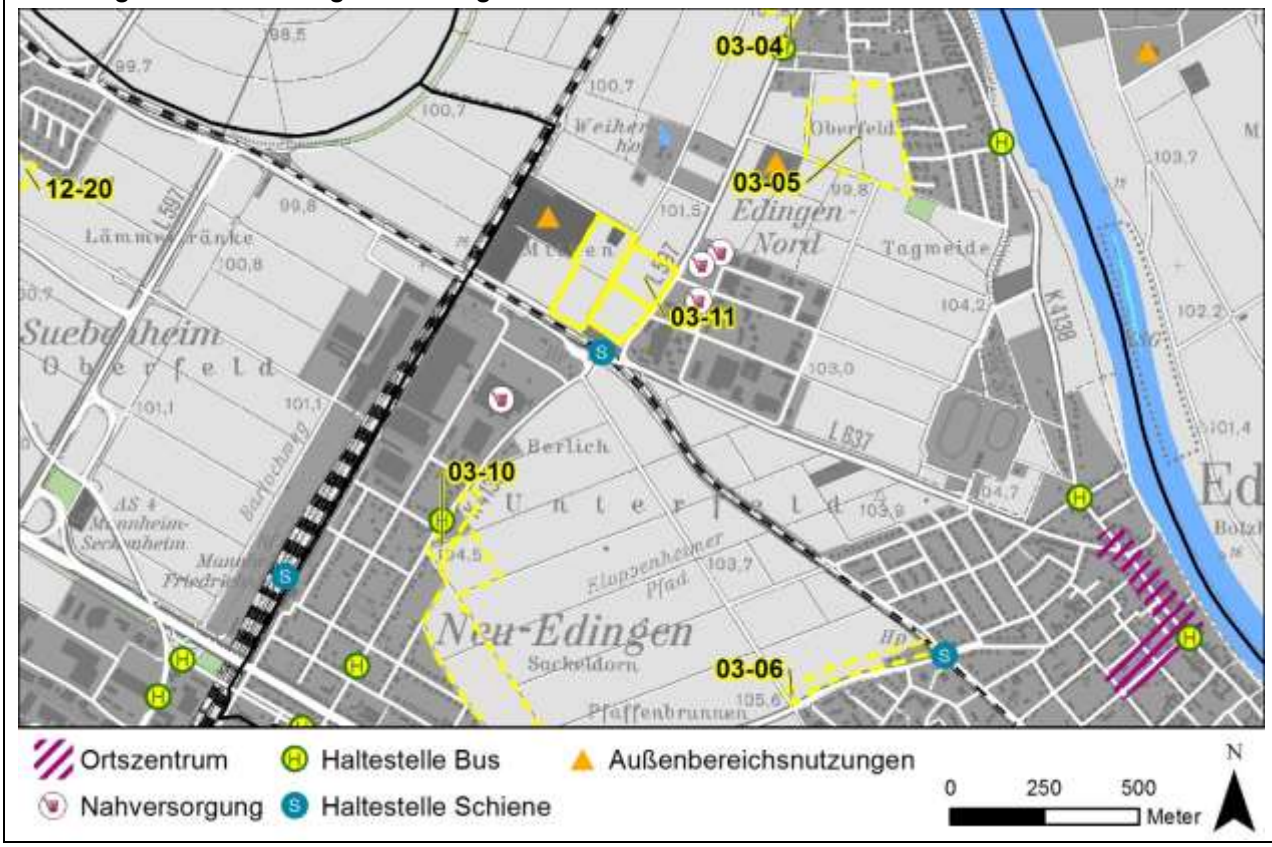
Erreichbarkeiten	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 500 m Haltepunkt Schiene: ca. 50 m
Überörtliche Verkehrsanbindung	Für die vorgesehene Nutzung ist die Lage gut. Insbesondere erfolgt die Erschließung nicht durch Wohngebiete. Die nächste Autobahnauffahrt ist in ca. 2,4 km erreichbar.

Immissionsschutz	
Verkehrsimmissionen	Aufgrund der Bahntrasse Karlsruhe-Weinheim werden auf der Fläche nachts schalltechnische Werte von 55 dB(A) überschritten, vor allem im westlichen Bereich werden bis zu 65 dB(A) erreicht. Die schalltechnischen Orientierungswerte von 55 dB(A) nachts für Gewerbegebiete werden damit nicht eingehalten. Bewältigung ist aber auf Bebauungsplanebene möglich.
Nutzungskonflikte	Die nächsten Wohnnutzungen im Außenbereich sind mindestens 120 m entfernt. Aufgrund dieser Nähe sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu prüfen.

Weitere Planungskriterien	
Bestandsnutzungen	Landwirtschaft. In direkter Umgebung wenig strukturierte landwirtschaftliche Nutzfläche, Gewerbegebiet, Straßenbahn, Bahn.
Erschließung	Die Erschließung der Flächen ist über die Anbindung an die Speyerer Straße vorgesehen. Es sind keine technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Weitere Kriterien	Hochwasserschutz: Überflutungsfläche bei HQextrem.

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

03-11 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Hochwassersediment (meist auf Flussschotter) Nördlicher Bereich: stillgelegte Rohstoffabbaufläche, keine Bewertung Boden: stark lehmiger Sand, sandiger Lehm, lehmiger Sand, anlehmiger Sand und schwerer Lehm, Lehm und Ton. Bodenbewertung: - mittlere - hohe/sehr hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - mittlere - sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - mittlere/hohe - hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Teilweiser Verlust hochwertiger bzw. sehr hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Mittlere Grundwasserneubildung. Lage in Überflutungsfläche bei HQextrem. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet und Freifläche mit hoher Ausgleichsfunktion.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Ackerland mit einem bebauten und begrünten Grundstück. - Schutzgebiete: befinden sich keine im Planungsgebiet oder in näherer Umgebung. - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Feldhamster, Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse. - Biotopverbund: Lage in „Überörtlich bedeutsamer Freiraumzäsur“. Konflikt: Verlust von überwiegend geringwertigen Biotopstrukturen. Geringes Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Wenig strukturreiches Ackerland. Flächen kaum Bedeutung für die Erholung, jedoch führt der ausgewiesene Radweg „Welterbe-Tour 2“ durch das Gebiet. Hohe Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Bebauung von Freifläche entlang eines überregional bedeutsamen Radweges.	
Kultur- und Sachgüter	Im Norden „Siedlung (vorgeschichtlich unbestimmt)“.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Geringes Konfliktpotenzial aufgrund der Strukturarmut, der Inanspruchnahme von teilweise vorbelasteten Böden und der Lage an einem Gewerbegebiet mit hoher Lärmbeeinträchtigung. Aber Lage in Projektgebiet „Artenschutzprogramm Feldhamster“ → **mittleres Konfliktpotenzial**

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

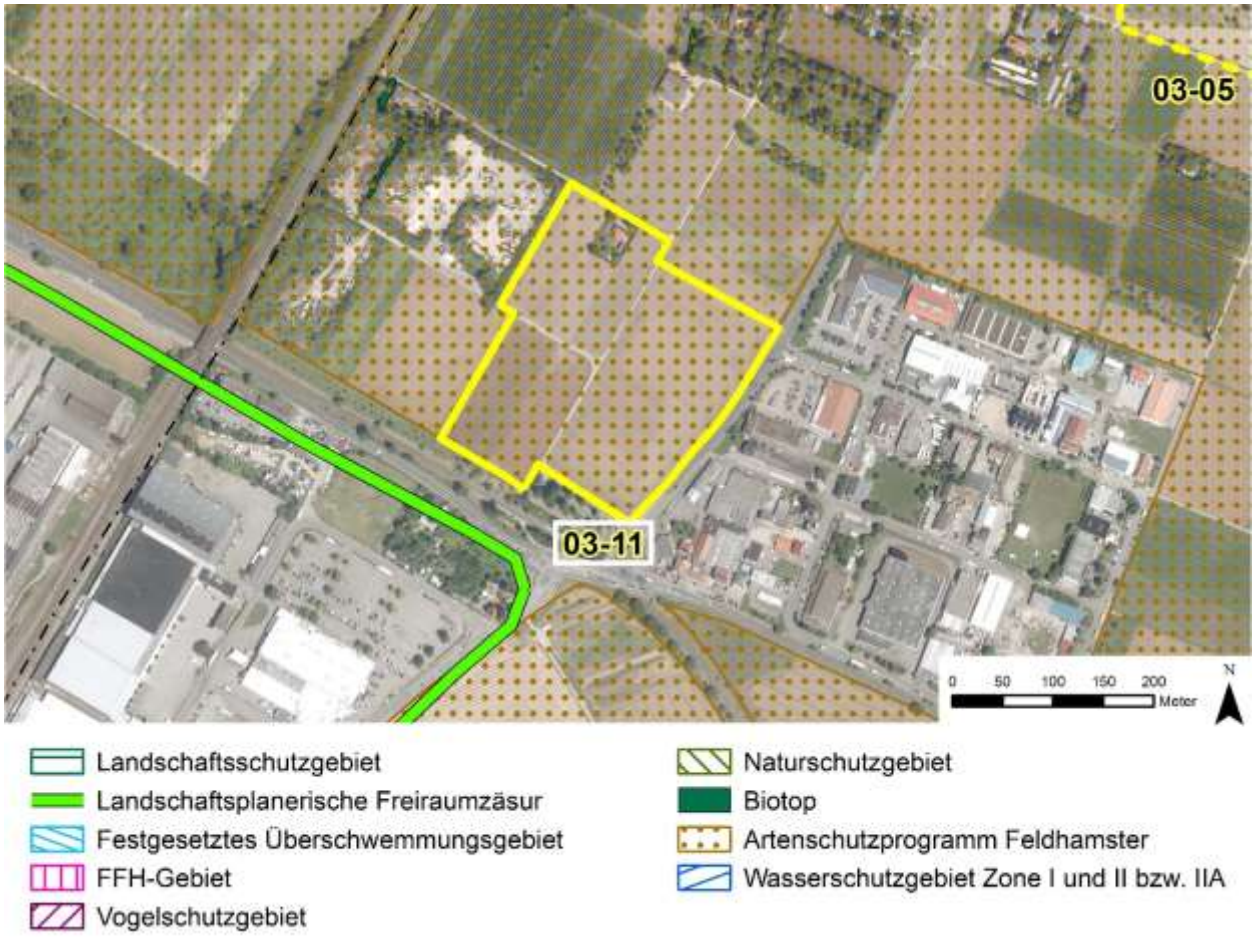
Sehr gute Ein- und Durchgrünung der Gemeinbedarfsfläche. Ein Ausgleichsbedarf ist v. a. durch den Eingriff in das Schutzgut Boden zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

Landschaftsplan 1999:

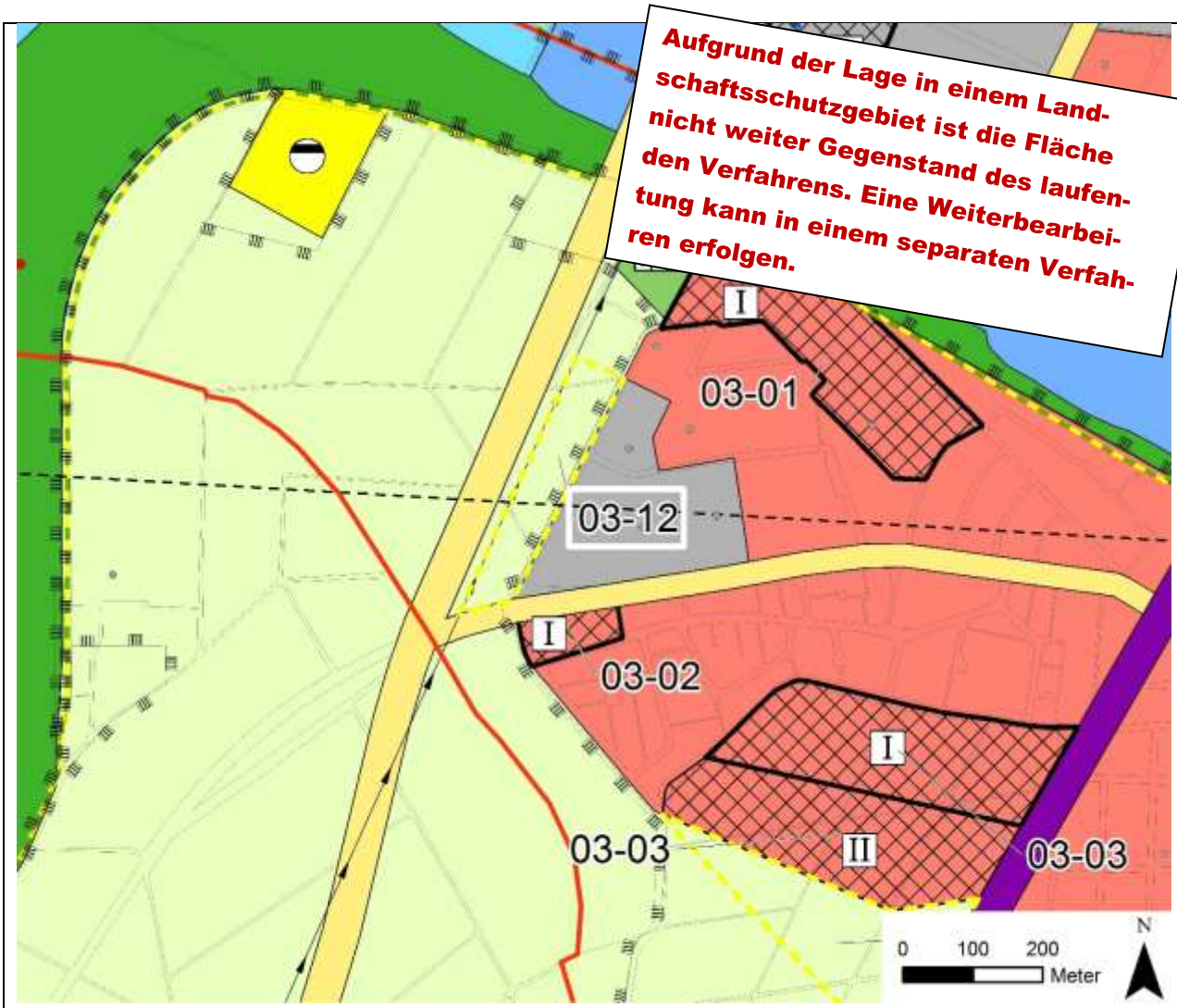
- Die Fläche wurde zu damaligem Kenntnisstand als nicht vereinbar eingeschätzt.
- Lage in „überörtlich bedeutsamer Freiraumzäsur“

Umweltbezogene Restriktionen



- Landschaftsschutzgebiet
- Landschaftsplanerische Freiraumzäsur
- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- FFH-Gebiet
- Vogelschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Biotop
- Artenschutzprogramm Feldhamster
- Wasserschutzgebiet Zone I und II bzw. IIA

03-12 Neckarhausen - Gewerbegebiet Nordwest



Flächengröße in Hektar	2,6 ha	Die derzeitig landwirtschaftlich genutzte Fläche war im Vorentwurf als Gewerbliche Baufläche vorgesehen. Sie ist aus städtebaulicher Sicht gut geeignet. Aus Sicht der Umweltbelange ist sie derzeit weniger günstig.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Landwirtschaft	
Neue FNP-Darstellung	Landwirtschaft	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur	
Die Fläche liegt am westlichen Ortsrand von Neckarhausen. Sie rundet die bestehende gewerbliche Nutzung in Neckarhausen ab und ist bereits voll erschlossen. Sie wäre sinnvollerweise erst nach dem Neubau der planfestgestellten L 597 zu entwickeln, da dann ein etwa 100 m breiter Bereich zwischen bestehender Straße und der L 597 entsteht, der für die Landwirtschaft nur bedingt nutzbar ist und seine derzeit noch hohe Bedeutung für die bestehende Freiraum- und Schutzgebietsstruktur verliert. Die Vereinbarkeit mit dem bestehenden Landschaftsschutzgebiet wäre noch herzustellen. Die Fläche stellt derzeit eine Ergänzungsfläche zur Entwicklungsfläche Gewerbe 03-11 dar.	

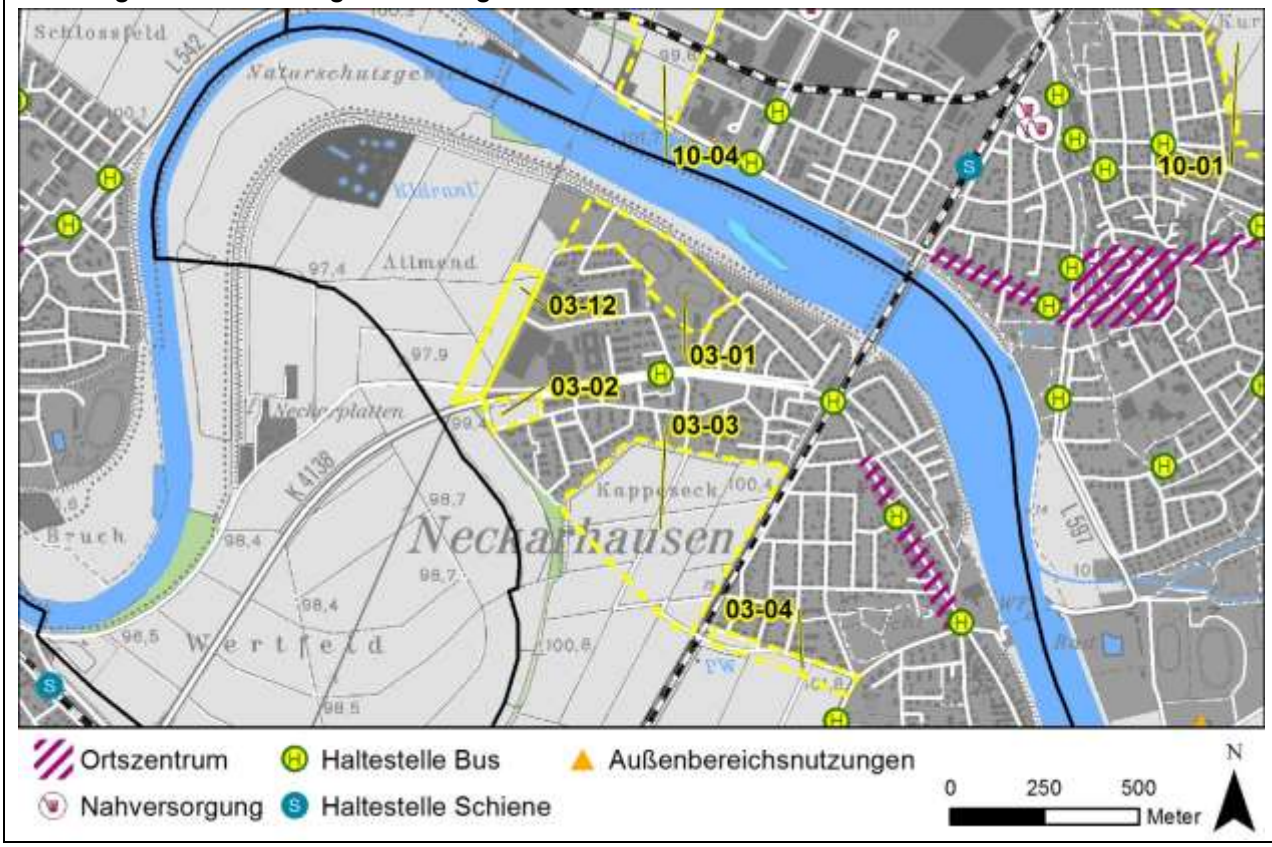
Erreichbarkeiten	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 500 m Haltepunkt Schiene: -
Überörtliche Verkehrsanbindung	Für die vorgesehene Nutzung ist die Lage gut. Insbesondere erfolgt die Erschließung nicht durch Wohngebiete. Die nächste Autobahnauffahrt ist in ca. 2,4 km erreichbar.

Immissionsschutz	
Verkehrsimmissionen	Aufgrund der Bahntrasse Karlsruhe-Weinheim (ca. 830 m Luftlinie östlich) werden auf der Fläche nachts schalltechnische Werte von 50-55 dB(A) erreicht. Die schalltechnischen Orientierungswerte von 55 dB(A) nachts für Gewerbegebiete werden allerdings eingehalten.
Nutzungskonflikte	Aufgrund der Nähe zu Wohngebieten (ca. 100 m) sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu prüfen.

Weitere Planungskriterien	
Bestandsnutzungen	Landwirtschaft. In direkter Umgebung östlich Gewerbegebiet und westlich die zukünftige Umgehungsstraße. Zudem grenzt westlich eine Hochspannungstrasse an.
Erschließung	Lage in ebenem Gelände. Die Zuwegung ist über die Randerschließung des bestehenden Gewerbegebiets bereits gesichert. Das überörtliche Straßennetz ist in kurzer Entfernung erreichbar.
Weitere Kriterien	Planfeststellungsbeschluss zum Bau der L597 am westlichen Rand liegt vor. Lage im geschützten Bereich HQ 100 und in Überflutungsfläche bei HQextrem.

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

03-12 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Hochwassersediment (meist auf Flussschotter) Boden: stark lehmiger Sand, sandiger Lehm. Bodenbewertung: - hohe/sehr hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust sehr hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Mittlere Grundwasserneubildung. Lage in Überflutungsfläche bei HQextrem. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit mittlerer klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Ackerland mit Baum-/Strauchreihe entlang der Straße. - Schutzgebiete: das Planungsgebiet liegt zum Großteil im LSG „Unterer Neckar: Südöstlich der Ilvesheimer Schlinge“. - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel. - Biotopverbund: Vernetzungselemente vorhanden. Konflikt: Verlust von überwiegend geringwertigen Biotopstrukturen. Geringes Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Wenig strukturreiches Ackerland. Bedeutung für die Erholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Die ausgewiesenen Radwege „Neckartal-Radweg“ und „Rheintal-Weg“ führen durch das Gebiet. Mittlere bis hohe Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Bebauung von Freifläche entlang überregional bedeutsamer Radwege.	
Kultur- und Sachgüter	Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Kulturgüter bekannt.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Hohes Konfliktpotenzial, da sich die Fläche fast vollständig im Landschaftsschutzgebiet befindet und sehr hochwertige Böden aufweist.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

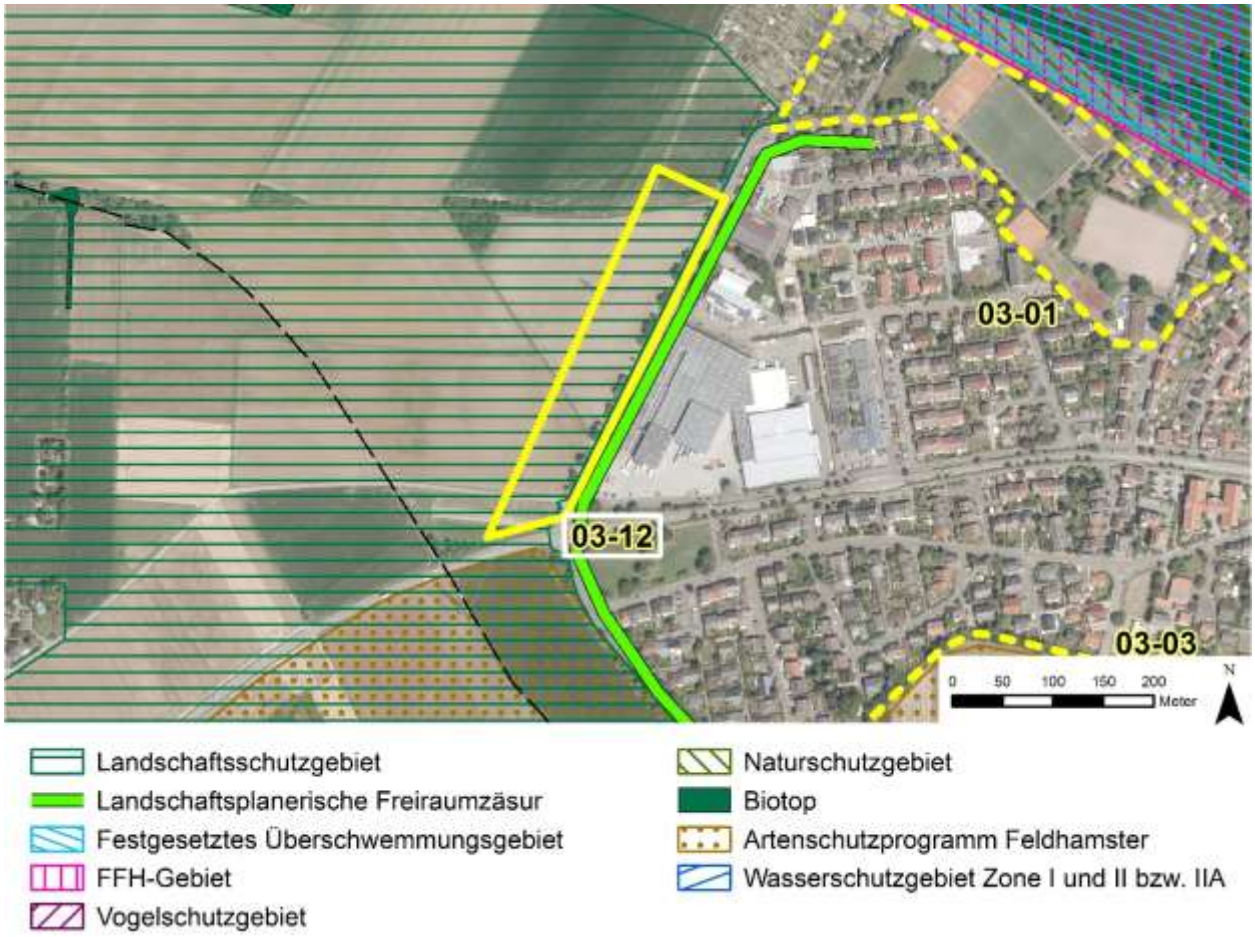
Erhalt der Baumreihe. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes. Ein sehr hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Boden sowie in das Landschaftsschutzgebiet zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

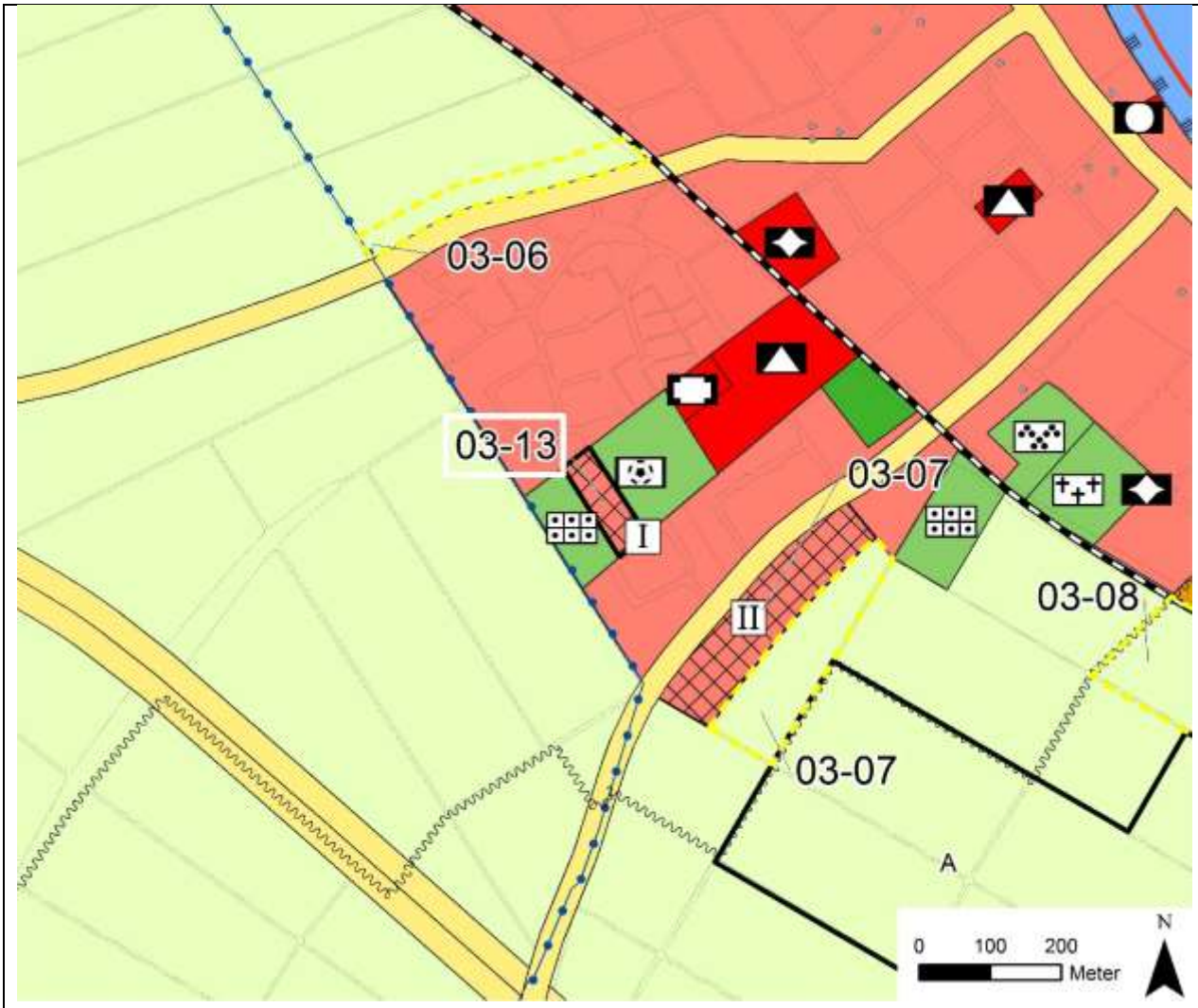
Landschaftsplan 1999:

- Die Fläche wurde nicht als Siedlungserweiterungsfläche betrachtet.
- Lage in „überörtlich bedeutsamer Freiraumzäsur“

Umweltbezogene Restriktionen



03-13 Edingen – Hundert Morgen (Tennis)



Flächengröße in Hektar	0,6 ha	Die derzeitig Sport- und Freizeitfläche ist im Entwurf als Wohnbaufläche vorgesehen. Die Fläche ist städtebaulich gut geeignet. Eine umweltbezogene Bewertung erfolgt aufgrund der Größe und Lage nicht.
Derzeitige Nutzung	Tennisplätze	
Aktuelle Darstellung FNP	Sport- und Freizeitfläche	
Neue FNP-Darstellung	Wohnbaufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	**-**

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur
Der für eine Wohnbaunutzung vorgesehene Teilbereich einer Sport- und Freizeitfläche, die derzeit mit Tennisplätzen bestanden ist, liegt im Siedlungszusammenhang am westlichen Ortsrand von Edingen. Nördlich, getrennt durch die Robert-Walter-Straße und südlich durch die Straße Hundert Morgen, grenzt ein Wohngebiet an. Westlich befindet sich eine Kleingartenanlage, östlich weitere Sportflächen. Die Fläche stellt eine sinnvolle Fortentwicklung des Siedlungskörpers in Edingen dar.

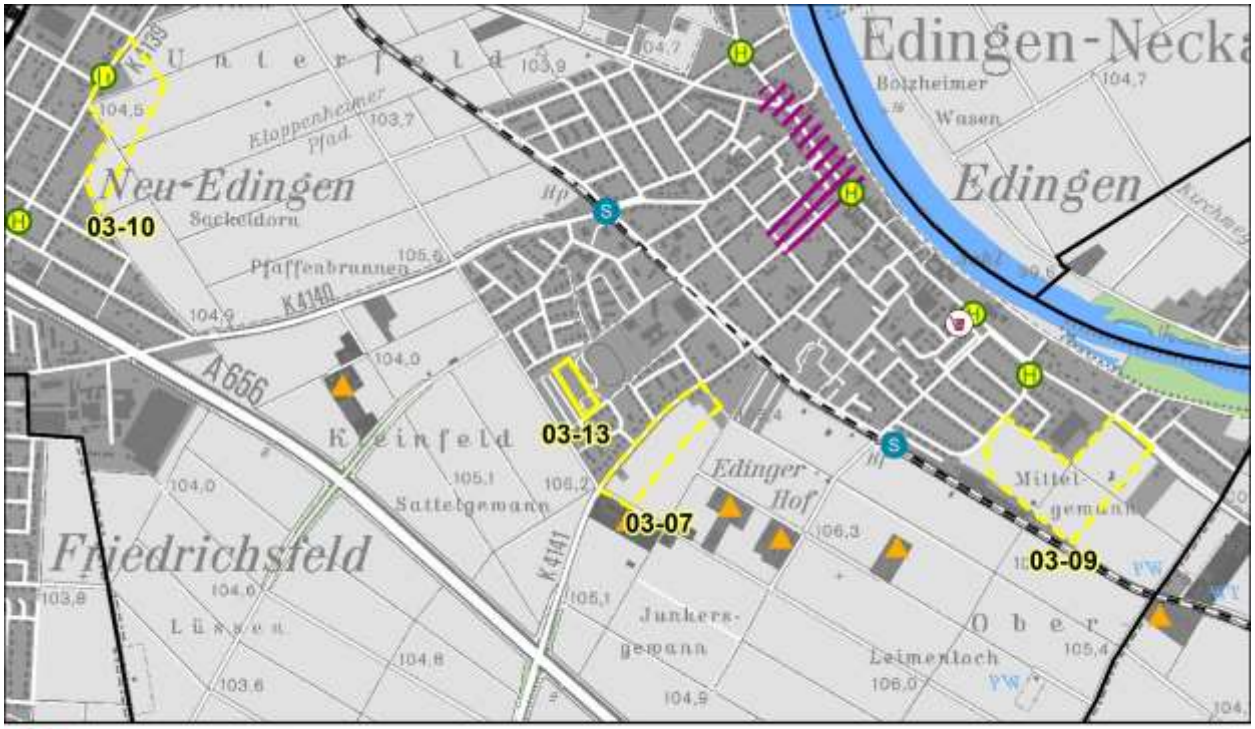
Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 1.100m Haltepunkt Schiene: ca. 550m
Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur	Ortszentrum: ca. 640m Märkte im Ortszentrum: ca. 1.500m Grundschule: ca. 280m
Naherholung und Freizeit	Ortsrandlage in Nähe durchschnittlich attraktiver landwirtschaftlicher Flächen.

Immissionsschutz	
Straßenverkehr	Nachts aufgrund Autobahn über 45 dB(A) und damit leichte Überschreitung des Orientierungswertes von 45 dB(A) für allgemeines Wohngebiet (WA). Bewältigung im Bebauungsplan möglich.
Bahn	Schalltechnische Orientierungswerte werden eingehalten.
Weitere	Östlich anschließend Sportplätze. Lärmschutzerfordernisse sind auf Bebauungsplanebene zu prüfen.

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Lage in ebenem Gelände. Zuwegung bereits über bestehendes Straßennetz gesichert. Keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Tennisplätze, Wiese, Strauch- und Baumbestand. Westlich davon grenzen Kleingartenanlage, nördlich und südlich Wohnbebauung, sowie westlich weitere Sportplätze und die Pestalozzi-Grundschule an. Empfehlung: Aufgrund der Lage zwischen den umgebenden Nutzungen sollte auf eine qualitätsvolle Gestaltung geachtet werden.
Weitere Kriterien	Lage in Wasserschutzgebietszone IIIB.

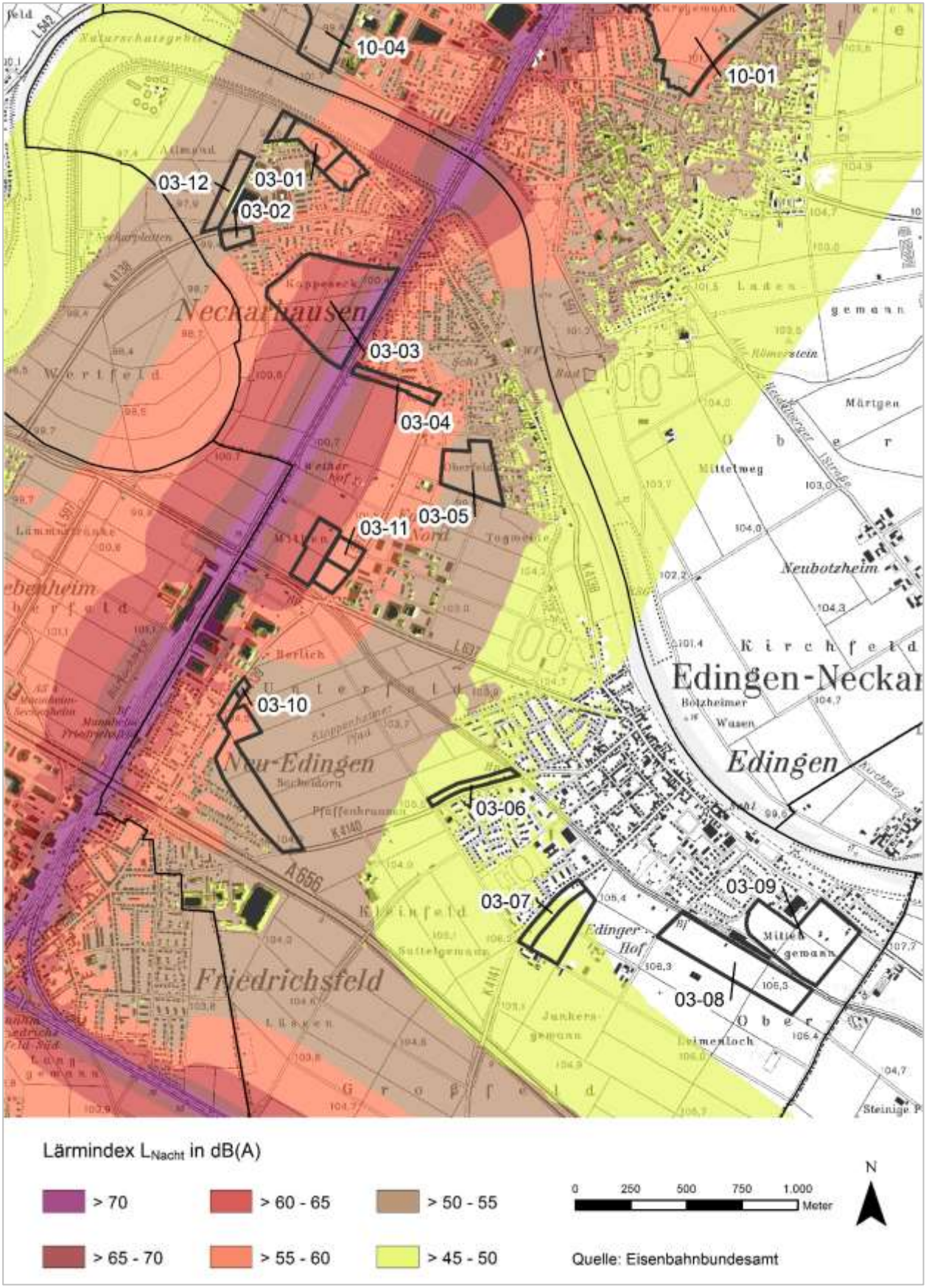
Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen

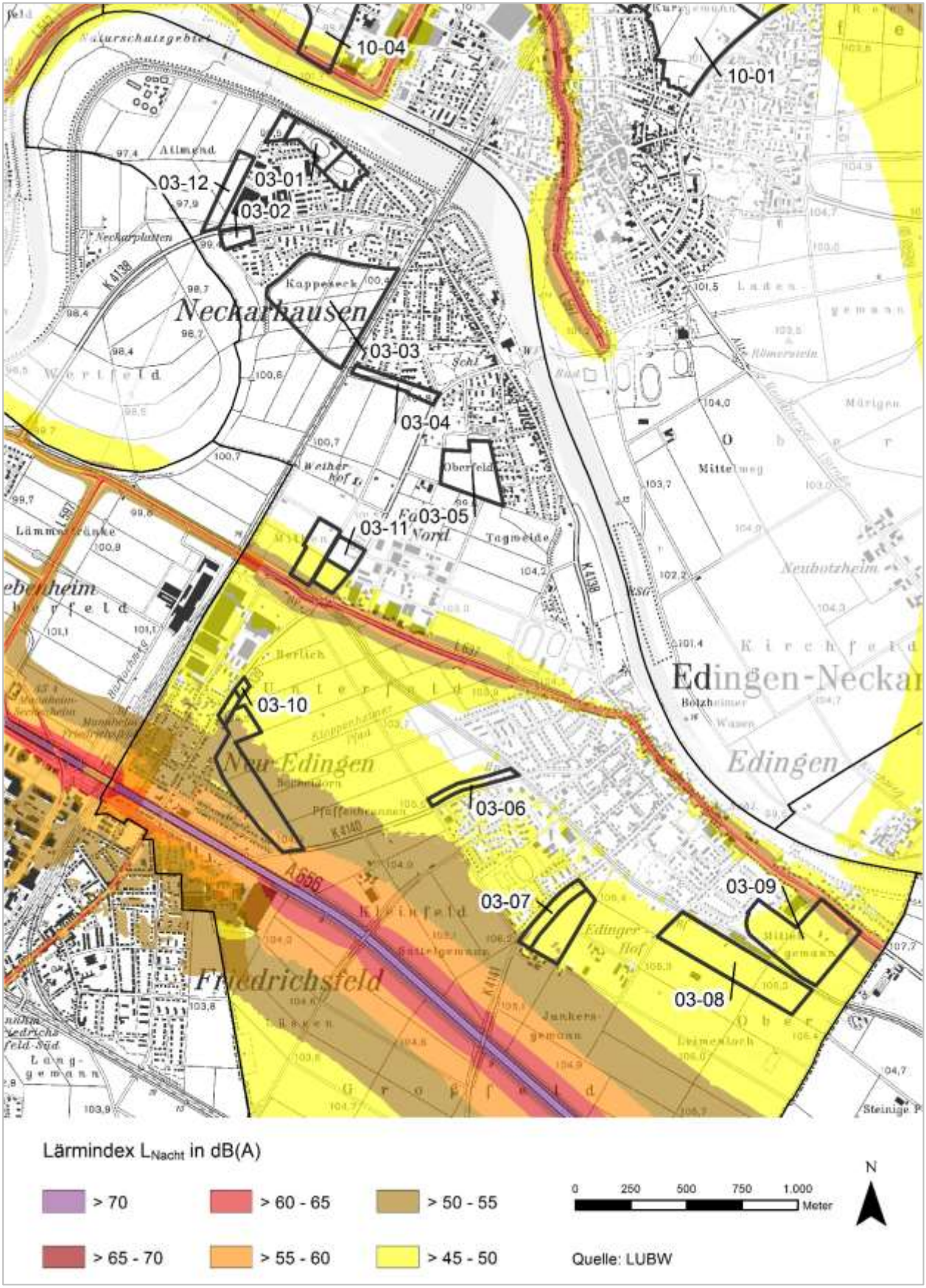


Eine Betrachtung der Umweltbelange erfolgt an dieser Stelle nicht, da die Fläche als Innenentwicklungspotential und damit Bestandsfläche gewertet wird. Die weitere Überplanung kann durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB erfolgen.

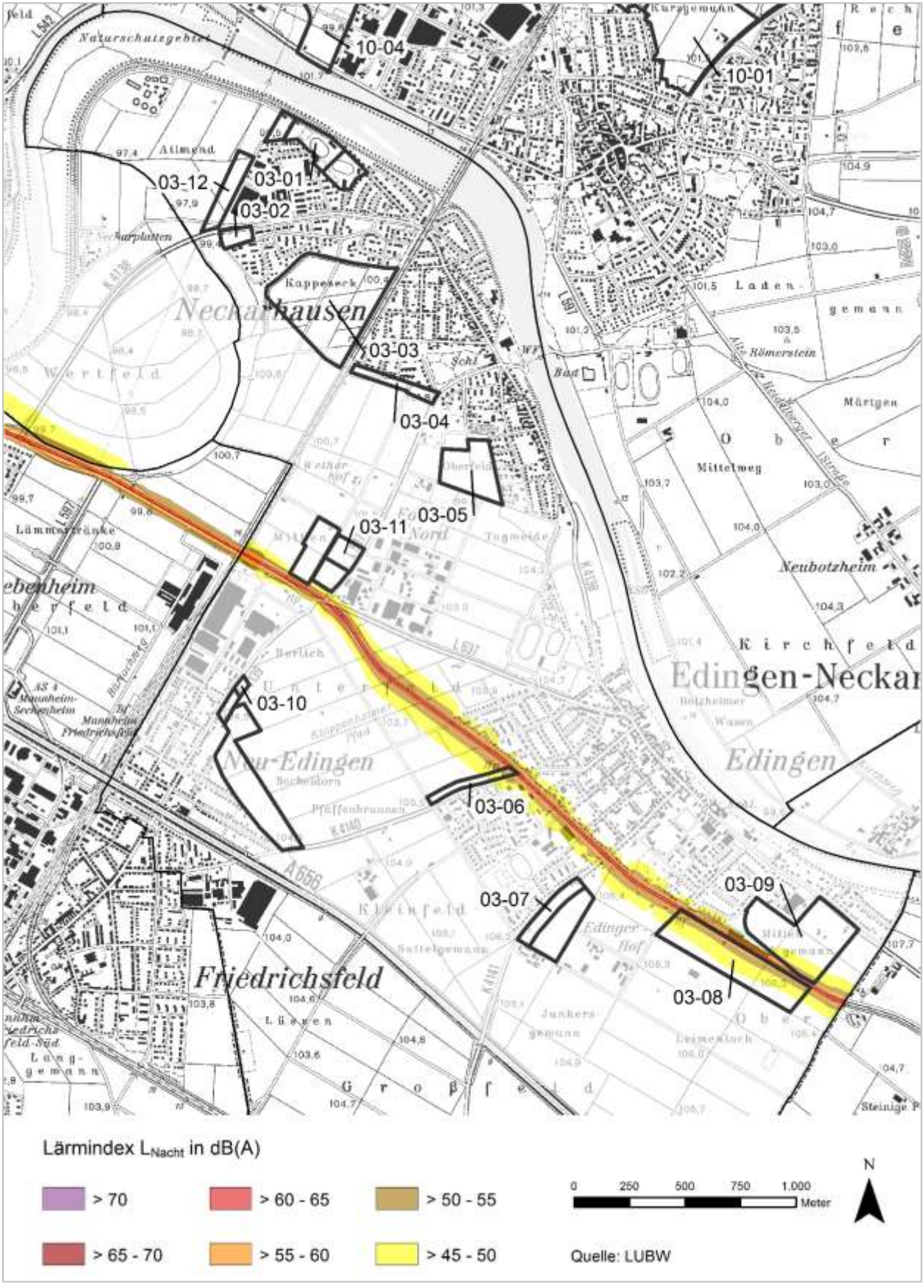
Anhang 1: Lärmkarte Eisenbahn



Anhang 2: Lärmkarte Straßenverkehr

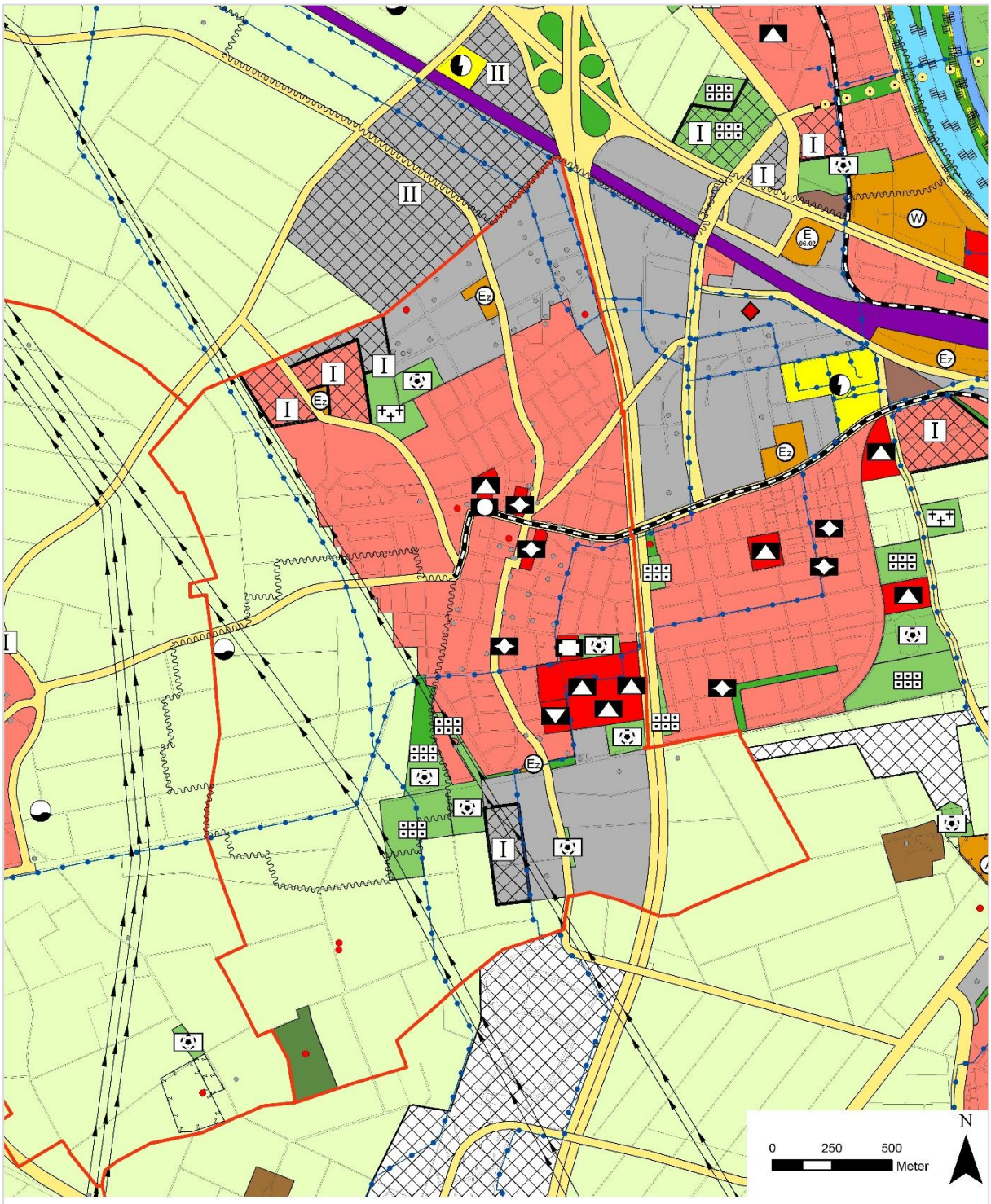


Anhang 3: Lärmkarte Straßenbahn (Linie 5)



EPPELHEIM

Flächennutzungsplan – Entwurf zur Offenlage



Entwicklungsfläche FNP

- Wohnbaufläche
- Gemeinbedarfsfläche Öffentliche Ordnung und Sicherheit, Bildung, Seelsorge
- Gewerbliche Baufläche
- Sonderbaufläche Sport- und Freizeitanlage, Wissenschaft, Großflächige Handelseinrichtung
- Sport- und Freizeitfläche, Kleingarten- und/oder Kleintierzuchtanlage, Parkanlage
- Grünfläche
- Ver- und Entsorgung
- Verkehrsfläche

Zeitstufen

- I Zeitstufe I
- II Zeitstufe II

Erläuterungen:

Der im aktuell gültigen Flächennutzungsplan niedergelegte Entwicklungsrahmen für Eppelheim bleibt im Vorentwurf für den neuen Flächennutzungsplan unverändert.

Demnach befindet sich im Norden der Stadt weiterhin eine Wohnbaufläche mit 12,1 ha. Daran schließt sich eine gewerbliche Baufläche mit 4,3 ha an. Gemeinsam mit der gewerblichen Erweiterungsfläche im Süden sind dies insgesamt 10,2 ha an gewerblichen Bauflächen.

Die vorgesehene Abgrenzung zwischen gewerblicher Baufläche und Wohnbaufläche im Norden ist - wie im vorherigen Flächennutzungsplan auch - durch eine bandartige gewerbliche Nutzung am Ortsrand geprägt. Hintergrund war die Überlegung, die Zufahrt zu den gewerblichen Bauflächen im Norden Eppelheims von der Wohnbebauung abzuschirmen.

Sonstige Entwicklungsmöglichkeiten sind generell durch naturräumliche, administrative sowie strukturelle Gegebenheiten begrenzt. So sind alle Außenbereichsflächen westlich des derzeitigen Ortsrandes mit regionalplanerischen Restriktionen behaftet (Vorranggebiet für die Landwirtschaft und regionaler Grünzug). Zudem erstreckt sich eine Hochspannungsleitung parallel zum Ortsrand von Südosten Richtung Nordwesten. Eine Erweiterung nach Norden, Osten sowie nach Süden ist nicht möglich, da hier unmittelbar die Gemeindegrenze an den Siedlungskörper anschließt. Die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde sind somit auf die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen begrenzt. Gleichwohl verfügt Eppelheim damit über einen quantitativ guten Flächenumfang, der von der Dimension her mit den Entwicklungsmöglichkeiten anderer Verbandsmitglieder vergleichbar ist.

Hinweise zu den Karten

Als Ergebnis der 2018 durchgeführten Beteiligung wurde der Entwurf des Flächennutzungsplans überprüft und bei Bedarf fortgeschrieben. Der neue Entwurf ist der vorhergehenden Seite zu entnehmen.

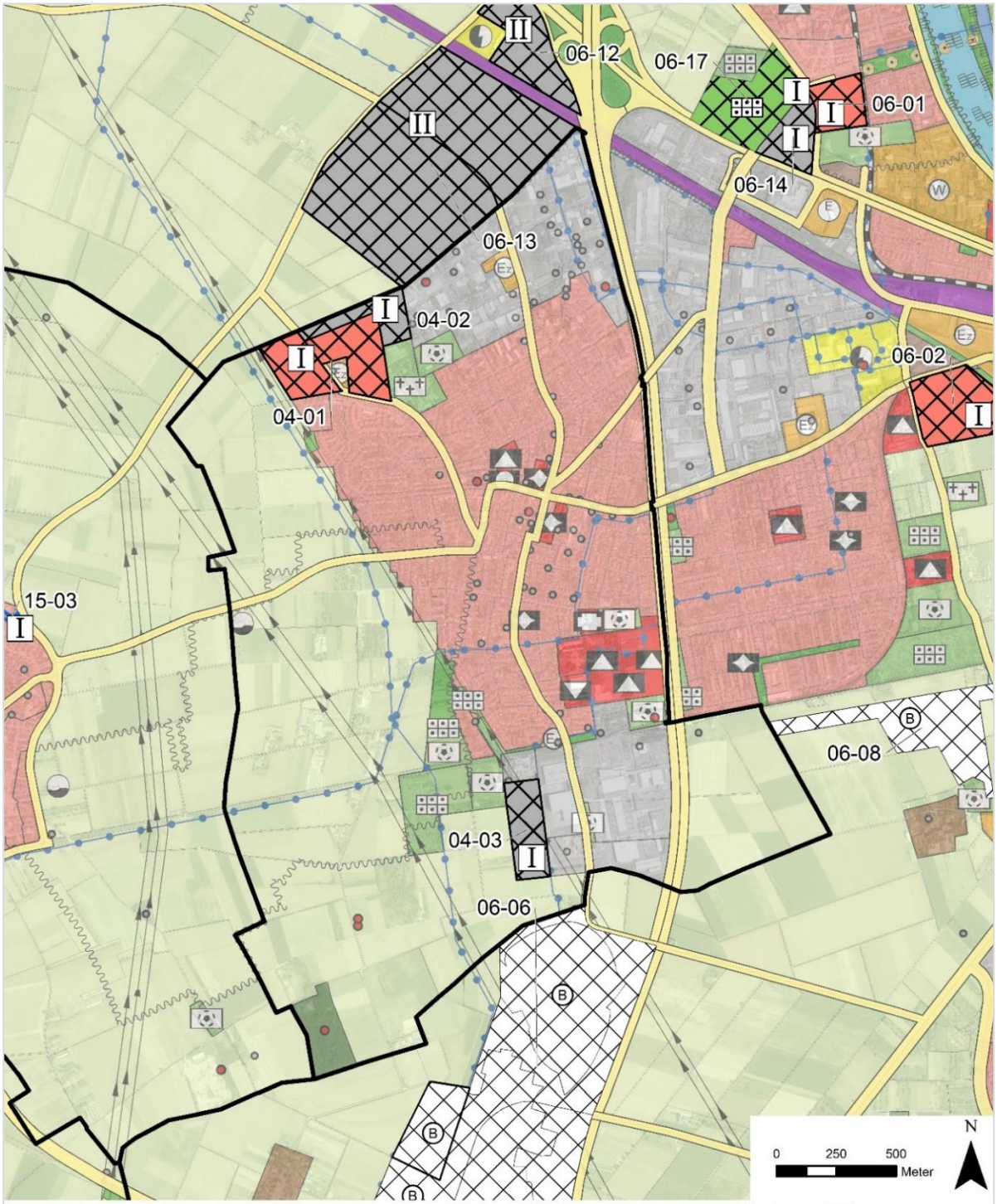
← **Vorherige Seite: Neuer Entwurf des Flächennutzungsplans**

Auf der nachfolgenden Seite steht die vorherige Fassung des Flächennutzungsplans – so wie sie Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung war – zur Information zur Verfügung. Dieser Plan enthält auch Informationen über die Lage der nachfolgenden „Steckbriefe“. Darüber hinaus können im Vergleich der beiden Pläne die jeweiligen Änderungen nachvollzogen werden.

→ **Nächste Seite: Ehemaliger Entwurf aus der frühzeitigen Beteiligung**

Zur Information:

Flächennutzungsplan - Vorentwurf zur Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB



Zukünftige Entwicklungsfläche FNP

- Wohnen
- Gewerbe
- Gemeinbedarf Ordnung und Sicherheit, Kultur, Bildung
- Gemischte Baufläche
- Sonderbau Sport- und Freizeitanlage, Wissenschaft, Einzelhandel
- Sport- und Freizeitfläche, Park, Kleingärten
- Grünfläche
- Ver- und Entsorgung
- Verkehrsfläche
- Entwicklungsfläche im Innenbereich
- Alternativfläche

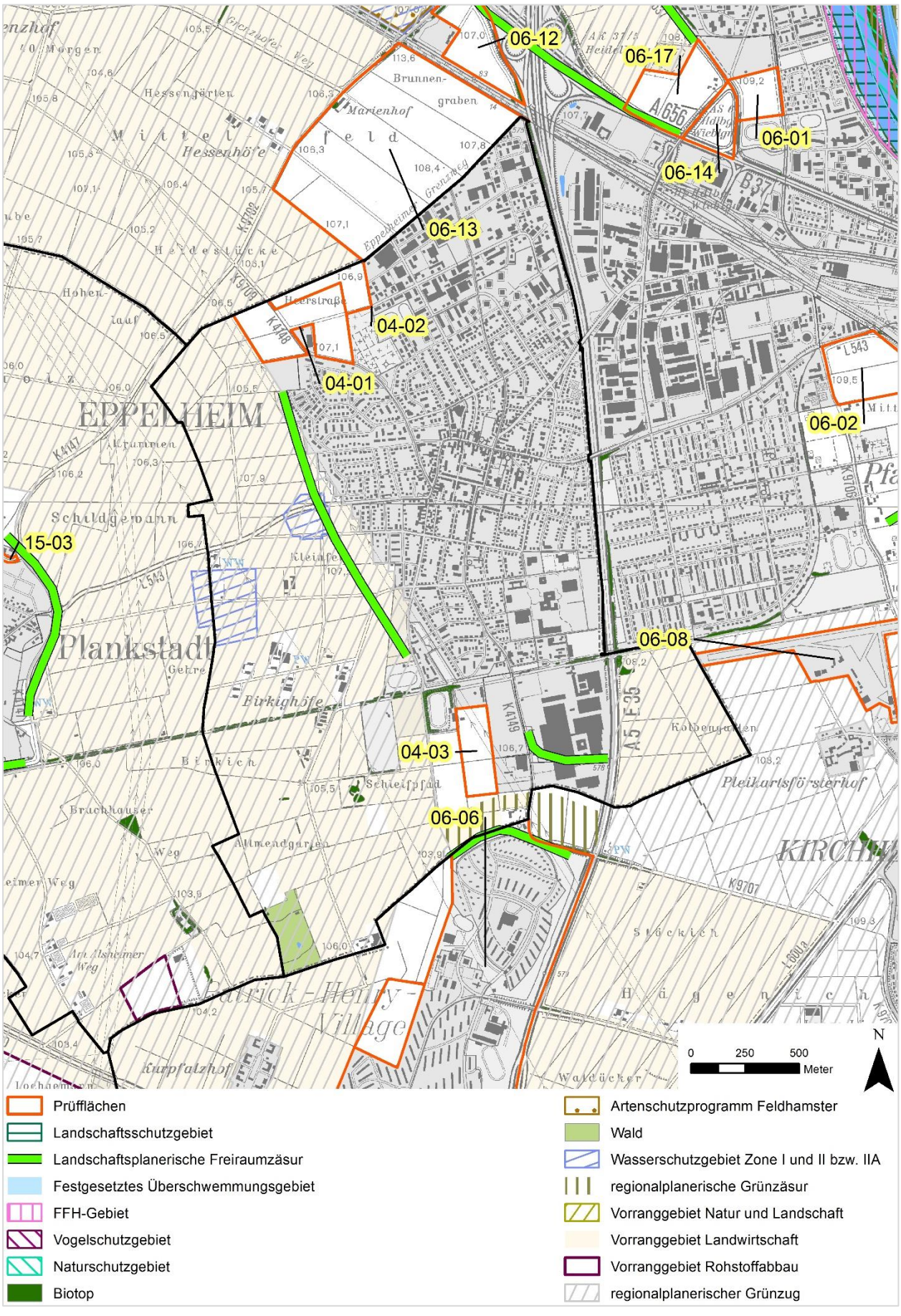
Änderungen gegenüber bisherigem FNP

- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Wohnen
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Gewerbe
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Gemischte Baufläche
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Gemeinbedarf
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche im Freiraum
- Neue Entwicklungsfläche

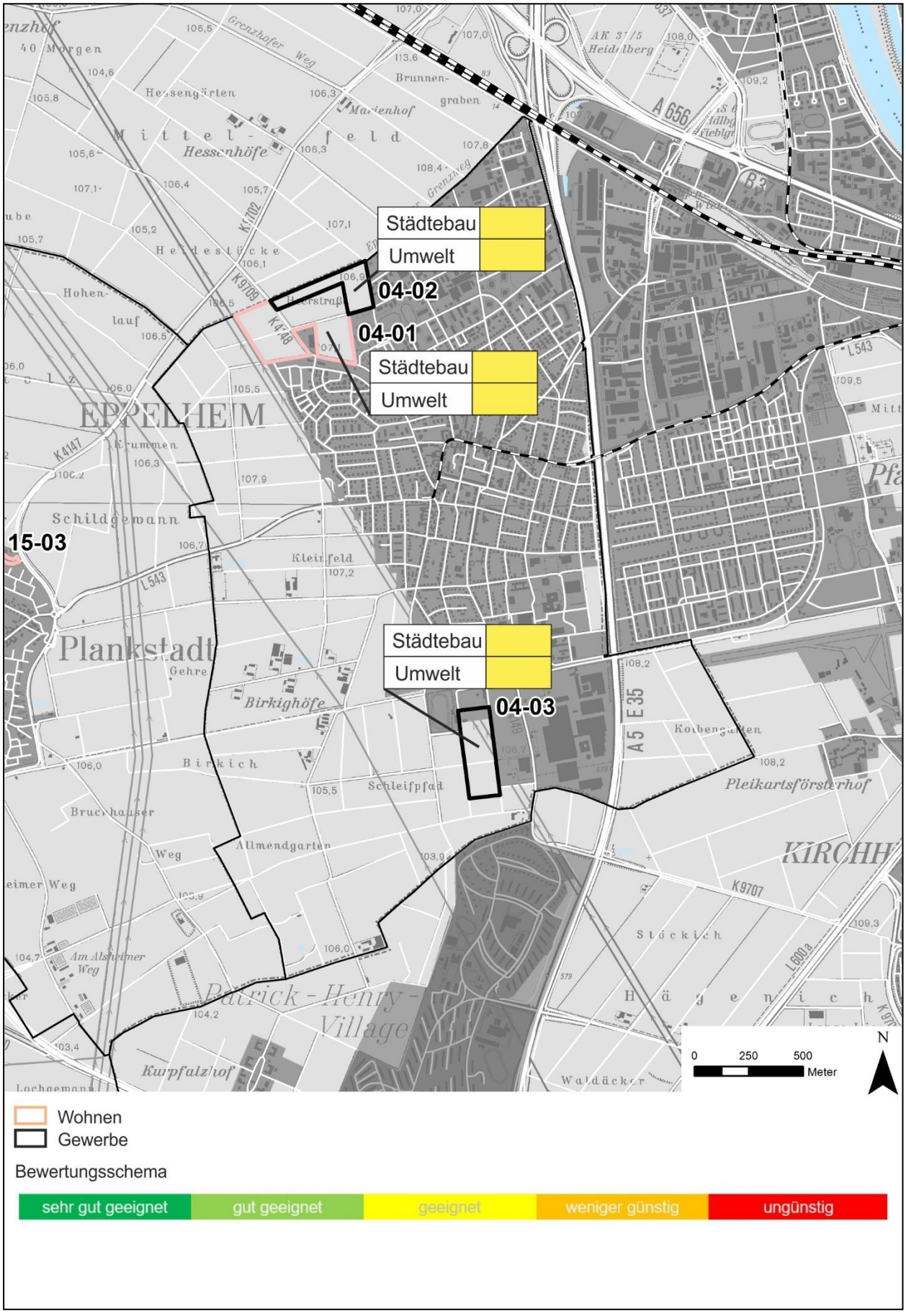
Zeitstufen

- I - kurz- bis mittelfristiges Potenzial
- II - mittel- bis langfristiges Potenzial

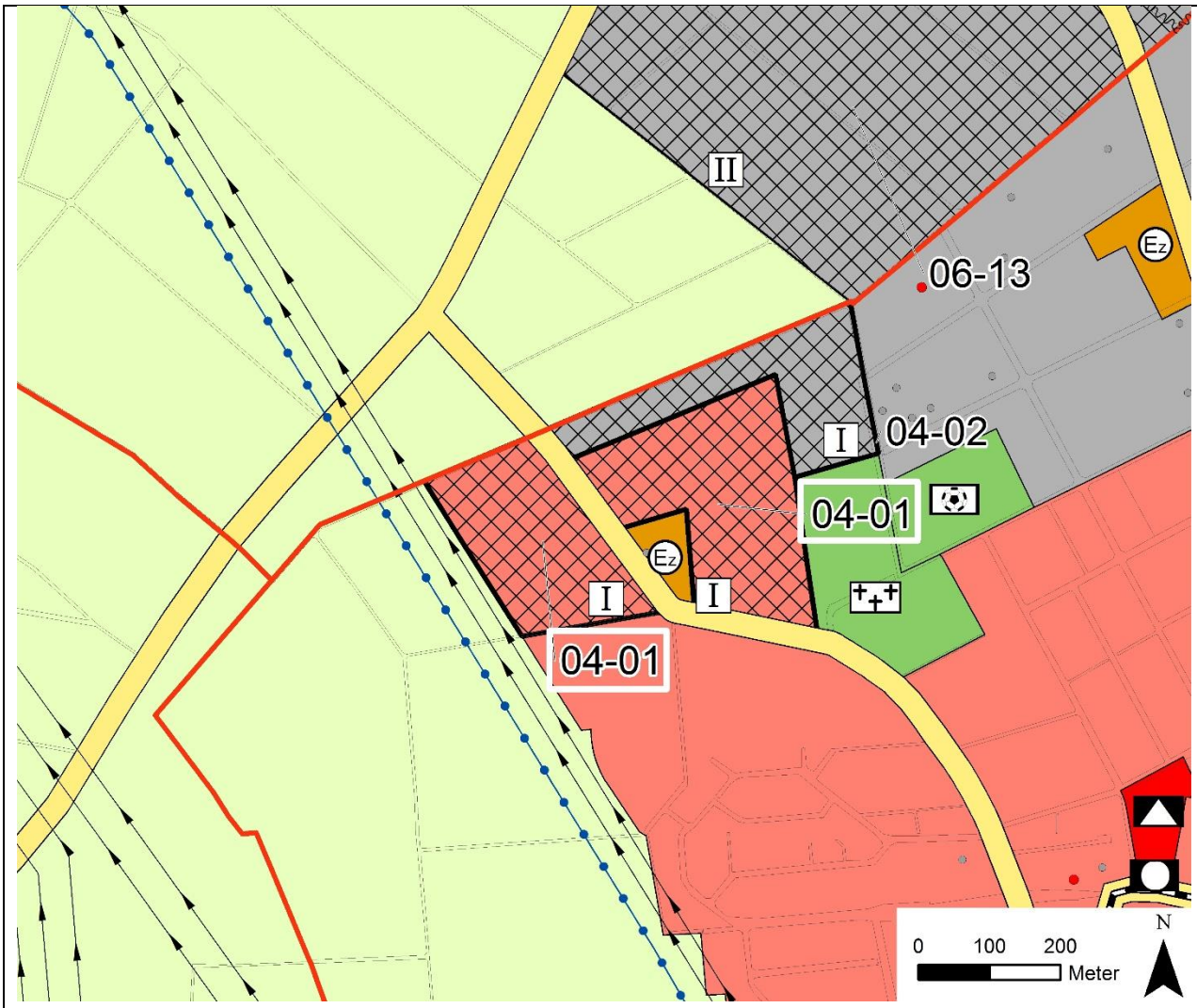
Umweltbezogene Planungsbelange



Gesamtbewertung der städtebaulichen und umweltbezogenen Eignung



04-01 Eppelheim – Grenzhöfer Straße



Flächengröße in Hektar	12,1 ha	Die Fläche ist bereits seit 1982 als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Auch der aktuelle Planentwurf enthält diese Nutzung. Sie ist aus städtebaulicher und umweltbezogener Sicht für eine zukünftige Wohnnutzung geeignet.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Wohnbaufläche	
Neue FNP-Darstellung	Wohnbaufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet	gut geeignet	geeignet	weniger günstig	ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur	
Die einzige Wohnbauentwicklungsfläche der Stadt Eppelheim rundet den nordwestlichen Siedlungskörper ab und erweitert ihn in den Außenbereich bis zur Gemarkungsgrenze zu Heidelberg.	

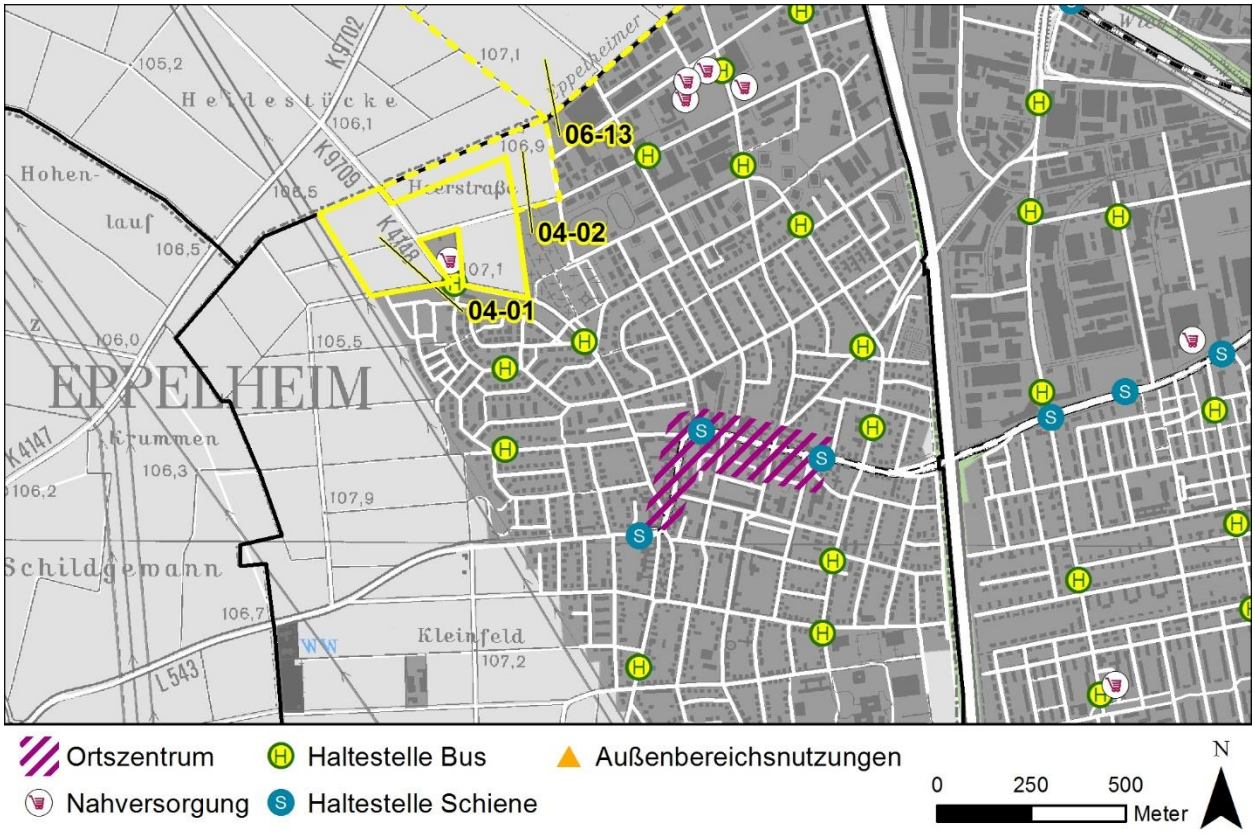
Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)	
ÖPNV	Bushaltepunkt: grenzt direkt an Fläche an Haltepunkt Schiene: ca. 650 m
Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur	Ortszentrum: ca. 600 m Nächster Markt: in direkter Nachbarschaft zu Fläche (Lidl) Grundschule: ca. 600 m
Naherholung und Freizeit	Die Fläche grenzt überwiegend an wenig strukturreiche Ackerflächen an. Empfehlung: Ausbildung eines attraktiven Ortsrandes.

Immissionsschutz	
Straßenverkehr	Die Fläche wird durch die Grenzhöfer Straße geteilt. Nachts aufgrund der A5 auf einem Großteil der Fläche über 45 dB(A) und damit leichte Überschreitung des Orientierungswertes von 45 dB(A) für allgemeines Wohngebiet (WA). Bewältigung im Bebauungsplan möglich. Weiter wird das östlich angrenzende Gewerbegebiet derzeit auch über diese Fläche erschlossen. Im Bebauungsplan für das Wohngebiet ist die Frage der Erschließung des Gewerbegebietes zu lösen.
Bahn	Keine Betroffenheit.
Weitere	Nördlich grenzt an die Fläche ein geplantes Gewerbegebiet an, südlich wird ein Sonderbaugebiet Einzelhandel umschlossen. Auf Bebauungsplanebene sind die Auswirkungen näher zu prüfen.

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Lage in ebenem Gelände und an Durchgangsstraße. Keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Überwiegend Acker- und Grünland. Zudem im nördlichen Bereich Gartenland sowie insbesondere im südöstlichen Bereich Gehölzbestände. In direkter Nachbarschaft befindet sich ein Nahversorgungsmarkt (Lidl). Westlich an der Fläche verläuft unmittelbar eine Hochspannungstrasse. Östlich grenzt der Friedhof an.
Weitere Kriterien	Hochspannungsleitung am Westrand

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

04-01 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Lösssediment (lokal Schwemmsediment) auf Würm-Schotter Boden: Lehm, sandiger Lehm, schwerer Lehm, lehmiger Sand, anlehmiger Sand. Bodenbewertung: - mittlere/hohe - hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - hohe - sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - hohe - sehr hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Mittlere Grundwasserneubildung. Lage im Wasserschutzgebiet „WSG-031-WW Rheinau Rhein-Neckar AG MA“, Zone IIIB. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten. Hohes Gefährdungspotenzial des Grundwassers gegenüber Verunreinigungen, Lage im WSG.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet und von Freifläche mit hoher Ausgleichsfunktion.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Ackerland mit Grünland und Gehölzflächen im Südosten. - Schutzgebiete: befinden sich keine im Planungsgebiet oder in näherer Umgebung - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse. - Biotopverbund: Vernetzungselemente vorhanden; Lage im Kernraum Biotopverbund mittlerer Standorte. Konflikt: Verlust von überwiegend geringwertigen Biotopstrukturen. Mittleres Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Wenig strukturreiches Ackerland mit Gehölzbeständen im Südwesten. Bedeutung für die Feierabenderholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Radfernweg „Welterbe-Tour 2“ führt auf öffentlicher Straße durch das Gebiet. Durch Straßen vorbelastet. Mittlere Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von siedlungsnahen Erholungsbereichen und Bebauung von Freifläche entlang überregional bedeutsamer Radwege.	
Kultur- und Sachgüter	Direkt nördlich angrenzend „Siedlung (vorgeschichtlich unbestimmt)“.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Mittleres Konfliktpotenzial v. a. aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet und der Inanspruchnahme von hochwertigen Böden.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

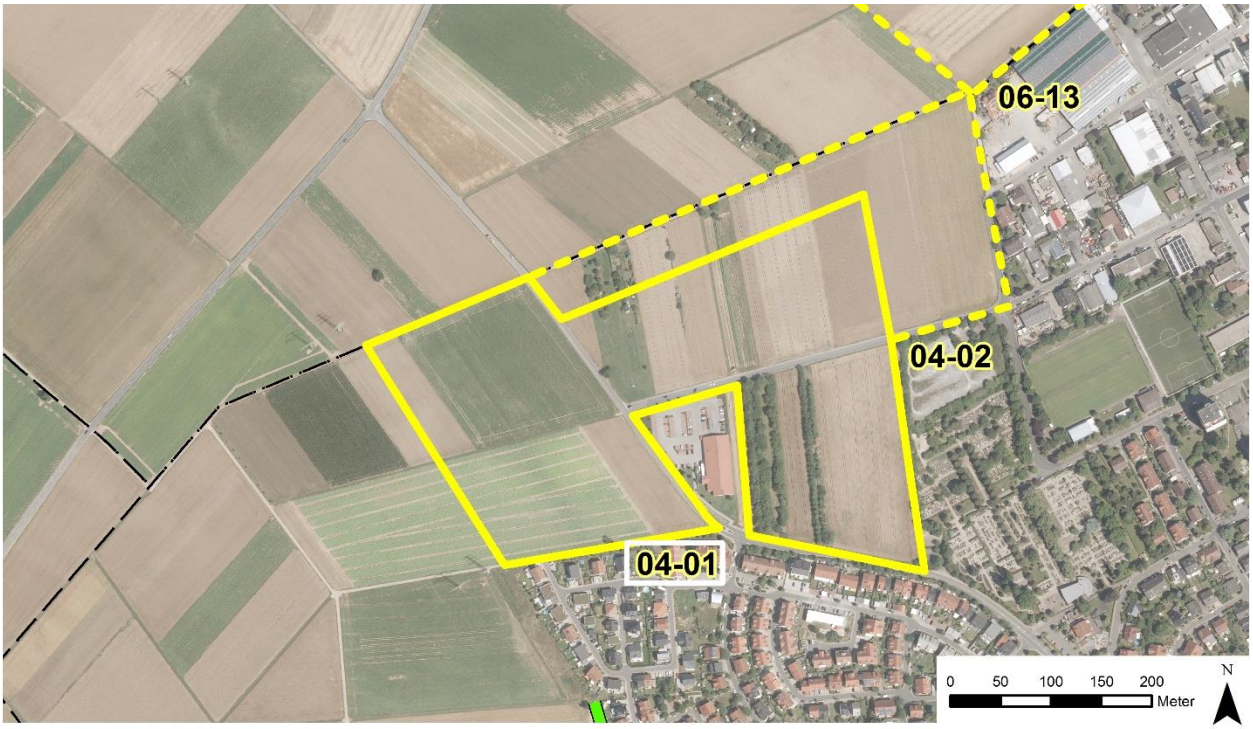
Erhalt von Gehölzbeständen. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Mensch zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

Landschaftsplan 1999:

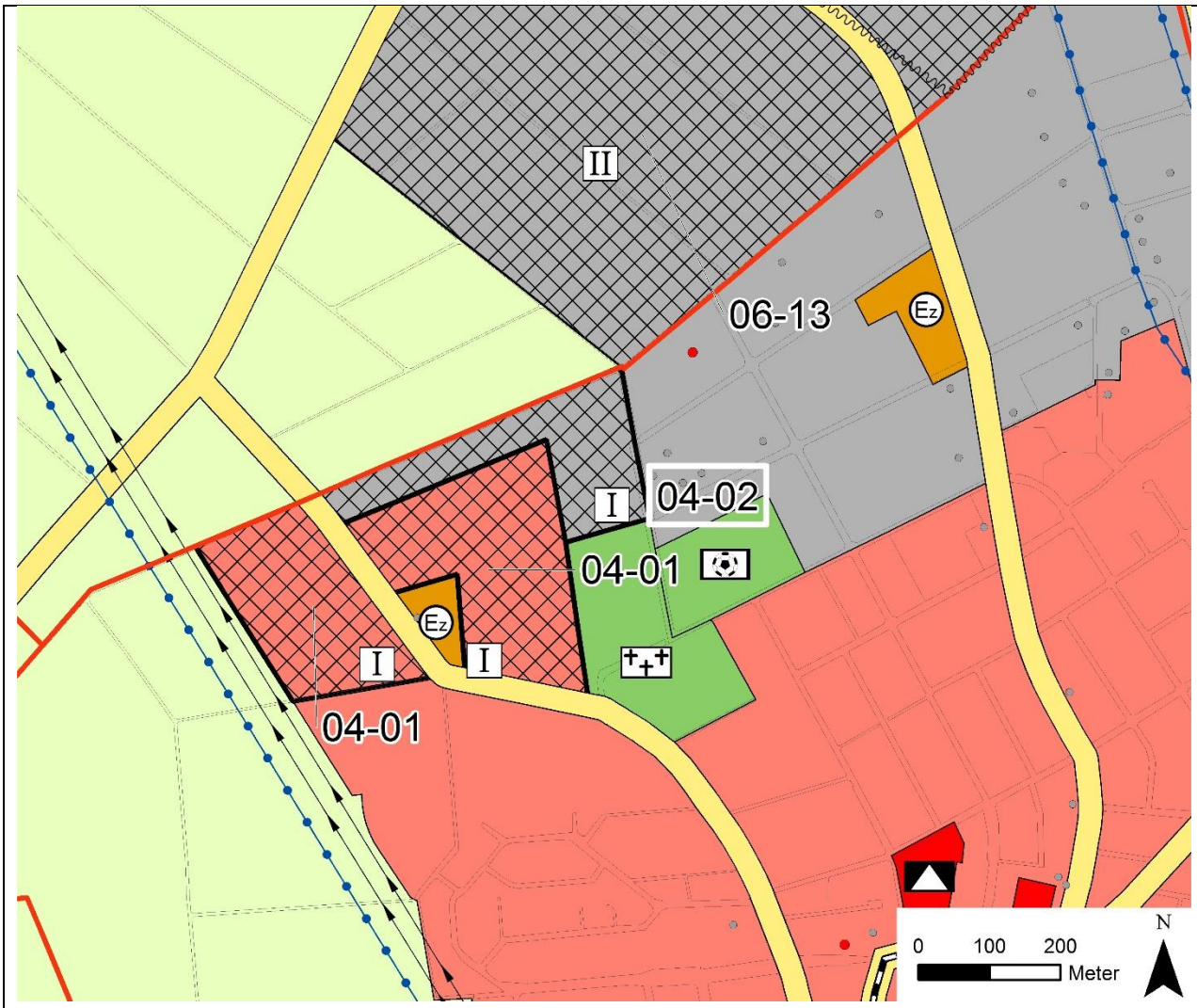
- Die Fläche wurde als wenig vereinbar eingeschätzt.

Umweltbezogene Restriktionen



- Landschaftsschutzgebiet
- Landschaftsplanerische Freiraumzäsur
- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- FFH-Gebiet
- Vogelschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Biotop
- Artenschutzprogramm Feldhamster
- Wasserschutzgebiet Zone I und II bzw. IIA

04-02 Eppelheim – Gewerbegebiet Handelsstraße



Flächengröße in Hektar	4,3 ha	Die Fläche ist bereits seit 2006 als Gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Auch der aktuelle Planentwurf enthält diese Nutzung. Sie ist aus städtebaulicher und umweltbezogener Sicht für eine zukünftige gewerbliche Nutzung geeignet.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft, Gartenland	
Aktuelle Darstellung FNP	Gewerbliche Baufläche	
Neue FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur

Westlich angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet im Norden der Stadt liegt eine gewerbliche Entwicklungsfläche.

Die schlauchförmige Flächenfigur im westlichen Teilbereich ergibt sich aus den Überlegungen, zukünftig das bereits bestehende Gewerbegebiet über die Heidelberger Gemarkungsgrenze entlang zu erschließen, um den Verkehrslärm aus der Wohnbebauung fern zu halten.

Erreichbarkeiten

ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 260 m Haltepunkt Schiene: ca. 860 m (Straßenbahn)
Überörtliche Verkehrsanbindung	Für die vorgesehene Nutzung ist die Lage gut. Die Erschließung erfolgt zum Teil jedoch über die oben dargestellte geplante Wohnbaufläche. Die überregionale Anbindung ist gut gegeben. Die Auffahrt zur Autobahn Heidelberg (656) befindet sich in ca. 5 km Entfernung.

Immissionsschutz

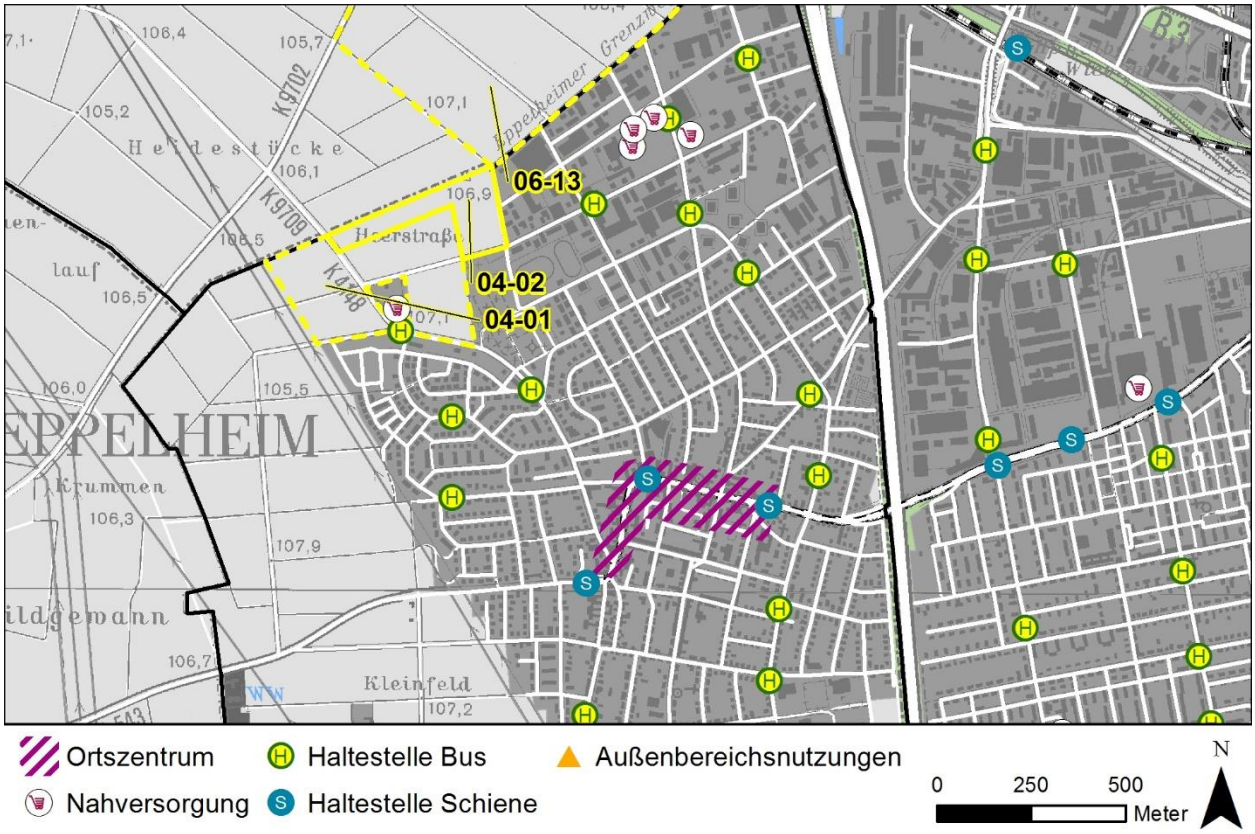
Verkehrsimmissionen	Die Bahntrasse Heidelberg-Mannheim verläuft ca. 950 m nördlich sowie die A5 ca. 920 m östlich der Fläche. Schalltechnische Orientierungswerte von nachts 55 dB(A) für Gewerbegebiete werden allerdings eingehalten.
Nutzungskonflikte	Aufgrund der Nähe zu Wohngebieten (bestehende ca. 270 m, Entwicklungsflächen Wohnen direkt angrenzend) sind verschiedene gewerbliche Nutzungen voraussichtlich nicht möglich. Eine Konkretisierung dieser Frage erfolgt im Bebauungsplan.

Weitere Planungskriterien

Erschließung	Lage in ebenem Gelände. Die Fläche kann über die Ortsdurchgangsstraße und den vorgesehenen Wegeausbau entlang der Gemarkungsgrenze erschlossen werden. Keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Acker- sowie z.T. kleinparzelliertes Garten- und Grünland. Nördlich grenzt weiteres Ackerland an, östlich das Gewerbegebiet. Südlich der Fläche liegt ein mögliches Wohnbaugebiet.
Weitere Kriterien	-

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

04-02 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Lösssediment (lokal Schwemmsediment) auf Würm-Schotter Boden: Lehm, sandiger Lehm, schwerer Lehm. Bodenbewertung: - hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - sehr hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Mittlere Grundwasserneubildung. Lage im Wasserschutzgebiet „WSG-031-WW Rheinau Rhein-Neckar AG MA“, Zone IIIB. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten. Hohes Gefährdungspotenzial des Grundwassers gegenüber Verunreinigungen, Lage im WSG.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet und Freifläche mit hoher Ausgleichsfunktion.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Ackerland mit einzelnen Feldgärten und Gehölzen im Westen. - Schutzgebiete: befinden sich keine im Planungsgebiet oder in näherer Umgebung - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel. - Biotopverbund: Trittsteinbiotope vorhanden Konflikt: Verlust von überwiegend geringwertigen Biotopstrukturen. Geringes Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Wenig strukturreiches Ackerland. Bedeutung für die Erholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Radfernweg „Welterbe-Tour 2“ führt auf öffentlicher Straße im Westen entlang des Gebietes. Durch Straßen vorbelastet. Mittlere Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von siedlungsnahen Erholungsbereichen und Bebauung von Freifläche entlang überregional bedeutsamer Radwege.	
Kultur- und Sachgüter	Direkt nördlich angrenzend „Siedlung (vorgeschichtlich unbestimmt)“.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Mittleres Konfliktpotenzial v. a. aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet und der Inanspruchnahme von hochwertigen Böden.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

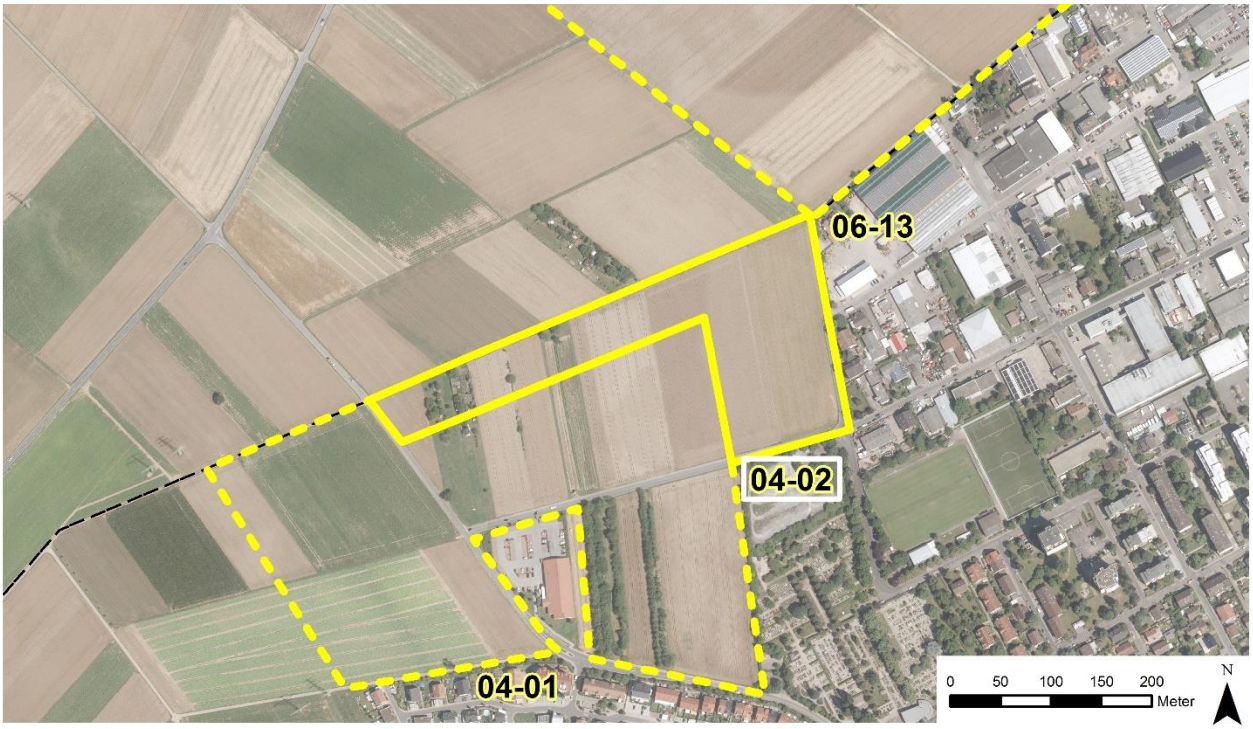
Erhalt von Gehölzbeständen. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Boden zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

Landschaftsplan 1999:

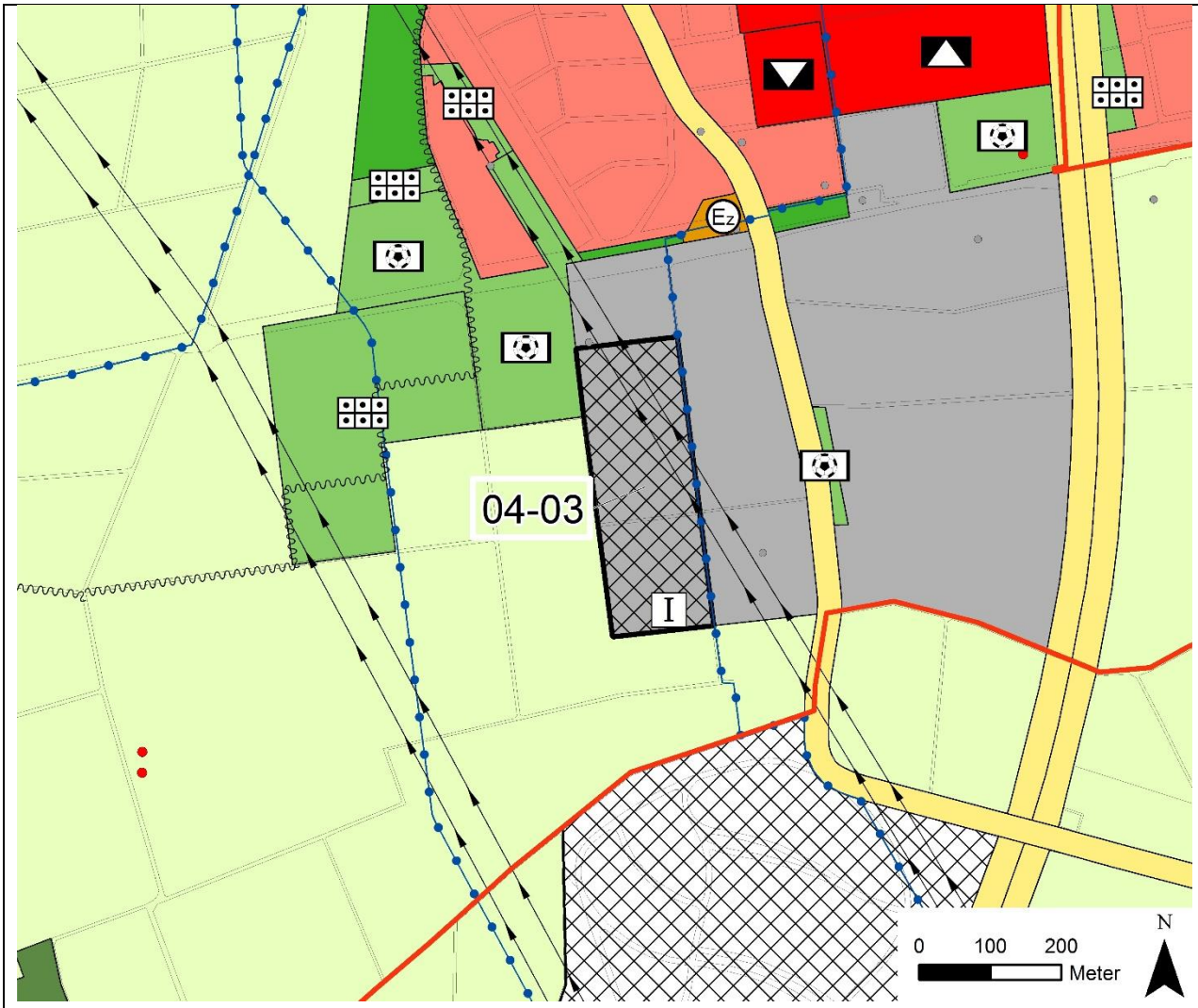
- Die Fläche wurde als wenig vereinbar eingeschätzt.

Umweltbezogene Restriktionen



- Landschaftsschutzgebiet
- Landschaftsplanerische Freiraumzäsur
- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- FFH-Gebiet
- Vogelschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Biotop
- Artenschutzprogramm Feldhamster
- Wasserschutzgebiet Zone I und II bzw. IIA

04-03 Eppelheim – Gewerbegebietserweiterung Süd



Flächengröße in Hektar	5,9 ha	Die Fläche ist bereits seit 2006 als Gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Auch der aktuelle Planentwurf enthält diese Nutzung. Sie ist aus städtebaulicher und umweltbezogener Sicht für eine zukünftige gewerbliche Nutzung geeignet.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Gewerbliche Baufläche	
Neue FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur	
Die gewerbliche Entwicklungsfläche liegt westlich des bestehenden Gewerbegebiets im Süden von Eppelheim. Nördlich schließt sich der Sportplatz an. Mit dieser Fläche werden die gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten im Süden der Stadt abgeschlossen. Der Bereich ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt und soll auch weiterhin als potenzielle Erweiterungsfläche für umliegende Firmen vorgehalten werden.	

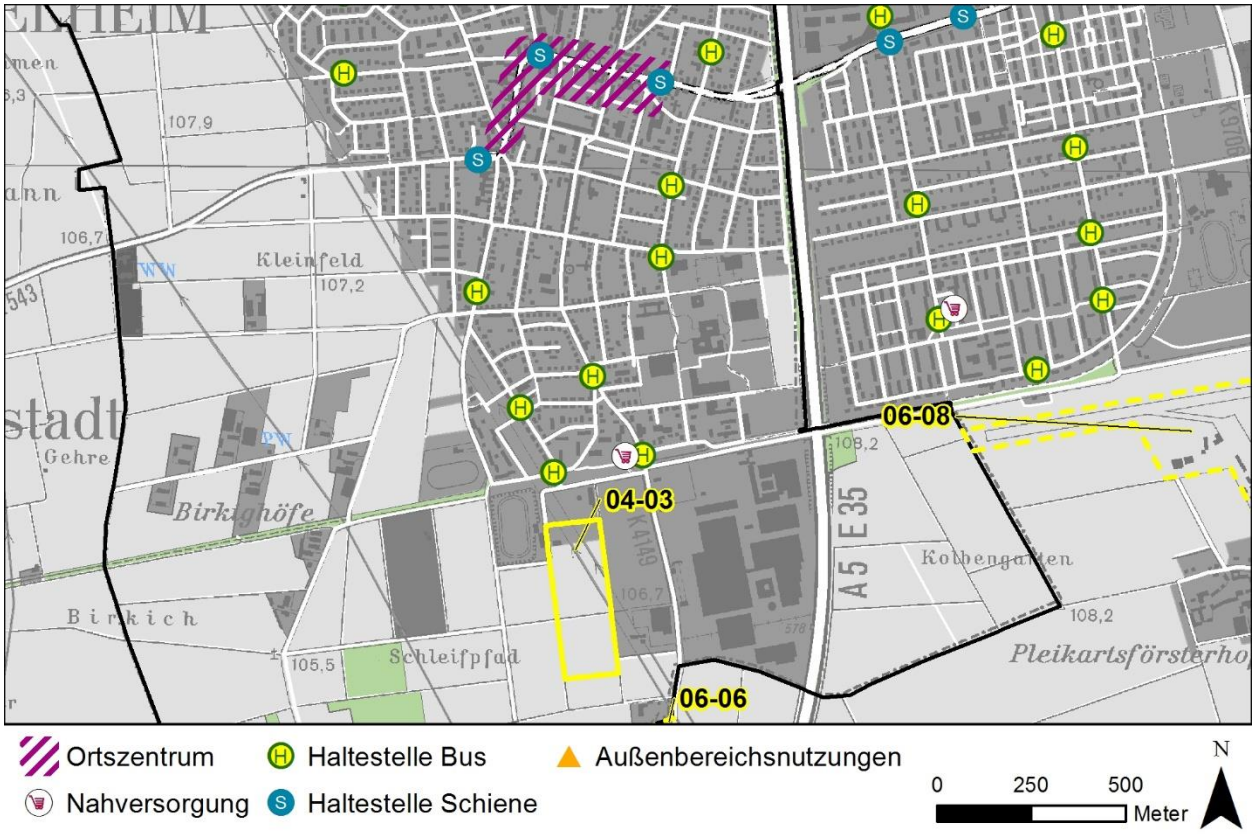
Erreichbarkeiten	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 420 m Haltepunkt Schiene: ca. 1.100 m (Straßenbahn)
Überörtliche Verkehrsanbindung	Aufgrund der Lage am Ortsrand ist die Fläche für die vorgesehene Nutzung gut geeignet. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist ohne das Durchqueren des Ortes bzw. von Wohngebieten möglich. Die nächste Autobahnzufahrt (A5) ist in ca. 4 km erreichbar.

Immissionsschutz	
Verkehrsimmissionen	Aufgrund der Nähe zur A5 (ca. 460 m Luftlinie östlich) werden nachts auf der Fläche 50-55 dB(A) erreicht. Schalltechnische Orientierungswerte von nachts 55 dB(A) werden somit eingehalten. Bahntrassen befinden sich nicht im Umfeld.
Nutzungskonflikte	Ca. 200 m nördlich befinden sich Wohnnutzungen. Gegebenenfalls notwendige planungsrechtliche Festsetzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes sind im Bebauungsplan zu prüfen.

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Ebenes Gelände. Zuwegung über bestehendes Gewerbegebiet möglich. Keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Ackerland. In direktem Umfeld Kleintierzuchtverein sowie Sportplatz und bestehende Gewerbeflächen (Wildwerke). Hochspannungstrasse quert Fläche.
Weitere Kriterien	-

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

04-03 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Lösssediment (lokal Schwemmsediment) auf Würm-Schotter Boden: Lehm, sandiger Lehm, schwerer Lehm. Bodenbewertung: - hohe - hohe/sehr hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - hohe/sehr hohe - sehr hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Mittlere Grundwasserneubildung. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet und von Freifläche mit hoher Ausgleichsfunktion.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Ackerland mit Kleingartenanlage und Gehölzstreifen im Norden. - Schutzgebiete: westlich angrenzend „Feldgehölz und Hecke südlich Eppelheim - Lochäcker“. - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Amphibien/Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse. - Biotopverbund: Trittsteinbiotope vorhanden. Konflikt: Verlust von überwiegend geringwertigen Biotopstrukturen. Mittleres Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Wenig strukturreiches Ackerland. Bedeutung für die Erholung, v. a. Spazieren. Durch Gewerbe und Hochspannungsleitung vorbelastet. Mittlere Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von siedlungsnaher Freifläche.	
Kultur- und Sachgüter	Westlich angrenzend „Gräberfeld (Bronzezeit)“.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Mittleres Konfliktpotenzial v. a. aufgrund der Inanspruchnahme von hochwertigen Böden.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

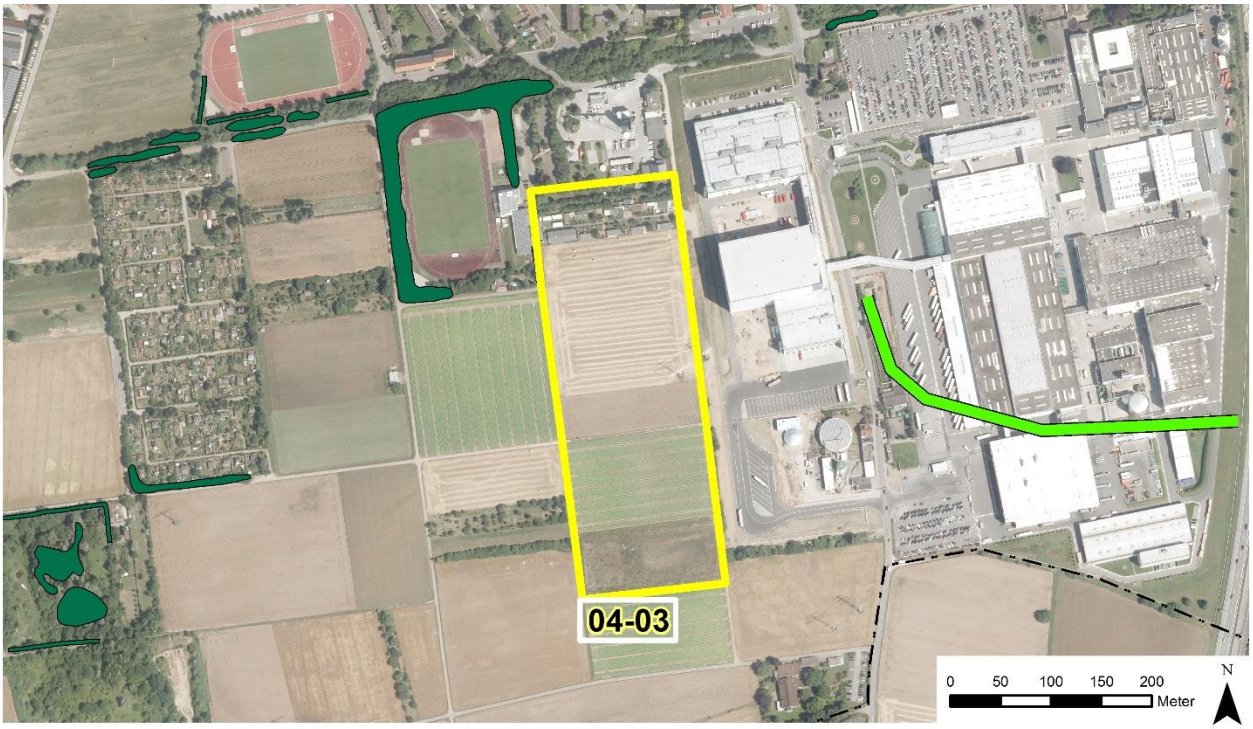
Erhalt von Gehölzbeständen und der Kompensationsfläche im Süden. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Boden zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

Landschaftsplan 1999:

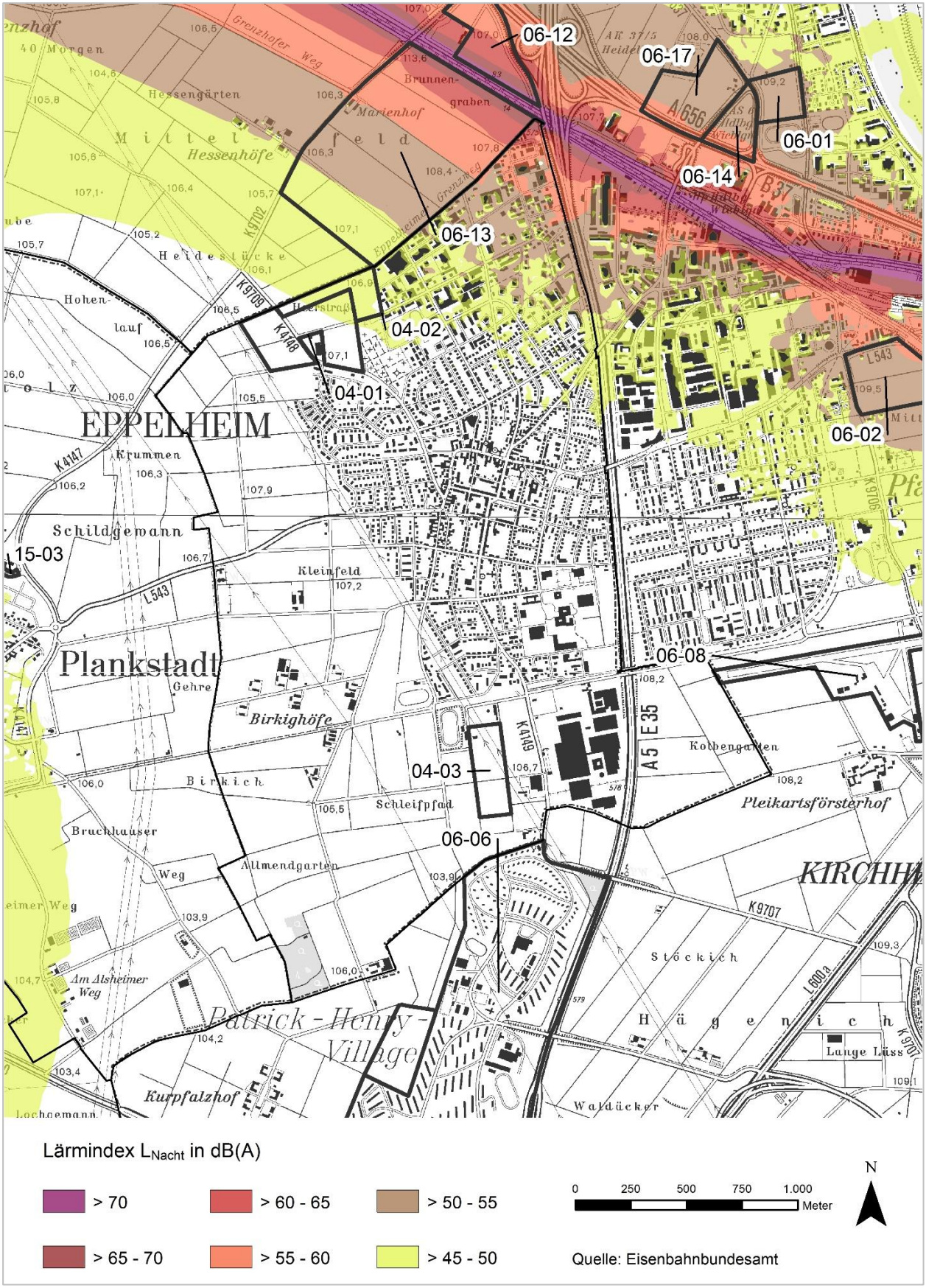
- Die Fläche wurde als wenig vereinbar eingeschätzt.
- Lage in „überörtlich bedeutsamer Freiraumzäsur“ (mittlerweile östlich bereits bebaut).

Umweltbezogene Restriktionen

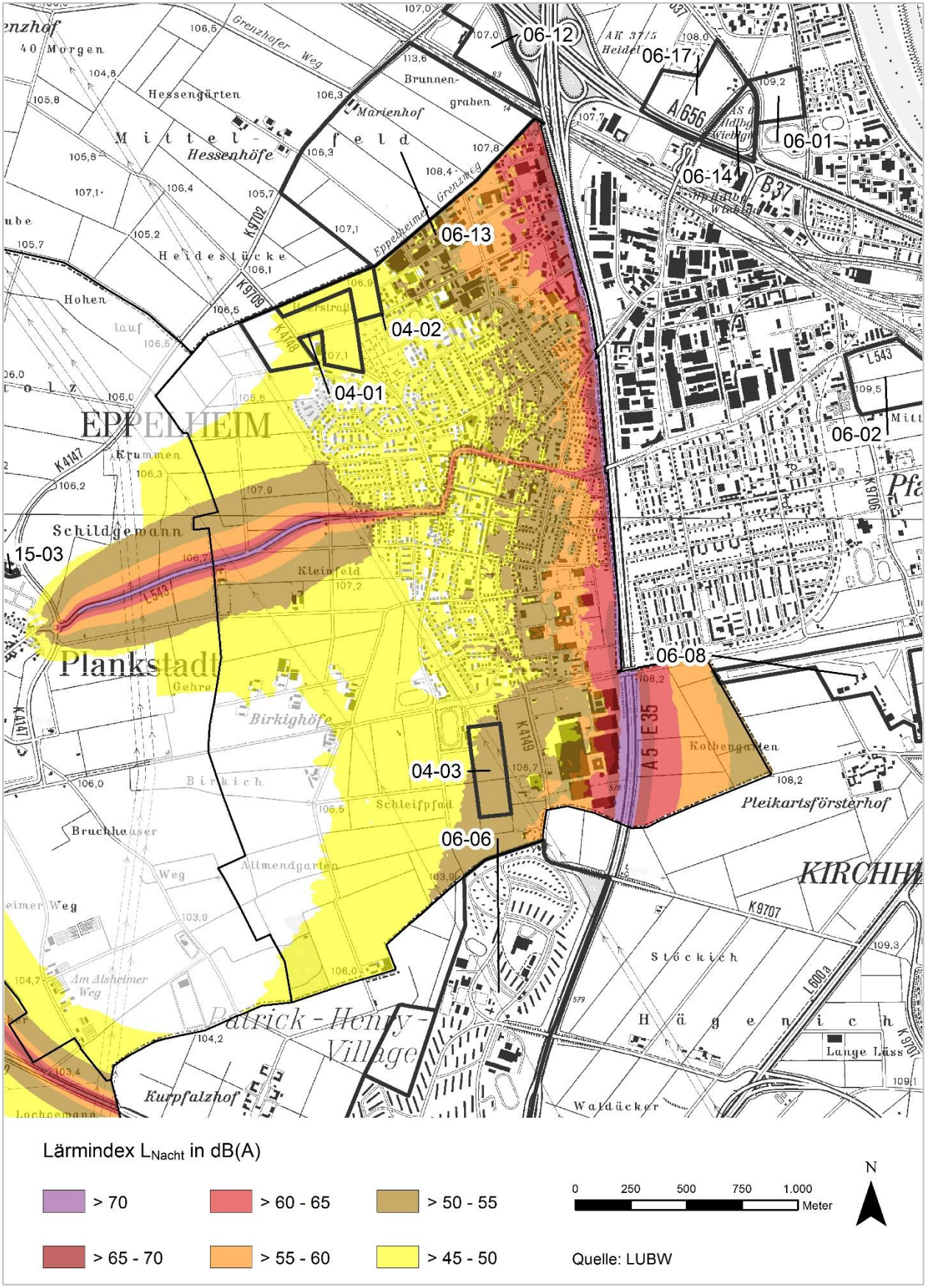


- Landschaftsschutzgebiet
- Landschaftsplanerische Freiraumzäsur
- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- FFH-Gebiet
- Vogelschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Biotop
- Artenschutzprogramm Feldhamster
- Wasserschutzgebiet Zone I und II bzw. IIA

Anhang 1: Lärmkarte Eisenbahn

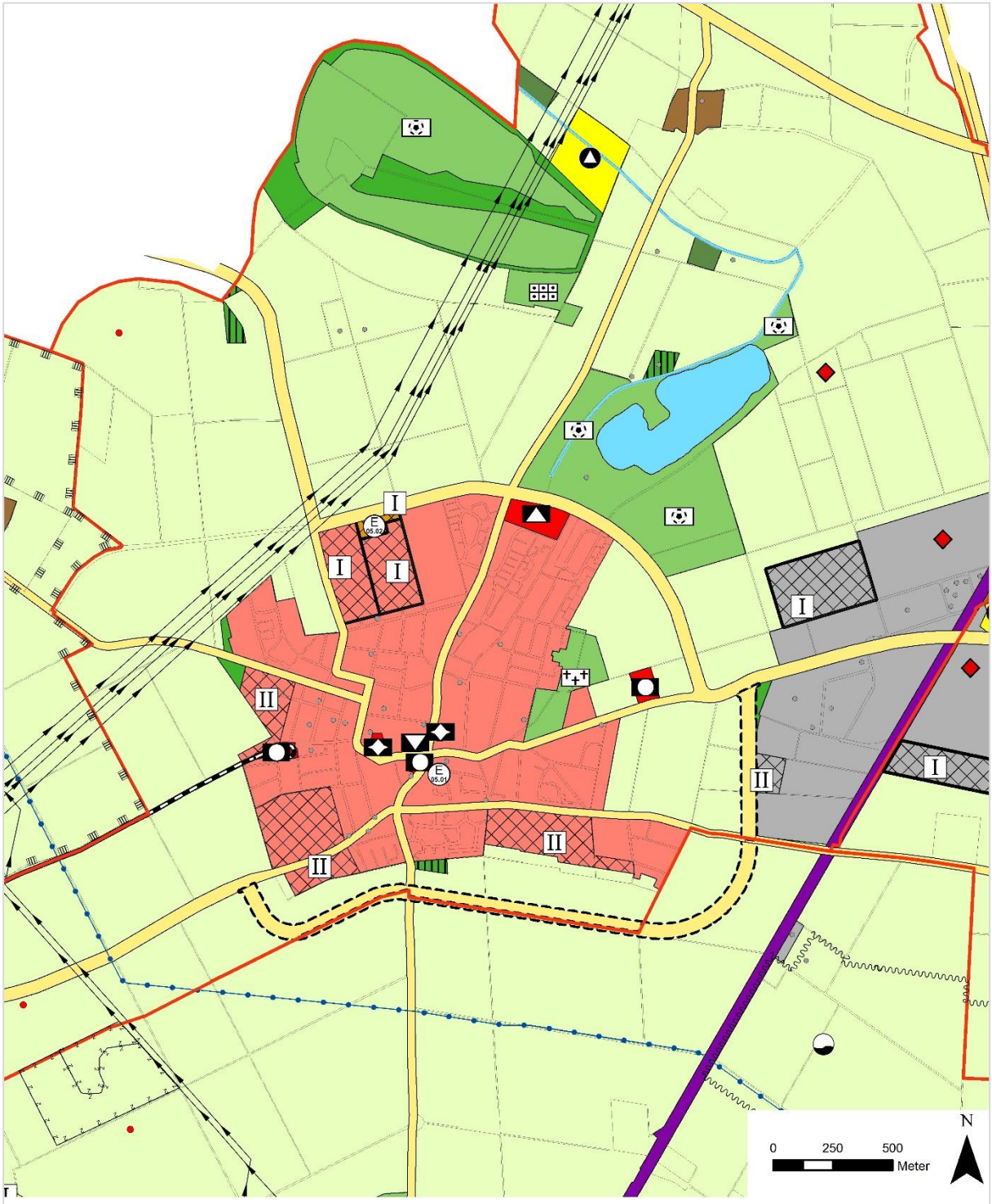


Anhang 2: Lärmkarte Straßenverkehr



HEDDESHEIM

Flächennutzungsplan – Entwurf zur Offenlage



Entwicklungsfläche FNP

- Wohnbaufläche
- Gemeinbedarfsfläche Öffentliche Ordnung und Sicherheit, Bildung, Seelsorge
- Gewerbliche Baufläche
- Sonderbaufläche Sport- und Freizeitanlage, Wissenschaft, Großflächige Handelseinrichtung
- Sport- und Freizeitfläche, Kleingarten- und/oder Kleintierzuchtanlage, Parkanlage
- Grünfläche
- Ver- und Entsorgung
- Verkehrsfläche

Zeitstufen

- I Zeitstufe I
- II Zeitstufe II

Erläuterungen:

Nach dem Vorentwurf zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans verfügt Heddesheim insgesamt über 42,4 ha an Wohnbauflächenpotenzialen im Außenbereich. Alle Flächen sind bereits im wirksamen Flächennutzungsplan enthalten. Die gewerblichen Bauflächen belaufen sich auf 12,8 ha. Dies ist aufgrund einer geringfügigen Erweiterung der Fläche 05-05 ein zusätzlicher Flächenumfang von 1,2 ha. Damit bleibt der zukünftige Flächennutzungsplan gegenüber dem aktuellen Stand nahezu unverändert.

Die Potenzialflächen von Heddesheim weisen alle recht ähnliche Eignungen auf. Aus städtebaulicher Sicht liegen hier keine ausgesprochenen Präferenzen oder Restriktionen für bestimmte Entwicklungsflächen vor, so wie das in anderen Gemeinden häufig der Fall ist. Der Planentwurf enthält weiterhin quantitativ vergleichsweise umfangreiche Wohnbauflächen, weshalb eine nähere Begrenzung der möglichen Entwicklung von Bebauungsplänen in den Flächennutzungsplan aufgenommen wird. So können bis 2030 inklusive der aktuell vorgesehenen Entwicklung des Baugebietes „Mitten im Feld II“ maximal 14 ha an Wohnbauflächen entwickelt werden.

Heddesheim hat sich über viele Jahre hinweg trotz des umfassenden Angebots an Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan auf die Aktivierung von Innenpotenzialen konzentriert. Größere Baugebiete in den Außenbereich wurden erst in den 2010er Jahren im Bereich „Mitten im Feld“ entwickelt. Wichtiges städtebauliches Gliederungsmerkmal ist die auch klimatisch bedeutsame Freiraumzäsur zwischen Gewerbegebiet und Wohnsiedlung. Diese bleibt vollständig erhalten.

Wie bisher auch, enthält der Flächennutzungsplan weiterhin die Ortsumgehung von Heddesheim südlich der bestehenden Siedlungsstruktur als nachrichtliche Übernahme. Diese soll zukünftig den innerörtlichen Ortskern vom Straßenverkehr entlasten. Die fertige Planung liegt dem Regierungspräsidium Karlsruhe bereits vor, sodass das Planfeststellungsverfahren jederzeit eingeleitet werden könnte. Die Gemeinde wird weiterhin an der Maßnahme festhalten und sich um eine Umsetzung bemühen.

Hinweise zu den Karten

Als Ergebnis der 2018 durchgeführten Beteiligung wurde der Entwurf des Flächennutzungsplans überprüft und bei Bedarf fortgeschrieben. Der neue Entwurf ist der vorhergehenden Seite zu entnehmen.

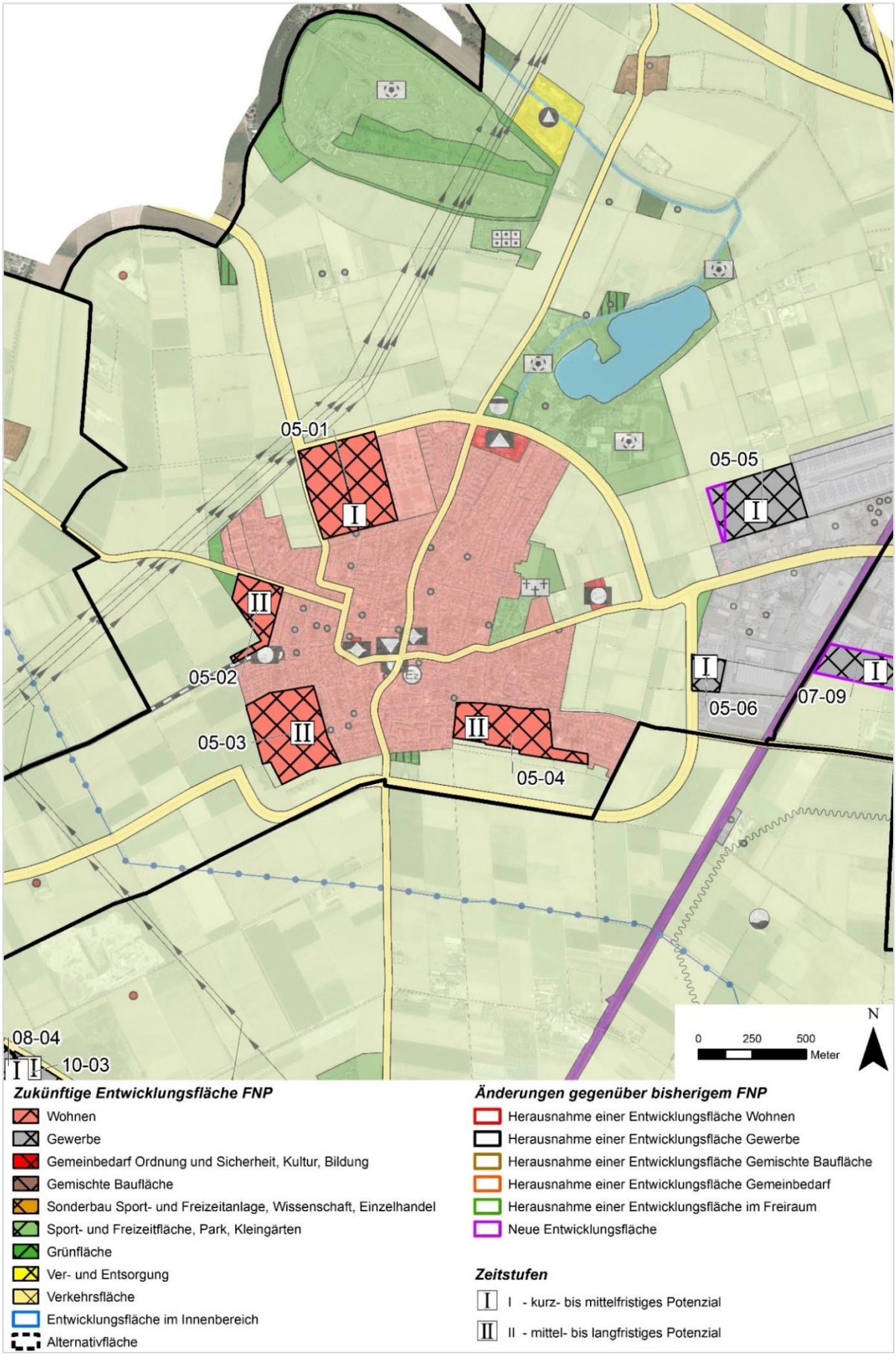
← **Vorherige Seite: Neuer Entwurf des Flächennutzungsplans**

Auf der nachfolgenden Seite steht die vorherige Fassung des Flächennutzungsplans – so wie sie Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung war – zur Information zur Verfügung. Dieser Plan enthält auch Informationen über die Lage der nachfolgenden „Steckbriefe“. Darüber hinaus können im Vergleich der beiden Pläne die jeweiligen Änderungen nachvollzogen werden.

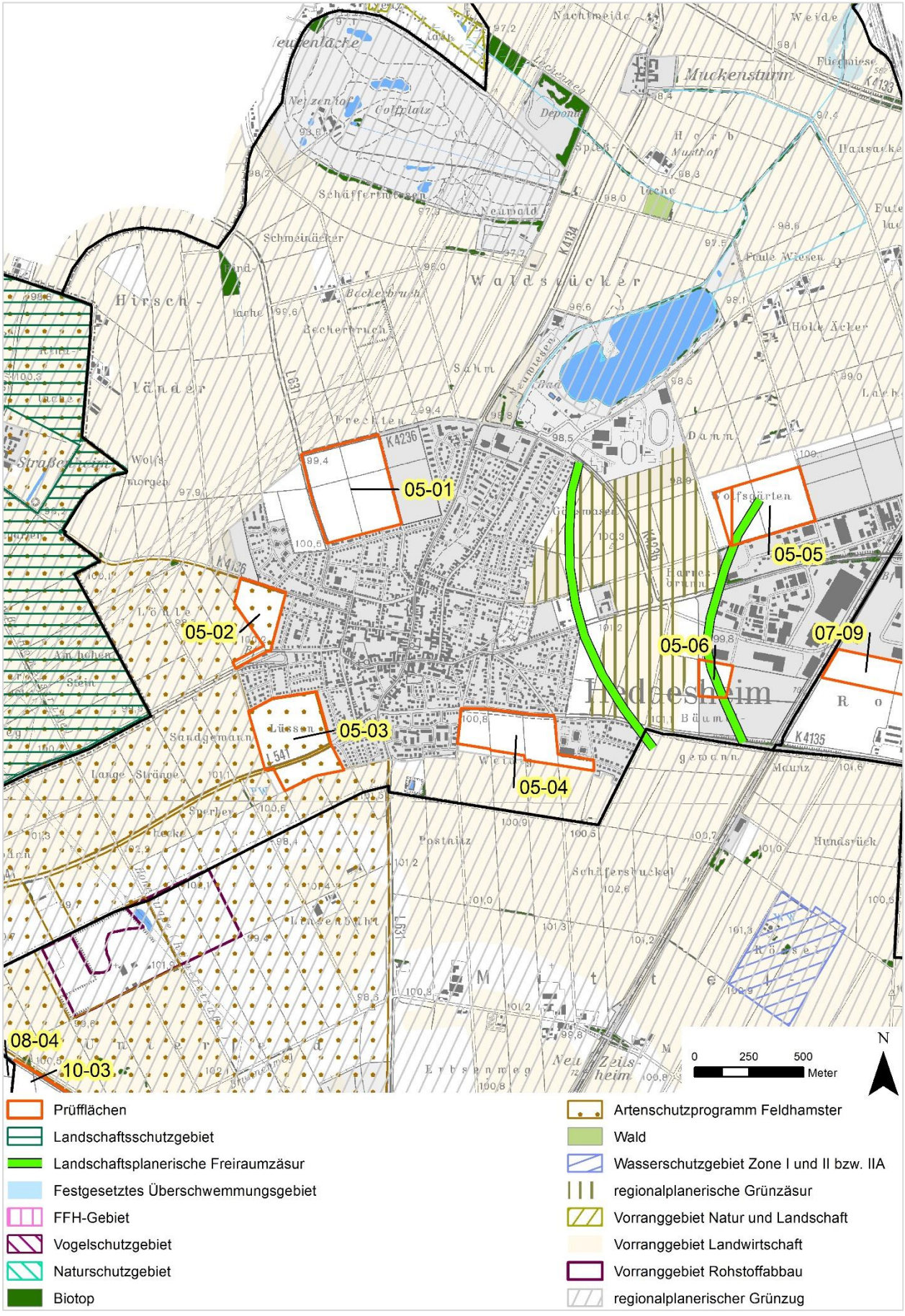
→ **Nächste Seite: Ehemaliger Entwurf aus der frühzeitigen Beteiligung**

Zur Information:

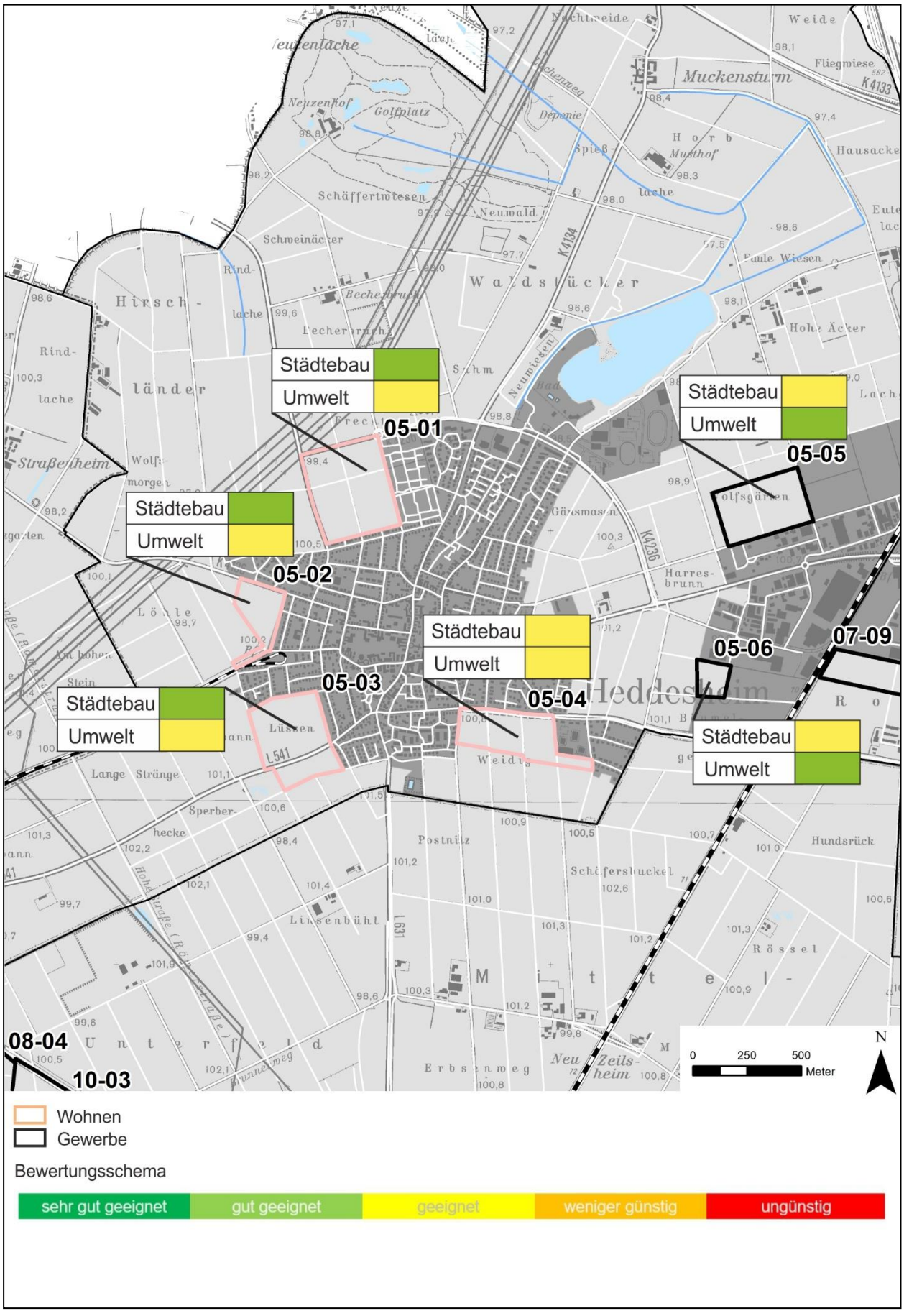
Flächennutzungsplan - Vorentwurf zur Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB



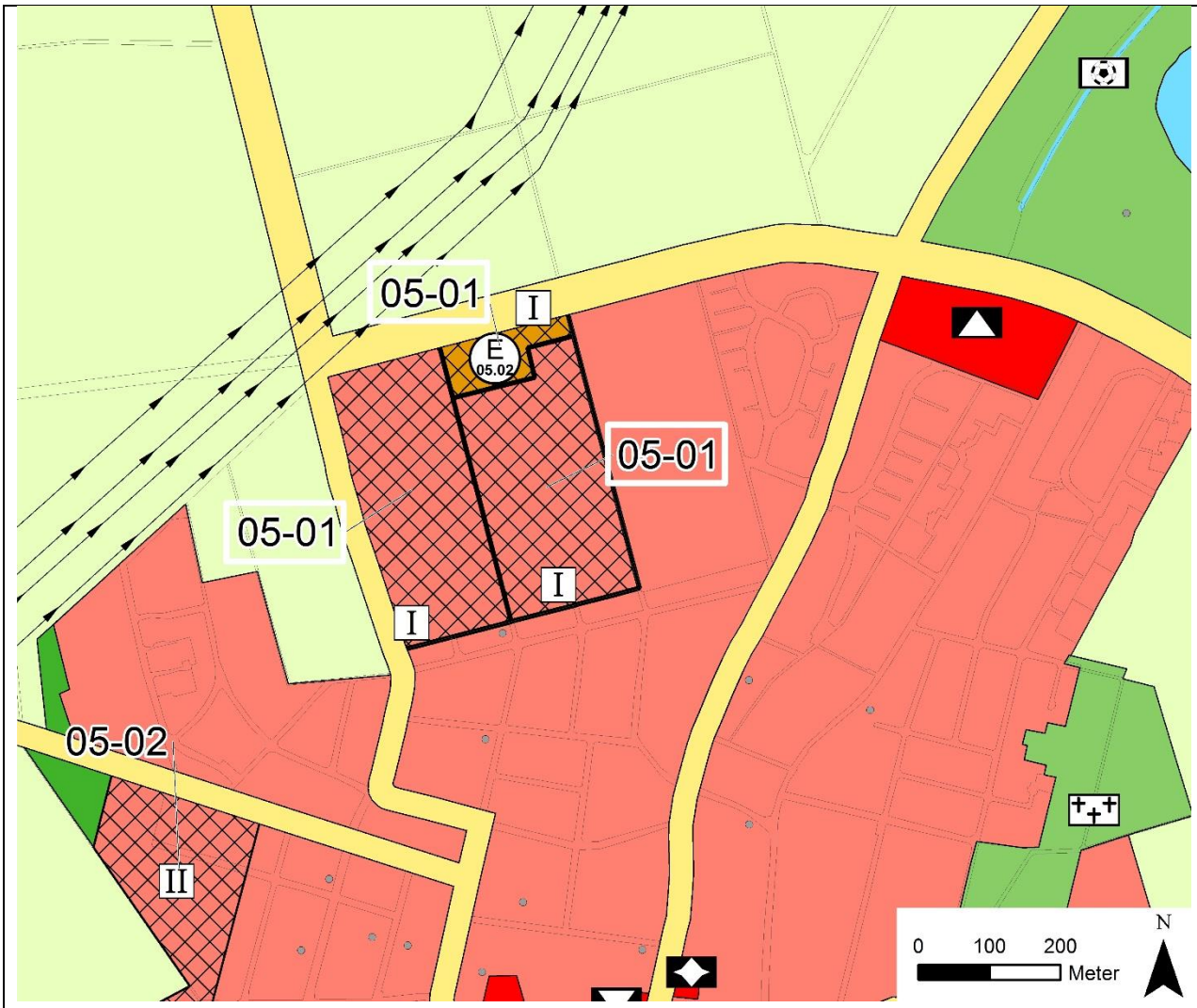
Umweltbezogene Planungsbelange



Gesamtbewertung der städtebaulichen und umweltbezogenen Eignung



05-01 Heddesheim – Mitten im Feld II+III



Flächengröße in Hektar	15,5 ha	Die Fläche war bereits 1982 als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Auch der aktuelle Planentwurf enthält diese Nutzung. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige Wohnnutzung gut geeignet. Aus Sicht der Umweltbelange ist sie geeignet.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Wohnbaufläche	
Neue FNP-Darstellung	Wohnbaufläche (13,9 ha) Einzelhandel (1,6 ha)	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur	
Im Norden von Heddesheim liegen zwischen Ortsrand und Umgehungsstraße größere Freiflächen. Eine Bebauung erfolgte teilweise in direkter Nähe durch den Bebauungsplan „Mitten im Feld“. Die Bebauung für „Mitten im Feld II“ startet 2019. Die Fläche fügt sich gut in die bestehende Siedlungsstruktur ein. Das Parallelverfahren zur Sonderbaufläche Einzelhandel wurde am 25.03.2019 abgeschlossen.	

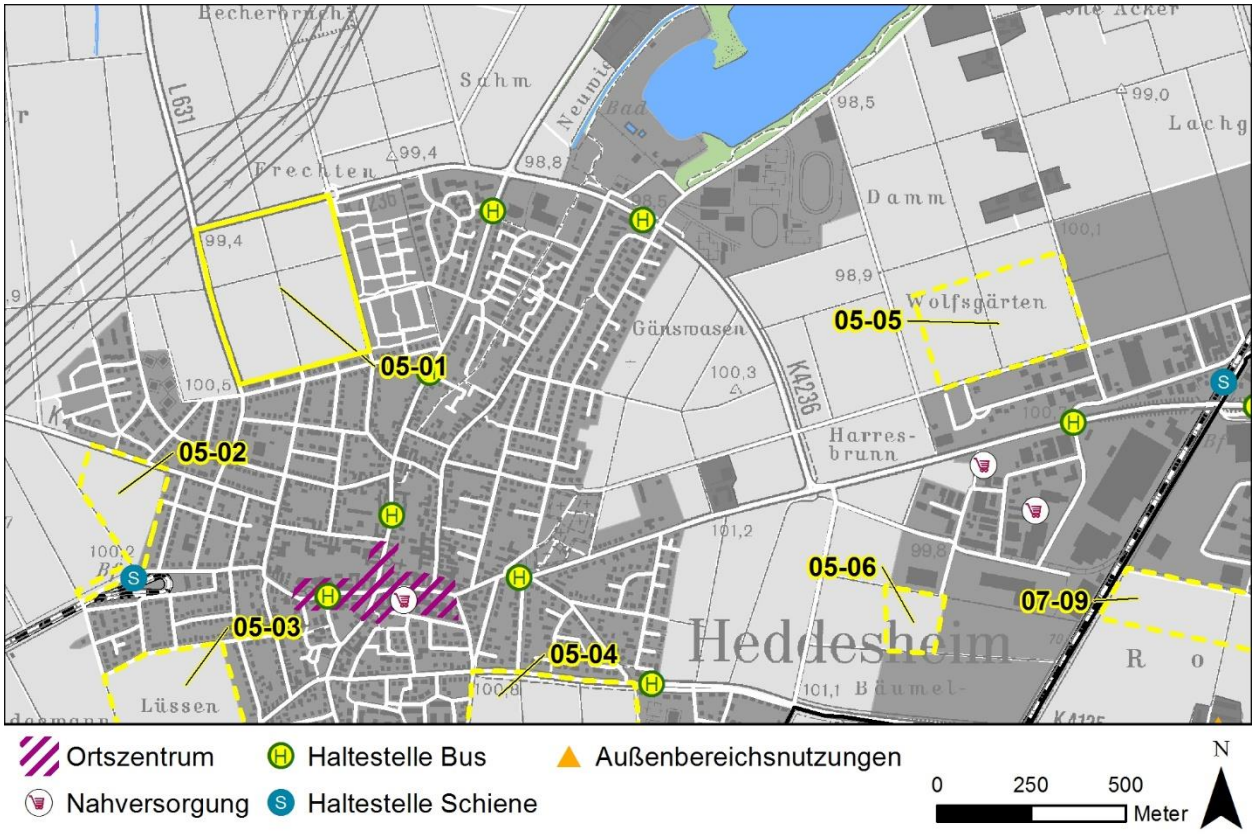
Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 300 m Haltepunkt Schiene: ca. 650 m
Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur	Ortszentrum: ca. 540 m Nächster Markt: ca. 750 m (Edeka) Grundschule: ca. 600 m
Naherholung und Freizeit	Im direkten und weiteren Umfeld wenig strukturiertes Ackerland. Sportflächen und Badesee in ca. 1.000 m Entfernung.

Immissionsschutz	
Straßenverkehr	Schalltechnische Werte sind nicht betroffen. Mögliche Erfordernisse aufgrund Kreisstraße 4236 und L631 können auf Bebauungsplanebene bewältigt werden.
Bahn	Keine Betroffenheit.
Weitere	-

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Lage in ebenem Gelände. Keine besonderen technischen Schwierigkeiten sowie keine übermäßige Belastung vorhandener Wohnquartiere zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Ackerland. Östlich sowie südlich schließt Wohnbebauung an.
Weitere Kriterien	Hochspannungsleitung am Nordrand, hier laufende Fachplanung Netzausbau

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Anmerkung: Es ist vorgesehen, das Haltestellennetz im Zuge der Entwicklung der Fläche im Norden Heddesheims zu ändern bzw. zu ergänzen.

Umweltbezogene Kriterien

05-01 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Hochwassersediment (meist auf Flussschotter; lokal andere Talfüllungen) Boden: schwerer Lehm Bodenbewertung: - Hohe/sehr hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - Sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - Hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust sehr hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Mittlere Grundwasserneubildung. Lage im Wasserschutzgebiet „WSG-039-Mannheim-Käfertal MVV RHE AG“, Zone IIIB. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten. Hohes Gefährdungspotenzial des Grundwassers gegenüber Verunreinigungen, Lage im WSG.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit mittlerer klimatisch-	

	lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet.	
Pflanzen und Tiere	Bestand: Acker mit Graswegen. - Schutzgebiete: befinden sich keine im Planungsgebiet oder in näherer Umgebung - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel. - Biotopverbund: - Konflikt: Verlust von geringwertigen Biotopstrukturen. Geringes Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Acker mit Graswegen. Hohe Bedeutung für die Erholung, v. a. Spazieren, Radweg. Im Osten verläuft Radweg. Durch Straße und Hochspannungsleitung vorbelastet. Geringe Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von siedlungsnahen Erholungsbereichen und von Freifläche entlang von ausgewiesenen Radwegen.	
Kultur- und Sachgüter	Nahezu gesamtes Gebiet „Siedlung (Neolithikum)“; Streifen im Süden „Gräberfeld (Merowingerzeit)“.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Mittleres Konfliktpotenzial v. a. aufgrund der Inanspruchnahme von sehr hochwertigen Böden und der Lage im Wasserschutzgebiet. Zudem besitzt die Fläche eine hohe Wohnumfeldfunktion.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

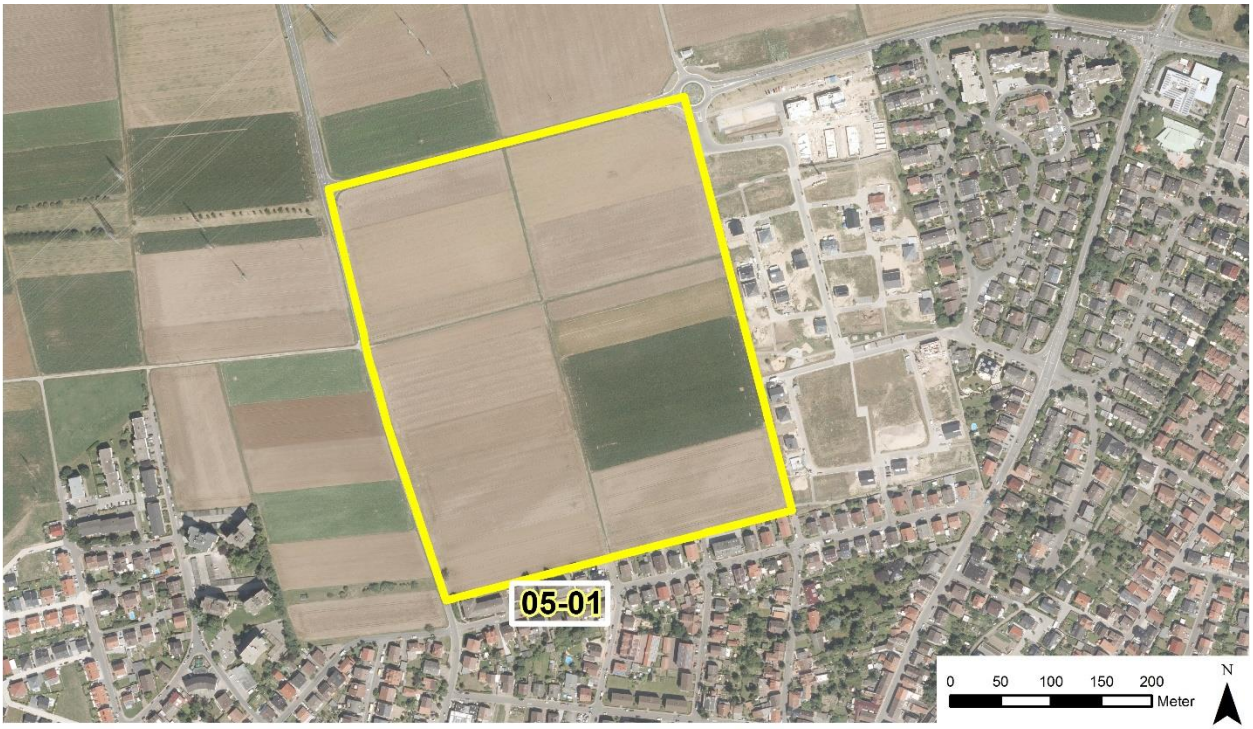
Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes. Ein sehr hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Boden, ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Mensch, zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

Landschaftsplan 1999:

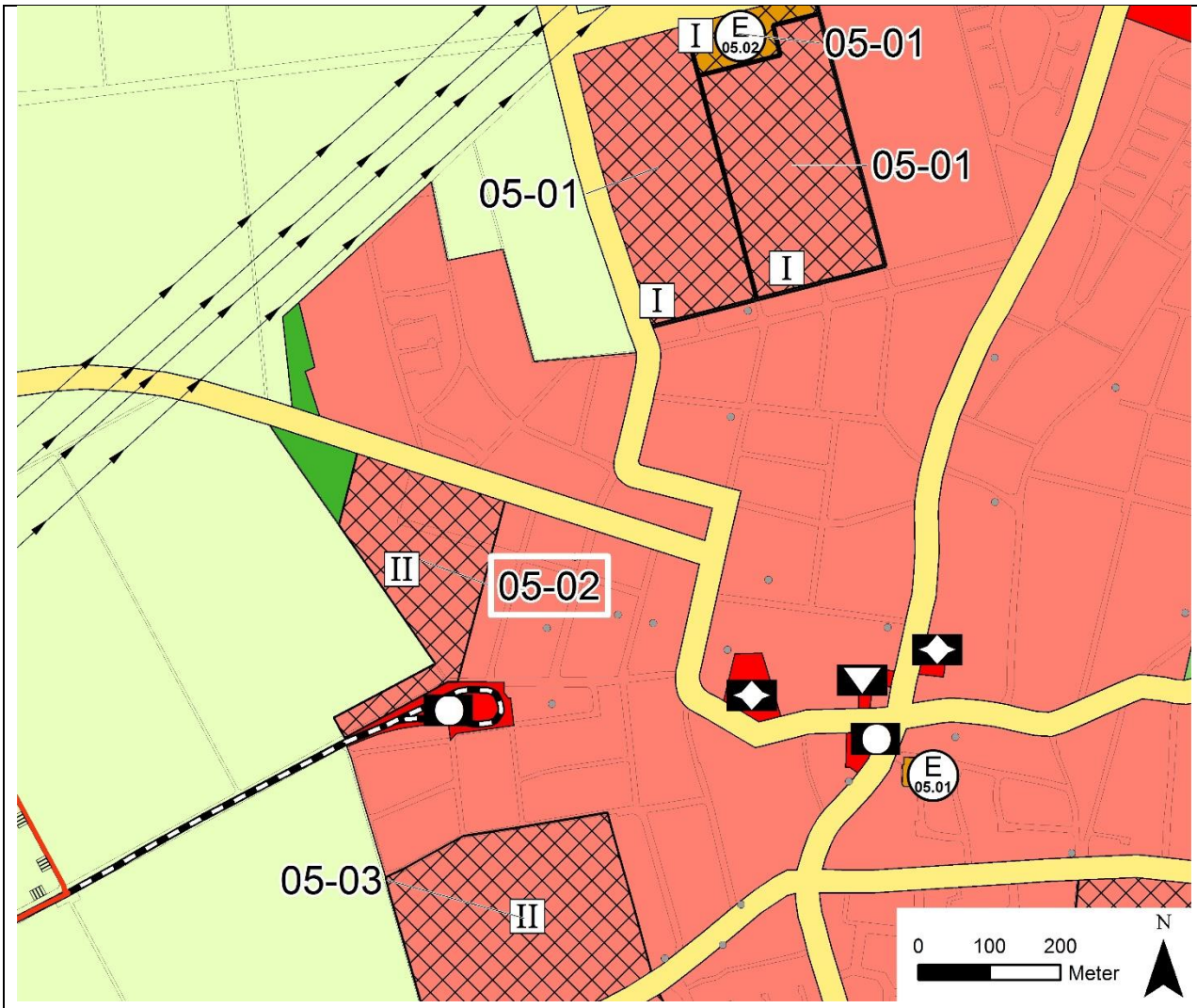
- Die Fläche wurde als bedingt vereinbar eingeschätzt.

Umweltbezogene Restriktionen



- Landschaftsschutzgebiet
- Landschaftsplanerische Freiraumzäsur
- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- FFH-Gebiet
- Vogelschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Biotop
- Artenschutzprogramm Feldhamster
- Wasserschutzgebiet Zone I und II bzw. IIA

05-02 Heddesheim – Straßenheimer Pfad



Flächengröße in Hektar	5,0 ha	Die Fläche war bereits 1982 als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Auch der aktuelle Planentwurf enthält diese Nutzung. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige Wohnnutzung gut geeignet. Aus Sicht der Umweltbelange ist sie geeignet.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Wohnbaufläche	
Neue FNP-Darstellung	Wohnbaufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur	
Die Fläche liegt am westlichen Ortsrand von Heddesheim zwischen Endhaltestelle der Straßenbahn nach Mannheim und K 4136. Sie ist an drei Seiten bebaut und rundet den Siedlungskörper nach Westen hin ab. Der bestehende Ortsrand verfügt über keine besonderen Qualitäten.	

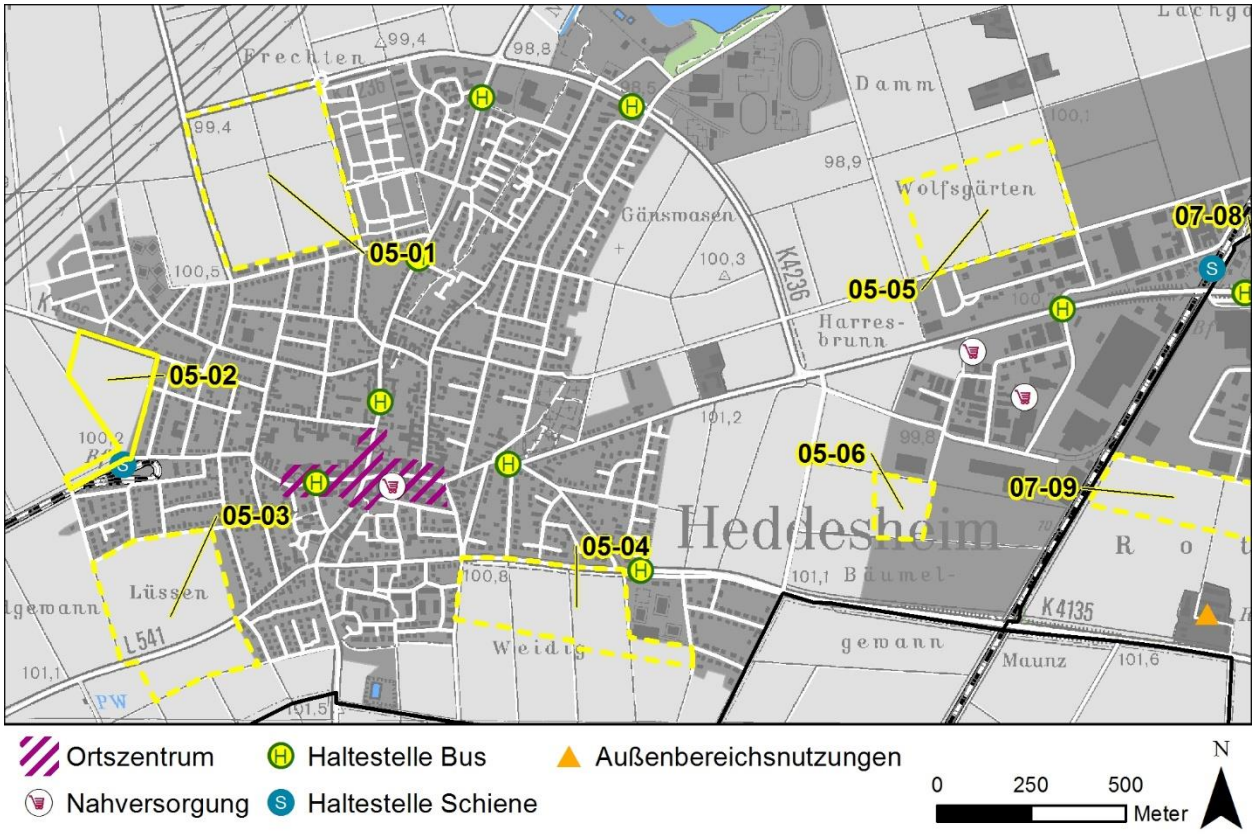
Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 20 m Haltepunkt Schiene: ca. 20 m
Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur	Ortszentrum: ca. 450 m Märkte im Ortszentrum: ca. 700 m (Edeka) Grundschule: ca. 600 m (Hans-Thoma-Grundschule)
Naherholung und Freizeit	Ortsrandlage in direktem Umfeld wenig strukturreichen Ackerlands. Entfernung zum Naherholungsgebiet an den Sportflächen und Badesee rund 2 km. Empfehlung: Ausbildung eines attraktiven Ortsrandes.

Immissionsschutz	
Straßenverkehr	Schalltechnische Orientierungswerte werden eingehalten.
Bahn	Im südlichen Teilbereich entlang der Bahnhofstraße werden z.T. nachts aufgrund der Straßenbahntrasse schalltechnische Werte bis 60 dB(A) erreicht. Damit kleinräumig sehr starke Überschreitung des Orientierungswertes von 45 dB(A) für allgemeines Wohngebiet (WA). Bewältigung im Bebauungsplan voraussichtlich möglich.
Weitere	-

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Keine besonderen technischen Schwierigkeiten sowie keine übermäßige Belastung vorhandener Wohnquartiere zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Ackerland. Nördlich und östlich grenzt Wohnbebauung an, südlich befinden sich Gleisanlagen.
Weitere Kriterien	Hochspannungsleitung am Westrand, hier laufende Fachplanung Netzausbau

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

05-02 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Hochwassersediment (meist auf Flussschotter; lokal andere Talfüllungen) Boden: schwerer Lehm Bodenbewertung: - Hohe/sehr hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - Sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - Hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust sehr hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Mittlere Grundwasserneubildung. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit mittlerer klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Ackerland. - Schutzgebiete: befinden sich keine im Planungsgebiet oder in näherer Umgebung - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Feldhamster, Reptilien, Brutvögel. - Biotopverbund: - Konflikt: Verlust von geringwertigen Biotopstrukturen. Aufgrund des potenziellen Vorkommens des Feldhamsters besteht ein hohes Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Acker mit Grasweg. Bedeutung für die Erholung, v.a. Spazieren. Im Norden und Süden verlaufen Radwege. Durch Straßen und Bahn vorbelastet. Geringe Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von siedlungsnahen Erholungsbereichen und von Freifläche entlang von ausgewiesenen Radwegen.	
Kultur- und Sachgüter	Gräberfeld aus der Bronzezeit, nordwestlicher Teil „Siedlung (Urnenfelderzeit)“.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Mittleres Konfliktpotenzial v. a. aufgrund der hohen Wohnumfeldfunktion für die Anwohner der angrenzenden Wohngebiete und der Inanspruchnahme von sehr hochwertigen Böden. Ggf. auf nachgelagerter Ebene spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung zum Feldhamster notwendig.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

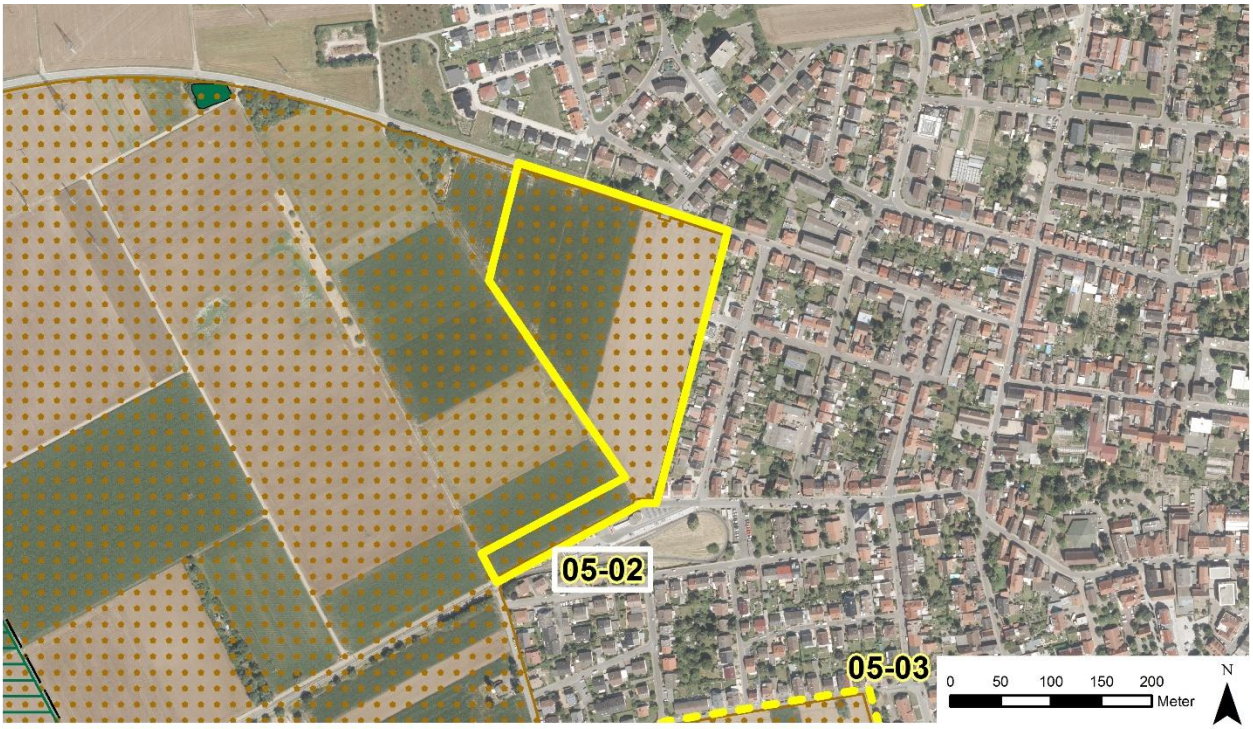
Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes. Ein sehr hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Boden, ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Mensch, zu erwarten

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

Landschaftsplan 1999:

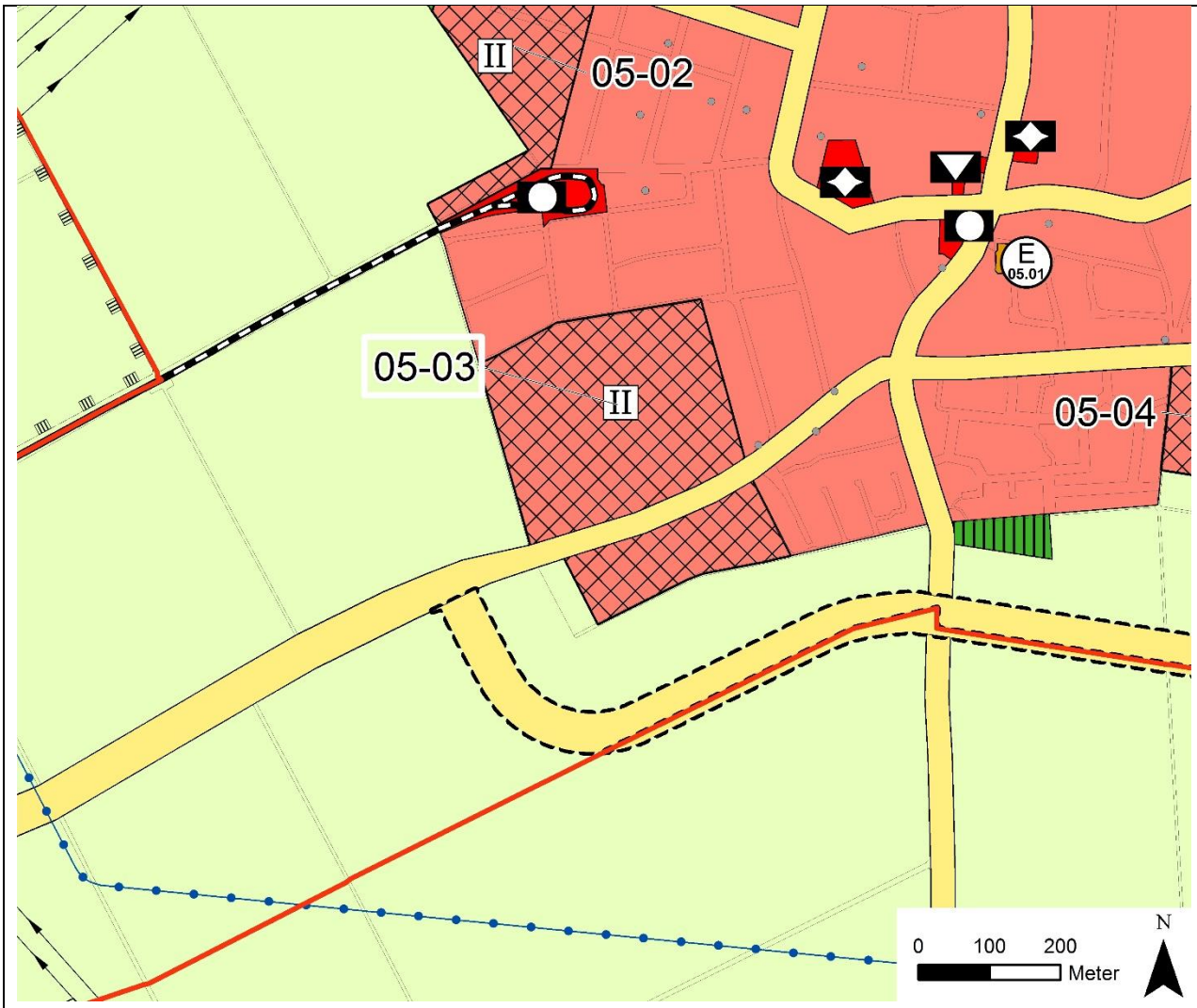
- Die Fläche wurde als bedingt vereinbar eingeschätzt.

Umweltbezogene Restriktionen



- Landschaftsschutzgebiet
- Landschaftsplanerische Freiraumzäsur
- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- FFH-Gebiet
- Vogelschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Biotop
- Artenschutzprogramm Feldhamster
- Wasserschutzgebiet Zone I und II bzw. IIA

05-03 Heddesheim – Lissen und Faudenbühl



Flächengröße in Hektar	12,4 ha	Die Fläche war bereits 1982 als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Auch der aktuelle Planentwurf enthält diese Nutzung. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige Wohnnutzung gut geeignet. Aus Sicht der Umweltbelange ist sie geeignet.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Wohnbaufläche	
Neue FNP-Darstellung	Wohnbaufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur
Am südwestlichen Ortsrand von Heddesheim befindet sich ein größerer Bereich, der bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Entwicklungsfläche Wohnen in Zeitstufe II dargestellt ist. Diese Fläche stellt in Teilen eine Abrundung des Siedlungskörpers dar, zum Teil greift sie jedoch auch deutlich in die freie Landschaft ein.

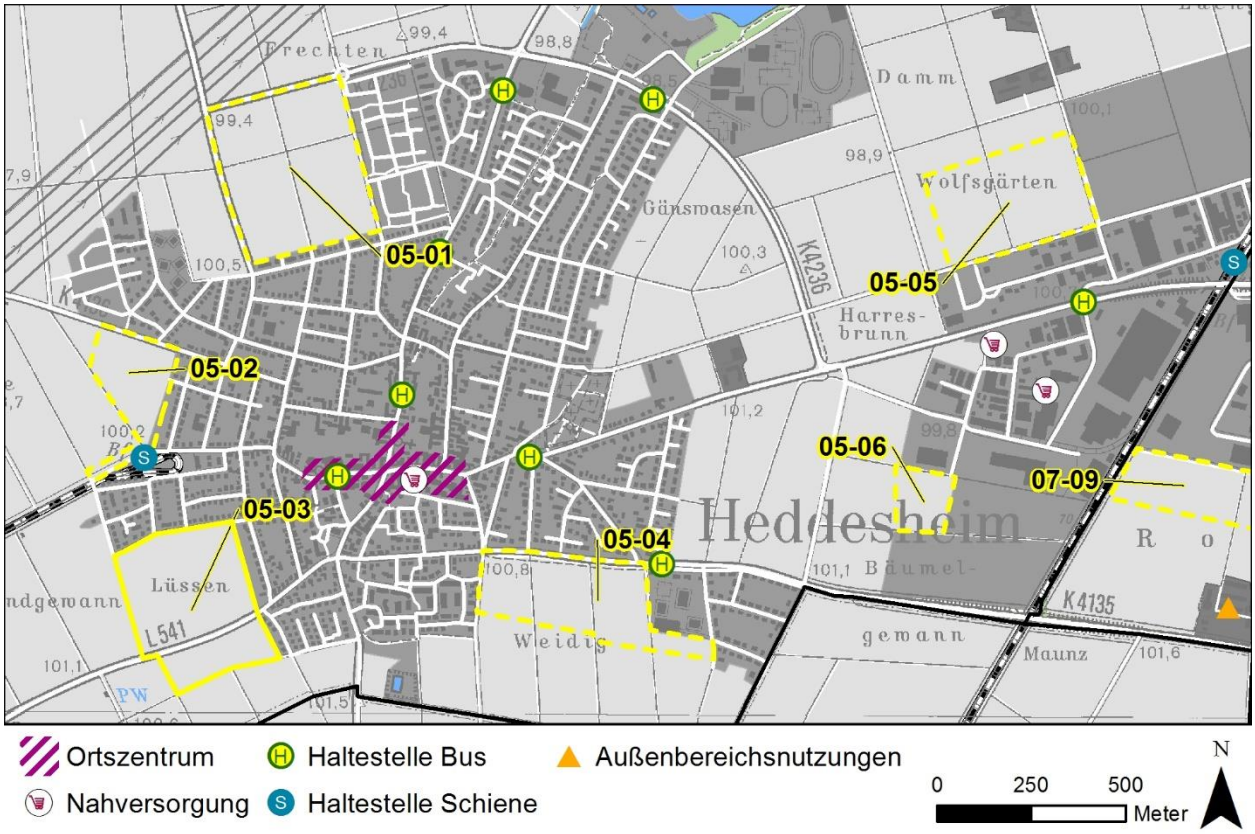
Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 300 m Haltepunkt Schiene: ca. 300 m
Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur	Ortszentrum: ca. 400 m Märkte im Ortszentrum: ca. 600 m (Lidl) Grundschule: ca. 450 m (Hans-Thoma-Grundschule)
Naherholung und Freizeit	Ortsrandlage in direktem Umfeld wenig strukturreichen Ackerlands. Naherholungsgebiet am Badesee in etwas mehr als 2 km erreichbar. Empfehlung: Aufgrund der Ortseingangssituation sollte bei Realisierung auf eine qualitätsvolle Gestaltung und Ausbildung eines attraktiven Ortsrandes geachtet werden.

Immissionsschutz	
Straßenverkehr	Im südlichen Bereich wird die Fläche von der Mannheimer Straße (Ortsdurchgangsstraße L541) gequert. Es liegen keine schalltechnischen Messwerte vor, eine Überschreitung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete könnte jedoch in Teilbereichen möglich sein. Bewältigung im Bebauungsplan möglich. Im Süden ist die Ortsumgehung Heddesheim geplant, bei Realisierung ist mit einer Verlagerung der bis dahin das Gebiet querenden Verkehre zu rechnen.
Bahn	Keine Betroffenheit.
Weitere	-

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Keine besonderen technischen Schwierigkeiten sowie keine übermäßige Belastung vorhandener Wohnquartiere zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Acker- und Grünland. Nördlich und östlich grenzt Wohnbebauung an, westlich sowie südlich weitere Ackerflächen.
Weitere Kriterien	Lage innerhalb Richtfunkstrecke Telekom

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

05-03 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Hochwassersediment (meist auf Flussschotter; lokal andere Talfüllungen) Boden: schwerer Lehm, lehmiger Sand, anlehmiger Sand, sandiger Lehm Bodenbewertung: - mittlere/hohe - hohe/sehr hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Mittlere Grundwasserneubildung. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit mittlerer klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Ackerland - Schutzgebiete: befinden sich keine im Planungsgebiet oder in näherer Umgebung - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Feldhamster, Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse. - Biotopverbund: - Konflikt: Verlust von geringwertigen Biotopstrukturen. Aufgrund des potenziellen Vorkommens des Feldhamsters besteht ein hohes Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Acker. Bedeutung für die Erholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Durch Straßen und Freileitungen vorbelastet. Geringe Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von siedlungsnahen Erholungsbereichen.	
Kultur- und Sachgüter	Südlicher Bereich „Siedlung (provinzial-römisch)“, Straßenkörper der mittelalterlichen Straße "Herweg"	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Mittleres Konfliktpotenzial v. a. aufgrund der hohen Wohnumfeldfunktion für die Anwohner der angrenzenden Wohngebiete und der Inanspruchnahme von hochwertigen Böden. Ggf. auf nachgelagerter Ebene spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung zum Feldhamster notwendig.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

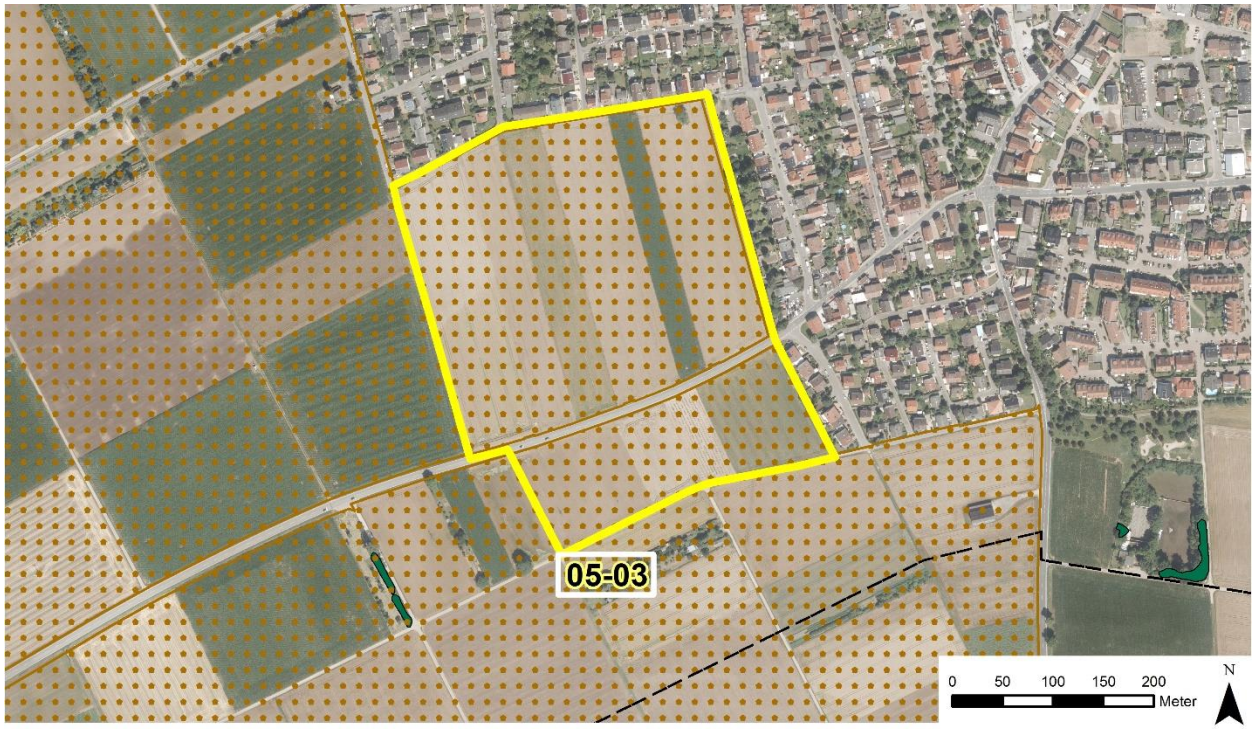
Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Mensch zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

Landschaftsplan 1999:

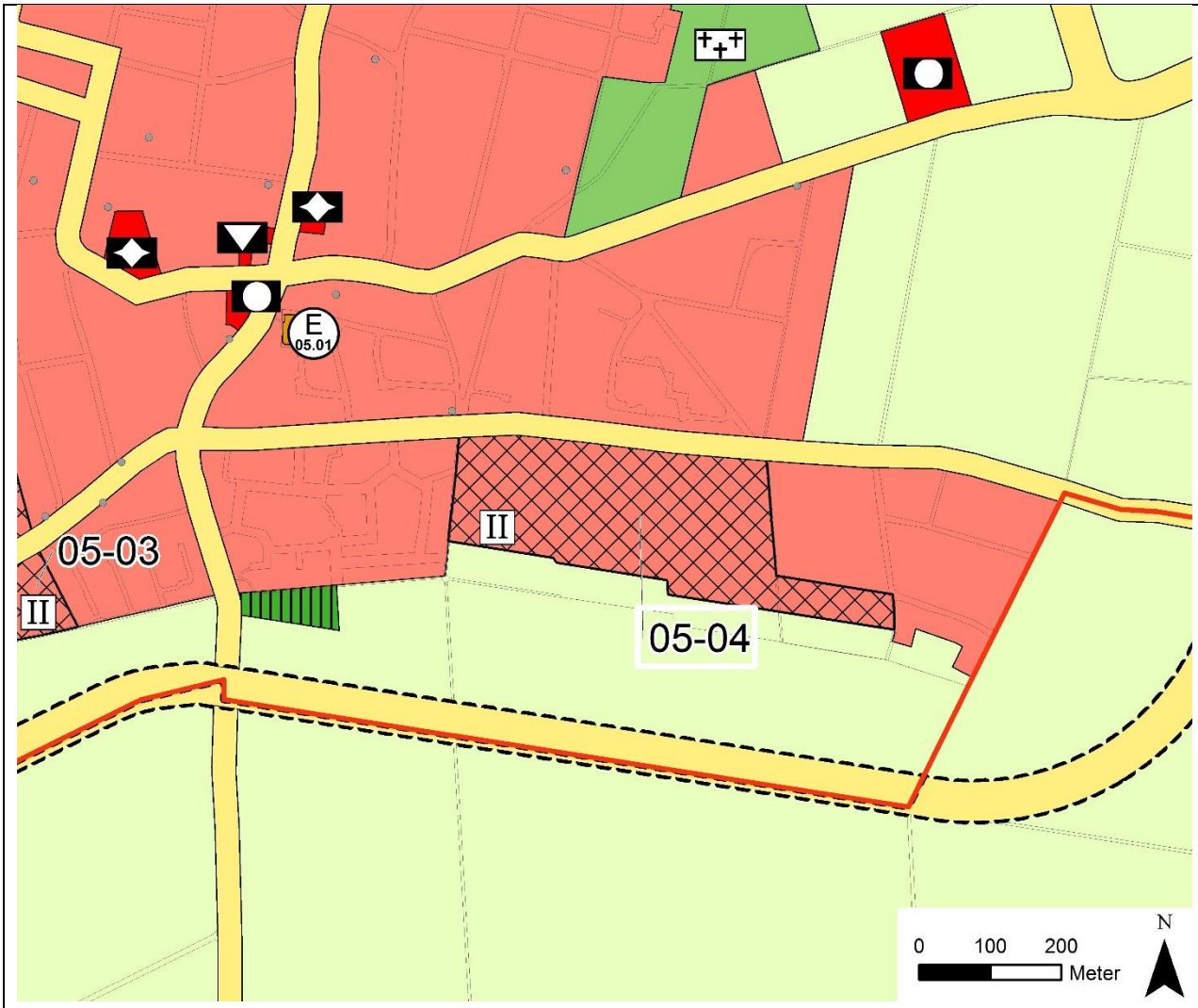
- Die Fläche wurde als bedingt vereinbar eingeschätzt.

Umweltbezogene Restriktionen



- Landschaftsschutzgebiet
- Landschaftsplanerische Freiraumzäsur
- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- FFH-Gebiet
- Vogelschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Biotop
- Artenschutzprogramm Feldhamster
- Wasserschutzgebiet Zone I und II bzw. IIA

05-04 Heddesheim – Weidig



Flächengröße in Hektar	9,5 ha	Die Fläche ist bereits 2006 als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Auch der aktuelle Planentwurf enthält diese Nutzung. Sie ist aus städtebaulicher und umweltbezogener Sicht für eine zukünftige Wohnnutzung geeignet.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Wohnbaufläche	
Neue FNP-Darstellung	Wohnbaufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur
Die Fläche liegt am südlichen Ortsrand von Heddesheim und ist bereits von drei Seiten von einer Wohnnutzung umgeben. Der Bereich fügt sich somit gut in den bestehenden Siedlungskörper ein und rundet diesen ab.

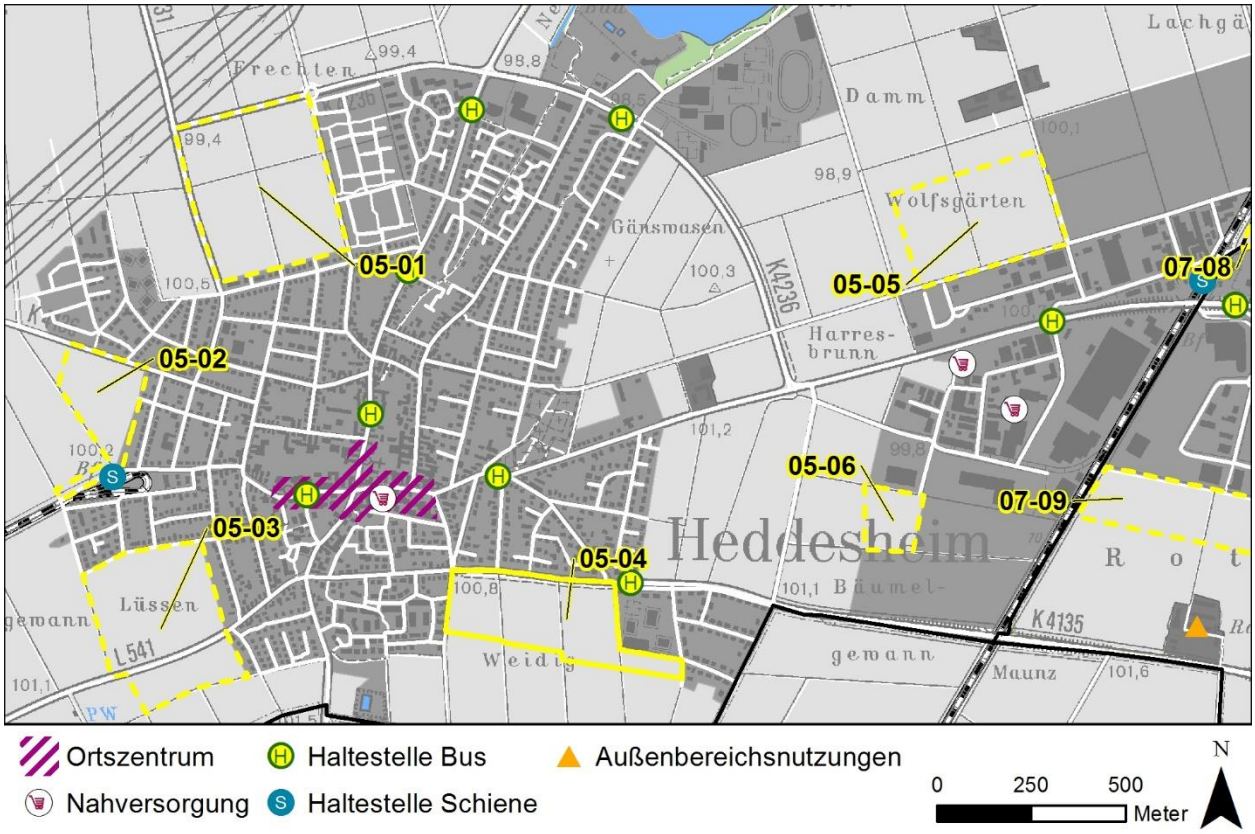
Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 50 m Haltepunkt Schiene: ca. 1.100 m
Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur	Ortszentrum: ca. 200 m Märkte im Ortszentrum: ca. 350 m (Edeka) Grundschule: ca. 400 m (Hans-Thoma-Grundschule)
Naherholung und Freizeit	Ortsrandlage in direktem Umfeld wenig strukturreichen Ackerlands.

Immissionsschutz	
Straßenverkehr	Schalltechnische Orientierungswerte werden eingehalten. Aufgrund der Lage an Ortsdurchgangsstraße Prüfung möglicher Auswirkungen und nähere Bewältigung auf Ebene des Bebauungsplans.
Bahn	Ca. 670 m östlich verläuft die Bahntrasse Karlsruhe-Weinheim von der nachts schalltechnische Immissionen von 45-55 dB(A) ausgehen. Schalltechnische Orientierungswerte von 45 dB(A) werden somit leicht überschritten. Bewältigung auf Bebauungsplanebene möglich.
Weitere	-

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Keine besonderen technischen Schwierigkeiten sowie keine übermäßige Belastung vorhandener Wohnquartiere zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Ackerland. Nördlich, östlich und westlich schließt Wohnbebauung an, südlich weitere Ackerflächen.
Weitere Kriterien	Lage innerhalb Richtfunkstrecke Telekom

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

05-04 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Lösssediment (lokal Schwemm-sediment) auf Würm-Schotter Boden: lehmiger Sand, stark lehmiger Sand, anlehmiger Sand, sandiger Lehm Bodenbewertung: - mittlere - mittlere/hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Mittlere Grundwasserneubildung. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit mittlerer klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Ackerland mit Graswegen und Straßenbaumreihe bzw. Gehölzstreifen am nördlichen Rand. - Schutzgebiete: im Osten „Feldhecke südöstlich Heddesheim - Sandloch-Gewann“ - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse. - Biotopverbund: Trittsteinbiotope vorhanden Konflikt: Verlust von überwiegend geringwertigen Biotopstrukturen, jedoch auch von Gehölzen. Mittleres Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Acker mit mehreren Wegen. Bedeutung für die Feierabenderholung v.a. Spazieren, Radfahren. Geringe Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von siedlungsnahen Erholungsbereichen.	
Kultur- und Sachgüter	Südwestlicher Bereich „Siedlung (provinzial-römisch)“, westlich direkt angrenzend „Gräberfeld (Neolithikum)“.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Mittleres Konfliktpotenzial v. a. aufgrund der Erholungsfunktion für die Anwohner der angrenzenden Wohngebiete und der Inanspruchnahme von hochwertigen Böden.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

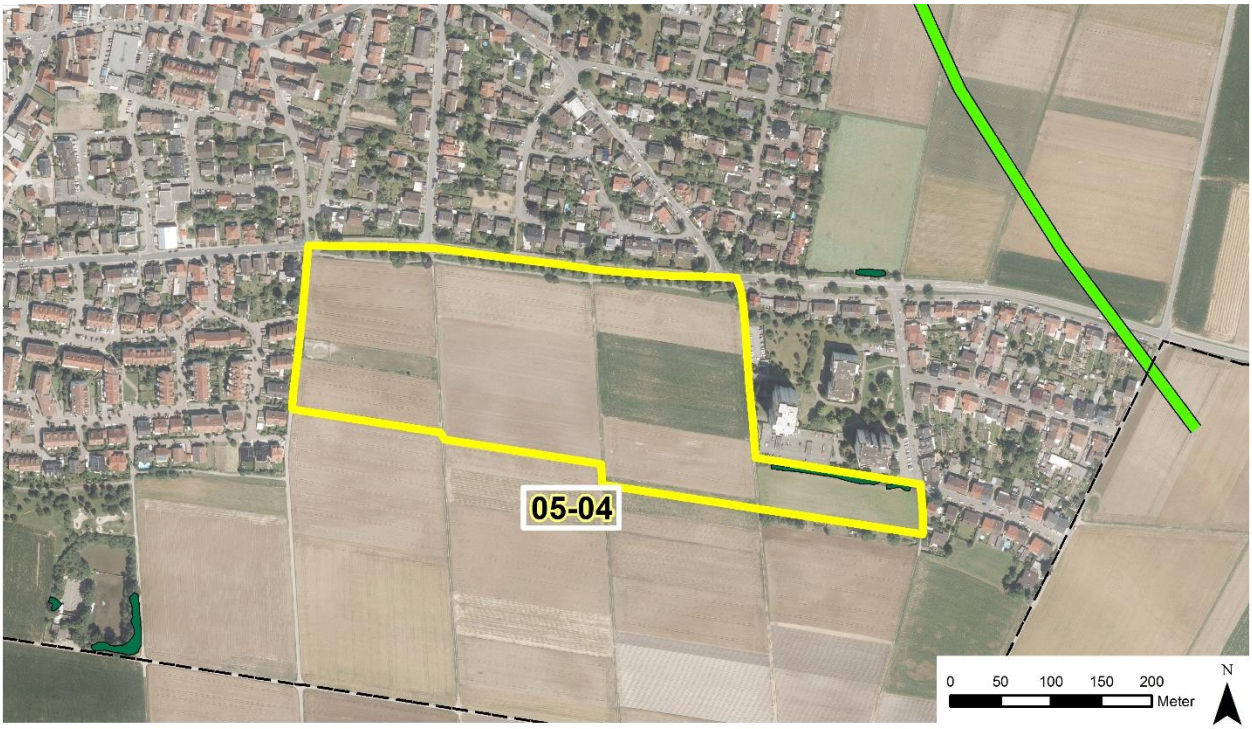
Erhalt der Gehölze, insbesondere des gesetzlich geschützten Feldhecke. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Boden zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

Landschaftsplan 1999:

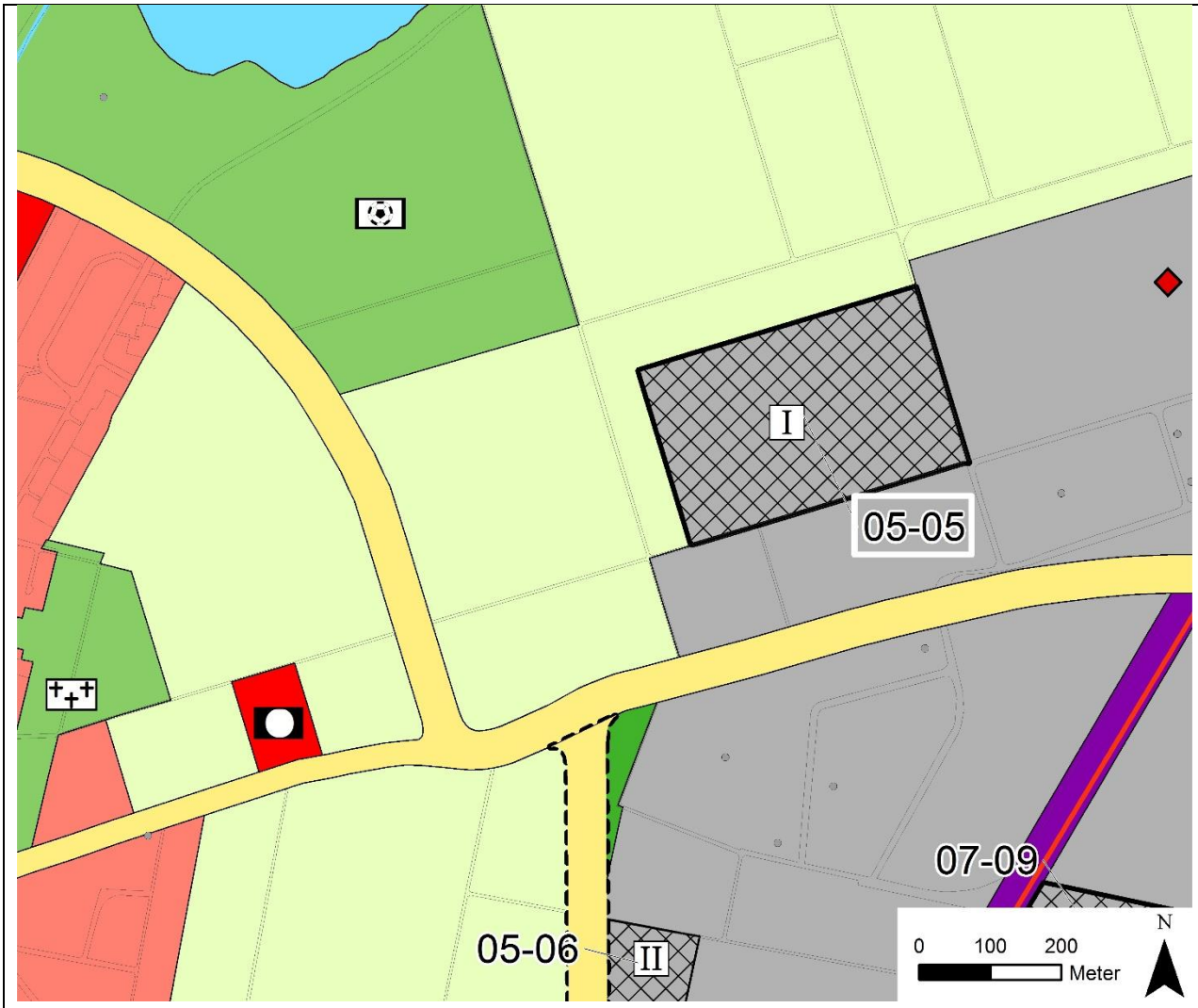
- Die Fläche wurde als bedingt vereinbar eingeschätzt.

Umweltbezogene Restriktionen



- Landschaftsschutzgebiet
- Landschaftsplanerische Freiraumzäsur
- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- FFH-Gebiet
- Vogelschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Biotop
- Artenschutzprogramm Feldhamster
- Wasserschutzgebiet Zone I und II bzw. IIA

05-05 Heddesheim – Erweiterung Gewerbegebiet Nord



Flächengröße in Hektar	10,5 ha	Die Fläche ist bereits 2006 als Gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Auch der aktuelle Planentwurf enthält diese Nutzung in etwas erweitertem Umfang. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige gewerbliche Nutzung geeignet. Aus Sicht der Umweltbelange ist sie gut geeignet.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Gewerbliche Baufläche (9,3 ha), Landwirtschaft (1,2 ha)	
Neue FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche (10,5 ha)	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur	
Die Fläche westlich der Bahnlinie stellt eine regional bedeutsame größere gewerbliche Entwicklungsfläche Heddesheims dar. Nach der Ansiedlung von Pfenning sowie der Erweiterung von Edeka ist dies allerdings die letzte größere verbliebene Freifläche. Aufgrund der Lage und der Vorprägung ist die Fläche für die vorgesehene Nutzung geeignet.	

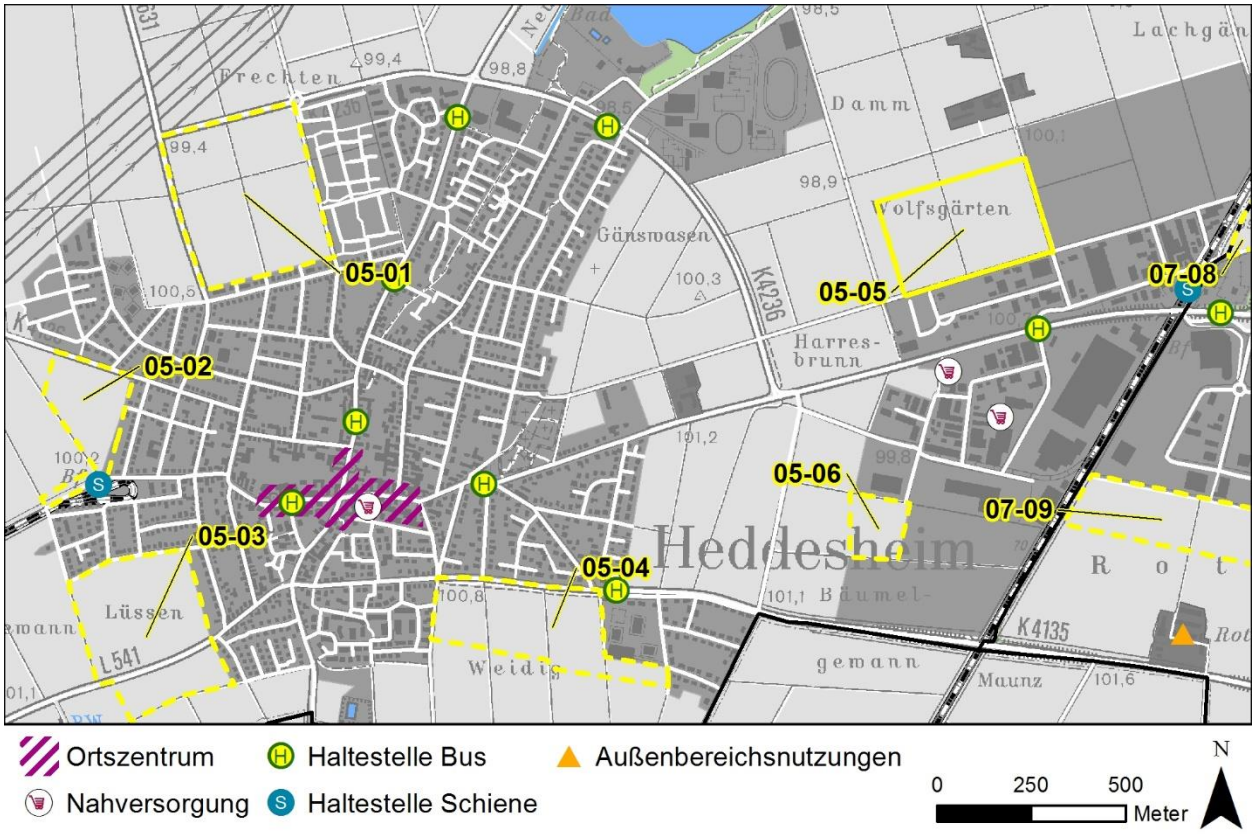
Erreichbarkeiten	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 280 m Haltepunkt Schiene: ca. 650 m (Bhf. Heddesheim/Hirschberg)
Überörtliche Verkehrsanbindung	Die Fläche ist über das bestehende Gewerbegebiet gut erreichbar. Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ist sehr gut. Die nächste Autobahnauffahrt befindet sich in ca. 1.100 m. Wohngebiete müssen nicht durchfahren werden.

Immissionsschutz	
Verkehrsimmissionen	Aufgrund der Nähe zur Bahntrasse Karlsruhe-Weinheim werden nachts schalltechnische Werte von 50-55 dB(A) erreicht. Der schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) für Gewerbe wird somit eingehalten.
Nutzungskonflikte	In unter 50 m nördlich grenzt der erste landwirtschaftliche Betrieb an. Die nächste Wohnbebauung befindet sich in ca. 800 m westlich der Fläche. Prüfung möglicher schalltechnischer Auswirkung im Bebauungsplanverfahren.

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Zuwegung über bereits bestehendes Gewerbegebiet gesichert. Keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Ackerland. Hochspannungsleitungen verlaufen unmittelbar westlich der Fläche. Südlich sowie östlich grenzt Gewerbegebiet an.
Weitere Kriterien	Regionalplan: Vorranggebiet Industrie, Gewerbe, Dienstleistung, Logistik.

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

05-05 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Lösssediment (lokal Schwemmsediment) auf Würm-Schotter / Hochwassersediment (meist auf Flussschotter; lokal andere Talfüllungen) Boden: lehmiger Sand, stark lehmiger Sand, anlehmiger Sand, sandiger Lehm Bodenbewertung: - mittlere - mittlere/hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Mittlere Grundwasserneubildung. Lage im Wasserschutzgebiet „WSG-039-Mannheim-Käfertal MVV RHE AG“, Zone IIIB. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten. Hohes Gefährdungspotenzial des Grundwassers gegenüber Verunreinigungen, Lage im WSG.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit mittlerer klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Ackerland mit Graswegen - Schutzgebiete: direkt südlich angrenzend „Feldhecken u. Feldgehölz östl. Heddesheim - Großsachs. Weg“ - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel. - Biotopverbund: - Konflikt: Verlust von geringwertigen Biotopstrukturen. Geringes Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Acker mit mehreren Wegen. Bedeutung für die Feierabenderholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Südlich verläuft ausgewiesener Radweg. Mittlere Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von Erholungsbereichen und von Freifläche entlang ausgewiesener Radwege.	
Kultur- und Sachgüter	Östlich angrenzend „Siedlung (provinzial-römisch)“.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Geringes Konfliktpotenzial. Die Fläche grenzt an zwei Seiten an Gewerbebebauung an und besitzt eine geringe Bedeutung für die Erholung. Sie liegt jedoch im Wasserschutzgebiet und umfasst hochwertige Böden

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

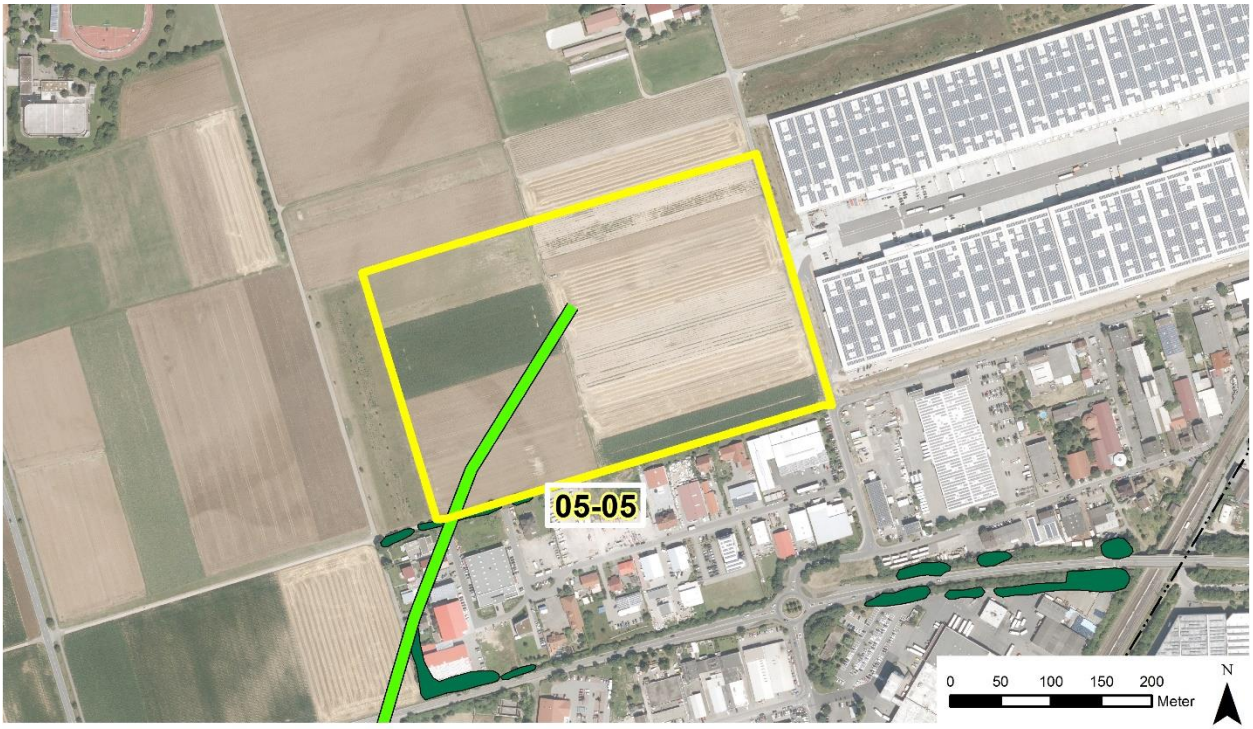
Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Boden zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

Landschaftsplan 1999:

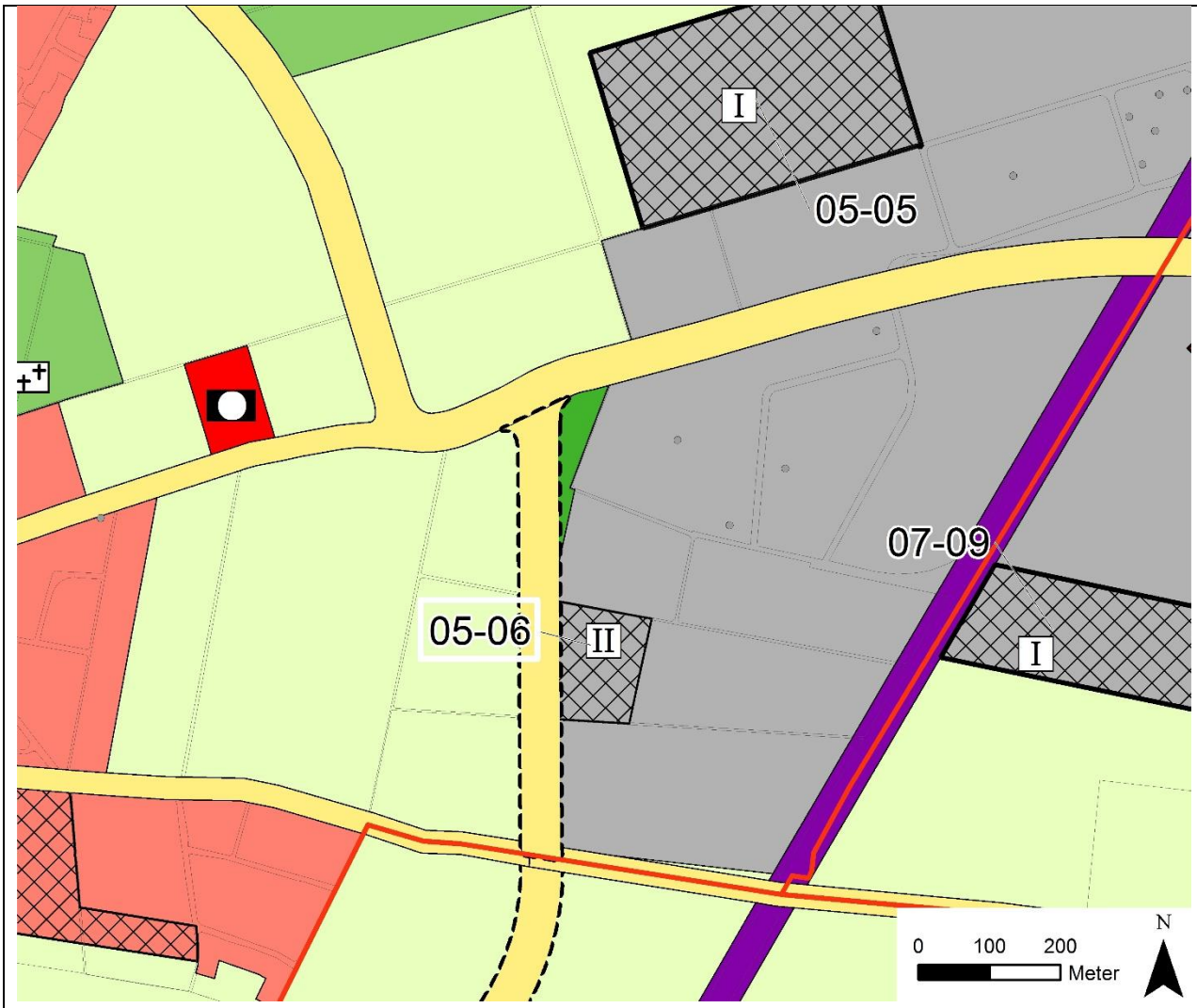
- Fläche südlich hiervon betrachtet, diese nur „bedingt“ / "wenig vereinbar" da hohe Konflikte bei Boden, Klima/Luft und Landschaft
- Lage am Rand einer „überörtlich bedeutsamen Freiraumzäsur“

Umweltbezogene Restriktionen



- Landschaftsschutzgebiet
- Landschaftsplanerische Freiraumzäsur
- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- FFH-Gebiet
- Vogelschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Biotop
- Artenschutzprogramm Feldhamster
- Wasserschutzgebiet Zone I und II bzw. IIA

05-06 Heddesheim – Erweiterung Gewerbegebiet Süd



Flächengröße in Hektar	2,3 ha	Die Fläche ist bereits 2006 als Gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Auch der aktuelle Planentwurf enthält diese Nutzung. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige gewerbliche Nutzung geeignet. Aus Sicht der Umweltbelange ist sie gut geeignet.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Gewerbliche Baufläche	
Neue FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur	
Im südlichen Teil des Heddesheimer Gewerbegebiets befindet sich noch ein kleinerer unbebauter Bereich, der bereits von drei Seiten bebaut ist und an das Edeka-Gelände angrenzt. Dieser Lückenschluss ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Entwicklungsfläche dargestellt und soll auch weiterhin im Flächennutzungsplan verbleiben.	

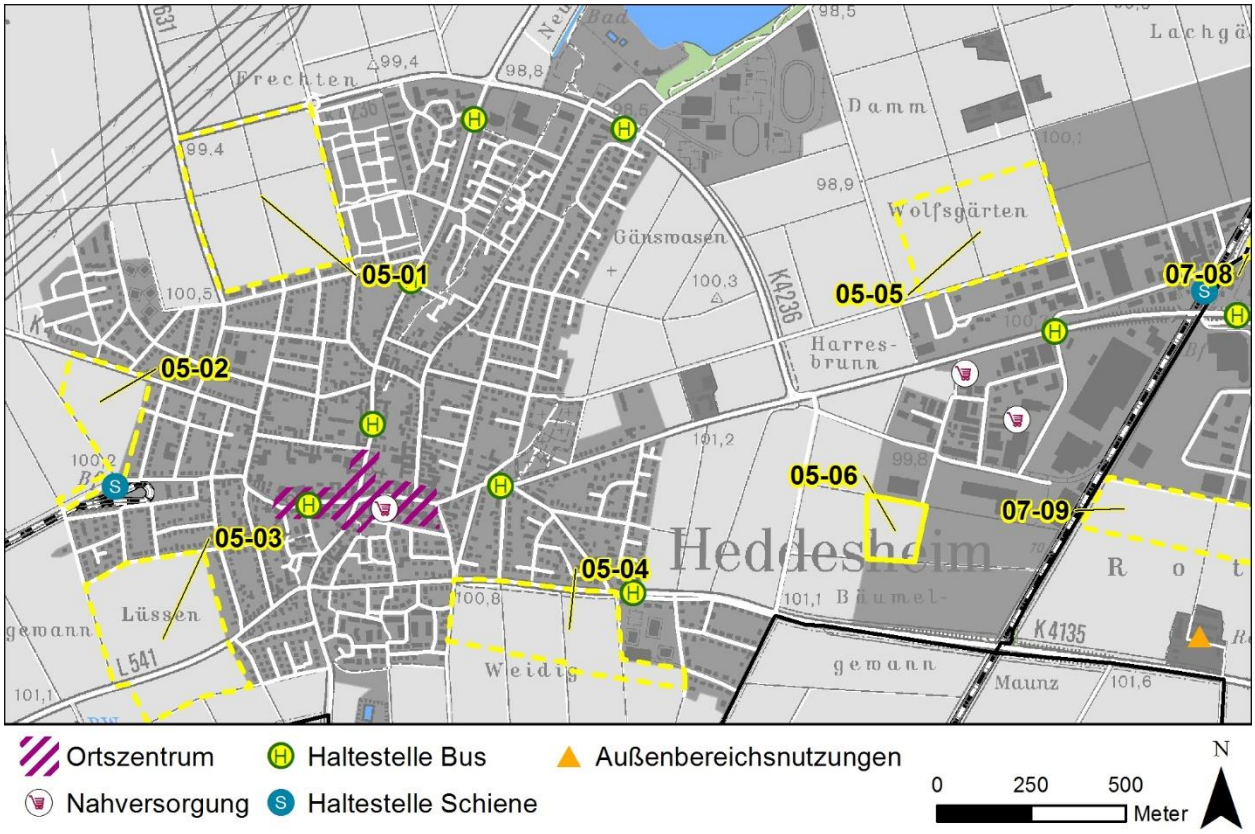
Erreichbarkeiten	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 700 m Haltepunkt Schiene: ca. 1.100 m (Bf Heddesheim/Hirschberg)
Überörtliche Verkehrsanbindung	Die Fläche ist über das bestehende Gewerbegebiet gut erreichbar. Die verkehrliche Anbindung ans überregionale Verkehrsnetz ist gut. In ca. 1.500 m befindet sich die nächste Autobahnzufahrt (A5). Wohngebiete müssen nicht passiert werden.

Immissionsschutz	
Verkehrsimmissionen	Aufgrund der Nähe zur Bahntrasse Karlsruhe Weinheim (ca. 350 m) werden nachts schalltechnische Orientierungswerte von 55-60 dB(A) erreicht, was zu einer leichten Überschreitung der Orientierungswerte von nachts 55 dB(A) für Gewerbegebiete führt. Bewältigung im Bebauungsplan möglich.
Nutzungskonflikte	Das nächste Wohngebiet liegt in ca. 300 m (südwestlich) Entfernung. Prüfung entsprechender Festsetzungen auf Bebauungsplanebene.

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Lage in Ebene. Die Zuwegung ist bereits über bestehendes Gewerbegebiet gesichert. Es sind keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Ackerland. Westlich verlaufen Hochspannungsleitungen, nördlich, östlich sowie südlich grenzt Gewerbegebiet an (Lückenschluss).
Weitere Kriterien	Regionalplan: Vorranggebiet Industrie, Gewerbe, Dienstleistung, Logistik. Lage innerhalb Richtfunkstrecke Telekom

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

05-06 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Lösssediment (lokal Schwemm-sediment) auf Würm-Schotter Boden: lehmiger Sand, stark lehmiger Sand Bodenbewertung: - mittlere Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Mittlere Grundwasserneubildung. Etwa 50% des Gebietes liegt im Wasserschutzgebiet „WSG-039-Mannheim-Käfertal MVV RHE AG“, Zone IIIB. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächen-abfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung zu rech-nen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten. Hohes Gefährdungspotenzial des Grundwassers gegenüber Verunreinigungen, Lage im WSG.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit mittlerer klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Ackerland mit Graswegen - Schutzgebiete: befinden sich keine im Planungsgebiet oder in näherer Umgebung - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel. - Biotopverbund: - Konflikt: Verlust von geringwertigen Biotopstrukturen. Geringes Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Acker. Bedeutung für die Erholung, v. a. Spazieren. Mittlere bis hohe Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von Freiflächen.	
Kultur- und Sachgüter	Ca. 280 m westlich befindet sich „Grabhügel (unbestimmt)“.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Geringes Konfliktpotenzial durch die Lage zwischen bereits vorhandener Bebauung innerhalb eines Gewerbegebietes und einer geringen Bedeutung für Mensch, Pflanzen & Tiere. Jedoch hohe Wertigkeit des Bodens.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

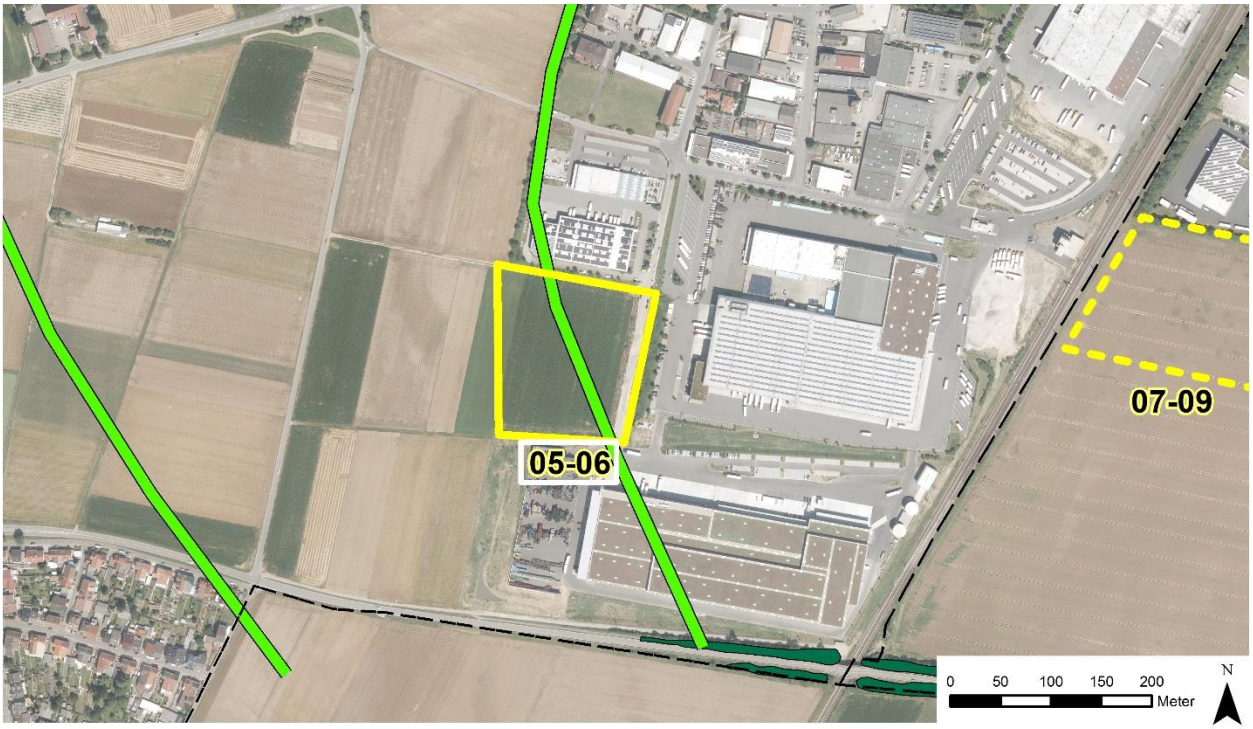
Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Boden zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

Landschaftsplan 1999:

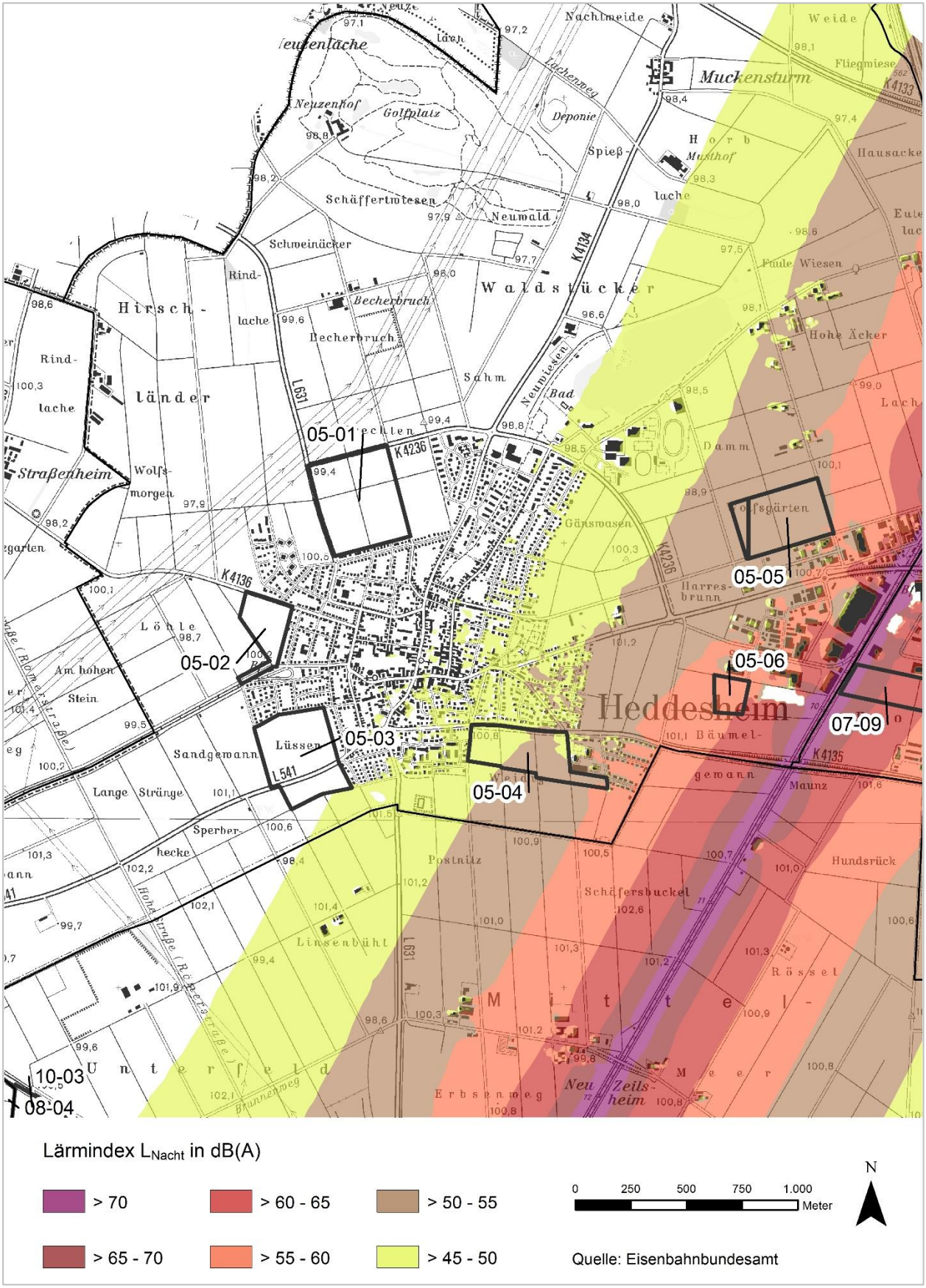
- Die Fläche wurde als wenig vereinbar eingeschätzt.
- Lage in „überörtlich bedeutsamen Freiraumzäsur“

Umweltbezogene Restriktionen

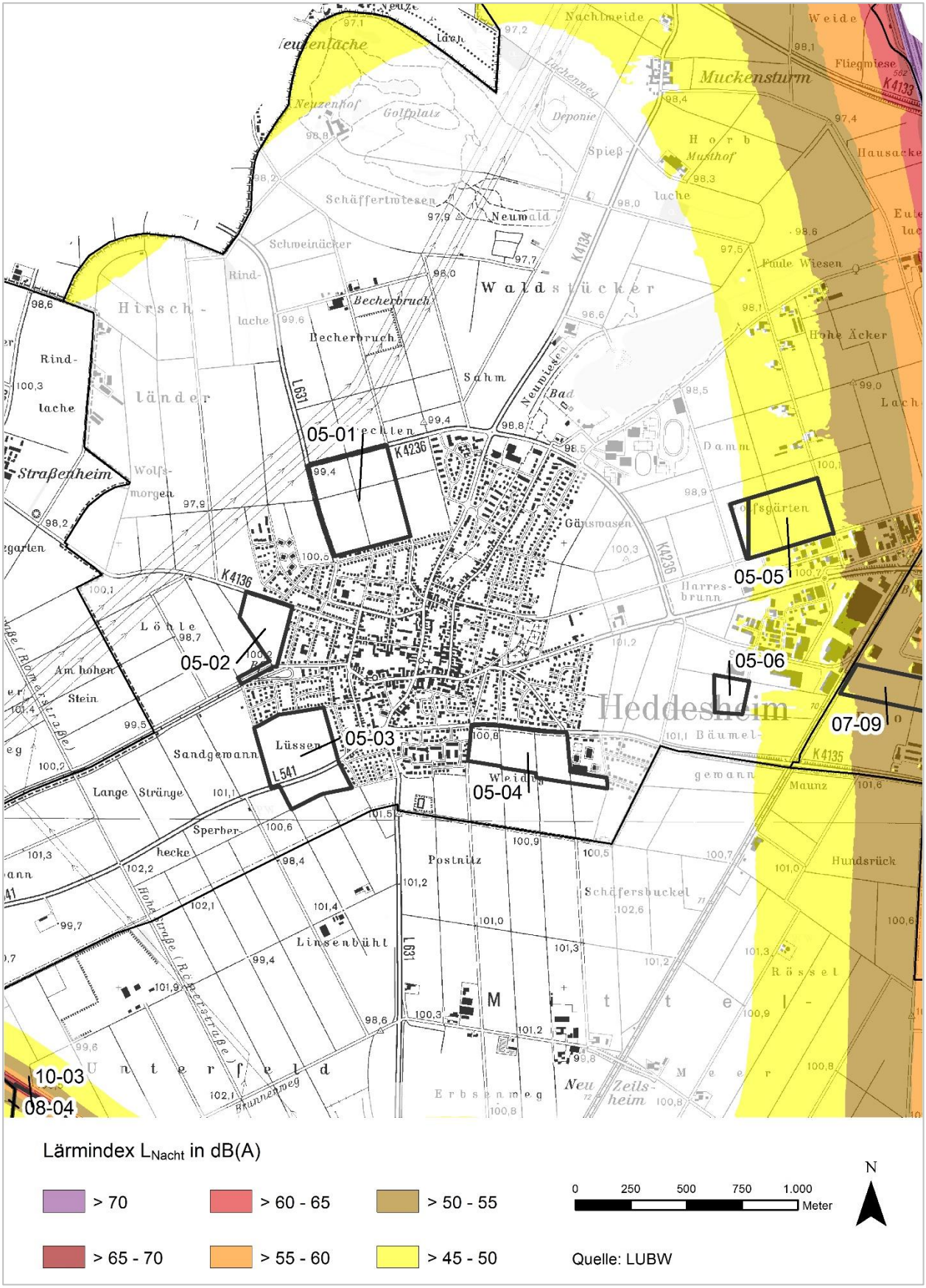


- Landschaftsschutzgebiet
- Landschaftsplanerische Freiraumzäsur
- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- FFH-Gebiet
- Vogelschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Biotop
- Artenschutzprogramm Feldhamster
- Wasserschutzgebiet Zone I und II bzw. IIA

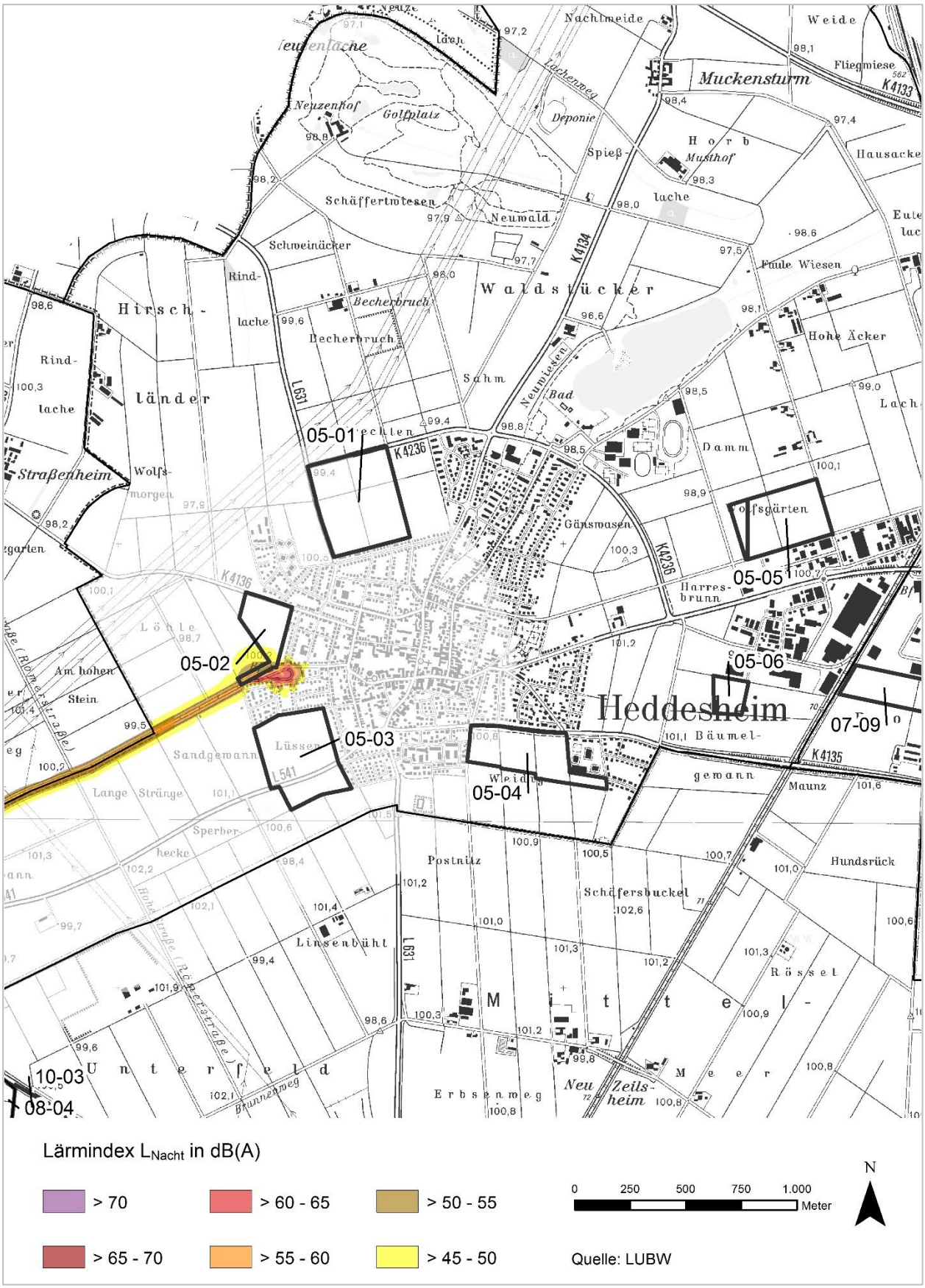
Anhang 1: Lärmkarte Eisenbahn



Anhang 2: Lärmkarte Straßenverkehr

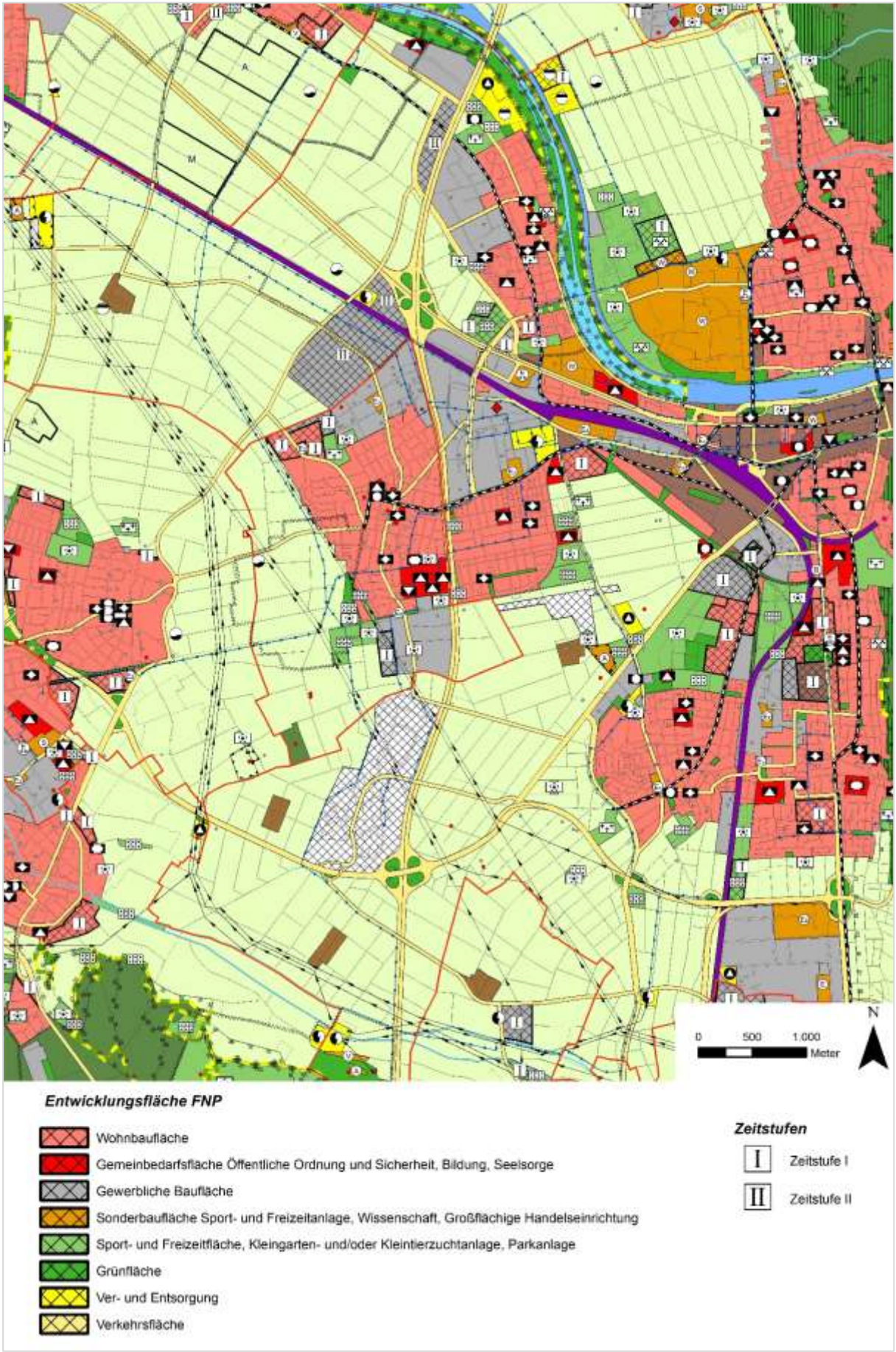


Anhang 3: Lärmkarte Straßenbahn

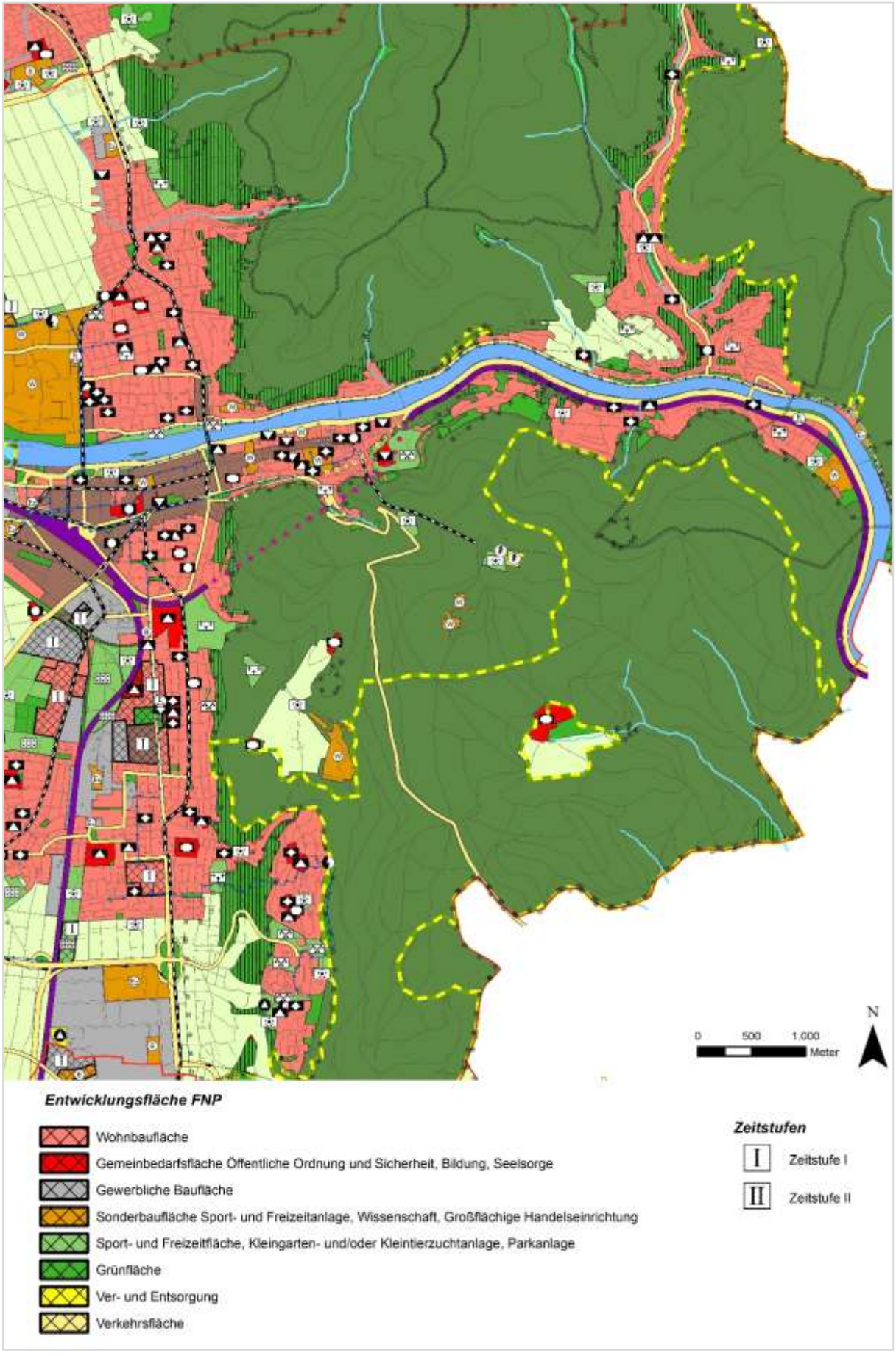


HEIDELBERG

Flächennutzungsplan – Entwurf zur Offenlage



Flächennutzungsplan – Entwurf zur Offenlage



Erläuterungen:

Der Flächennutzungsplan umfasst für die Stadt Heidelberg insgesamt über rund 275 ha Entwicklungsflächen: Davon sind 100 ha Wohnbauflächen, 157 ha gewerbliche Bauflächen sowie 18 ha sonstige Bauflächen (Misch-, Sonderbau- und Gemeinbedarfsflächen).

Heidelberg hat in den letzten Jahren fortlaufend eine intensive Innenentwicklung vor allem im Bereich der Bahnstadt betrieben. Dies ging einher mit einer sparsamen Realisierung der vorhandenen Potenziale im Außenbereich.

Größere Entwicklungsmöglichkeiten bestehen heute auf den Konversionsflächen. Dort lässt sich insbesondere aufgrund der derzeit noch offenen Fragen zu Patrick-Henry-Village aktuell nicht belastbar sagen, wieviel Hektar genau an Bauflächen welcher Nutzung in der Summe entstehen werden. Offen ist ebenfalls noch die künftige Nutzung des ehemaligen Flugplatzes der amerikanischen Streitkräfte. Zu diesen Flächen erfolgt die Bearbeitung im Flächennutzungsplan zu einem späteren Zeitpunkt.

Auch außerhalb der Konversionsflächen verfügt Heidelberg über weitere Entwicklungsmöglichkeiten, da in diesen Bereichen der Vorentwurf gegenüber dem bisher wirksamen Flächennutzungsplan unverändert geblieben ist. Außerhalb der Konversionsflächen verfügt Heidelberg somit weiterhin über 33,9 ha Wohnbauflächen und 92,2 ha gewerbliche Bauflächen.

Die Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt Heidelberg sind in östlicher Richtung durch naturräumliche Gegebenheiten deutlich begrenzt. Die hier liegenden Außenbereichsflächen weisen hohe Qualitäten hinsichtlich Naturschutz und Landschaftsbild auf. Im Gegensatz dazu besteht in der Ebene – wie oben beschrieben - noch ein gewisser Entwicklungsspielraum.

Im Bereich des Neuenheimer Feldes bleibt die Darstellung im Flächennutzungsplan gegenüber dem bisher wirksamen Plan unverändert. Falls hier im Ergebnis des Masterplan-Verfahrens mit der Universität aus Sicht der Stadt Heidelberg die Notwendigkeit einer Änderung gesehen wird, kann ein notwendiges Flächennutzungsplanverfahren entkoppelt von der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans in einem Parallelverfahren umgesetzt werden.

Hinweise zu den Karten

Als Ergebnis der 2018 durchgeführten Beteiligung wurde der Entwurf des Flächennutzungsplans überprüft und bei Bedarf fortgeschrieben. Der neue Entwurf ist der vorhergehenden Seite zu entnehmen.

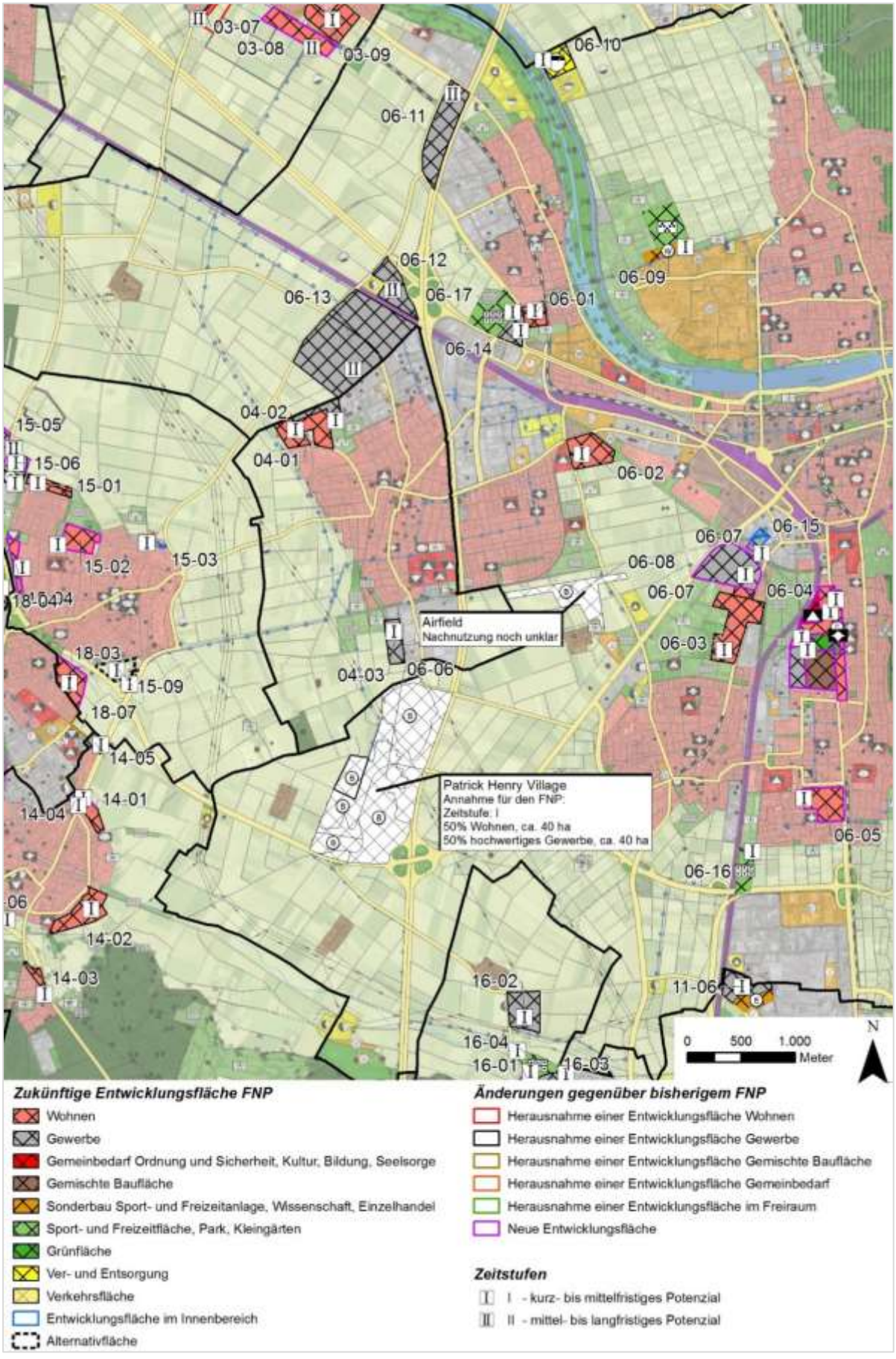
← Vorherige Seite: Neuer Entwurf des Flächennutzungsplans

Auf der nachfolgenden Seite steht die vorherige Fassung des Flächennutzungsplans – so wie sie Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung war – zur Information zur Verfügung. Dieser Plan enthält auch Informationen über die Lage der nachfolgenden „Steckbriefe". Darüber hinaus können im Vergleich der beiden Pläne die jeweiligen Änderungen nachvollzogen werden.

→ Nächste Seite: Ehemaliger Entwurf aus der frühzeitigen Beteiligung

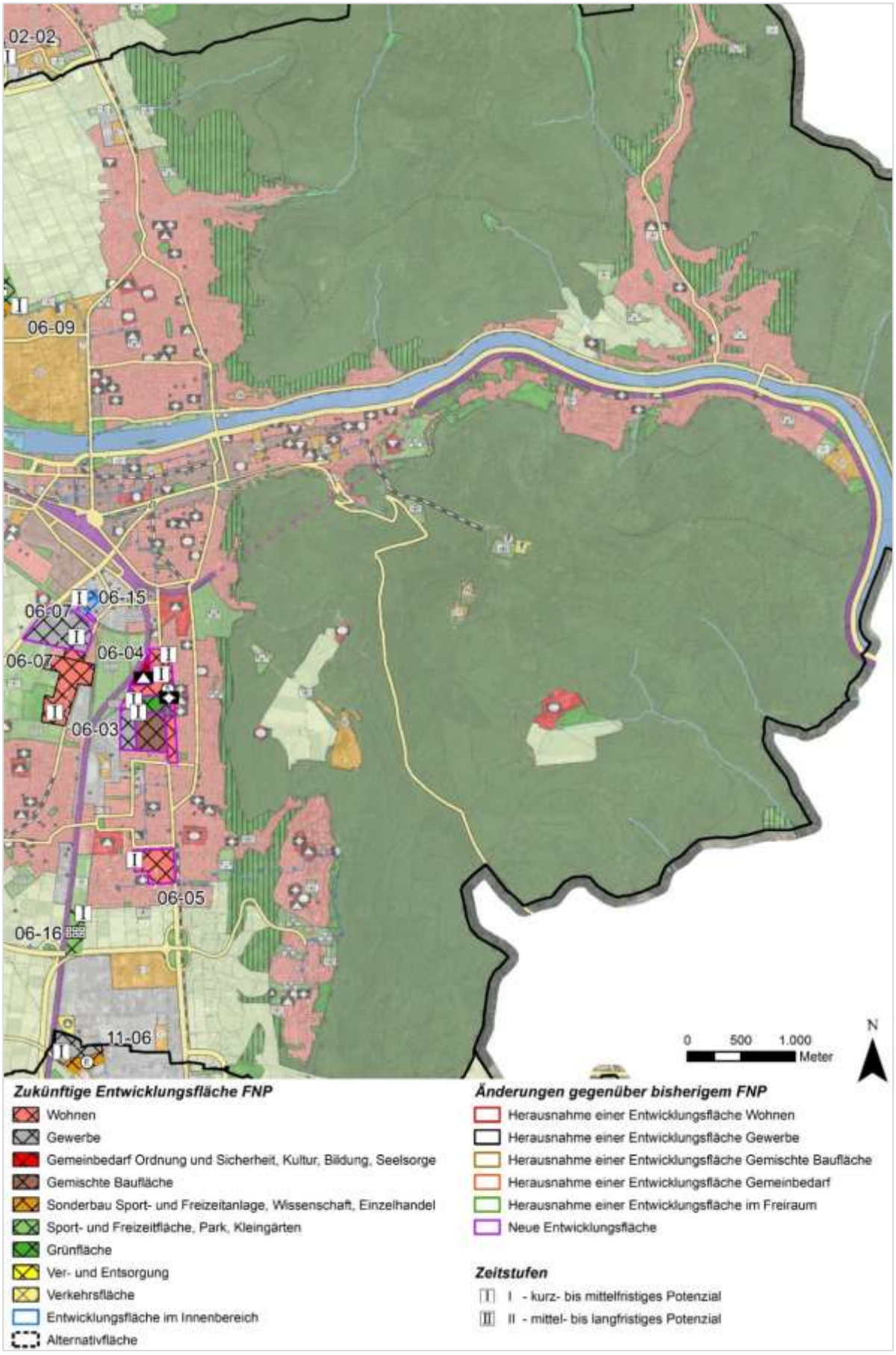
Zur Information:

Flächennutzungsplan - Vorentwurf zur Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

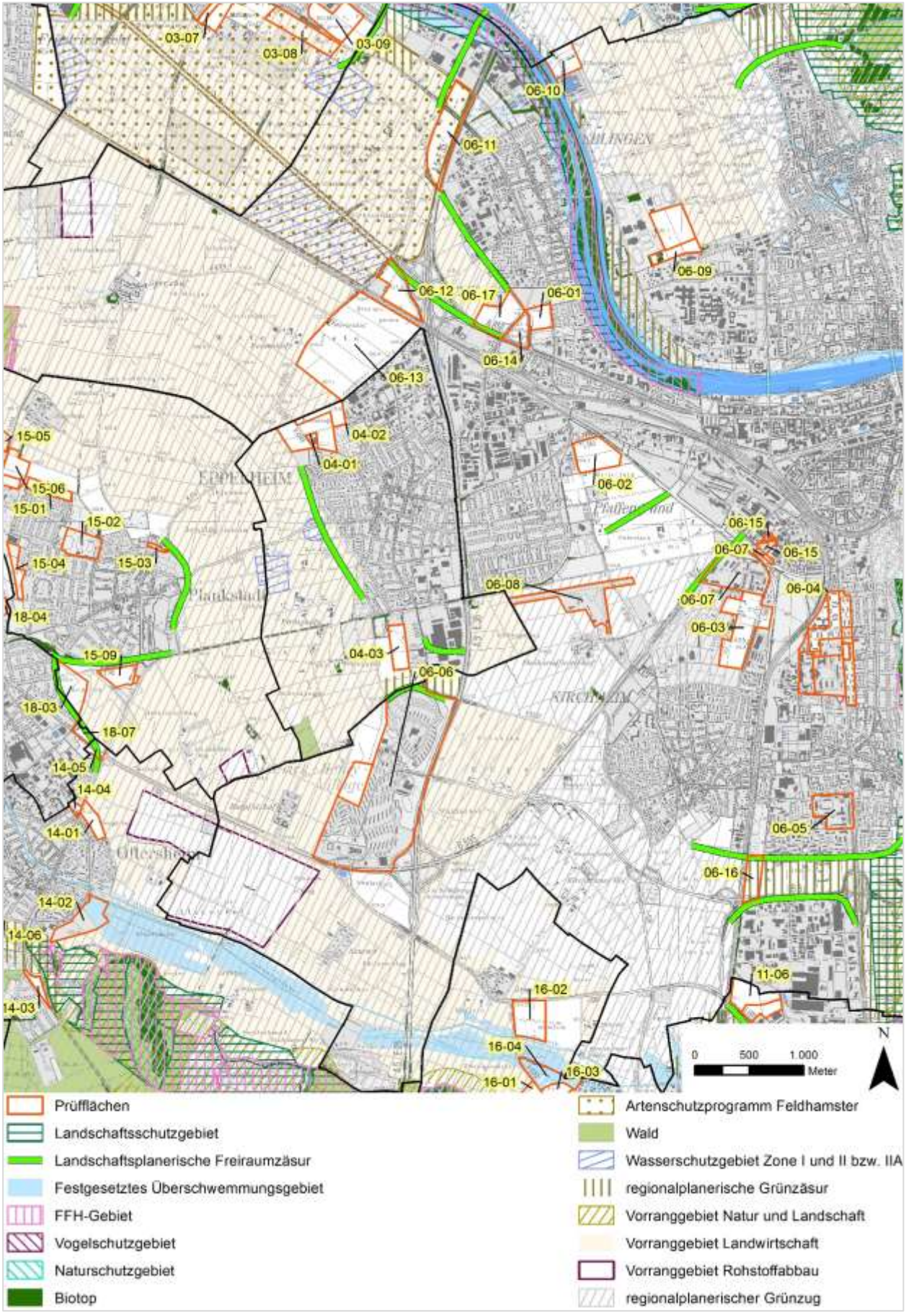


Zur Information:

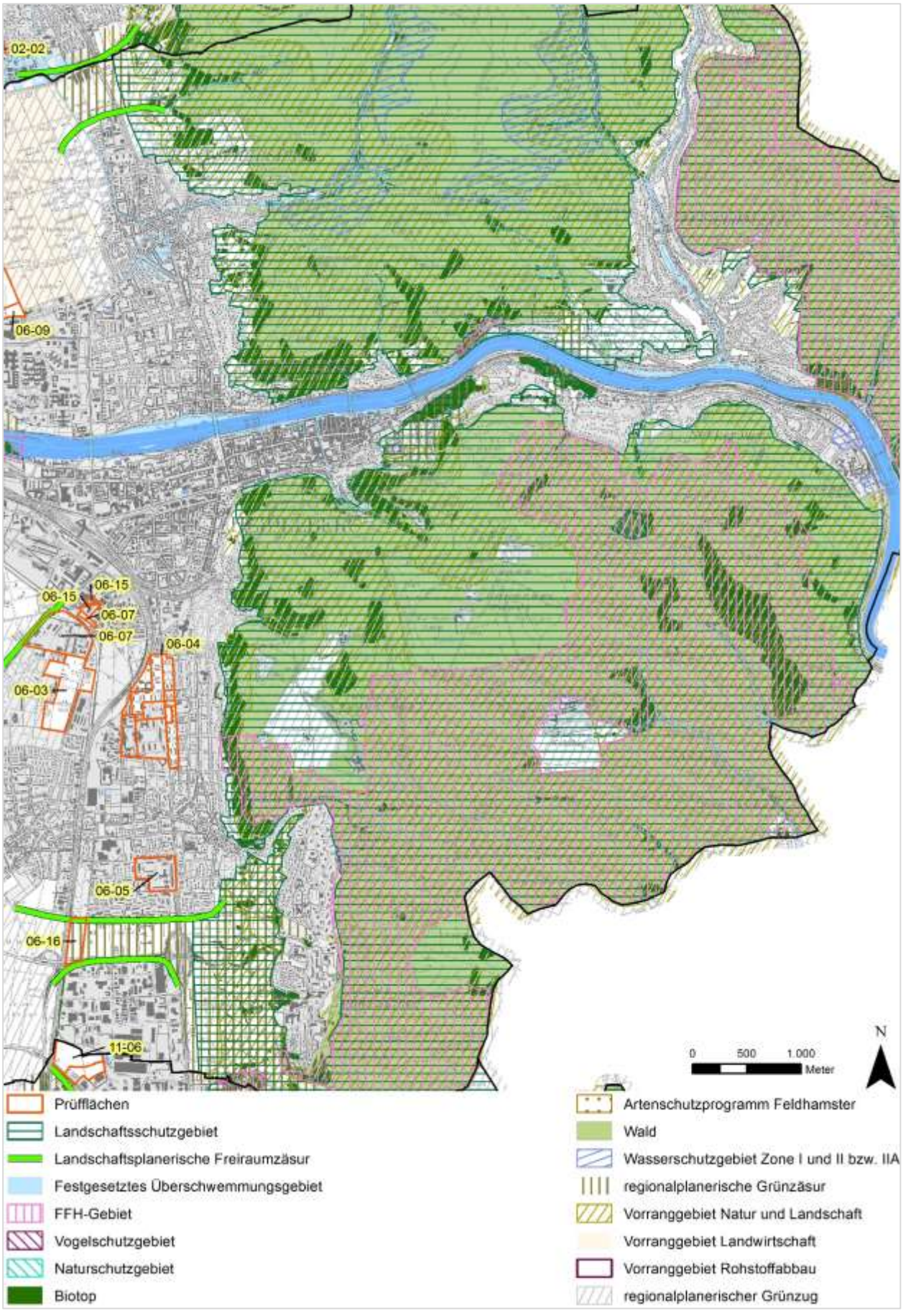
Flächennutzungsplan - Vorentwurf zur Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB



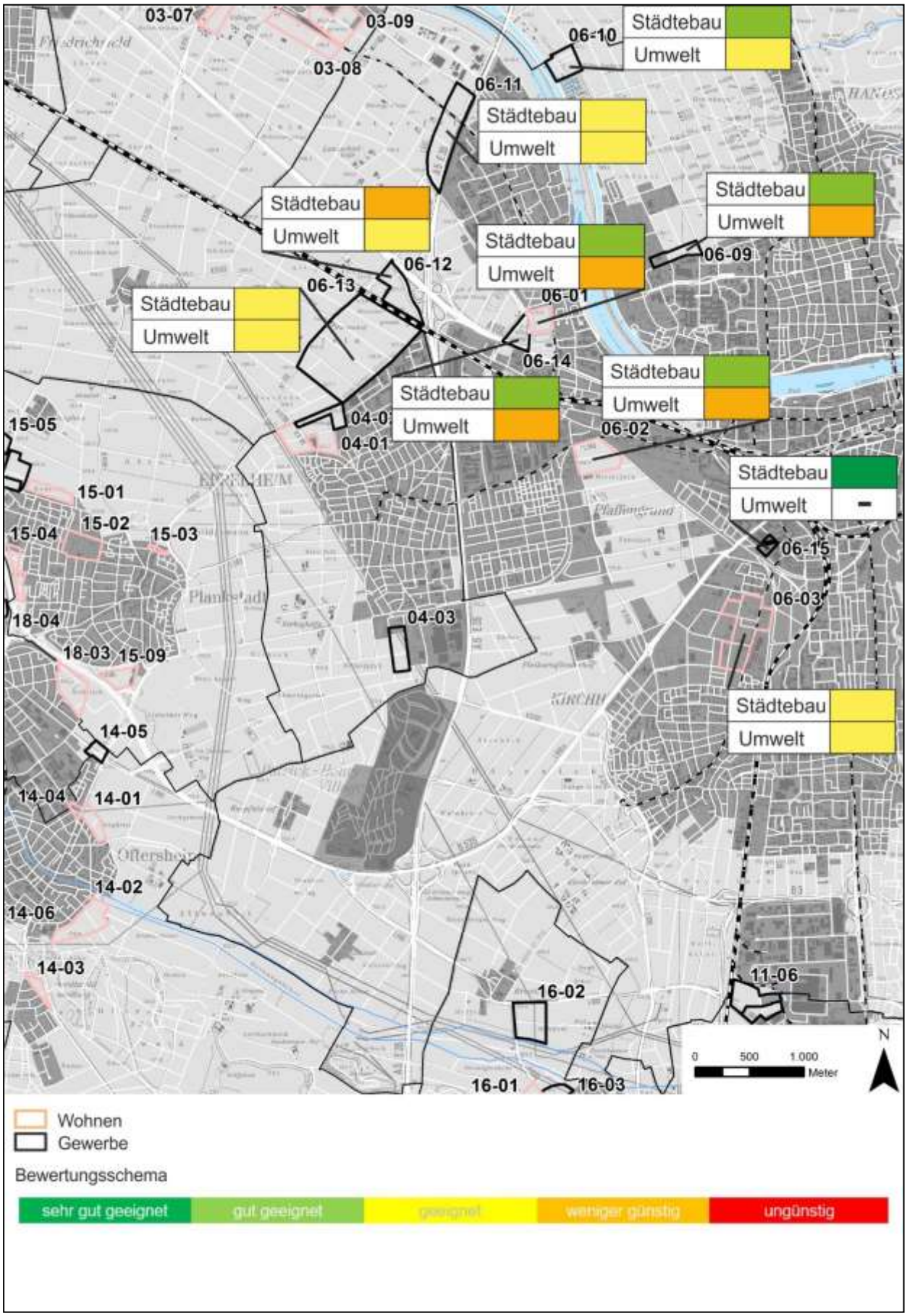
Umweltbezogene Planungsbelange



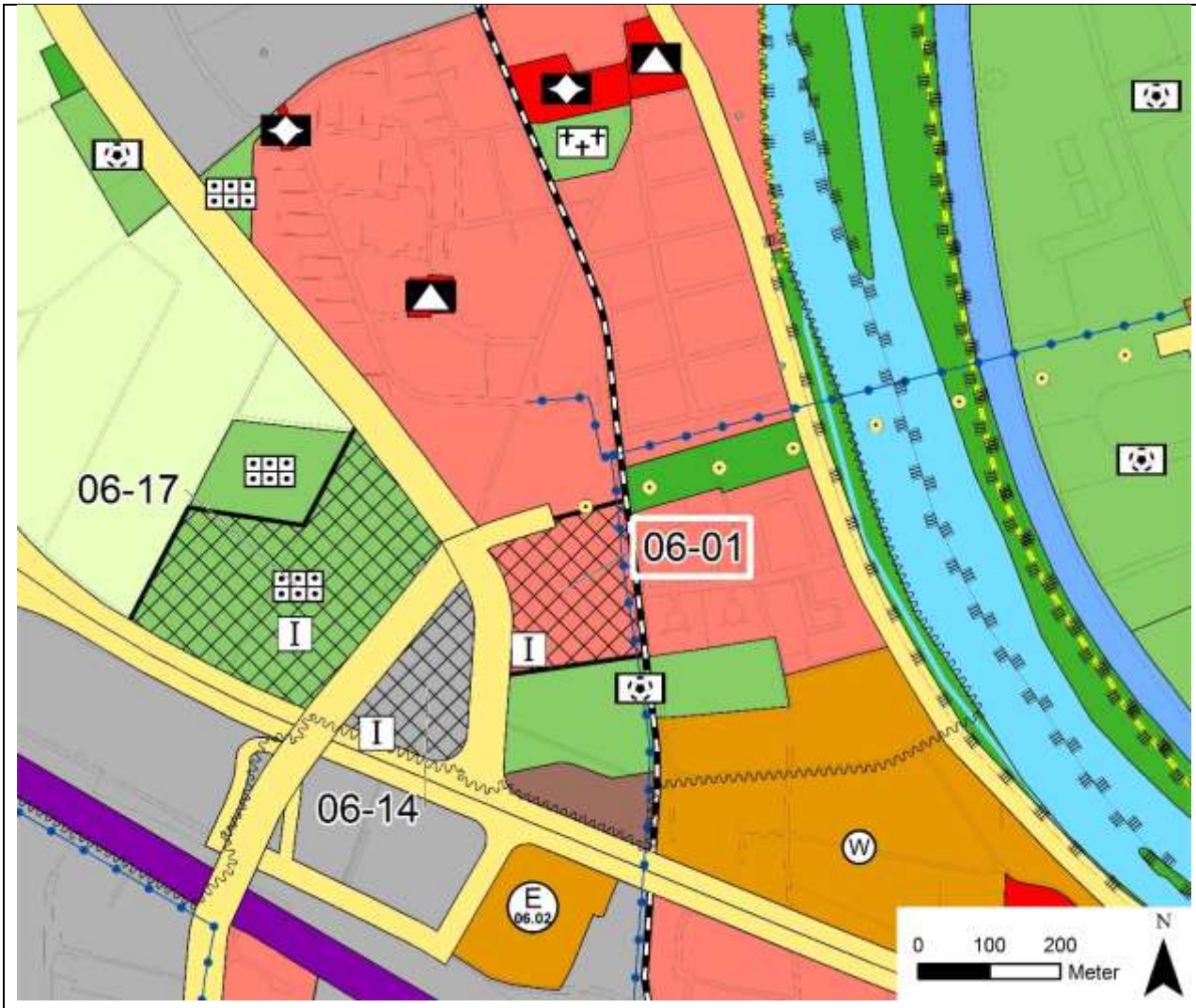
Umweltbezogene Planungsbelange



Gesamtbewertung der städtebaulichen und umweltbezogenen Eignung



06-01 Heidelberg-Wieblingen – Schollengewann II



Flächengröße in Hektar	4,5 ha	Die Fläche ist bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 2006 als Wohnbaufläche enthalten. Auch der aktuelle Planentwurf enthält diese Nutzung. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige Wohnnutzung gut geeignet. Aus Sicht der Umweltbelange ist sie weniger günstig.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Wohnbaufläche	
Neue FNP-Darstellung	Wohnbaufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur	
Die Fläche liegt am südwestlichen Rand von Wieblingen. Sie bildet den wohnbaulichen Abschluss im Süden des Stadtteils. Der nördliche Teilbereich der im rechtswirksamen FNP dargestellten Wohnbaufläche ist bereits bebaut und ist als Bestandsfläche dargestellt. Die Fläche fügt sich gut in die bestehende Siedlungsstruktur ein. Am Nordrand der Fläche stellt der Flächennutzungsplan eine Freihaltetrasse für eine mögliche Querung des Neckars dar.	

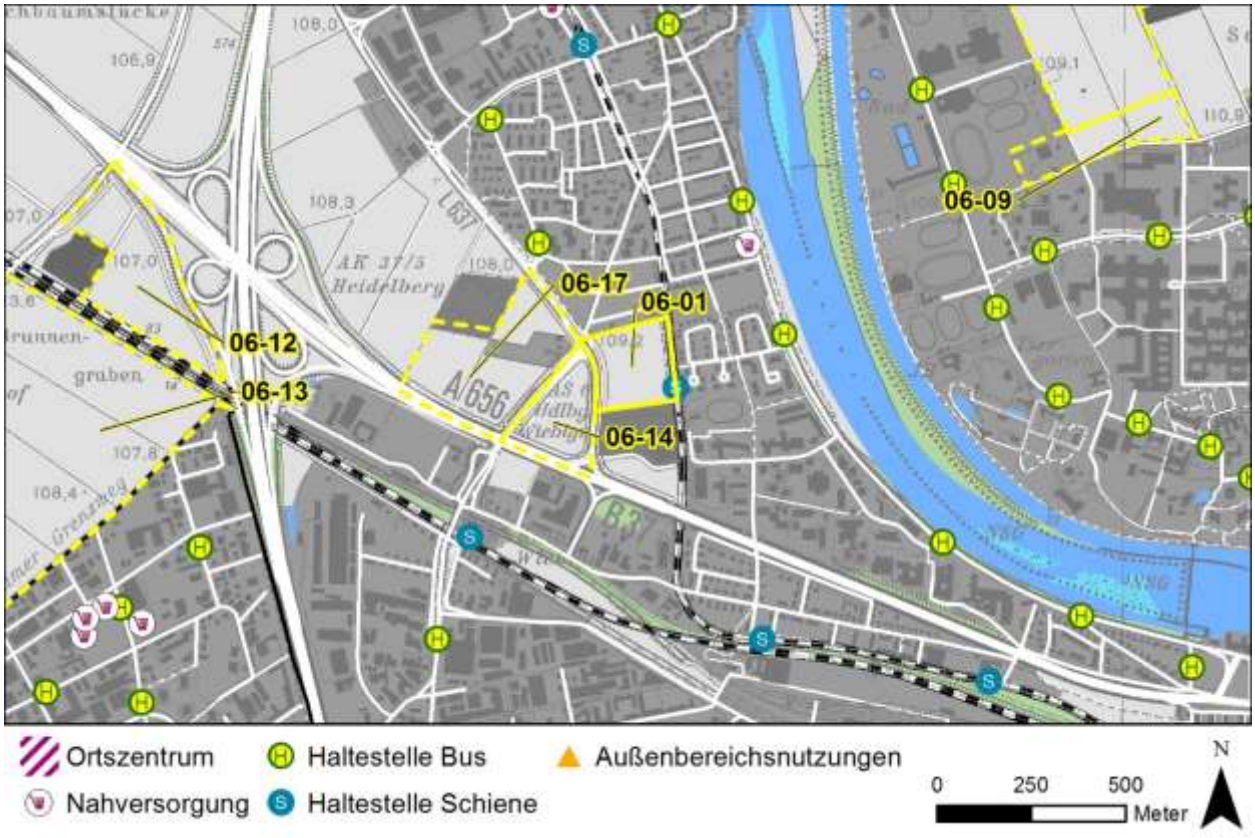
Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)	
ÖPNV	Bushaltepunkt: 280 m Haltepunkt Schiene: direkt angrenzend
Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur	Ortszentrum: ca. 900 m Nächster Markt: 700 m Grundschule: ca. 1.000 m
Naherholung und Freizeit	Ortsrandlage, direkt angrenzend eher wenig attraktive Freiräume und Ackerland in Autobahnnähe. Im weiteren Umfeld attraktives Neckarvorland.

Immissionsschutz (*Lärmwerte für den Straßenverkehr liegen aktuell nicht vor, eine Beurteilung ist derzeit deshalb nicht möglich.)*	
Straßenverkehr	Westlich der Fläche verläuft die Autobahnauffahrt der L 637, südlich davon die B 656.
Bahn	Ca. 450 Südwestlich verläuft die Bahntrasse Heidelberg-Mannheim. Auf der Fläche werden vollflächig schalltechnische Werte von nachts bis zu 55 dB(A) erreicht. Die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) von nachts 45 dB(A) werden somit deutlich überschritten. Entlang des Ostrands der Fläche verläuft die Linie 5 nach Eisenbahnrecht, eine Überschreitung der lärmtechnischen Orientierungswerte in den Randbereichen ist zu vermuten, die Bewältigung im Bebauungsplan ist aber voraussichtlich möglich.
Weitere	Aufgrund der Nähe zu den Sportflächen ist mit Sportlärm zu rechnen.

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Ebenes Gelände. Zuwegung von Westen über die L637 oder von Norden über bestehende Wohngebiete möglich. Keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Landwirtschaft und Gartenland, Gehölzbestände. Angrenzend Wohngebiete, Sportnutzungen sowie Verkehrsflächen.
Weitere Kriterien	-

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogenen Kriterien

06-01 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Hochwassersediment (meist auf Flussschotter; lokal andere Talfüllungen) Boden: Lehm, sandiger Lehm Bodenbewertung: - hohe/sehr hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust sehr hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Mittlere Grundwasserneubildung. Lage im Wasserschutzgebiet „WSG 221030 WW Rauschen Stadtbetriebe Heidelberg“, Zone III Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten. Hohes Gefährdungspotenzial des Grundwassers gegenüber Verunreinigungen, Lage im WSG.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit sehr hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet und von Freifläche mit sehr hoher Ausgleichsfunktion.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Acker, Feldgärten, Gehölze, Streuobst. - Schutzgebiete: Im Südwesten „Hecken - Unterer Rittel/Beim Eselsbuckel/Im Sandwingert“ - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel. - Biotopverbund: Trittsteinbiotope, Vernetzungselemente vorhanden Konflikt: Verlust von überwiegend geringwertigen Biotopstrukturen. Mittleres Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Acker mit Strukturelementen. Im Westen verläuft ein ausgewiesener Radweg. Bedeutung für die Feierabenderholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Lärmwerte zur Straße und Straßenbahn liegen nicht vor. Geringe bis mittlere Lärmbeeinträchtigung durch Schienenwege des Bundes und Sonstiges. Konflikt: Verlust von siedlungsnahen Erholungsbereichen.	
Kultur- und Sachgüter	Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Kulturgüter bekannt.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Hohes Konfliktpotenzial v. a. aufgrund der Inanspruchnahme von sehr hochwertigen Böden und von Freifläche mit sehr hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Die Fläche besitzt ebenfalls eine hohe Bedeutung für die Naherholung und liegt im Wasserschutzgebiet.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

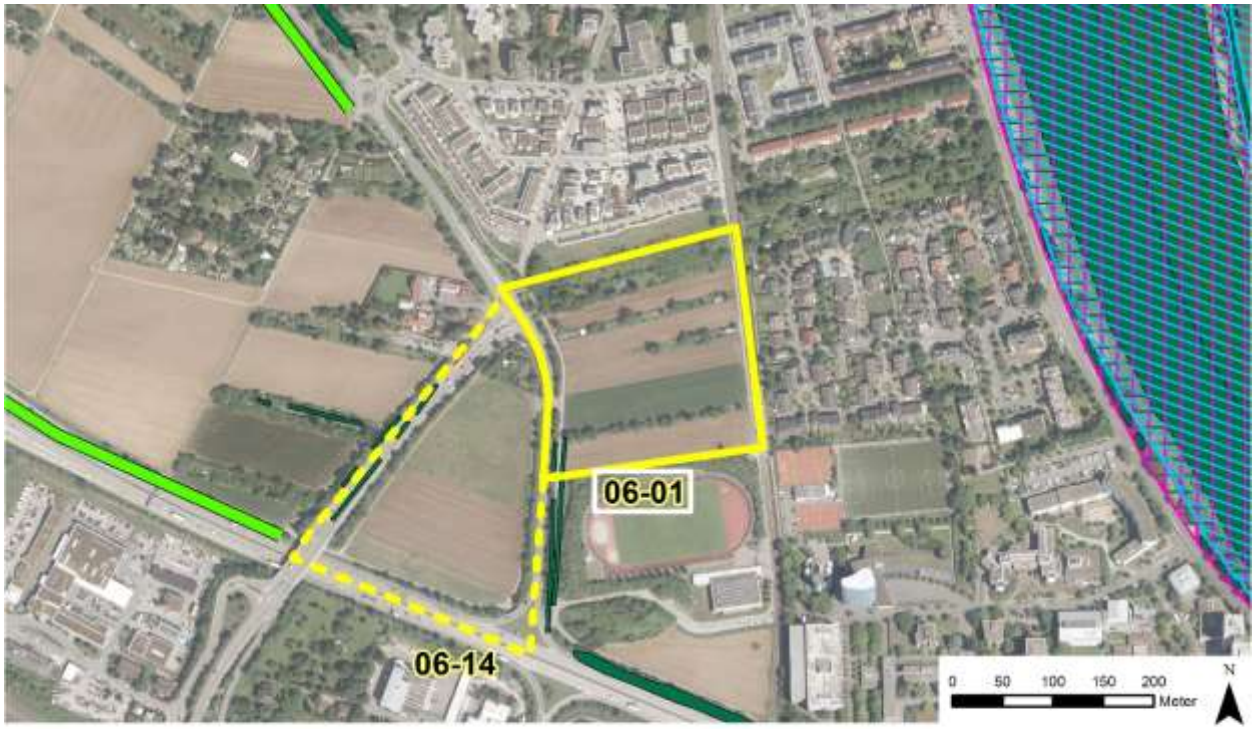
Erhalt der Gehölzbestände. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes. Ein sehr hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Klima/Luft, ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

Landschaftsplan 1999:

- Die Fläche wurde als bedingt vereinbar eingeschätzt.
- Lage am Rand einer „überörtlich bedeutsamen Freiraumzäsur“

Umweltbezogene Restriktionen



- Landschaftsschutzgebiet
- Landschaftsplanerische Freiraumzäsur
- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- FFH-Gebiet
- Vogelschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Biotop
- Artenschutzprogramm Feldhamster
- Wasserschutzgebiet Zone I und II bzw. IIA

06-02 Heidelberg – Pfaffengrund Eppelheimer Straße



Flächengröße in Hektar	10,3 ha	Die Fläche ist bereits seit 2006 als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Auch der aktuelle Planentwurf enthält diese Nutzung. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige Wohnnutzung gut geeignet. Aus Sicht der Umweltbelange ist sie weniger günstig.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Wohnbaufläche	
Neue FNP-Darstellung	Wohnbaufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur	
Zwischen dem Stadtteil Pfaffengrund und der Bahnstadt liegen derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Deren nördlicher Bereich entlang der Eppelheimer Straße eignet sich aufgrund seiner Anbindung an den Siedlungskörper für eine bauliche Fortentwicklung des Siedlungskörpers. Die Fläche fügt sich gut in die bestehende Siedlungsstruktur ein.	

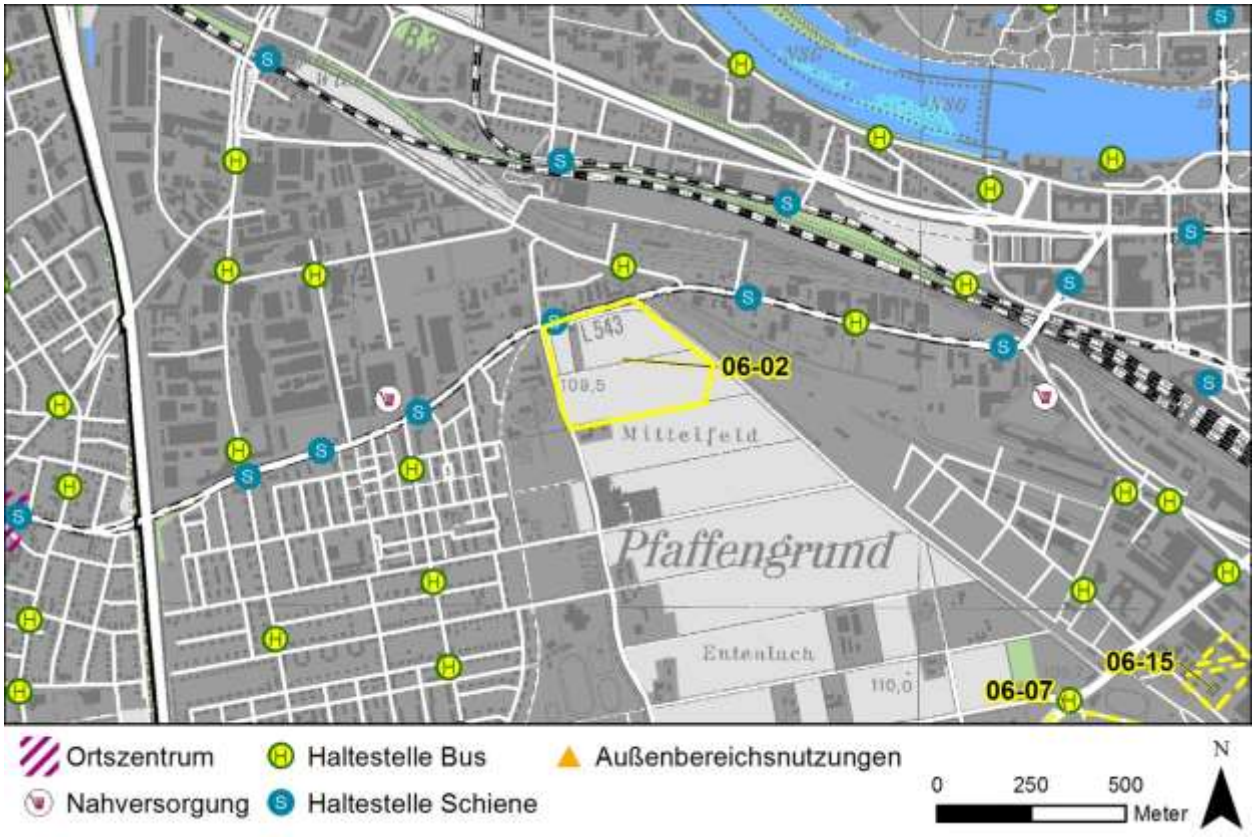
Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)	
ÖPNV	Bushaltepunkt: 700 m Haltepunkt Schiene: direkt angrenzend
Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur	Ortszentrum: ca. 600 m Nächster Markt: 600 m Grundschule: ca. 650 m
Naherholung und Freizeit	Ortsrandlage an Freiräumen, die vor allem landwirtschaftlich genutzt sind und nur wenige Gehölzbestände und Grünstrukturen aufweisen.

Immissionsschutz (*Lärmwerte für den Straßenverkehr liegen aktuell nicht vor, eine Beurteilung ist derzeit deshalb nicht möglich.)*	
Straßenverkehr	Nördlich der Fläche verläuft in Hochlage die Eppelheimer Straße mit Straßenbahnführung.
Bahn	Nördlich in rund 300 m Entfernung verläuft die Bahntrasse Heidelberg – Mannheim, die durch die Bebauung der Bahnstadt jedoch abgeschirmt wird. Auf der Fläche werden vollflächig schalltechnische Werte von nachts bis zu 55 dB(A) erreicht. Die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) von nachts 45 dB(A) werden somit deutlich überschritten. Die Bewältigung im Bebauungsplanverfahren ist voraussichtlich möglich.
Weitere	Schrotthändler ca. 50 m nördlich. Staatliche Lehr- und Versuchsanstalt für Gartenbau direkt angrenzend Landwirtschaftlicher Betrieb direkt angrenzend

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Ebenes Gelände, allerdings Tieflage gegenüber nördlich angrenzender Straßenführung und westlicher Bahnstadt. Anknüpfungen an das bestehende Verkehrsnetz sind vorhanden.
Bestandsnutzungen	Ackerflächen, Gartenland, im nördlichen Bereich solitäre Wohnnutzung, vereinzelte Gehölze. Nördlich auf gegenüberliegender Straßenseite befindet sich ein Schrottplatz, östlich schließt die Bahnstadt an, westlich die Staatliche Lehr- und Versuchsanstalt für Gartenbau Heidelberg sowie südlich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit umgebendem Ackerland.
Weitere Kriterien	-

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

06-02 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Lösssediment (lokal Schwemm-sediment) auf Würm-Schotter Boden: Lehm, sandiger Lehm, schwerer Lehm. Bodenbewertung: - hohe - hohe/sehr hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - hohe - sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - hohe - sehr hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Mittlere Grundwasserneubildung. Lage im Wasserschutzgebiet „WSG-031-WW Rheinau Rhein-Neckar AG MA“, Zone IIIB. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten. Hohes Gefährdungspotenzial des Grundwassers gegenüber Verunreinigungen, Lage im WSG.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit sehr hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet und Freifläche mit sehr hoher Ausgleichsfunktion.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Überwiegend Acker mit Feldgärten, Streuobst, Gehölzstrukturen. - Schutzgebiete: direkt nordöstlich angrenzend „Hecke - Ohrläppchen/Steinhof“ - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse. - Biotopverbund: Trittsteinbiotope, Vernetzungselemente vorhanden Konflikt: Verlust von überwiegend geringwertigen Biotopstrukturen. Mittleres Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Acker mit einzelnen Strukturelementen. Bedeutung für die Feierabenderholung v. a. Spazieren, Radfahren. Im Norden verläuft ein ausgewiesener Radweg entlang der Straße. Lärmwerte zur Straße und Straßenbahn liegen nicht vor. Mittlere Lärmbeeinträchtigung durch Schienenwege des Bundes und Sonstiges. Konflikt: Verlust von siedlungsnahen Erholungsbereichen.	
Kultur- und Sachgüter	Nordöstlich angrenzend „Eisenbahnbrücke (unbestimmt)“.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Hohes Konfliktpotenzial v. a. durch die Inanspruchnahme von hochwertigen Böden und von Freifläche mit sehr hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Außerdem befindet sich die Fläche im Wasserschutzgebiet.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

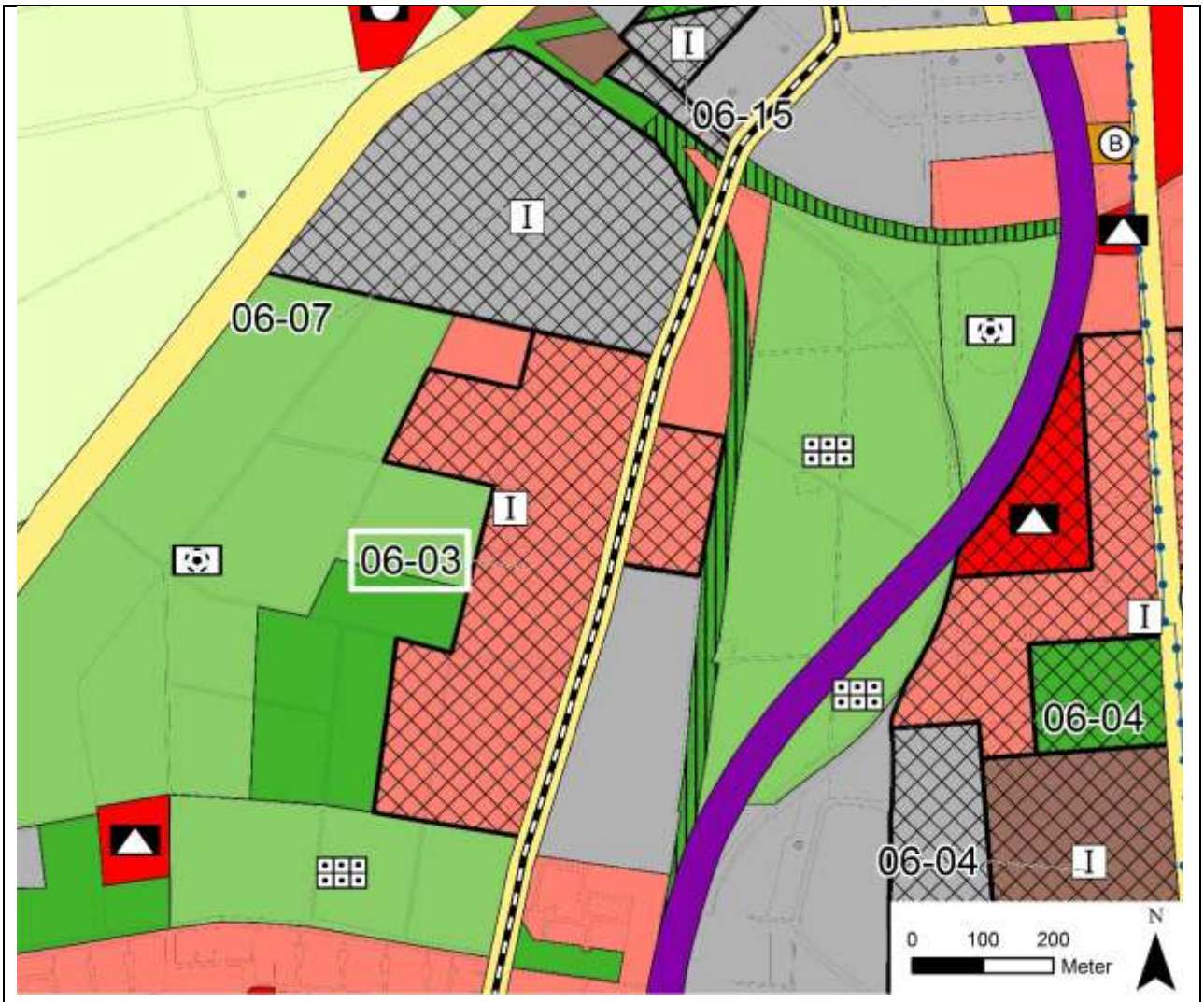
Erhalt der Gehölzbestände. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes. Ein sehr hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Klima/Luft, ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Boden, zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

Landschaftsplan 1999:

- Die Fläche wurde als wenig vereinbar eingeschätzt.

06-03 Heidelberg - Harbigweg



Flächengröße in Hektar	19,1 ha	Die Fläche ist seit 2006 als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Auch der aktuelle Planentwurf enthält diese Nutzung. Sie ist aus städtebaulicher und umweltbezogener Sicht für eine zukünftige Wohnnutzung geeignet.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft, Gartenbau, Messplatz	
Aktuelle Darstellung FNP	Wohnbaufläche	
Neue FNP-Darstellung	Wohnbaufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur	
Zwischen dem Stadtteil Kirchheim und den Patton Barracks liegt entlang des Kirchheimer Wegs eine Freifläche, die derzeit überwiegend landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzt wird und daneben diverse Mischnutzungen birgt. Westlich grenzt das Sportzentrum Süd an, östlich liegt der städtische Zentralbetriebshof und die Bahnlinie Stuttgart – Heidelberg. Das Areal bildet im Stadtteil Kirchheim den Lückenschluss zwischen den ehemaligen US-Flächen und den Kleingärten nördlich der Stettiner Straße, südlich davon schließen Wohngebiete an. Es ist mit einer vorhandenen Straßenbahnlinie mit ÖPNV erschlossen. Die Fläche stellt eine geeignete Fortentwicklung des Siedlungskörpers dar.	

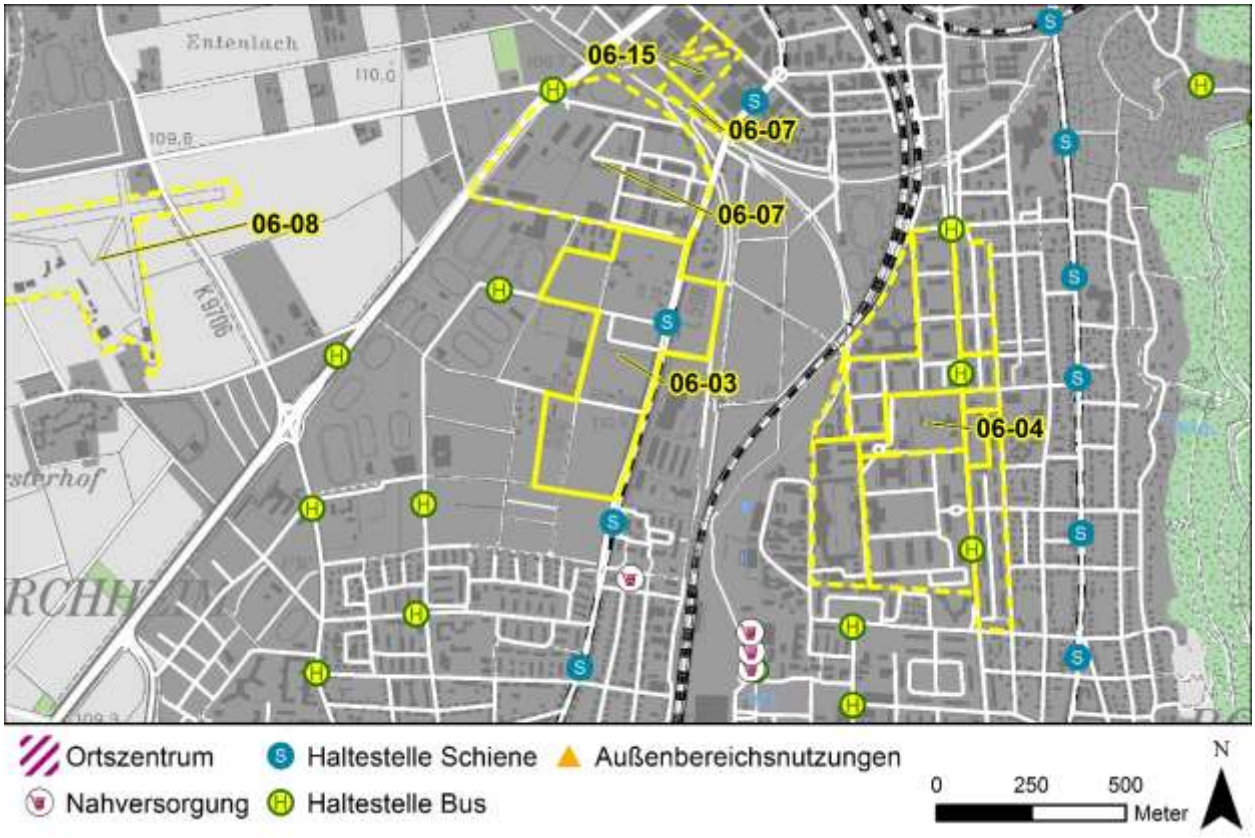
Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)	
ÖPNV	Bushaltepunkt: 200 m Haltepunkt Schiene: direkt angrenzend/ innerhalb der Fläche
Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur	Ortszentrum: ca. 900 m Nächster Markt: 250 m Grundschule: ca. 500 m
Naherholung und Freizeit	Ortsrandlage in Nähe zu Sportzentrum Süd, etwas weiter wenig attraktive Freiraumstrukturen, Kleingartenanlage grenzt südlich an.

Immissionsschutz	(*Lärmwerte für den Straßenverkehr liegen aktuell nicht vor, eine Beurteilung ist derzeit deshalb nicht möglich.)*
Straßenverkehr	Ca. 300 m westlich verläuft die stark befahrene Speyrer Straße. Östlich an die Fläche grenzt der Kirchheimer Weg.
Bahn	Östlich in rund 250 m Entfernung verläuft die Bahntrasse Stuttgart - Heidelberg. Auf der Fläche werden vollflächig schalltechnische Werte von nachts bis zu 55 dB(A), teilweise sogar bis 60 dB(A) erreicht. Die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) von nachts 45 dB(A) werden somit deutlich überschritten. Die Bewältigung im Bebauungsplanverfahren ist voraussichtlich möglich. Entlang des Kirchheimer Wegs verläuft eine Straßenbahnlinie. Lärmwerte liegen hierfür noch nicht vor, eine Beurteilung ist derzeit deshalb nicht möglich.
Weitere	Gewerbegebiet östlich und - nach Realisierung des Innovationsparks Kirchheim auch – nördlich angrenzend, Sportzentrum Süd direkt westlich davon liegend.

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Ebenes Gelände mit bestehender innerer Erschließung. Es sind keine technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Verschiedene landwirtschaftliche und bauliche Nutzungen wie Acker, Gärtnereien, Wohngebäude, Baumschule, Messplatz, Gartenland oder Gewerbehallen. Nördlich grenzt die ehemalige Kaserne Patton Barracks an, südlich eine Kleingartenanlage, östlich der städtische Zentralbetriebshof sowie westlich das Sportzentrum Süd.
Weitere Kriterien	Lage innerhalb Richtfunkstrecke Telekom

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

06-03 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Lösssediment (lokal Schwemm-sediment) auf Würm-Schotter / Flugsandsediment (lokal Hochflutsand) Boden: Keine Bewertung, Siedlung. In Geologischer Karte 25: Lehm und Sand. Etwa 50 % bereits durch Bebauung bzw. Versieglung beeinträchtigt, 50 % Ackerbau. Bodenbewertung: - Keine Bodenwerte. Aus Geologischer Karte jedoch grob für Ackerflächen Bodenwerte ermittelt. Konflikt: Insgesamt aufgrund der hohen Versiegelung und Vorbelastung Verlust von geringwertigen Böden.	
Wasser	Bestand: Geringe Grundwasserneubildung. Lage im Wasserschutzgebiet „WSG-031-WW Rheinau Rhein-Neckar AG MA“, Zone IIIB. Konflikt: Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten. Hohes Gefährdungspotenzial des Grundwassers gegenüber Verunreinigungen, Lage im WSG.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit sehr hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet und Freifläche mit sehr hoher Ausgleichsfunktion.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Etwa 50 % der Fläche bereits bebaut bzw. versiegelt, restliche Fläche Ackerland und Gehölze. - Schutzgebiete: Im Norden gesetzlich geschütztes Biotope „Hecken - Kirchheimer Weg rechts“; Direkt westlich angrenzend „Hecke und Feldgehölz - Tennisanlage - Harbigweg“, „Hecke u. Feldgehölz - Harbigweg“. - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Amphibien/Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse, Nachtfalter. - Biotopverbund: Trittsteinbiotope, Vernetzungselemente vorhanden. Konflikt: Verlust von zahlreichen Gehölzstrukturen, mittleres Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Mittlerer attraktiver Landschaftsraum mit zahlreichen Strukturelementen, Wege am Rand und durch das Gebiet. Östlich angrenzend verläuft ein ausgewiesener Radweg entlang der Straße. Bedeutung für die Feierabenderholung v. a. Spazieren, Radfahren. Lärmwerte zur Straße und Straßenbahn liegen nicht vor. Mittlere Lärmbeeinträchtigung durch Schienenwege des Bundes und Sonstiges. Konflikt: Verlust von siedlungsnahen Erholungsbereichen.	
Kultur- und Sachgüter	Im Südosten "Siedlung (provinzial-römisch)", Gerichtsstätte (Mittelalter), südöstlich „Mauerreste (provinzial-römisch)“.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Mittleres Konfliktpotenzial durch die Vorbelastung der Böden durch Bebauung/Versiegelung und der damit verbundenen geringen Bedeutung für das Schutzgut Wasser. Jedoch hohe Bedeutung als Wegeverbindung zwischen Kirchheim und der Kernstadt Heidelberg und als Freifläche mit sehr hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

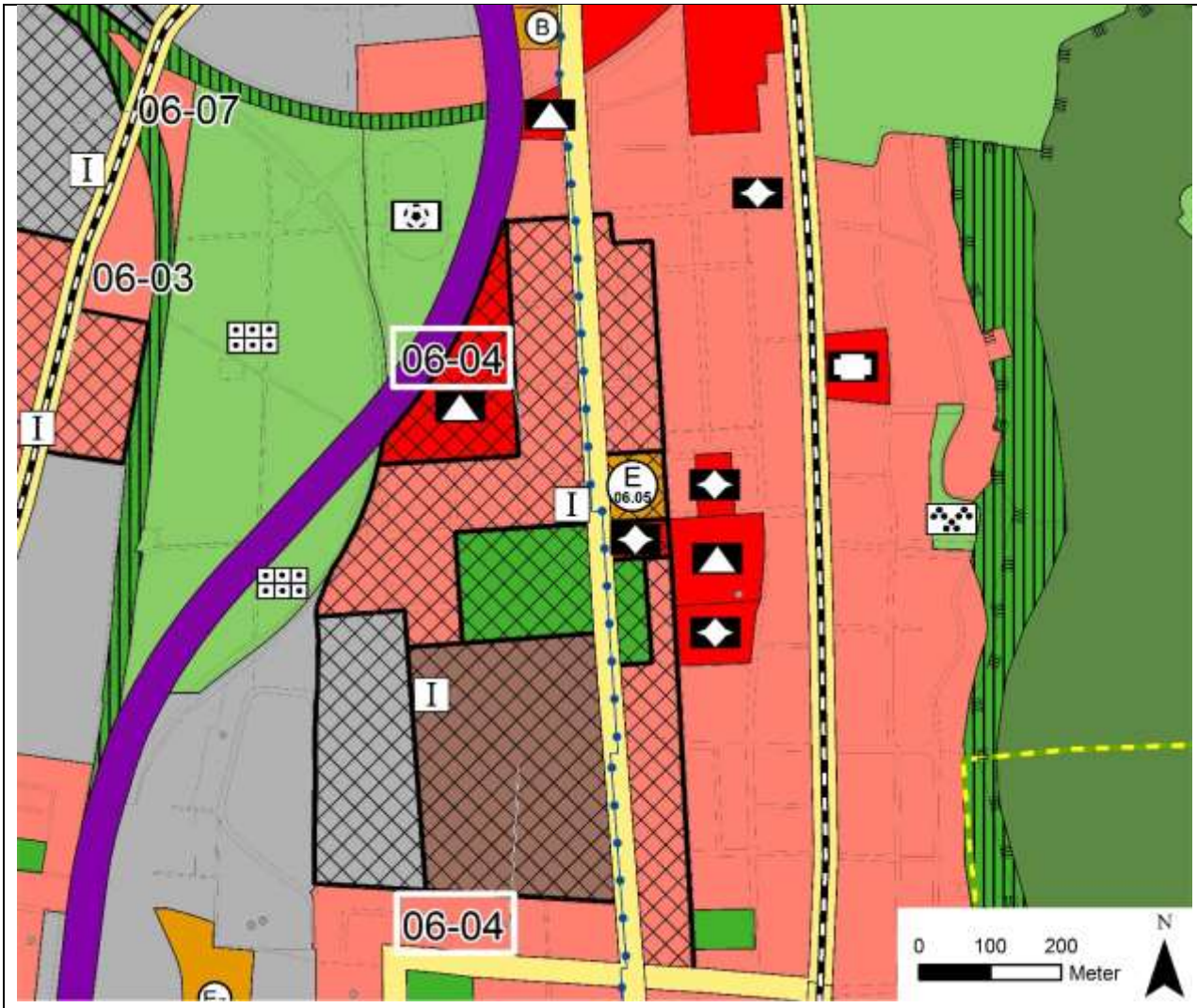
Erhalt der Gehölzbestände. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes. Ein sehr hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Klima/Luft, ein hoher Ausgleichsbedarf durch den Eingriff in das Schutzgut Mensch, zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

Landschaftsplan 1999:

- Die Fläche wurde als wenig vereinbar eingeschätzt.

06-04 Heidelberg - Konversionsfläche Mark-Twain-Village



Flächengröße in Hektar	39,1 ha	Die Fläche war im vorherigen Flächennutzungsplan eine Sonderbaufläche Militärische Einrichtung. Nach Abzug der amerikanischen Streitkräfte wurden die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine zivile Nachnutzung entkoppelt vom Gesamtverfahren zum Flächennutzungsplan in Einzeländerungsverfahren bearbeitet. Das letzte der insgesamt drei Flächennutzungsplanverfahren wurde am 25.3.2019 abgeschlossen.
Aktuelle Nutzung	Militärische Konversionsfläche	
Aktuelle Darstellung FNP	Sonderbaufläche Militärische Einrichtung	
Neue FNP-Darstellung	Wohnbau- (15,8 ha), Gemeinbedarfs- (3,0 ha), Grünfläche (3,9 ha), Sonderbaufläche Einzelhandel (0,9 ha), Gemischte (10,1 ha) und Gewerbliche Baufläche (5,4 ha)	

Erläuterungen

Bearbeitung der Konversionsfläche im Parallelverfahren

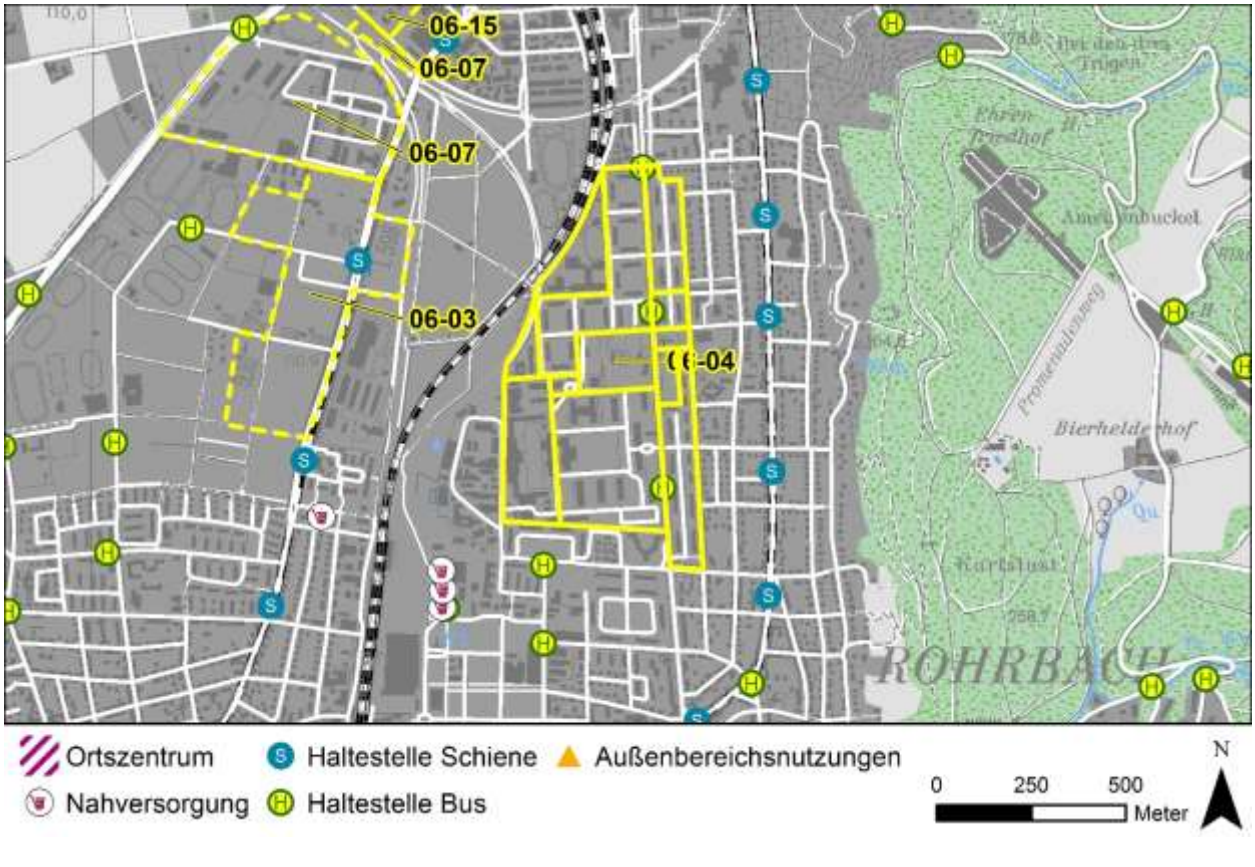
Auf Basis eines belastbaren Verfahrensstandes zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans wurden die Konversionsflächen entwickelt.

Der Flächennutzungsplan wurde dabei als Einzeländerungsverfahren in enger inhaltlicher und zeitlicher Abstimmung mit dem Bebauungsplanverfahren der Stadt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Somit wurde erreicht, dass die Entwicklung der Konversionsflächen nicht durch die Gesamtfortschreibung verzögert wird.

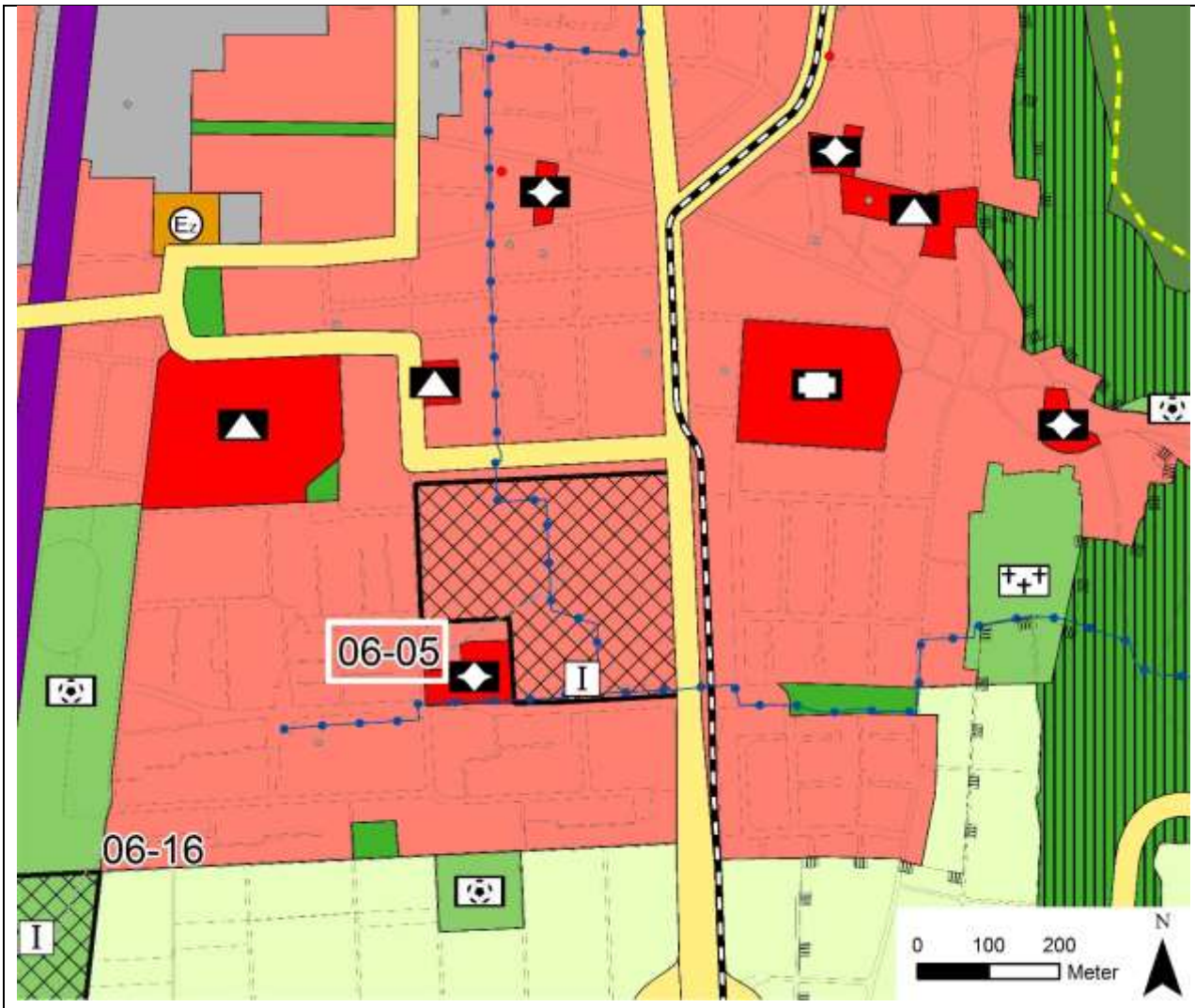
In diesen Verfahren wurden alle relevanten Belange vertiefend betrachtet, so dass eine nähere Bewertung der Planungskriterien an dieser Stelle entbehrlich ist.

Die Verfahren zu allen Teilflächen wurden bis zum 25.3.2019 abgeschlossen.

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



06-05 Heidelberg – Konversionsfläche US-Hospital



Flächengröße in Hektar	10,2 ha	Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche Militärische Einrichtung enthalten. Nach Abzug der amerikanischen Streitkräfte werden die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine zivile Nachnutzung parallel zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanverfahrens in Einzeländerungsverfahren bearbeitet.
Derzeitige Nutzung	Ehemaliges Kasernenareal	
Aktuelle Darstellung FNP	Sonderbaufläche Militärische Einrichtung	
Neue FNP-Darstellung	Wohnbaufläche	

Erläuterungen

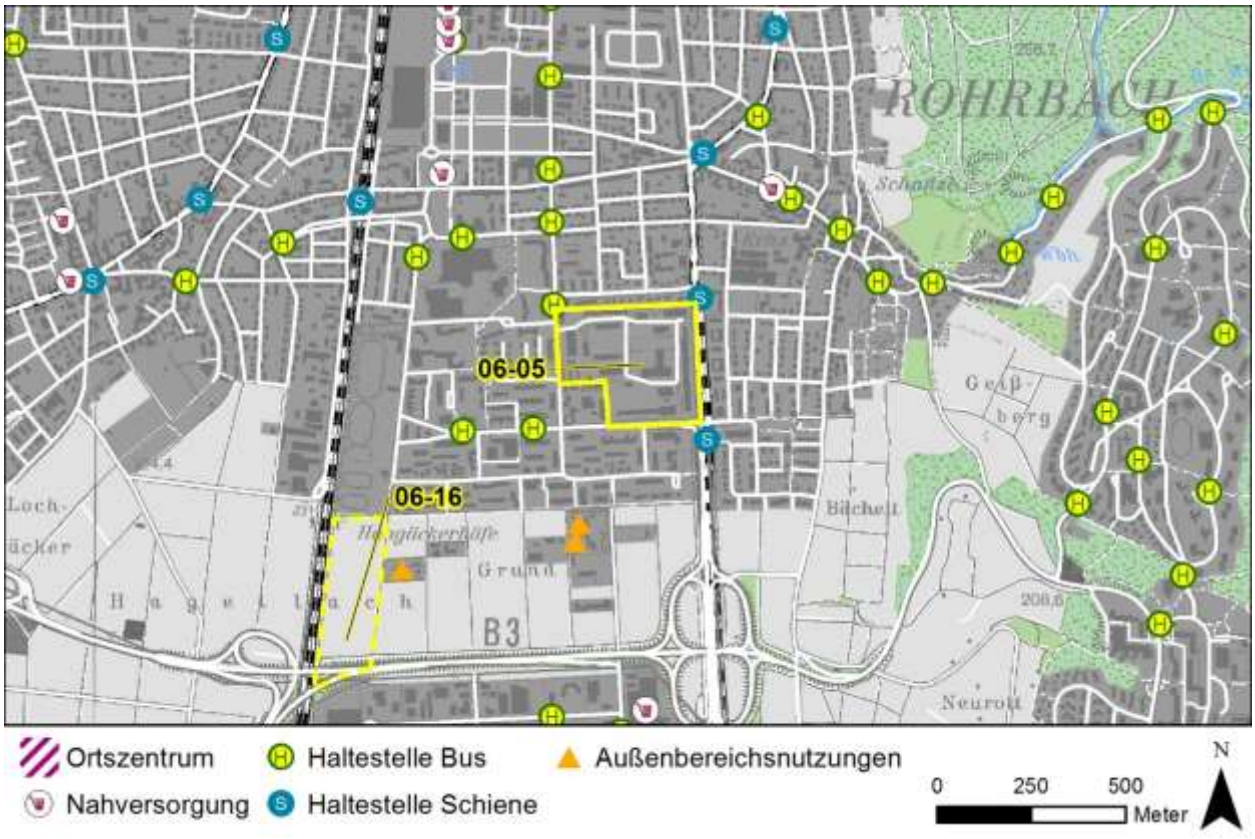
Bearbeitung der Konversionsfläche im Parallelverfahren

Auf Basis des erreichten Verfahrensstandes zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans werden die Konversionsflächen entwickelt.

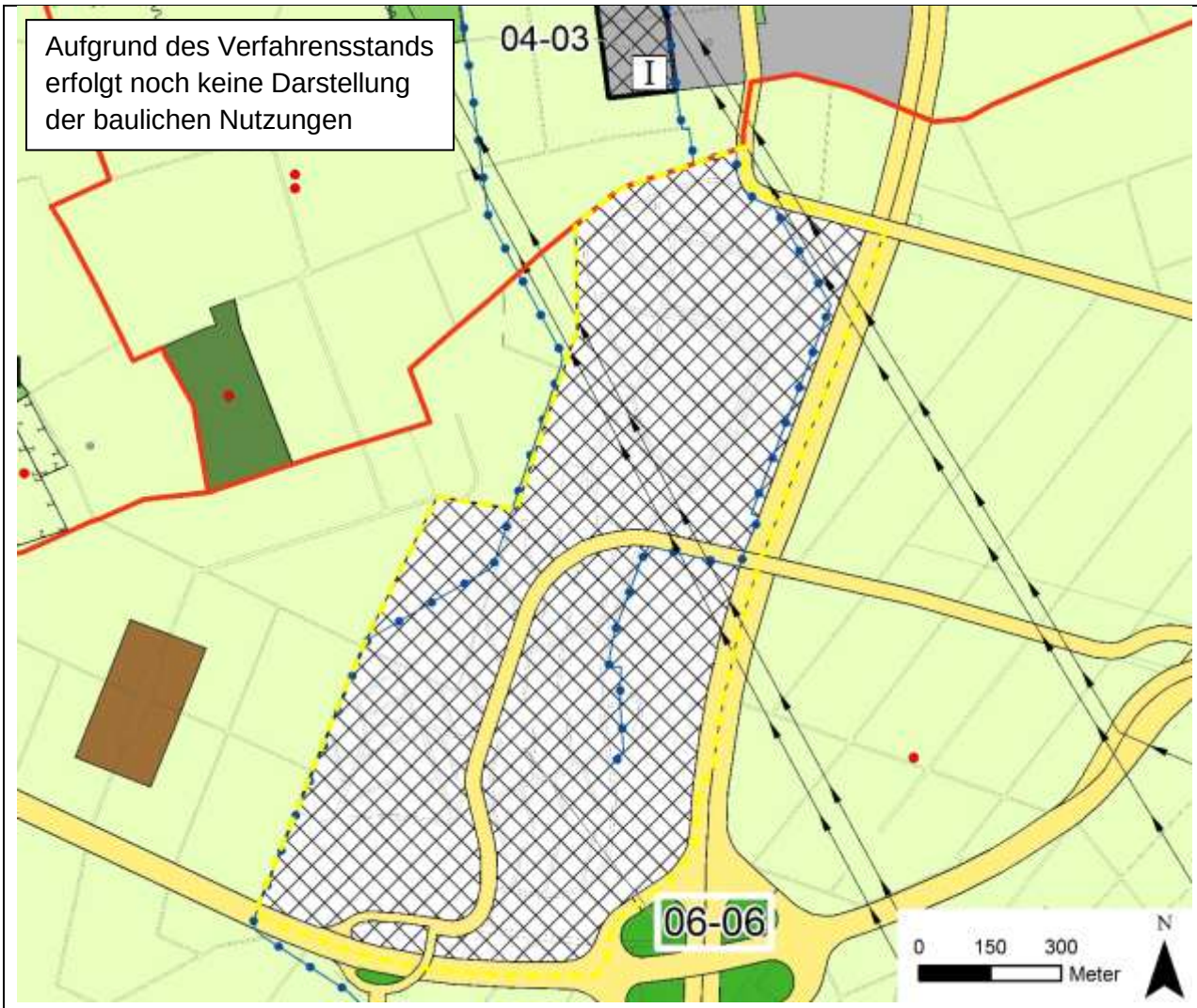
Der Flächennutzungsplan wird dabei als Einzeländerungsverfahren in enger inhaltlicher und zeitlicher Abstimmung mit dem Bebauungsplanverfahren der Stadt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Somit wird erreicht, dass die Entwicklung der Konversionsflächen nicht durch die Gesamtfortschreibung verzögert wird.

In diesen Verfahren werden alle relevanten Belange vertiefend betrachtet, so dass eine nähere Bewertung der Planungskriterien an dieser Stelle entbehrlich ist.

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



06-06 Heidelberg – Konversionsfläche Patrick-Henry-Village



Flächengröße in Hektar	115,4 ha	Die Fläche war im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche Militärische Einrichtung und Grünfläche dargestellt. Für die Fläche liegt noch kein ausreichend belastbares Nutzungskonzept vor. Es ist vorgesehen, dass die Änderung zum Flächennutzungsplan - wie bei den anderen Konversionsflächen auch - in einem Einzeländerungsverfahren bearbeitet wird.
Derzeitige Nutzung	Militärische Konversionsfläche, Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Sonderbaufläche Militärische Einrichtung, Grünfläche, Entwicklungsfläche Militär	
Neue FNP-Darstellung	Wird im weiteren Verfahren bestimmt	

Erläuterung

Bearbeitung der Konversionsfläche im Parallelverfahren

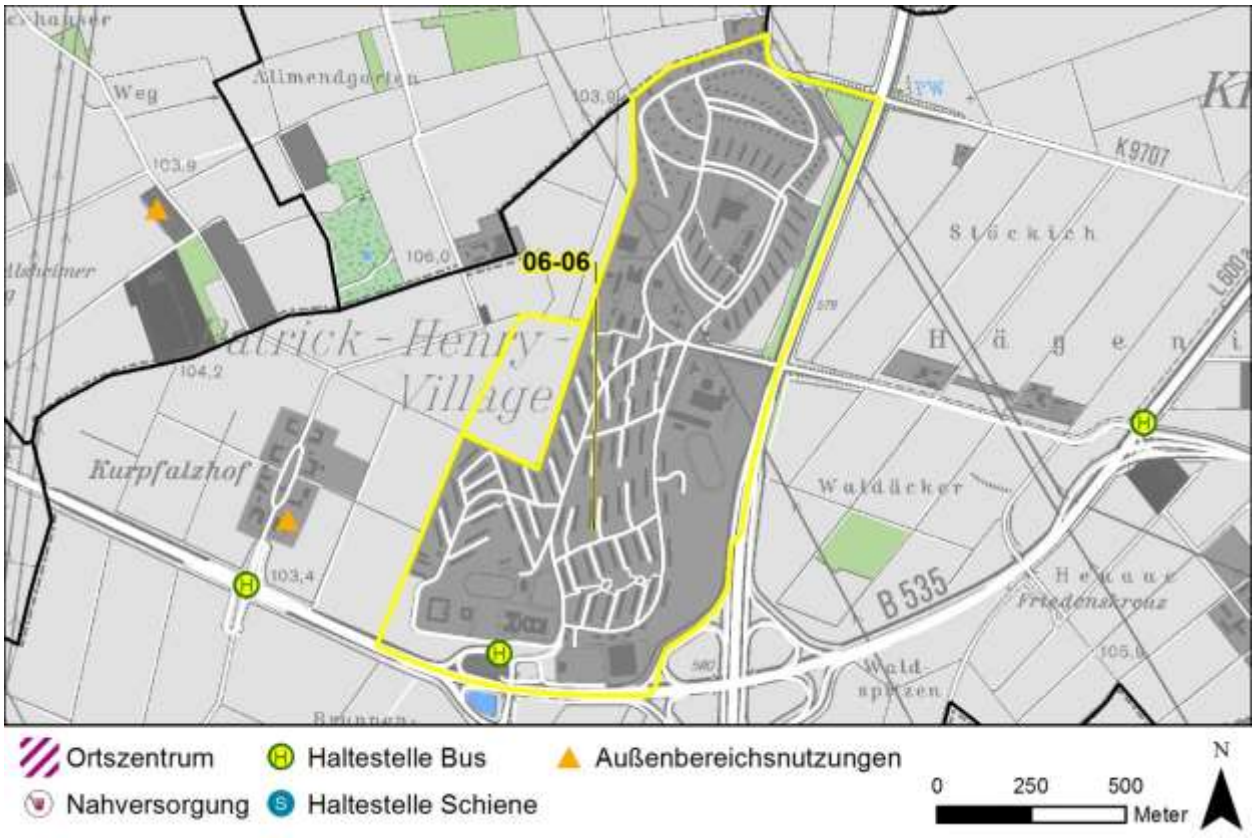
Auf Basis des erreichten Verfahrensstandes zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans werden die Konversionsflächen entwickelt.

Der Flächennutzungsplan wird dabei als Einzeländerungsverfahren in enger inhaltlicher und zeitlicher Abstimmung mit dem Bebauungsplanverfahren der Stadt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Somit wird erreicht, dass die Entwicklung der Konversionsflächen nicht durch die Gesamtfortschreibung verzögert wird.

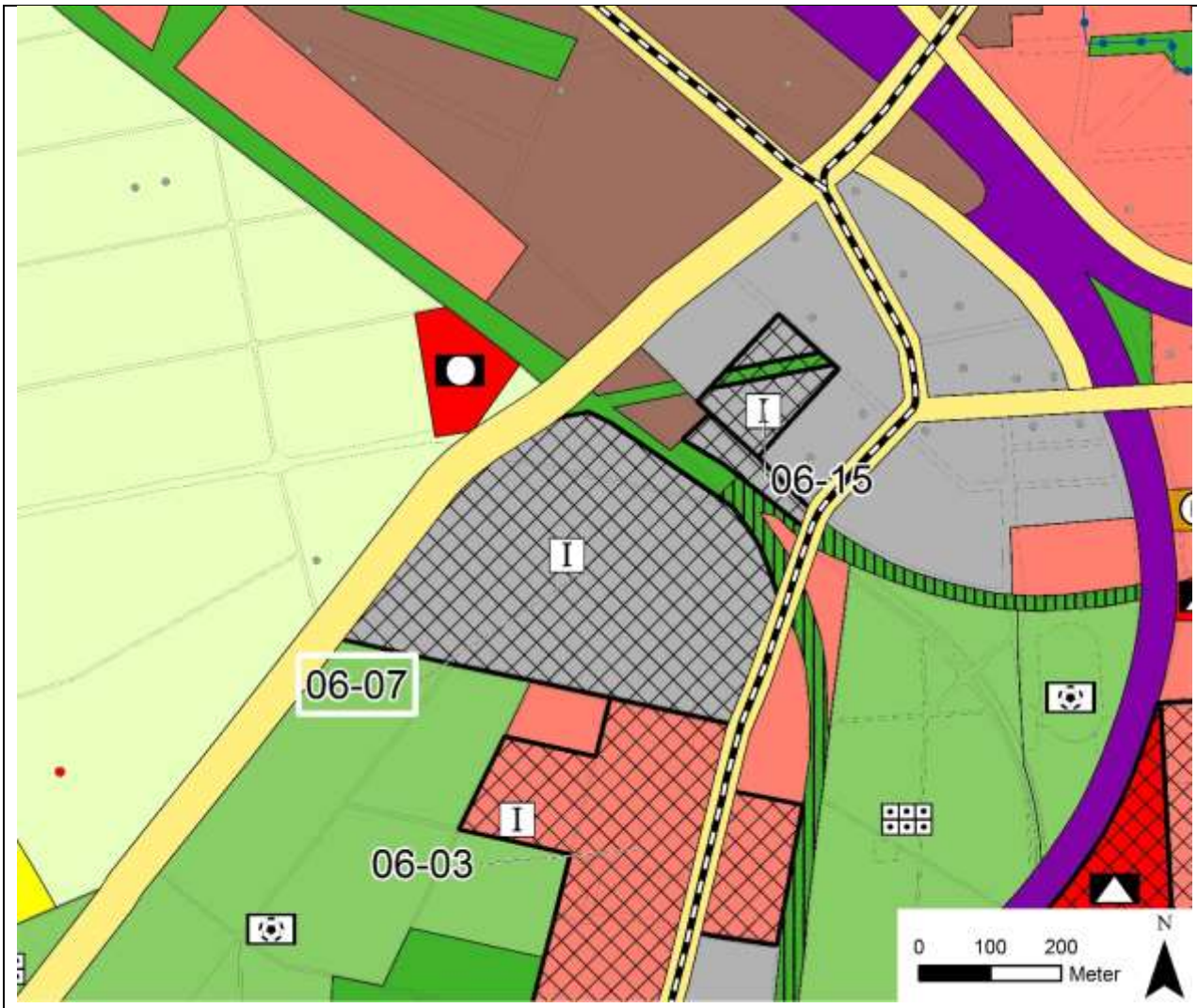
In diesen Verfahren werden alle relevanten Belange vertiefend betrachtet, so dass eine nähere Bewertung der Planungskriterien an dieser Stelle entbehrlich ist.

Für die Bearbeitung der Gesamtfortschreibung war es notwendig, dem Bereich Patrick-Henry-Village Annahmen für die Nachnutzung zugrunde zu legen. Dies war notwendig, um gegenüber dem RP Karlsruhe den Bedarfsnachweis für das gesamte Verbandsgebiet zu führen. Als Annahme zugrunde gelegt wurde pauschaliert eine jeweils hälftige Nutzung Wohnen und Gewerbe für den bisher 80ha umfassenden bebauten Bereich der Konversionsfläche. Im weiteren Verfahren sind dazu Änderungen möglich.

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



06-07 Heidelberg – Konversionsfläche Patton-Barracks



Flächengröße in Hektar	17,6 ha	Die Fläche war im vorherigen Flächennutzungsplan eine Sonderbaufläche Militärische Einrichtung. Nach Abzug der amerikanischen Streitkräfte wurden die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine zivile Nachnutzung entkoppelt vom Gesamtverfahren zum Flächennutzungsplan in Einzeländerungsverfahren bearbeitet. Das Verfahren zu dieser Fläche wurde am 25.03.2019 abgeschlossen.
Derzeitige Nutzung	Militärische Konversionsfläche	
Aktuelle Darstellung FNP	Sonderbaufläche Militärische Einrichtung (15,0 ha), Sport- und Freizeitfläche (2,4 ha), Grünfläche (0,2 ha)	
Neue FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	

Erläuterung

Bearbeitung der Konversionsfläche im Parallelverfahren

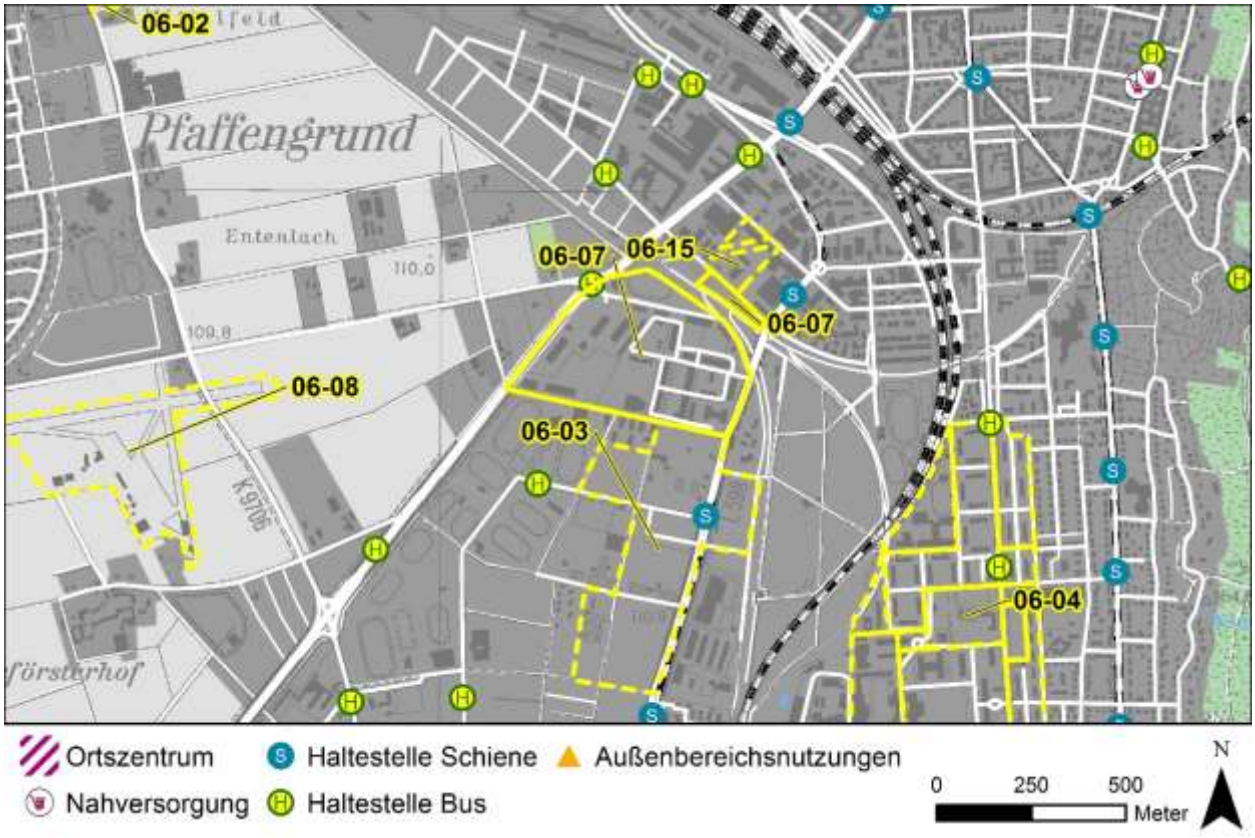
Auf Basis des erreichten Verfahrensstandes zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans werden die Konversionsflächen entwickelt.

Der Flächennutzungsplan wird dabei als Einzeländerungsverfahren in enger inhaltlicher und zeitlicher Abstimmung mit dem Bebauungsplanverfahren der Stadt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Somit wird erreicht, dass die Entwicklung der Konversionsflächen nicht durch die Gesamtfortschreibung verzögert wird.

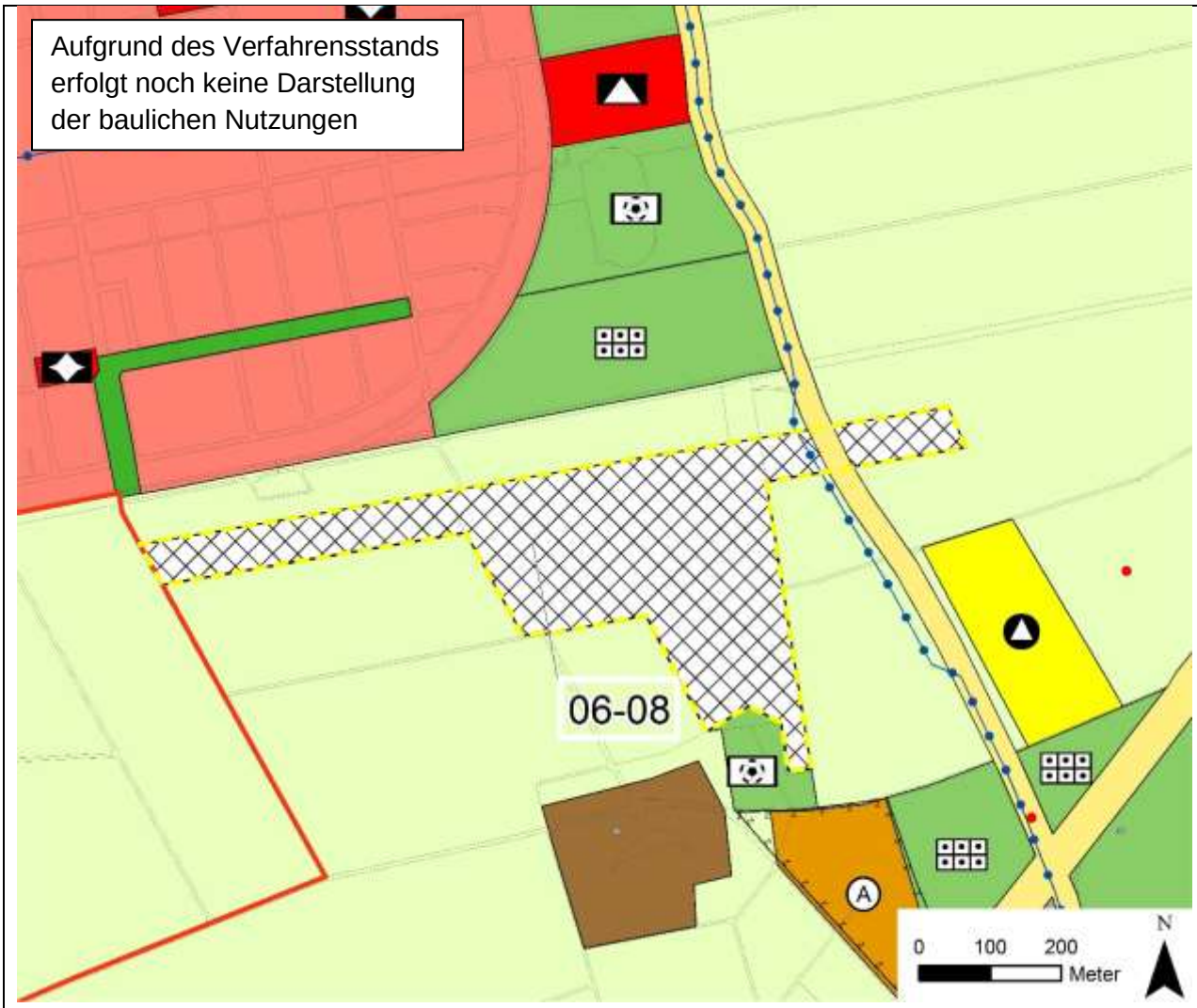
In diesen Verfahren werden alle relevanten Belange vertiefend betrachtet, so dass eine nähere Bewertung der Planungskriterien an dieser Stelle entbehrlich ist.

Das Verfahren wurde am 25.03.2019 abgeschlossen.

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



06-08 Heidelberg – Konversionsfläche Airfield



Flächengröße in Hektar	16,4 ha	Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche Militärische Einrichtung enthalten. Konkrete Planungsvorstellungen für die Nachnutzung liegen derzeit noch nicht vor.
Derzeitige Nutzung	Militärische Konversionsfläche (Flugplatz)	
Aktuelle Darstellung FNP	Sonderbaufläche Militärische Einrichtung	
Neue FNP-Darstellung	Noch zu klären	

06-09 Heidelberg – Botanischer Garten / Klausenpfad



Flächengröße in Hektar	15,5 ha	Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Entwicklungsflächen „Sonderbaufläche Wissenschaft“ und „Parkanlage“ enthalten. Der aktuelle Planentwurf behält diese Nutzung bei. Der Bereich ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige Nutzung durch die Universität geeignet. Aus Sicht der Umweltbelange ist sie weniger günstig.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft, Sportanlagen	
Aktuelle Darstellung FNP	Sonderbaufläche Wissenschaft (4,6 ha), Entwicklungsfläche Parkanlage (10,9 ha)	
Neue FNP-Darstellung	Sonderbaufläche Wissenschaft (4,6 ha), Entwicklungsfläche Parkanlage (10,9 ha)	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

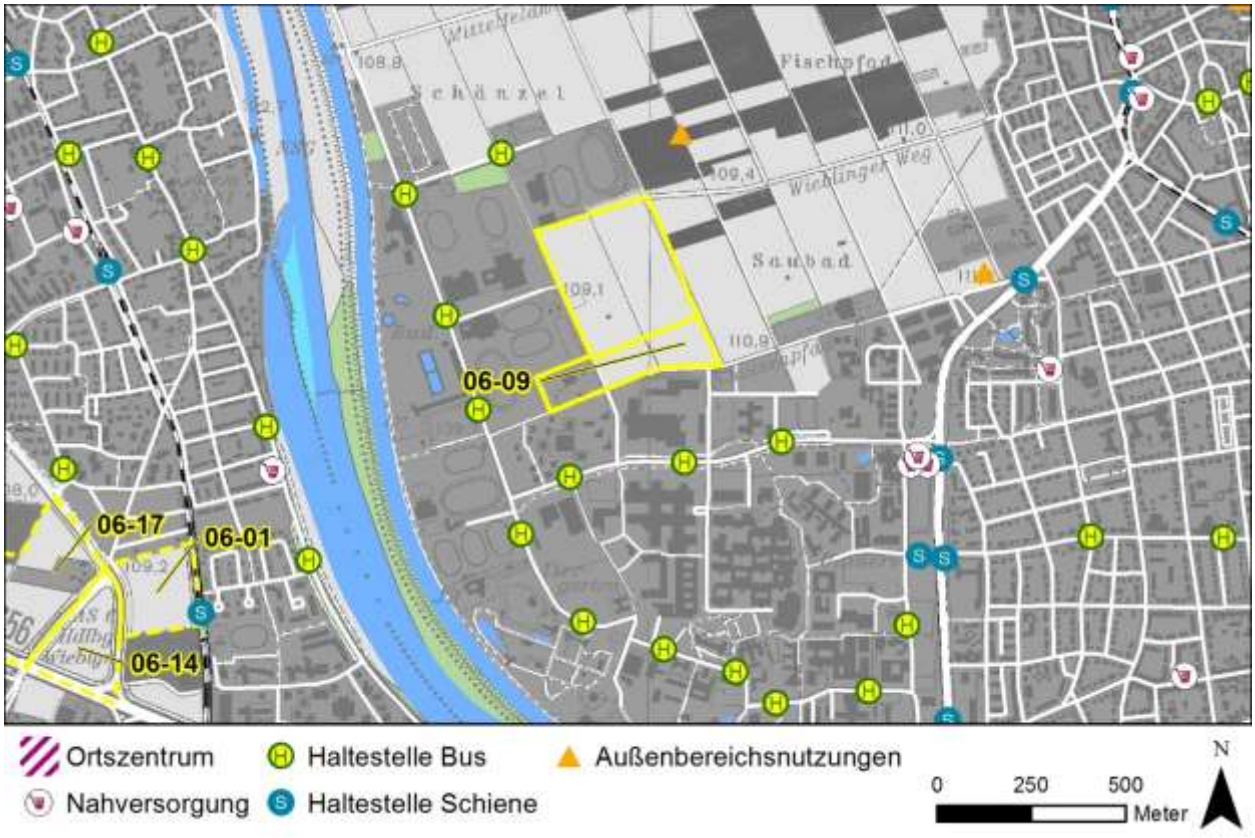
Erläuterungen

Die Fläche liegt am Nordrand des Neuenheimer Felds und grenzt an die Bebauung der Universität an.

In diesem Bereich bleibt die Darstellung im Flächennutzungsplan gegenüber dem bisher wirksamen Plan unverändert. Falls hier im Ergebnis des Planungsverfahrens mit der Universität aus Sicht der Stadt Heidelberg die Notwendigkeit einer Änderung gesehen wird, kann ein notwendiges Flächennutzungsplanverfahren entkoppelt von der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans in einem Parallelverfahren umgesetzt werden.

Bewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

06-09 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Hochwassersediment (meist auf Flussschotter; lokal andere Talfüllungen) Boden: Lehm, sandiger Lehm, schwerer Lehm. Boden teilweise als „Siedlung“ ohne Bodenwerte. Bodenbewertung: - Hohe/sehr hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - Hohe bis sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - Hohe bis sehr hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Teilweiser Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Mittlere Grundwasserneubildung. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet und Freifläche mit hoher Ausgleichsfunktion.	
Pflanzen und Tiere	Bestand: Acker, Sportanlage, Feldgarten, Gehölz, Reitplatz, Grünland - Schutzgebiete: im Westen „Feldgehölze und Hecken - Bodenmeister“; östlich angrenzend „Feldgehölz - Hühnerstein“, direkt westlich angrenzend „Feldhecke - Bodenmeister“. - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Amphibien/Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse, Nachtfalter. - Biotopverbund: Trittsteinbiotope, Vernetzungselemente vorhanden, Lage im Kernraum Biotopverbund mittlerer Standorte. Konflikt: Verlust von zahlreichen mittel-hochwertigen Biotopstrukturen, vor allem Gehölzstrukturen, mittleres bis hohes Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Attraktives Landschaftsbild mit vorhandene Strukturelementen, vor allem Gehölzen, Wege am Rand und durch das Gebiet. Bedeutung für die Feierabenderholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Lärmwerte zur Straße und Straßenbahn liegen nicht vor. Geringe bis mittlere Lärmbeeinträchtigung durch Schienenwege des Bundes und Sonstiges. Konflikt: Verlust von siedlungsnahen Erholungsbereichen.	
Kultur- und Sachgüter	Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich „Siedlung (provinzial-römisch)“; nordöstliche Ecke „Straße (provinzial-römisch)", südlicher Bereich „Siedlung (provinzial-römisch)" und "Straße (provinzial-römisch)", Siedlung aus der Urnenfelderzeit, Siedlung aus der Hallstatt- und Latènezeit, Bestattungsplatz aus vorgeschichtlicher Zeit und Siedlungsstelle aus der Römerzeit.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

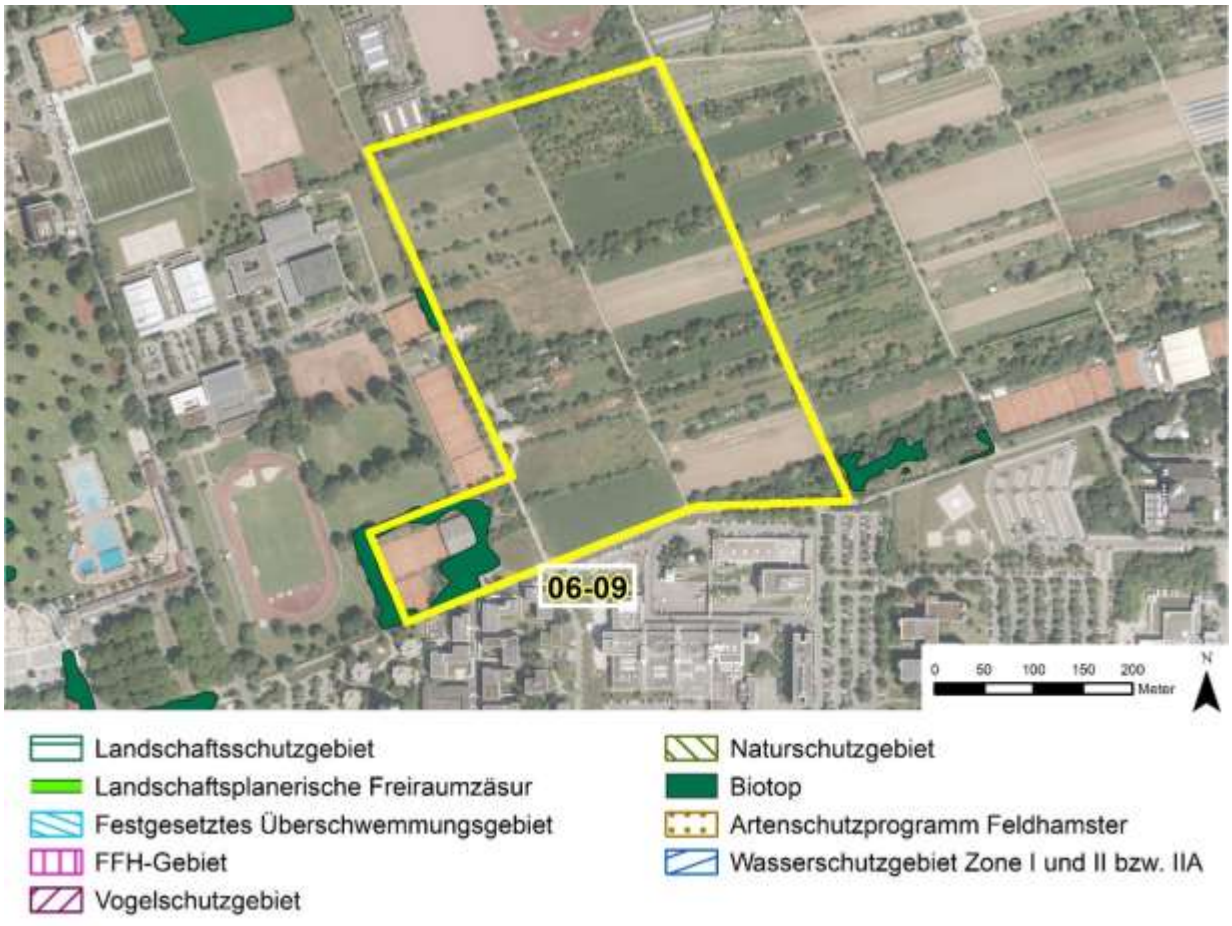
Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung
Hohes Konfliktpotenzial v. a. aufgrund des Strukturreichtums, der damit verbundenen Bedeutung für die Erholung und den Artenschutz und die Lage im Kernraum Biotopverbund mittlerer Standorte. Des Weiteren werden hochwertige Böden in Anspruch genommen.

Konfliktpotenzial Umwelt	

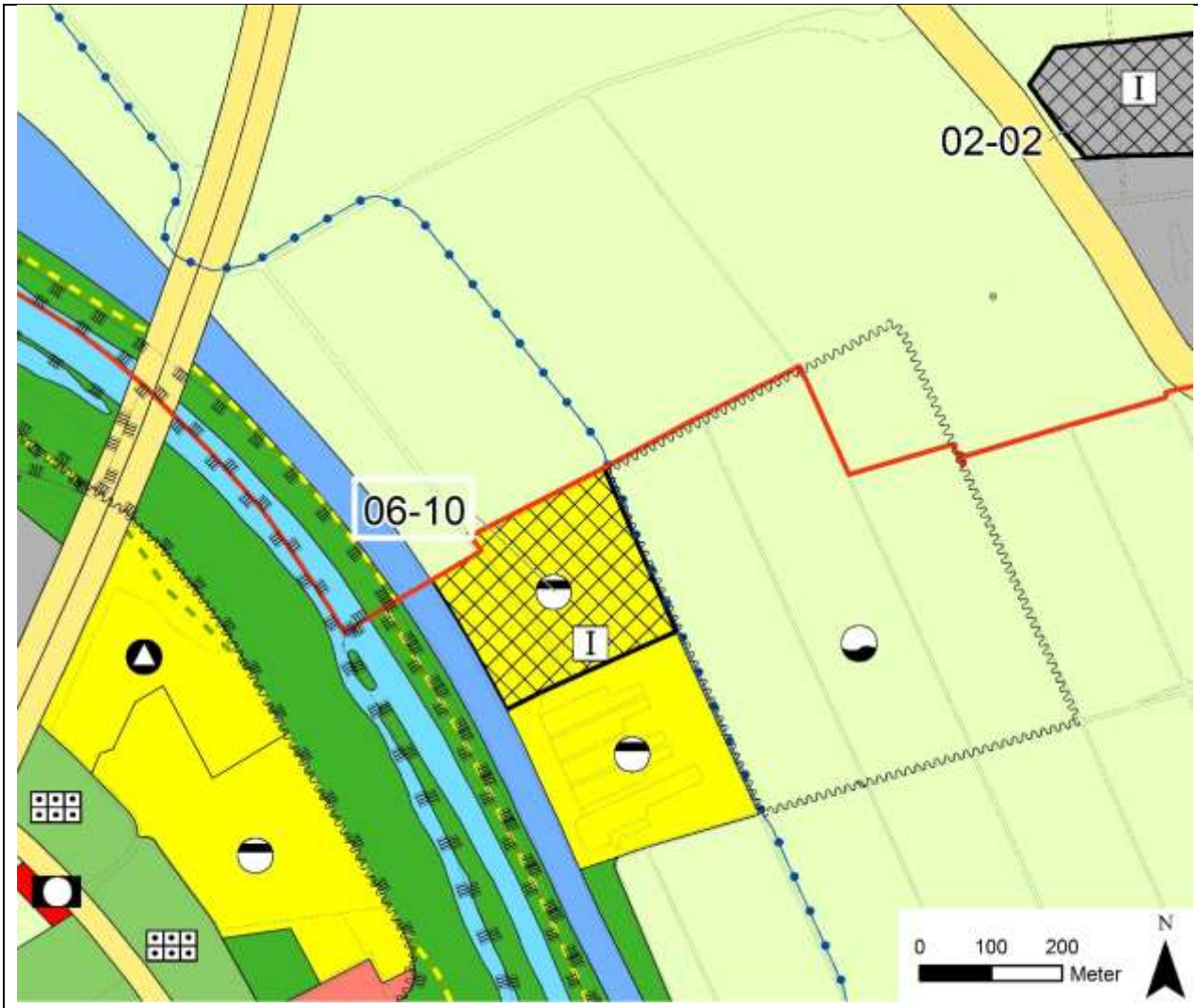
Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs
Erhalt der Gehölzbestände. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Sondergebietes. Ein sehr hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Pflanzen & Tiere, ein hoher Ausgleichsbedarf durch den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Mensch, zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen
Landschaftsplan 1999: ○ Die Fläche wurde zu damaligem Kenntnisstand als nicht vereinbar / bedingt vereinbar eingeschätzt.

Umweltbezogene Restriktionen



06-10 Heidelberg – Abwasserentsorgung Handschuhsheim



Flächengröße in Hektar	6,5 ha	Die Fläche ist bereits seit 1982 als Infrastrukturfläche im Flächennutzungsplan enthalten. Der aktuelle Planentwurf enthält diese Nutzung unverändert. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für die Erweiterung der Kläranlage gut geeignet. Aus Sicht der Umweltbelange ist sie geeignet.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft, Hundesport- und Schützenverein	
Aktuelle Darstellung FNP	Fläche für Infrastruktur	
Neue FNP-Darstellung	Fläche für Infrastruktur	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Erläuterungen

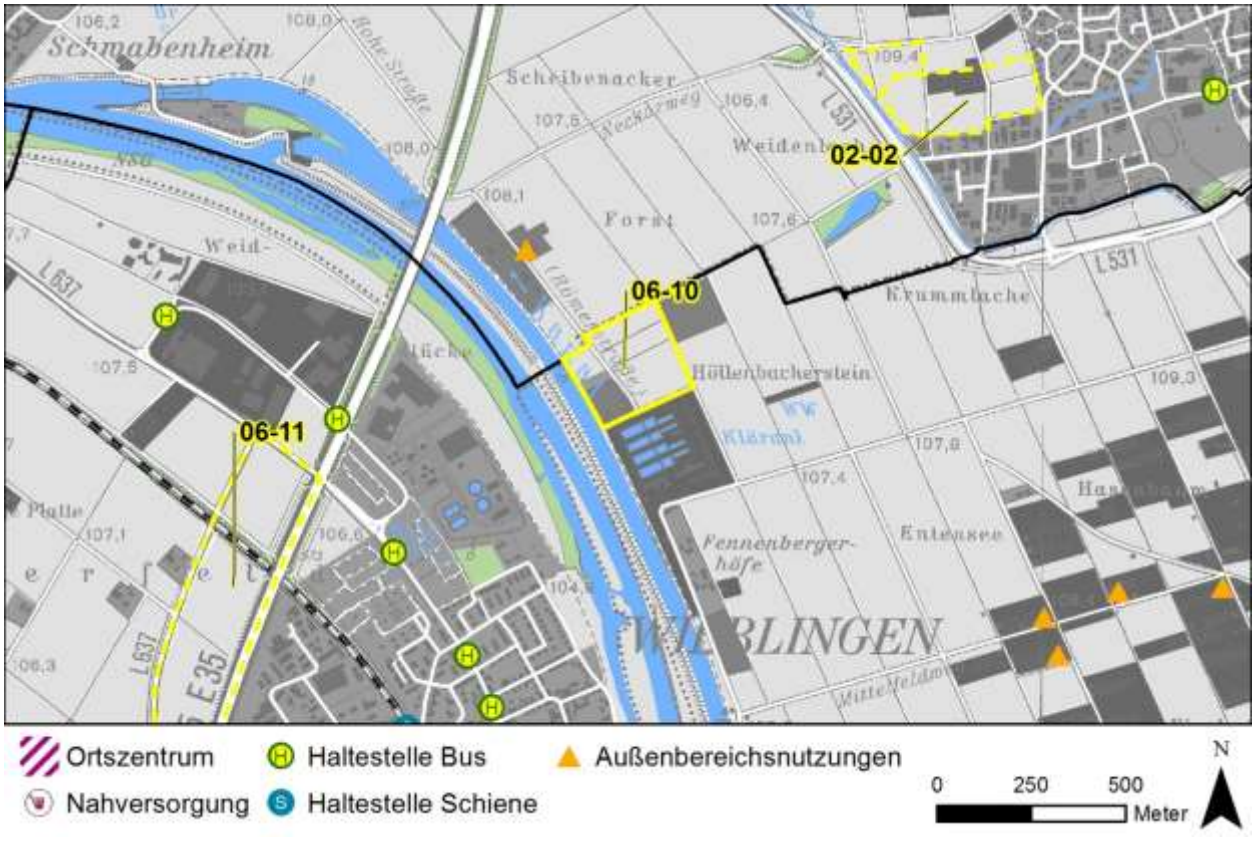
Die Kläranlage Handschuhsheim des Abwasserzweckverbands Heidelberg liegt im Norden von Heidelberg direkt am Neckar. Die für die Erweiterung vorgesehene Fläche dehnt sich nördlich davon bis zur Gemarkungsgrenze zu Dossenheim aus.

Dem Abwasserzweckverband gehören mittlerweile fünf Gemeinden an. Der Bereich wird für eine mögliche Erweiterung auch zukünftig als Entwicklungsfläche dargestellt.

Innerhalb der Erweiterungsfläche liegen entlang des Neckars die Flächen eines Schützenvereins und eines Hundesportvereins. Östlich grenzt ein Modellflugplatz an.

Bewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

06-10 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Hochwassersediment (meist auf Flussschotter; lokal andere Talfüllungen) Boden im Südosten als „Siedlung“ ohne Bodenwerte. Boden: Lehm, sandiger Lehm, schwerer Lehm. Bodenbewertung: - Hohe/sehr hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - Hohe bis sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - Hohe bis sehr hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Teilweiser Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Mittlere Grundwasserneubildung. Lage direkt angrenzend an Wasserschutzgebiete „WGV Lobdengau, Ladenburg", Zone IIIB und „WSG 221032 WW Entensee Stadtbetriebe Heidelberg", Zone III und IIIA. Direkt westlich angrenzend "Neckarkanal Schwabenheim". Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit mittlerer klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet.	
Pflanzen und Tiere	Bestand: Acker, Einzelgehölze, Gehölze, Grünland, Hundesportverein. - Schutzgebiete: im Zentrum gesetzlich geschütztes Biotop „Landschilfbestand - Kläranlage“, im Westen „Feldhecke I - Neckarkanal“. - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse. - Biotopverbund: Trittsteinbiotope, Vernetzungselemente vorhanden. Konflikt: Verlust von teilweise mittel-hochwertigen Biotopstrukturen, vor allem Gehölzstrukturen, mittleres Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Mittlerer attraktiver Freiraum mit vorhandene Strukturelementen, vor allem Gehölzen, Wege durch das Gebiet. Bedeutung für die Feierabenderholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Durch Gebiet führt ein ausgewiesener Radweg, am westlichen Rand verläuft Neckarweg, Neckarsteig Wanderweg, und der Rhein-Neckar-Weg (R1). Lärmwerte zur Straße und Straßenbahn liegen nicht vor. Geringe bis mittlere Lärmbeeinträchtigung durch Schienenwege des Bundes und Sonstiges. Konflikt: Verlust von Erholungsbereichen und Verlust von Freiflächen entlang von überregional bedeutsamen Wanderrouten.	
Kultur- und Sachgüter	Innerhalb des Planungsgebietes „Siedlung (Jungneolithikum)“ und „Straße (provinzial-römisch)“.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

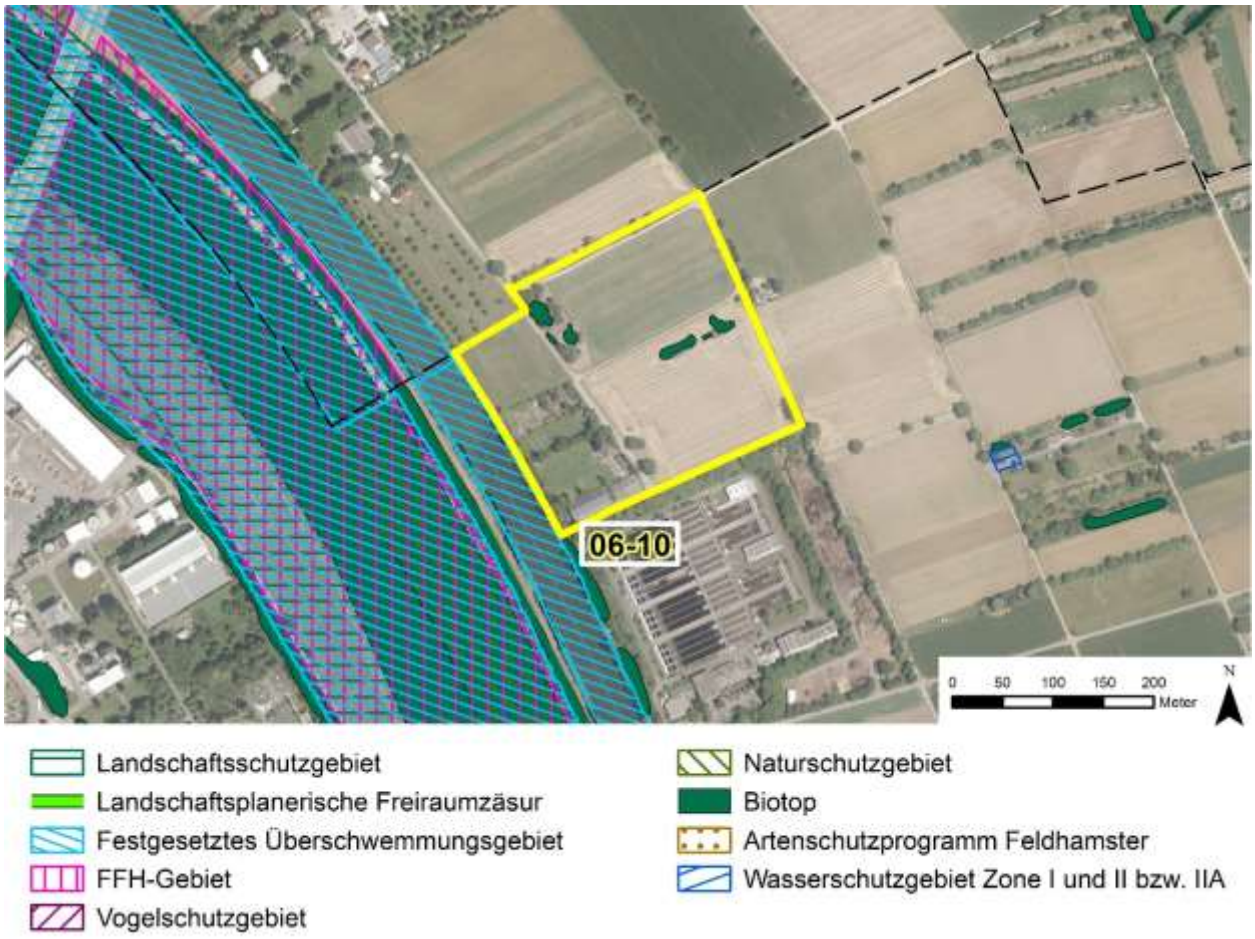
Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung
Mittleres Konfliktpotenzial durch die Lage abseits von Wohnbebauung und der geringen bis mittleren Bedeutung bei den Schutzgütern Wasser, Klima/Luft, Pflanzen & Tiere und Mensch. Jedoch Inanspruchnahme hochwertiger Böden.

Konfliktpotenzial Umwelt	

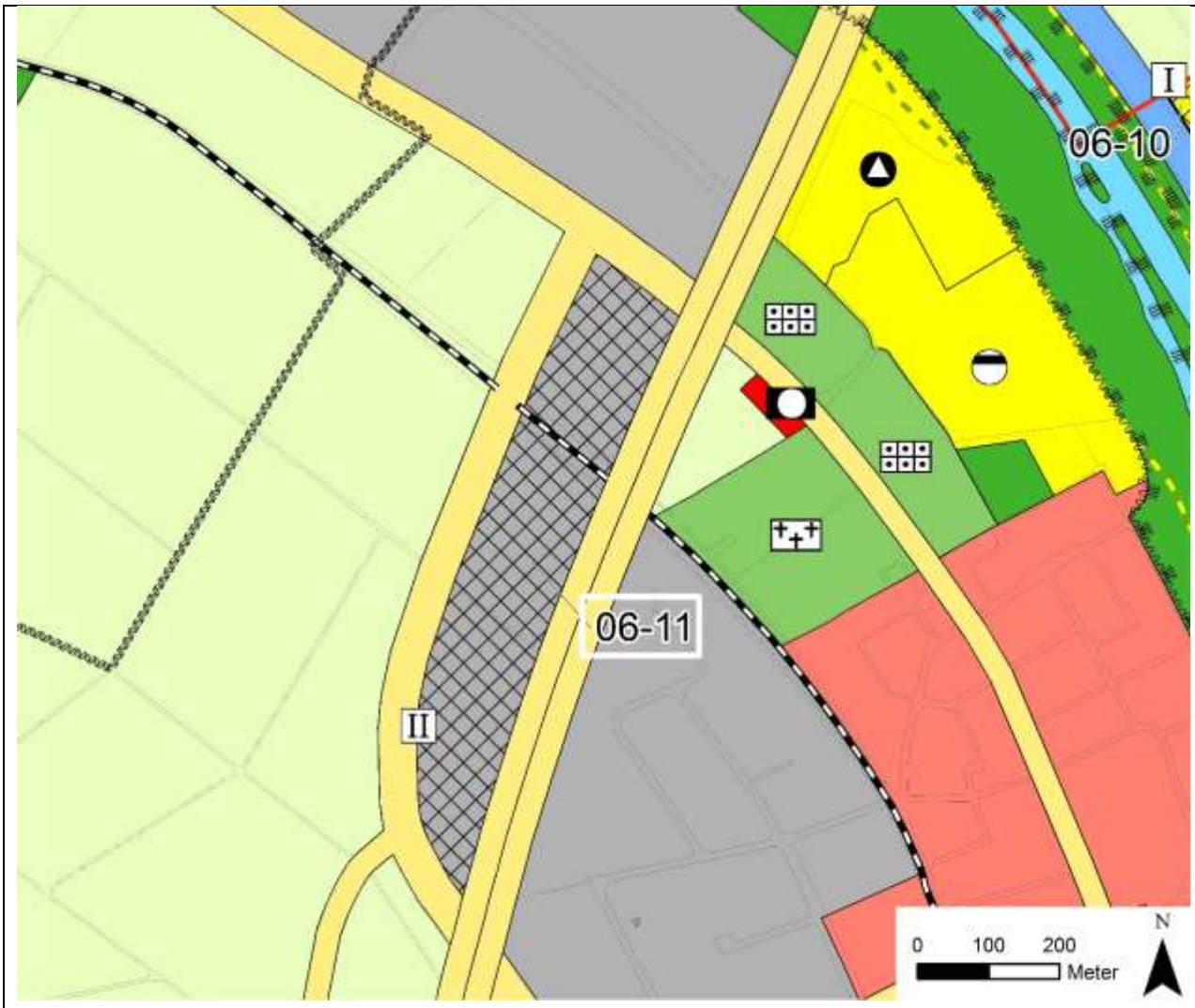
Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs
Erhalt der Gehölzbestände. Es sind mindestens 25 m Abstand zwischen Neckarkanal und Bebauung einzuhalten. Sehr gute Eingrünung der Abwasserentsorgungsanlage. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Boden zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen
Landschaftsplan 1999: ○ Die Fläche wurde nicht als Siedlungserweiterungsfläche betrachtet.

Umweltbezogene Restriktionen



06-11 Heidelberg – Holzapfelbaum



Flächengröße in Hektar	18,4 ha	Die Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche enthalten. Auch der aktuelle Planentwurf enthält diese Nutzung. Sie ist aus städtebaulicher und umweltbezogener Sicht für eine bauliche Nutzung geeignet.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Gewerbliche Baufläche	
Neue FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet	gut geeignet	geeignet	weniger günstig	ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur	
Die gewerbliche Entwicklungsfläche liegt im Westen des Stadtteils Wieblingen zwischen der L 637 und der BAB 5. Nördlich grenzt das Gewerbegebiet Wieblingen Nord an. Damit liegen westlich der A 5 gewerbliche Nutzungen, zu denen die Autobahn eine Zäsur im Siedlungszusammenhang darstellt.	

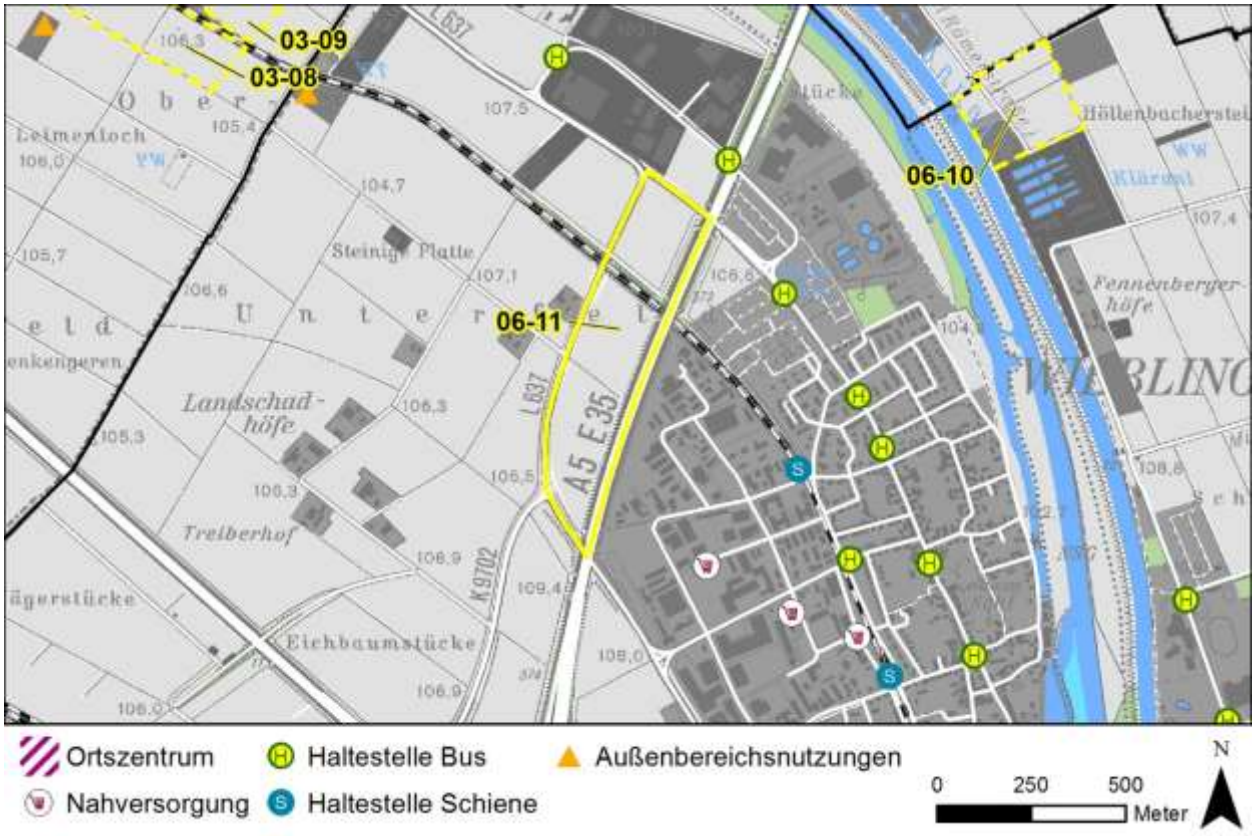
Erreichbarkeiten	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 300 m Haltepunkt Schiene: ca. 800 m
Überörtliche Verkehrsanbindung	Das Autobahnkreuz Heidelberg ist entlang bestehender Wohn- und Gewerbegebiete von Wieblingen in rund 2,5 km Entfernung über den Anschluss „Rittel“ erreichbar.

Immissionsschutz (*Lärmwerte für den Straßenverkehr liegen aktuell nicht vor, eine Beurteilung ist derzeit deshalb nicht möglich.)*	
Verkehrsimmissionen	Direkt östlich der Fläche verläuft die Autobahn A5, weshalb mit einer hohen Lärmbelastung der Fläche zu rechnen ist.
Nutzungskonflikte	Die nächsten Wohngebiete befinden sich in ca. 500 m Entfernung. Mehrere Aussiedlerhöfe liegen direkt westlich angrenzend. Bewältigung auf Bebauungsplanebene voraussichtlich möglich.

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Ebenes Gelände an der Autobahn. Erschließung über Mannheimer Straße und L637 denkbar. Es sind keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten
Bestandsnutzungen	Landwirtschaft und Gehölzstrukturen entlang der Autobahn. Angrenzend Aussiedlerhöfe.
Weitere Kriterien	Lage innerhalb Richtfunkstrecke Telekom

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



06-11 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Hochwassersediment (meist auf Flussschotter; lokal andere Talfüllungen). Boden: Lehm, sandiger Lehm, schwerer Lehm, stark lehmiger Sand, lehmiger Sand. Bodenbewertung: - Hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - Hohe bis sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - Hohe bis sehr hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust hochwertiger bis sehr hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Mittlere Grundwasserneubildung. Lage im Wasserschutzgebiete „WSG 221030 WW Rauschen Stadtbetriebe Heidelberg", Zone III. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten. Hohes Gefährdungspotenzial des Grundwassers gegenüber Verunreinigungen, Lage im WSG.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit mittlerer klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Acker, Straßenbegleitende Gehölze, Straße, lineare Gehölzbestände. - Schutzgebiete: Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich folgende gesetzlich geschützte Biotope: Im Osten „Hecken und Feldgehölze - A 5; im Norden „Hecken u. Feldgehölz an der Bahnlinie - Die Flurscheide“; im Süden „Hecken - K 9700 - Sändel/Das schwarze Gewann“; direkt südwestlich angrenzend „Hecke - Holunderbuckel“. - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Feldhamster, Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse. - Biotopverbund: Trittsteinbiotope, Vernetzungselemente vorhanden. Konflikt: Verlust von teilweise mittel-hochwertigen Biotopstrukturen, vor allem Gehölzstrukturen, hohes Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Wenig strukturreiches Ackerland mit Gehölzstrukturen entlang der vorhandenen Verkehrstrassen. Durch die Lage zwischen Straßen und Bahnlinie wenig für die Erholung geeignete Fläche. Es führen jedoch Wege entlang und durch das Gebiet. Lärmwerte zur Straße und Straßenbahn liegen nicht vor. Geringe bis mittlere Lärmbeeinträchtigung durch Schienenwege des Bundes und Sonstiges. Konflikt: Verlust von Freiflächen.	
Kultur- und Sachgüter	Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Kulturgüter bekannt.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Mittleres Konfliktpotenzial durch die Lage abseits von Wohnbebauung direkt an der Autobahn und der geringen bis mittlere Bedeutung bei den Schutzgütern Wasser, Klima/Luft, Pflanzen & Tiere und Mensch. Jedoch Inanspruchnahme hochwertiger Böden. Ggf. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Feldhamster auf nachgelagerter Ebene notwendig.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

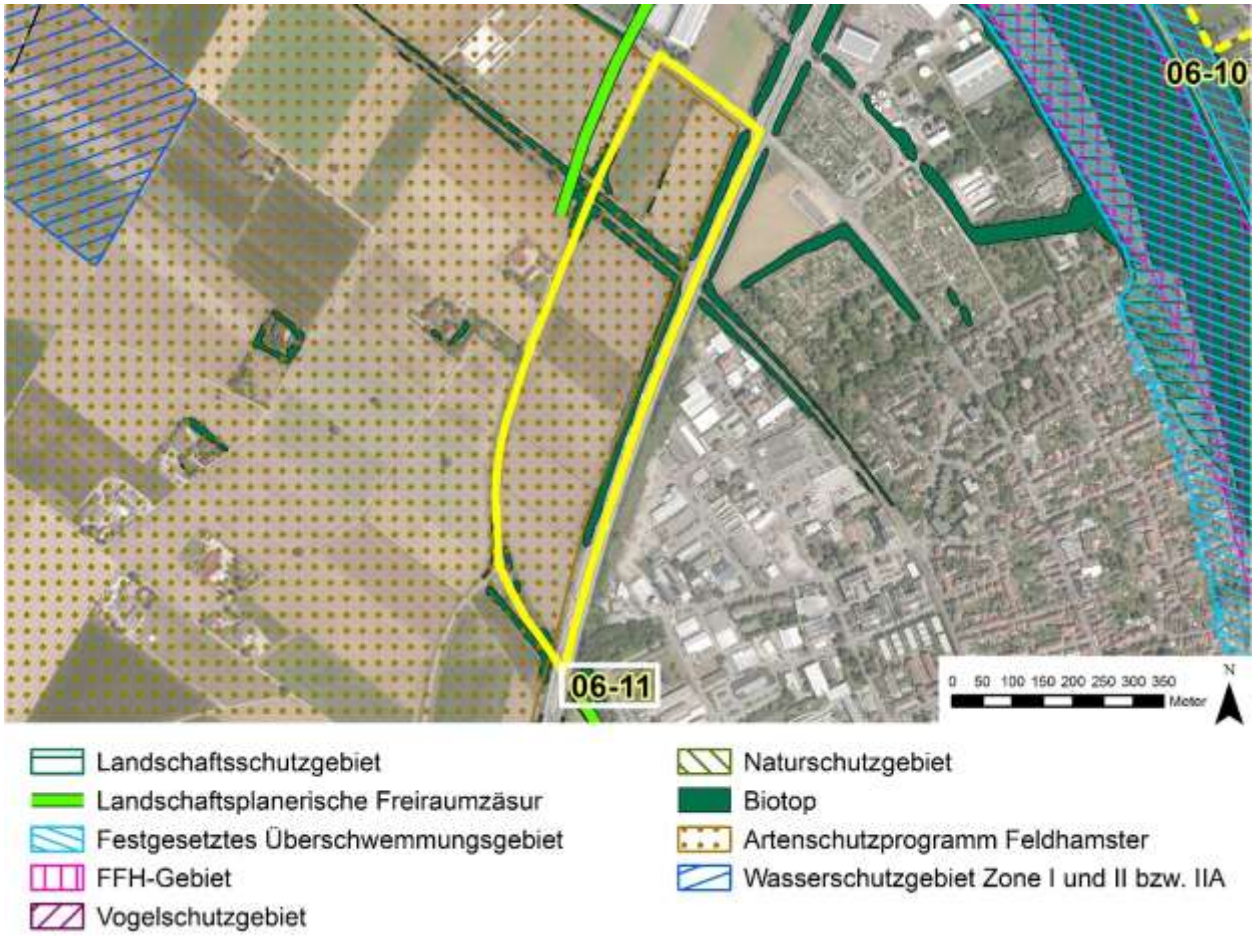
Erhalt der Gehölzbestände. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Boden zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

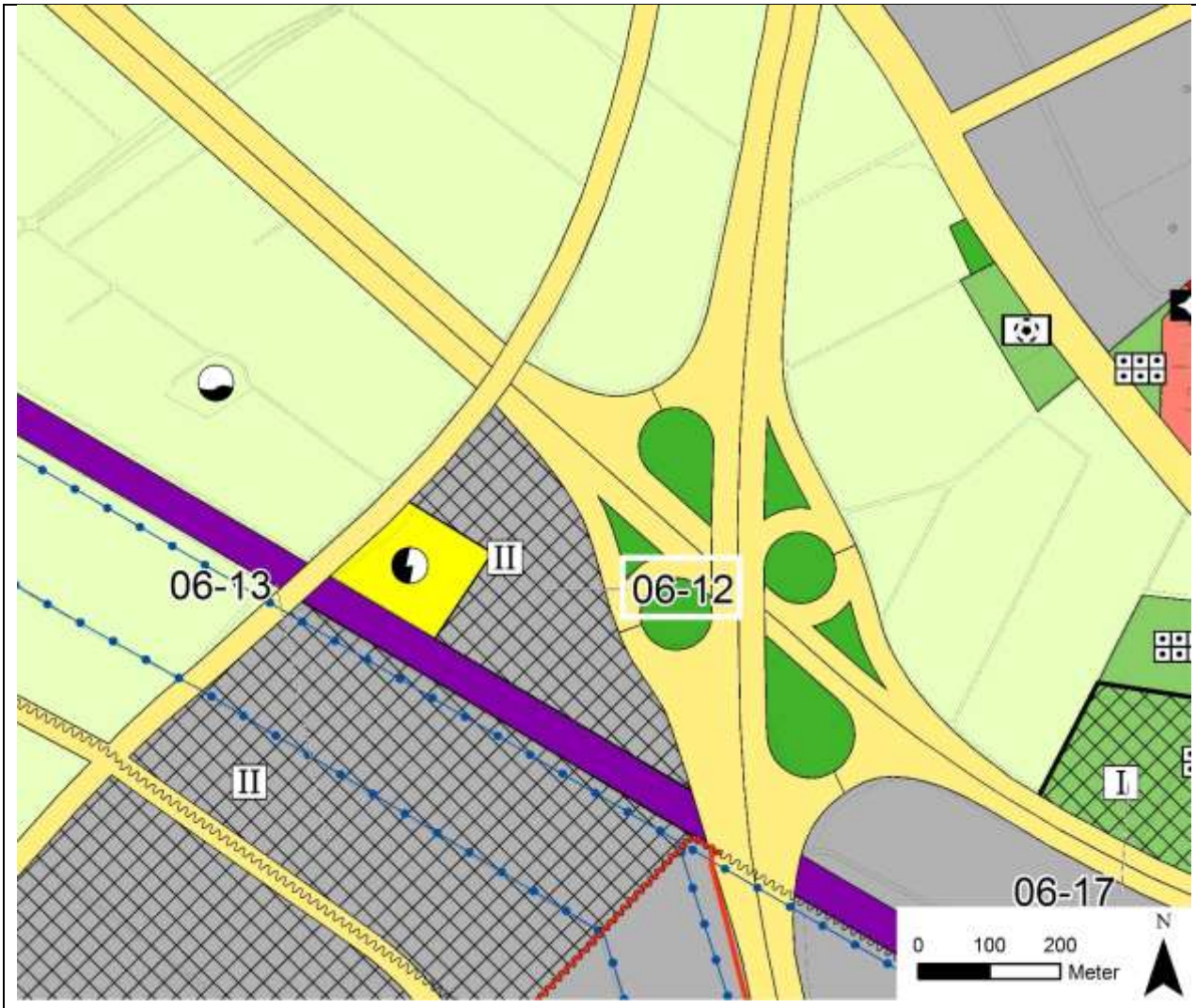
Landschaftsplan 1999:

- Die Fläche wurde als bedingt vereinbar eingeschätzt.

Umweltbezogene Restriktionen



06-12 Heidelberg – Wolfsgärten



Flächengröße in Hektar	9,7 ha	Die Fläche ist bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche enthalten. Auch der aktuelle Plan-entwurf enthält diese Nutzung. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine gewerbliche Nutzung weniger günstig. Aus Sicht der und Umweltbelange ist sie geeignet.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Gewerbliche Baufläche	
Neue FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur	
Die gewerbliche Entwicklungsfläche Wolfsgärten liegt im Südwesten des Stadtteils Wieblingen direkt am Autobahnkreuz Heidelberg. Sie liegt westlich des Gewerbegebiets Wieblingen Süd, ist allerdings durch die Autobahn davon getrennt. Sie ist vom übrigen Stadtgebiet ungünstig erreichbar. Aufgrund der Lage und einer eher spornartigen Entwicklung der Siedlungsstruktur ist sie für die vorgesehene Nutzung weniger günstig.	

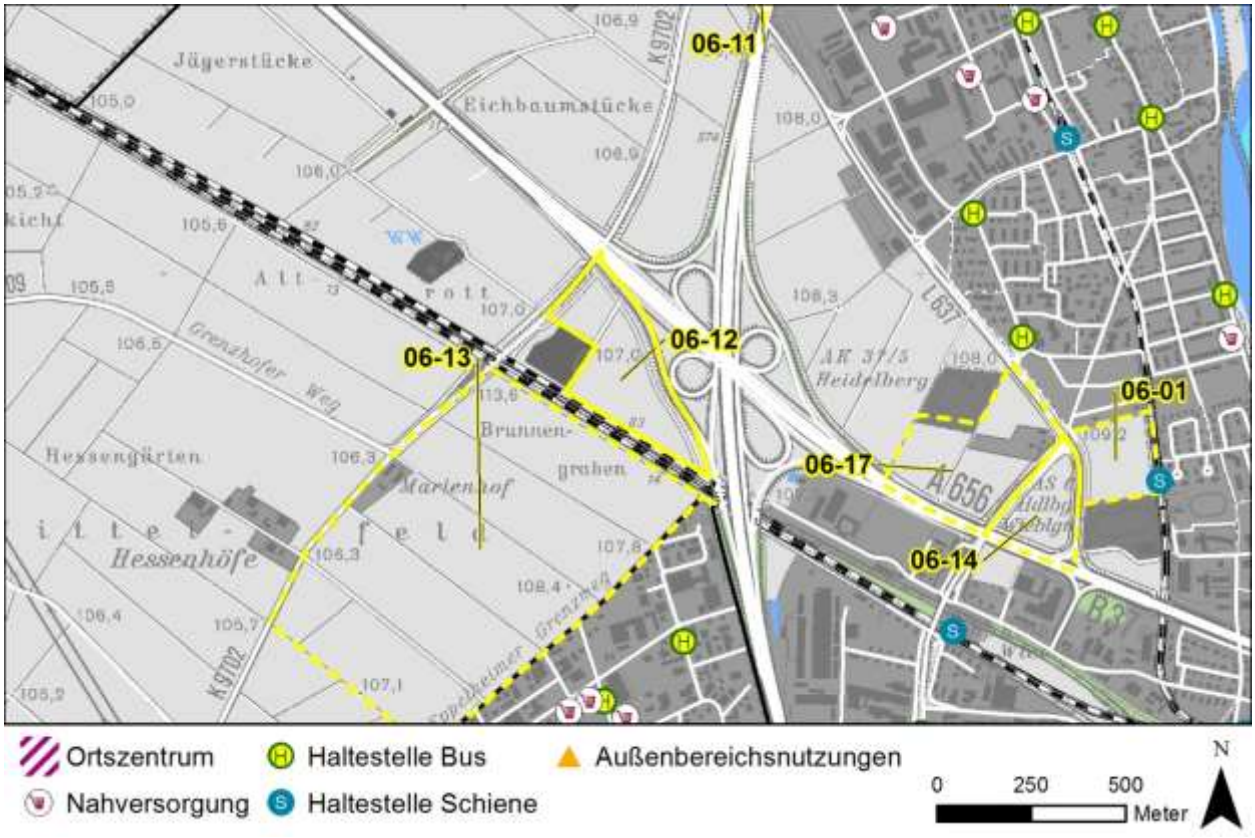
Erreichbarkeiten	
ÖPNV	Bushaltepunkt: - Haltepunkt Schiene: ca. 700 m
Überörtliche Verkehrsanbindung	Das Autobahnkreuz Heidelberg ist eingeschränkt über das bestehende Gewerbegebiet Wieblingen Süd in rund 1,4 km Entfernung über den Grenzhöfer Weg und entlang der Gewerbe- und Wohngebiete Wieblingen in rund 4 km erreichbar.

mmissionsschutz (*Lärmwerte für den Straßenverkehr liegen aktuell nicht vor, eine Beurteilung ist derzeit deshalb nicht möglich.*	
Verkehrsimmissionen	Die Fläche liegt direkt am Autobahnkreuz Heidelberg. Es ist deshalb mit einer hohen Lärmbelastung zu rechnen. Südlich der Fläche befindet sich die Bahnlinie Heidelberg – Mannheim. Auf der gesamten Fläche sind nachts deshalb Lärmwerte von bis 60 dB(A) zu erwarten, in Teilbereichen bis zu 70 dB(A). Die schallschutztechnischen Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 50 dB(A) nachts werden damit überall deutlich überschritten. Eine Bewältigung auf Ebene der Bebauungsplanung ist voraussichtlich möglich.
Nutzungskonflikte	Wohnnutzung im Außenbereich in mehr als 300 m Entfernung.

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Aufgrund der abgesetzten Insellage ist die Erschließung in nachgelagerten Verfahren zu prüfen.
Bestandsnutzungen	Auf der Fläche Landwirtschaft, angrenzend Solaranlagen, Autobahnkreuz und Bahnlinie Heidelberg – Mannheim,.
Weitere Kriterien	-

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

06-12 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Hochwassersediment (meist auf Flussschotter; lokal andere Talfüllungen). Boden: Lehm, sandiger Lehm, lehmiger Sand. Bodenbewertung: - Hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - Mittlere/hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - Hohe/sehr hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Mittlere Grundwasserneubildung. Lage im Wasserschutzgebiete „WSG 221030 WW Rauschen Stadtbetriebe Heidelberg", Zone III, direkt angrenzend an Zone I und II bzw. IIA. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten. Hohes Gefährdungspotenzial des Grundwassers gegenüber Verunreinigungen, Lage im WSG.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Acker, Straßenbegleitende Gehölze - Schutzgebiete: Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich folgende gesetzlich geschützte Biotope: im Osten "Feldgehölz und Hecken - Autobahnkreuz Heidelberg"; im Nordwesten: "Hecken II - Grenzhöfer Weg - Die inneren Rauschen"; direkt südlich angrenzend "Hecke - Wolfsgärten/Bahnlinie“. - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse. - Biotopverbund: Trittsteinbiotope, Vernetzungselemente vorhanden. Konflikt: Verlust von teilweise mittel-hochwertigen Biotopstrukturen, vor allem Gehölzstrukturen, mittleres Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Wenig strukturreiches Ackerland mit Gehölzstrukturen entlang der vorhandenen Straßen. Durch die Lage zwischen Straßen und Bahnlinie wenig für die Erholung geeignete Fläche. Es führen jedoch Wege entlang und durch das Gebiet. Lärmwerte zu Straße und Straßenbahn liegen nicht vor. Hohe Lärmbeeinträchtigung durch Schienenwege des Bundes und Sonstiges. Konflikt: Verlust von Freiflächen.	
Kultur- und Sachgüter	Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Kulturgüter bekannt.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Mittleres Konfliktpotenzial durch die Lage abseits von Wohnbebauung und der geringen bis mittleren Bedeutung bei den Schutzgütern Wasser, Klima/Luft, Pflanzen & Tiere und Mensch. Jedoch Inanspruchnahme hochwertiger Böden.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

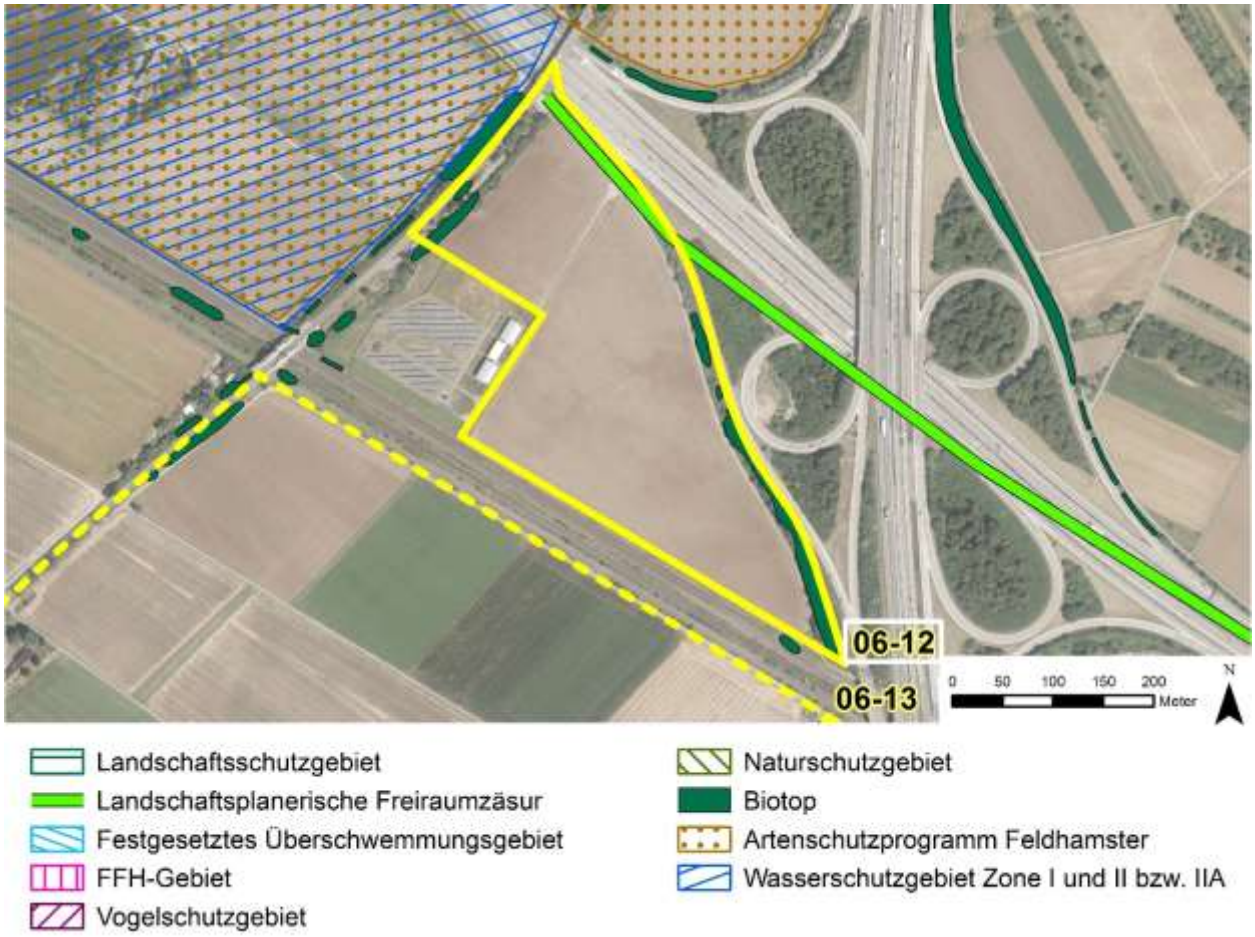
Erhalt der Gehölzbestände. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Boden zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

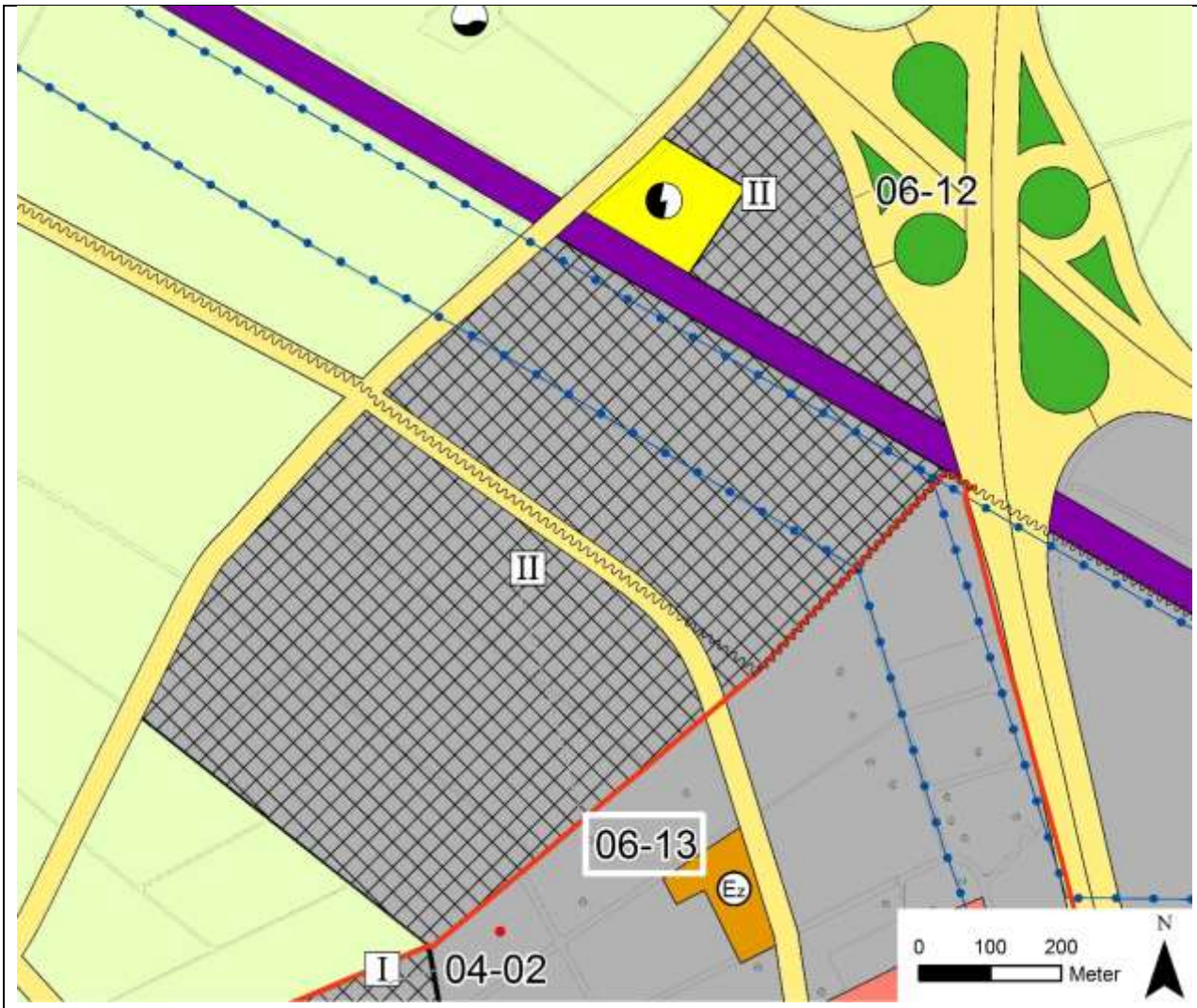
Landschaftsplan 1999:

- Die Fläche wurde als wenig vereinbar eingeschätzt.

Umweltbezogene Restriktionen



06-13 Heidelberg – Marienhof



Flächengröße in Hektar	59,3 ha	Die Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche enthalten. Auch der aktuelle Planentwurf enthält diese Nutzung. Sie ist aus städtebaulicher und umweltbezogener Sicht für eine gewerbliche Nutzung geeignet.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Gewerbliche Baufläche	
Neue FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur

Die gewerbliche Entwicklungsfläche Marienhof liegt im Südwesten des Stadtteils Wieblingen in der Nähe des Autobahnkreuzes Heidelberg. Sie schließt direkt an ein zur Nachbarstadt Eppelheim gehörendes Gewerbegebiet an. Westlich davon liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Fläche liegt abseits von den bebauten Flächen der Stadt Heidelberg.

Aufgrund der Lage und der Vorprägung ist die Fläche für die vorgesehene Nutzung siedlungsstrukturell geeignet.

Erreichbarkeiten

ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 300 m Haltepunkt Schiene: ca. 700 m
Überörtliche Verkehrsanbindung	Die nächsten Autobahnauffahrten Heidelberg bzw. Heidelberg/Schwetzingen sind nur entlang bestehender Wohn- und Gewerbegebiete von Wieblingen bzw. Plankstadt in rund 4 bzw. 7 km Entfernung erreichbar.

Immissionsschutz

(*Lärmwerte für den Straßenverkehr liegen aktuell nicht vor, eine Beurteilung ist derzeit deshalb nicht möglich.)*

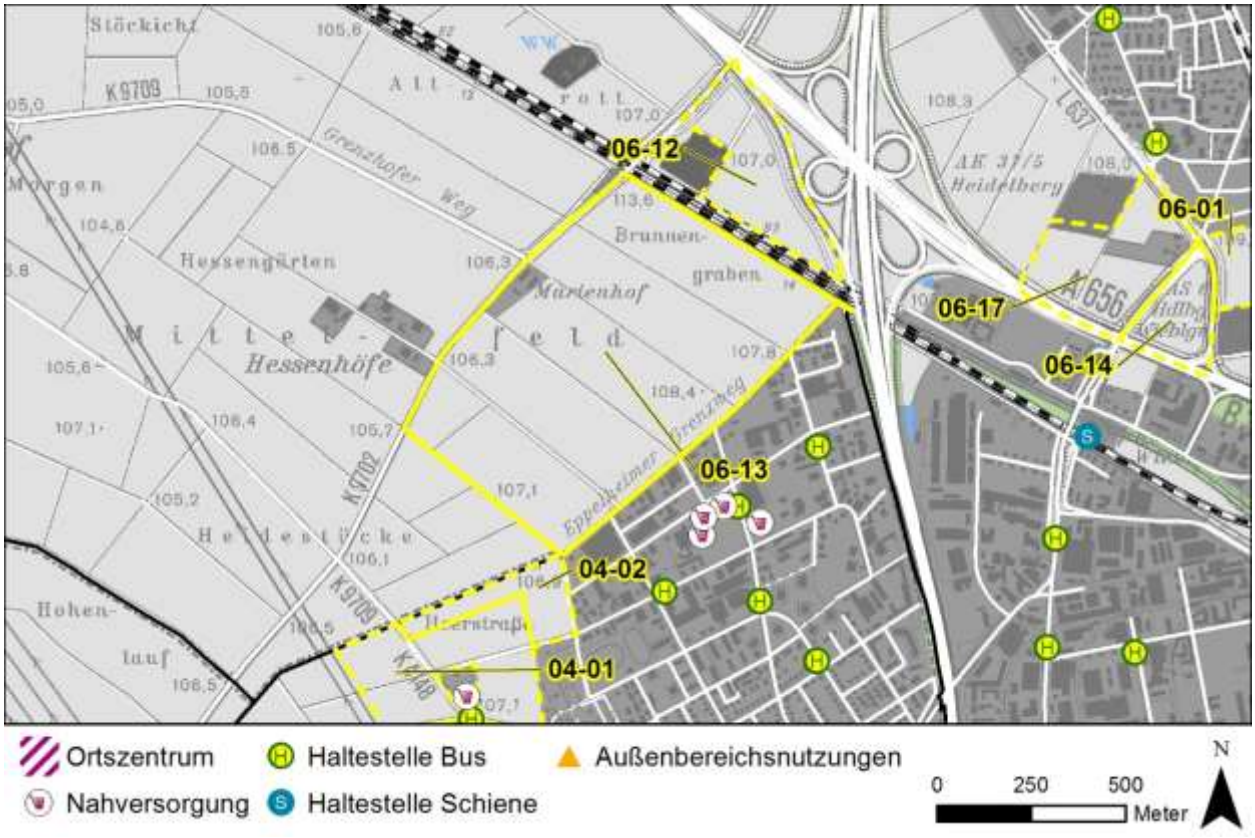
Verkehrsimmissionen	Östlich der Fläche verläuft die Autobahn A5, weshalb mit einer hohen Lärmbelastung der Fläche zu rechnen ist. Das Autobahnkreuz Heidelberg liegt in erhöhter Lage nordöstlich. Nördlich der Fläche verläuft die Bahnlinie Heidelberg – Mannheim. Auf einem nördlichen Teilbereich sind nachts deshalb Lärmwerte von bis 60 dB(A) zu erwarten, nahe der Bahnlinie sogar bis zu 70 dB(A). Die schallschutztechnischen Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 50 dB(A) nachts werden hier deutlich überschritten. Eine Bewältigung auf Ebene der Bebauungsplanung ist voraussichtlich möglich.
Nutzungskonflikte	Die nächsten Wohngebiete befinden sich in ca. 500 m Entfernung. Solitäre Wohnnutzung im Außenbereich auf der Fläche, mehrere Aussiedlerhöfe liegen direkt westlich der K 9702 (Grenzhöfer Weg). Die Bewältigung ist auf Bebauungsplanebene voraussichtlich möglich.

Weitere Planungskriterien

Erschließung	Keine besonderen Schwierigkeiten zu erwarten. Ggf. erhöhter Aufwand notwendig.
Bestandsnutzungen	Auf der Fläche Landwirtschaft mit solitärer Wohnnutzung, angrenzend Aussiedlerhöfe und Gewerbegebiet Eppelheim.
Weitere Kriterien	Regionalplan: Vorranggebiet Industrie, Gewerbe, Dienstleistungen und Logistik. Eine Änderung der hier dargestellten Nutzung ist deshalb nur in enger Abstimmung mit der Regionalplanung und entsprechenden Verfahrensschritten möglich. Grundwassermessstellen des Landes (GWM 1203/305-7 und GWM 136/305-1) vorhanden

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

06-13 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Lösssediment (lokal Schwemm-sediment) auf Würm-Schotter / Hochwassersediment (meist auf Flussschotter; lokal andere Talfüllungen). Boden: Lehm, sandiger Lehm, lehmiger Sand, anlehmiger Sand. Bodenbewertung: - Mittelhohe bis hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - Hohe bis sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasser-kreislauf - Hohe bis sehr hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Mittlere Grundwasserneubildung. Lage in Wasserschutzge-bieten „WSG-031-WW Rheinau Rhein-Neckar AG MA“, Zone IIIB und „WSG 221030 WW Rauschen Stadtbetriebe Heidelberg“, Zone III. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächen-abfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung zu rech-nen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten. Hohes Gefährdungspotenzial des Grundwassers gegenüber Verunreinigungen, Lage im WSG.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet und Freifläche mit hoher Ausgleichsfunktion.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Acker, Einzelgehölze, Streuobst, Aussiedlerhof. - Schutzgebiete: Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich folgende gesetzlich geschützte Biotope: im Norden: „Hecke – Mittelwegüberführung“; im Westen „Feldgehölz – Marienhof“; direkt nördlich angrenzend „Schlehenhecke - Wolfsgärten/Bahnlinie“, direkt östlich angrenzend „Hecke - A 5 Pfaffengrund - westliche Seite“ - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse. - Biotopverbund: Vereinzelt Trittsteinbiotope vorhanden. Konflikt: Verlust von überwiegend geringwertigen Biotopstrukturen, mittleres Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Wenig strukturreiches Ackerland, Wege durch das Gebiet. Bedeutung für die Feierabenderholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Lärmwerte zu Straße und Straßenbahn liegen nicht vor. Mittlere bis hohe Lärmbeeinträchtigung durch Schienenwege des Bundes und Sonstiges. Konflikt: Verlust von Freiflächen.	
Kultur- und Sachgüter	Am nördlichen Ecken „Straßenbrücke (unbestimmt)“, südlich und westlich angrenzend „Siedlung (vorgeschichtlich unbestimmt)“.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Mittleres Konfliktpotenzial durch die Lage abseits von Wohnbebauung direkt an Gewerbegebiet und Bahntrasse angrenzend. Geringe bis mittlere Bedeutung bei den Schutzgütern Wasser, Klima/Luft, Pflanzen & Tiere und Mensch. Jedoch Inanspruchnahme hochwertiger Böden.

Konfliktpotential Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

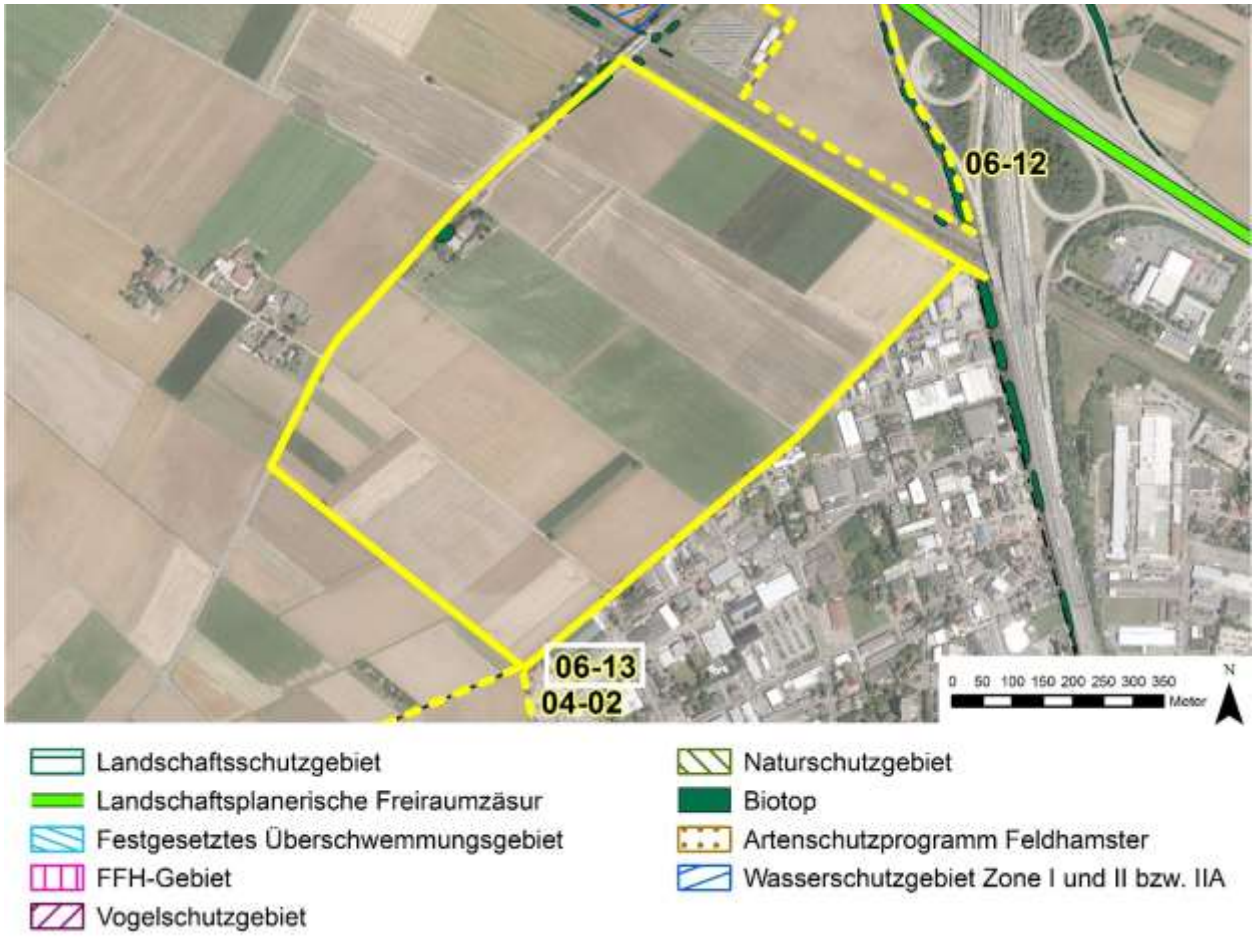
Erhalt der Gehölzbestände. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Boden zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

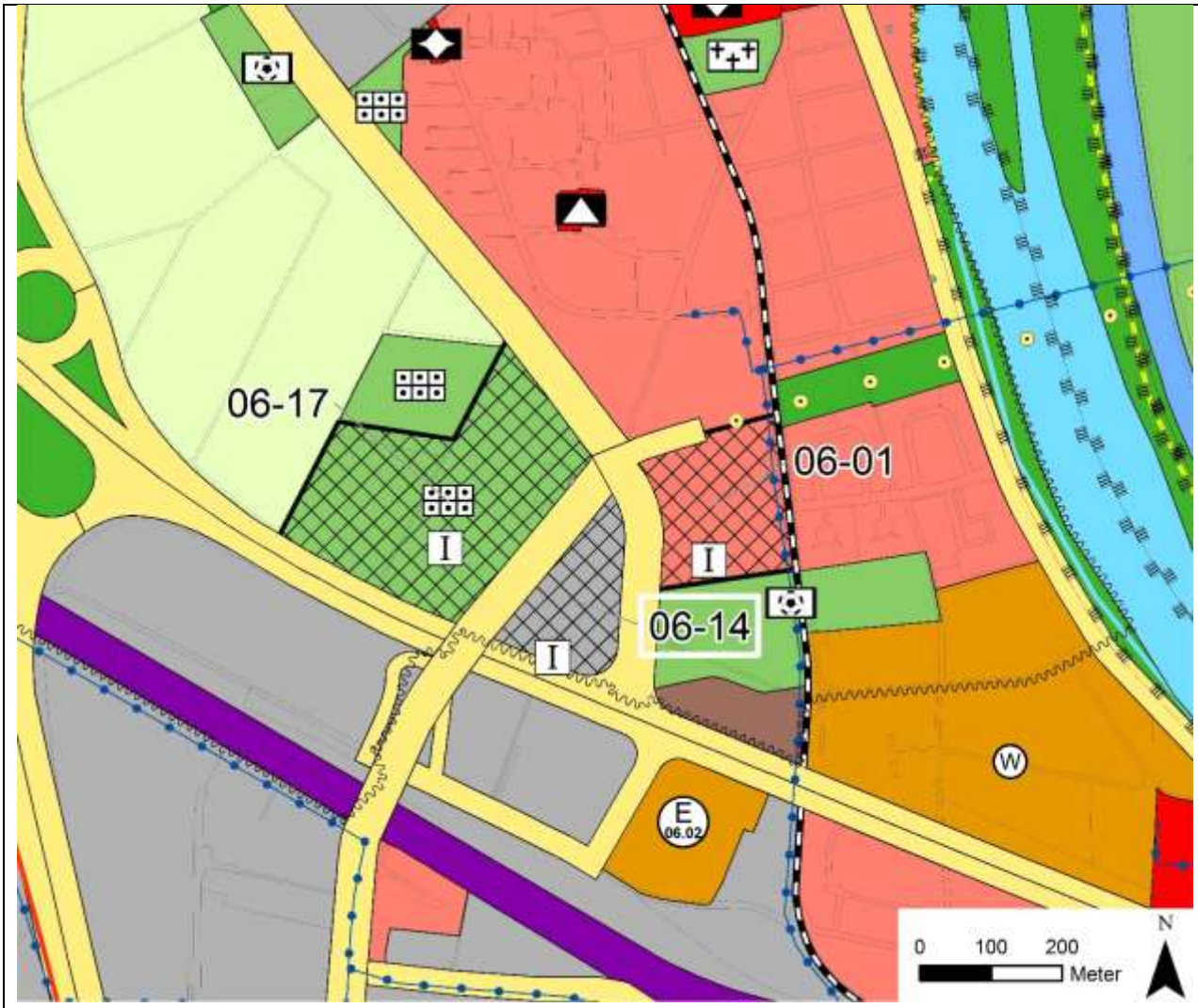
Landschaftsplan 1999:

- Die Fläche wurde als wenig vereinbar eingeschätzt.

Umweltbezogene Restriktionen



06-14 Heidelberg – Wieblingen Eselsbuckel



Flächengröße in Hektar	4,8 ha	Die Fläche ist bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche enthalten. Auch der aktuelle Plan-entwurf enthält diese Nutzung. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine gewerbliche Nutzung grundsätzlich gut geeignet. Aus Sicht der Umweltbelange ist sie weniger günstig.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Gewerbliche Baufläche	
Neue FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur

Die gewerbliche Entwicklungsfläche liegt an der B 37 unmittelbar vor dem Autobahnkreuz Heidelberg und wird westlich vom Kurpfalzring und östlich von der Autobahnauffahrt (L 637) eingefasst. Das Gebiet steht derzeit in keinem baulichen Zusammenhang mit dem Umfeld, das vor allem durch landwirtschaftliche oder sportliche Nutzungen geprägt ist.

Aufgrund der Lage und der Vorprägung ist die Fläche für die vorgesehene Nutzung siedlungsstrukturell geeignet.

Erreichbarkeiten

ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 500 m Haltepunkt Schiene: ca. 400 m
Überörtliche Verkehrsanbindung	Die Fläche ist sehr gut an das überörtliche Verkehrswegenetz angebunden. Die nächste Autobahnauffahrt zur A 656 befindet sich direkt an der Fläche.

Immissionsschutz (*Lärmwerte für den Straßenverkehr liegen aktuell nicht vor, eine Beurteilung ist derzeit deshalb nicht möglich.)*

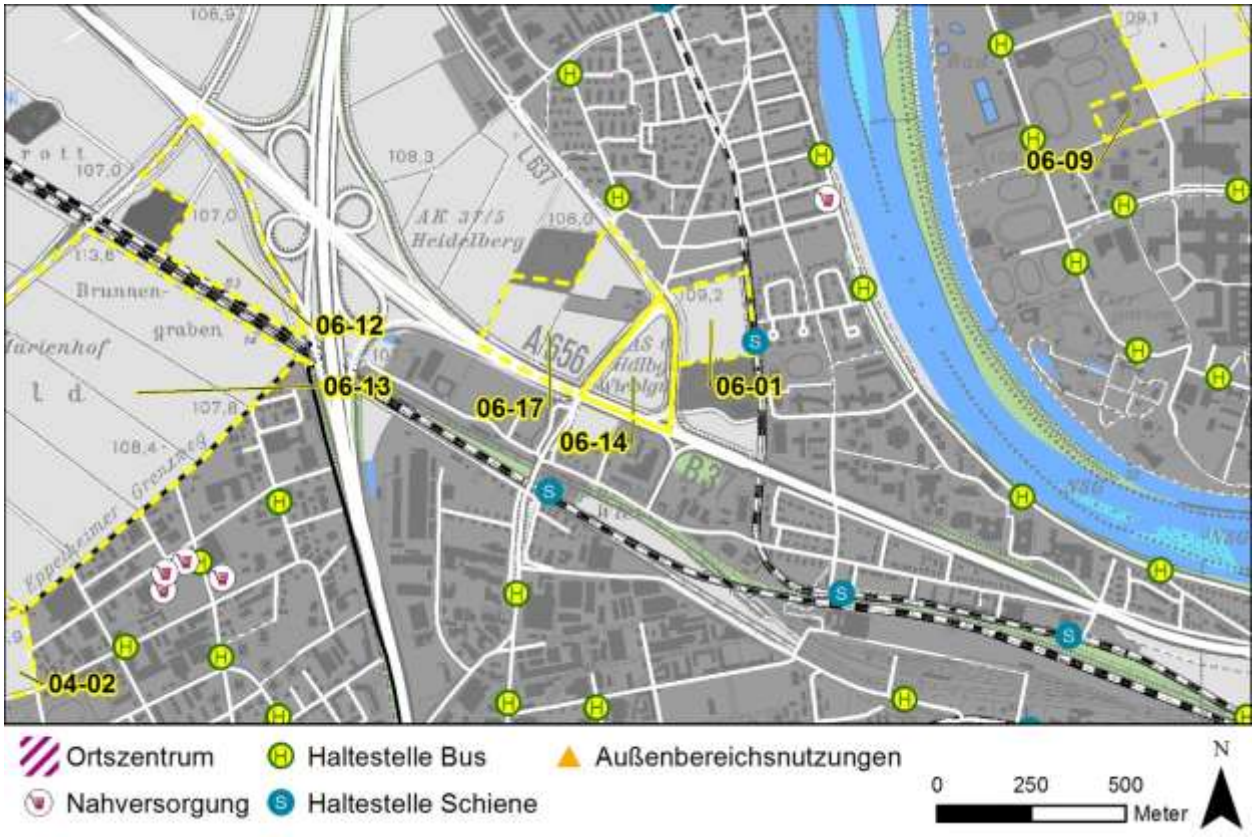
Verkehrsimmissionen	Direkt südlich der Fläche verläuft die B 37 / A 656, weshalb mit einer hohen Immissionsbelastung zu rechnen ist. In etwa 300 m Entfernung verläuft die Bahnlinie Heidelberg – Mannheim, dadurch ist vollflächig mit Lärmwerten von bis zu 55 dB(A) nachts zu rechnen, in Teilbereichen sogar mit bis zu 60 dB(A). Die lärmschutztechnischen Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 50 dB(A) nachts werden damit überschritten. Die Bewältigung ist auf Ebene der Bebauungsplanung voraussichtlich möglich.
Nutzungskonflikte	Östlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich eine Entwicklungsfläche Wohnen. Bewältigung auf Bebauungsplanebene voraussichtlich möglich.

Weitere Planungskriterien

Erschließung	Insellage zwischen Verkehrsinfrastruktur. Erschließung ist vermutlich nur von östlicher Seite möglich. Die näheren Maßgaben sind auf Ebene der Bebauungsplanung zu prüfen.
Bestandsnutzungen	Ackerland (Insellage zwischen stark genutzten Verkehrswegen). Östlich auf gegenüberliegender Straßenseite Sportflächen, südlich Mischnutzungen, nordöstlich und westlich Landwirtschaft.
Weitere Kriterien	Regionalplan: Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte.

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

06-14 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Hochwassersediment (meist auf Flussschotter; lokal andere Talfüllungen) Boden: Lehm, sandiger Lehm Bodenbewertung: - Hohe/sehr hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - Sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - Hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust sehr hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Mittlere Grundwasserneubildung. Lage in Wasserschutzgebieten „WSG 221030 WW Rauschen Stadtbetriebe Heidelberg“, Zone III und „WSG-031-WW Rheinau Rhein-Neckar AG MA“, Zone IIIB. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten. Hohes Gefährdungspotenzial des Grundwassers gegenüber Verunreinigungen, Lage im WSG.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit sehr hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet und Freifläche mit sehr hoher Ausgleichsfunktion.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Acker, Straßenbegleitende Gehölze, Straße. - Schutzgebiete: im Nordwesten und Osten „Hecken - Unterer Rittel/Beim Eselsbuckel/Im Sandwingert“. - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse. - Biotopverbund: Trittsteinbiotope und Vernetzungselemente vorhanden. Konflikt: Verlust von überwiegend geringwertigen Biotopstrukturen, jedoch auch von Gehölzbeständen, mittleres Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Ackerland von Gehölzstreifen und Straßen umgeben; Wege durch das Gebiet. Bedeutung für die Feierabenderholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Am westlichen Rand verläuft ausgewiesener Radweg. Lärmwerte zu Straße und Straßenbahn liegen nicht vor. Mittlere Lärmbeeinträchtigung durch Schienenwege des Bundes und Sonstiges. Konflikt: Verlust von Erholungsbereichen und Verlust von Freiflächen entlang von ausgewiesenen Radwegen.	
Kultur- und Sachgüter	Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Kulturgüter bekannt.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Hohes Konfliktpotenzial v. a. aufgrund der Inanspruchnahme sehr hochwertiger Böden und von Freifläche mit sehr hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion und der Lage in einem Wasserschutzgebiet.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

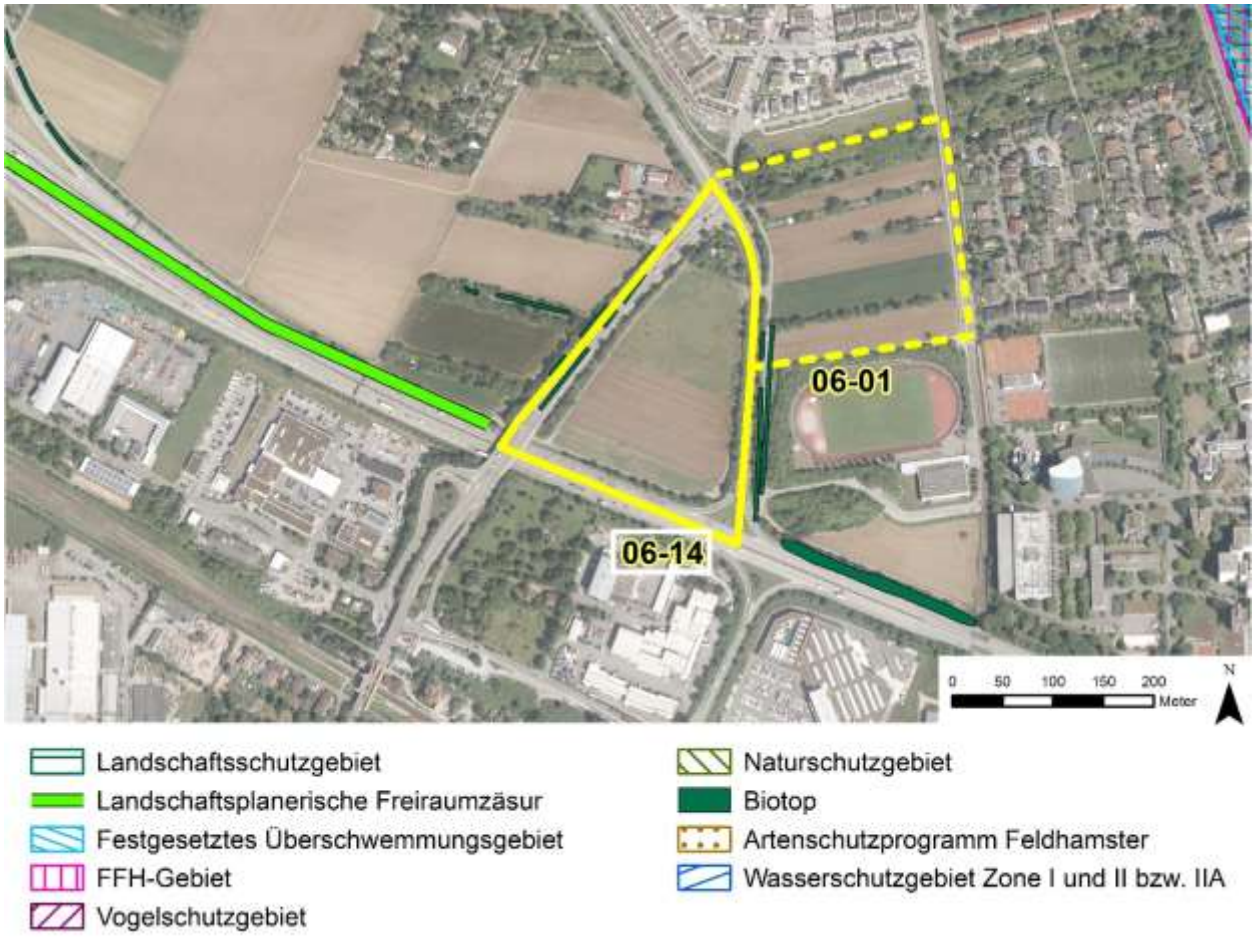
Erhalt der Gehölzbestände. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes. Ein sehr hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Klima/Luft zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

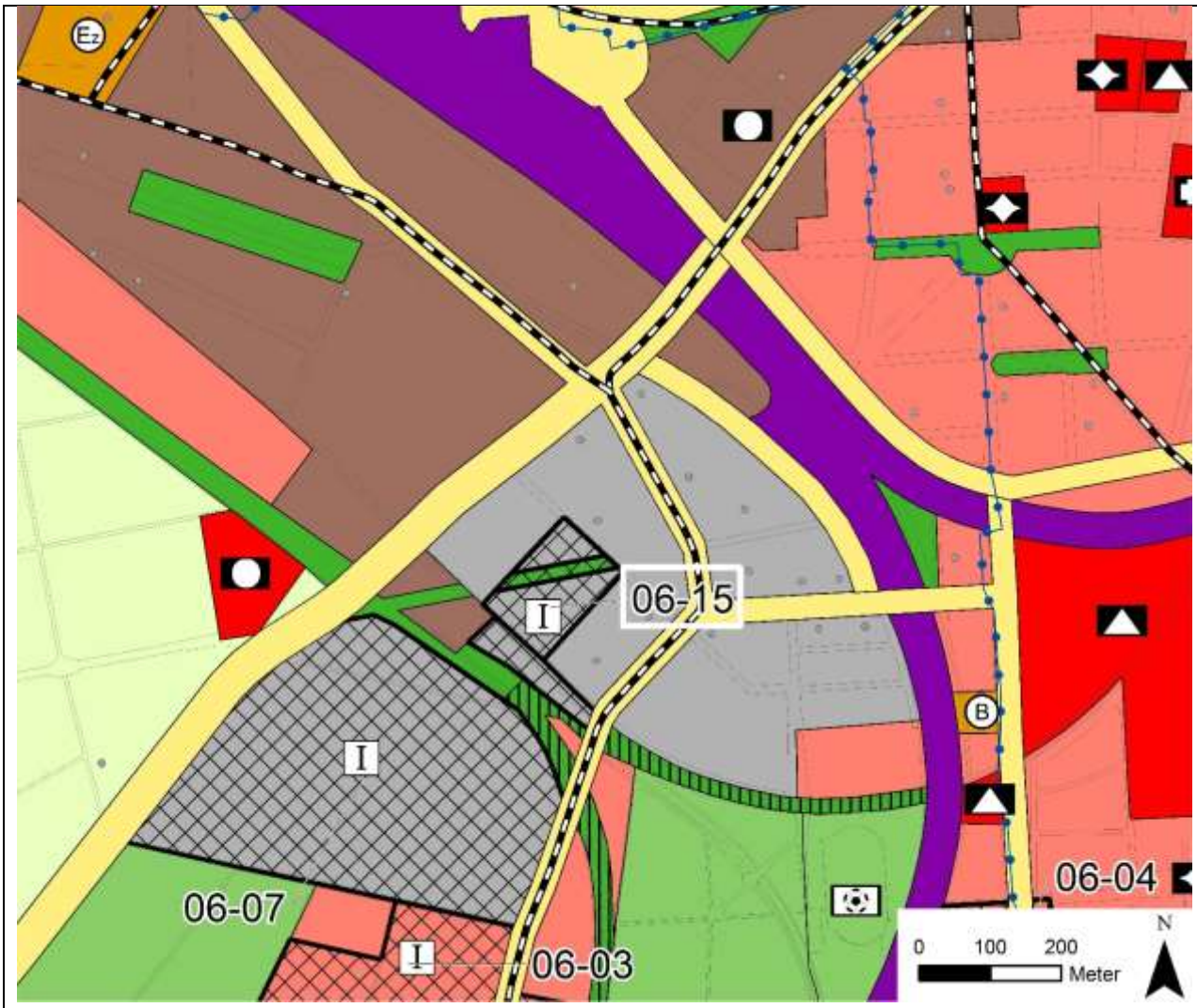
Landschaftsplan 1999:

- Die Fläche wurde als bedingt vereinbar eingeschätzt.
- Lage am Rand einer „überörtlich bedeutsamen Freiraumzäsur“.

Umweltbezogene Restriktionen



06-15 Heidelberg – Konversionsfläche Rudolf-Diesel-Straße



Flächengröße in Hektar	1,6 ha	Die Fläche ist bereits seit 1982 als Sonderbaufläche Bund im Flächennutzungsplan enthalten. Im aktuellen Planentwurf wird sie als gewerbliche Baufläche dargestellt. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige gewerbliche Nutzung sehr gut geeignet. Eine Betrachtung der Umweltbelange ist aufgrund der Lage und Größe an dieser Stelle nicht erforderlich.
Derzeitige Nutzung	Ehemaliges Kasernenareal	
Aktuelle Darstellung FNP	Sonderbaufläche Militärische Einrichtung	
Neue FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	**-**

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur
Die ehemalige militärische Fläche liegt südöstlich der Speyerer Straße und ist von gewerblichen Nutzungen umgeben. Im Süden grenzen – getrennt durch die Rudolf-Diesel-Straße - die Rad- und Fußwege auf der ehemalige Bahntrasse und die ehemaligen Patton Barracks an, die zukünftig als „Innovation Park“ gewerbliche Nutzungen aufnehmen sollen. Sie stellt eine Innenentwicklungsfläche dar. Die Fläche fügt sich gut in die bestehende Siedlungsstruktur ein.

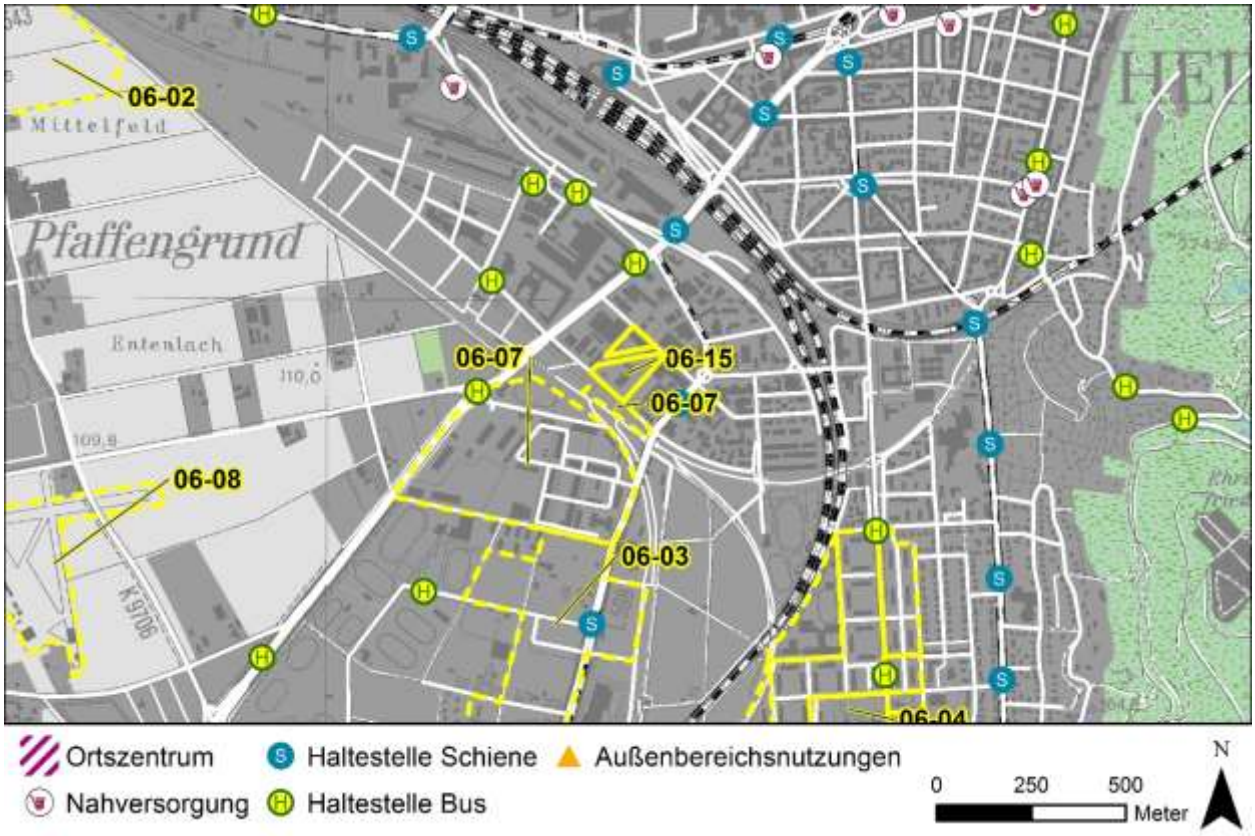
Erreichbarkeiten	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 270 m Haltepunkt Schiene: ca. 130 m
Überörtliche Verkehrsanbindung	Das Autobahnkreuz Heidelberg ist über den Czernyring und die B 37 in rund 3,5 km Entfernung erreichbar. Die Autobahnauffahrt Heidelberg/Schwetzingen ist über die Speyerer Straße in rund 4,5 km direkt anfahrbar.

Immissionsschutz	
Verkehrsimmissionen	Keine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte zu erwarten.
Nutzungskonflikte	Keine Nutzungskonflikte zu erwarten.

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Die Zuwegung über die Rudolf-Diesel-Straße ist vorhanden. Es sind keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Ehemals militärische Zweckbauten, fast vollständig versiegelt, Grünstrukturen am Südwestrand.
Weitere Kriterien	Die kulturhistorisch bedeutsame Sicht- und Wegeachse vom Heidelberger Königsstuhl zum Schwetzingen Schloss und weiter zur Kalmit im Pfälzer Wald (Kurpfalzachse) quert die Fläche. Mit der Neubebauung der Fläche bietet sich die Gelegenheit, diesen kulturhistorischen Hintergrund wieder erlebbar zu machen.

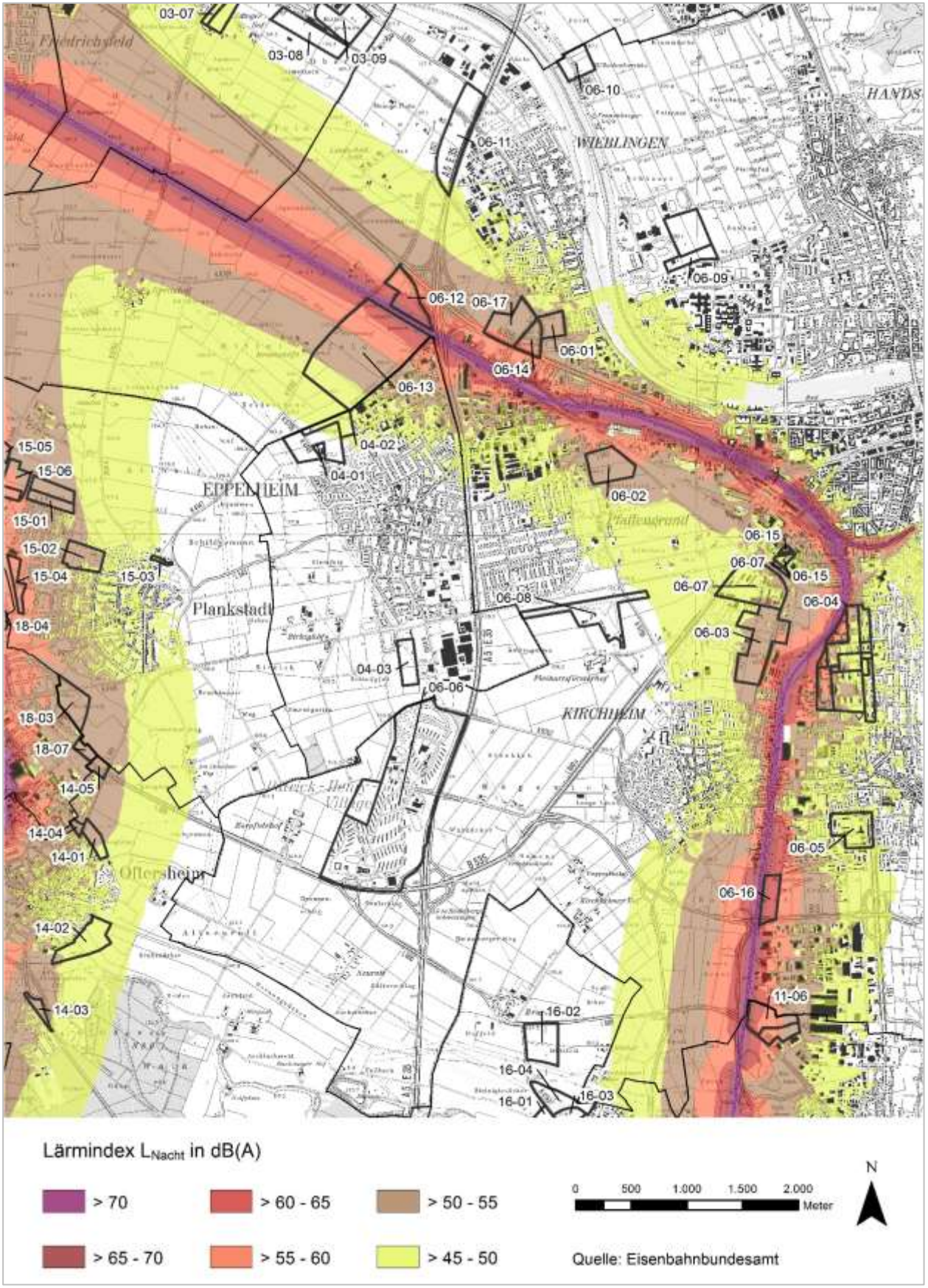
Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen

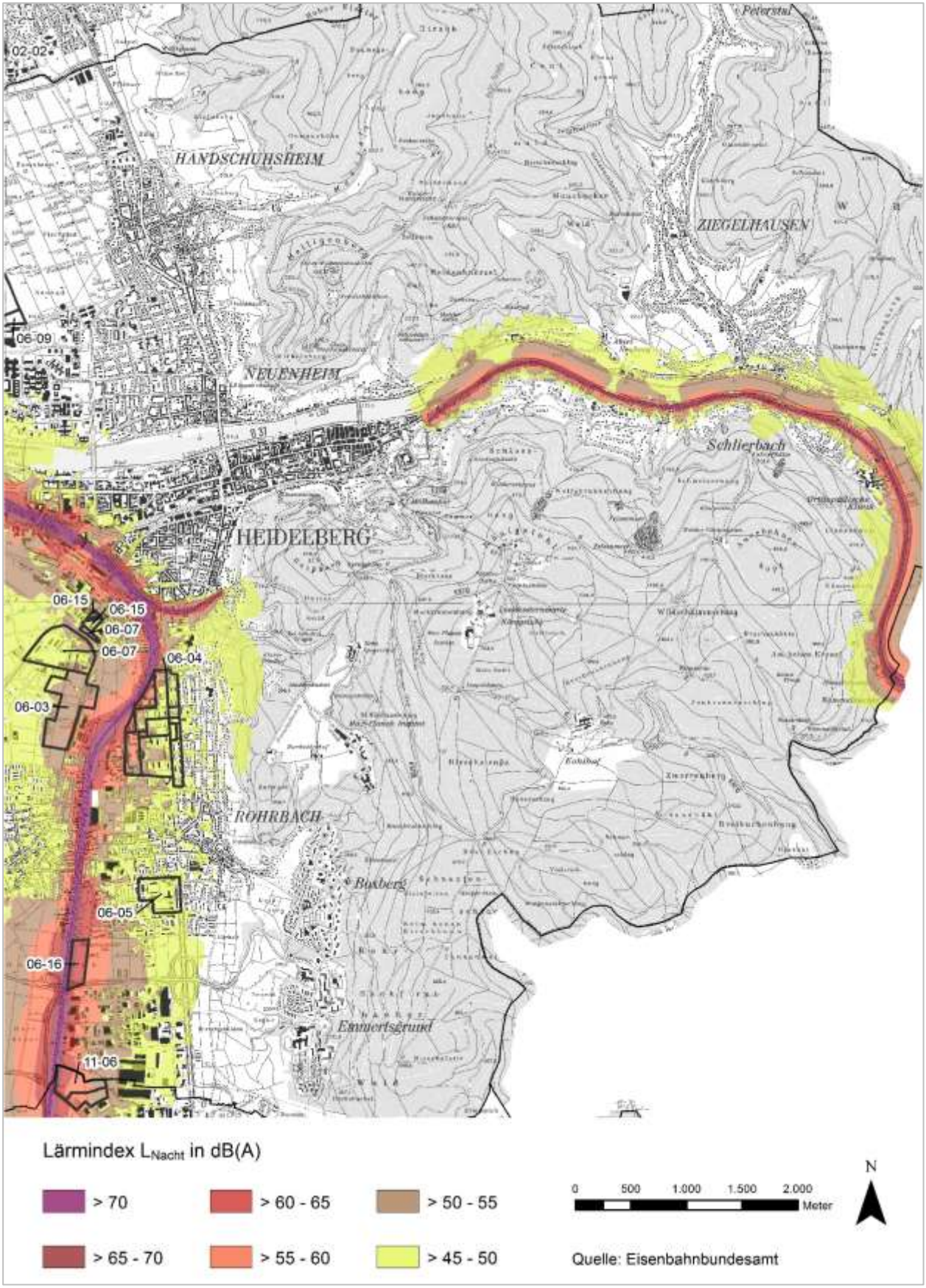


Eine Betrachtung der Umweltbelange erfolgt an dieser Stelle nicht, da die Fläche als Innenentwicklungspotenzial und damit Bestandsfläche gewertet wird. Die weitere Überplanung kann durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13 a BauGB erfolgen.

Anhang 1: Lärmkarte Eisenbahn Teil 1

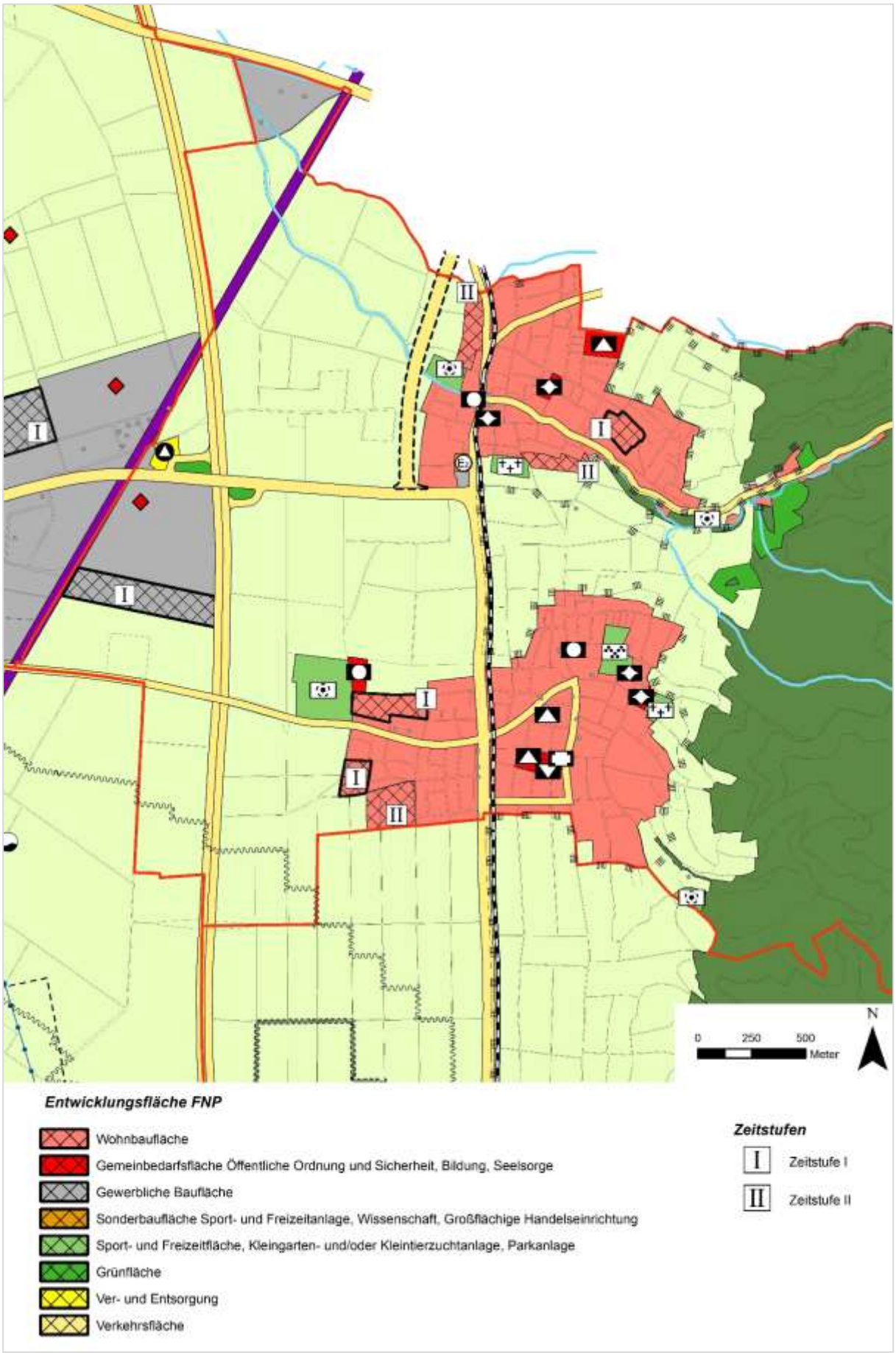


Anhang 2: Lärmkarte Eisenbahn Teil 2



HIRSCHBERG

Flächennutzungsplan – Entwurf zur Offenlage



Erläuterungen:

Der Flächennutzungsplan sieht für die Gemeinde Hirschberg insgesamt rund 18,1 ha Wohnbauflächen und 10,0 ha gewerbliche Bauflächen vor.

Bei der räumlichen Anordnung der möglichen Bauflächen wird deutlich, dass diese ganz überwiegend westlich der B3 im Bereich der Ebene liegen. Die Flächen im östlichen Siedlungsbereich im Übergang zum Odenwald sind landschaftlich und naturräumlich besonders hochwertig und sollten von einer Bebauung freigehalten werden. Auch der Freiraum zwischen Großsachsen und Leutershausen stellt eine besondere freiraumbezogene Wertigkeit dar. Diese Flächen sind mit verschiedenen schützenden Restriktionen belegt und kommen daher nur noch in einem kleinen Teilbereich für eine Bebauung in Betracht. Größere Innenentwicklungspotenziale sind bis auf eine Entwicklungsfläche (ca. 2,3 ha) in Großsachsen weitestgehend erschöpft. Da sowohl der nördliche Ortsrand von Großsachsen als auch der südliche von Leutershausen bereits an der Gemarkungsgrenze liegen, kommen auch hier keine größeren Entwicklungsflächen in Betracht. Insgesamt kommt es gegenüber dem bisherigen Plan zu einer quantitativen Reduktion an Wohnbauflächen.

Seit dem Jahr 2000 hat Hirschberg in beiden Ortsteilen kleinere Wohnbauflächen im Außenbereich entwickelt. Das letzte realisierte Baugebiet war der Sterzwinkel mit 7,6 ha.

Hinweise zu den Karten

Als Ergebnis der 2018 durchgeführten Beteiligung wurde der Entwurf des Flächennutzungsplans überprüft und bei Bedarf fortgeschrieben. Der neue Entwurf ist der vorhergehenden Seite zu entnehmen.

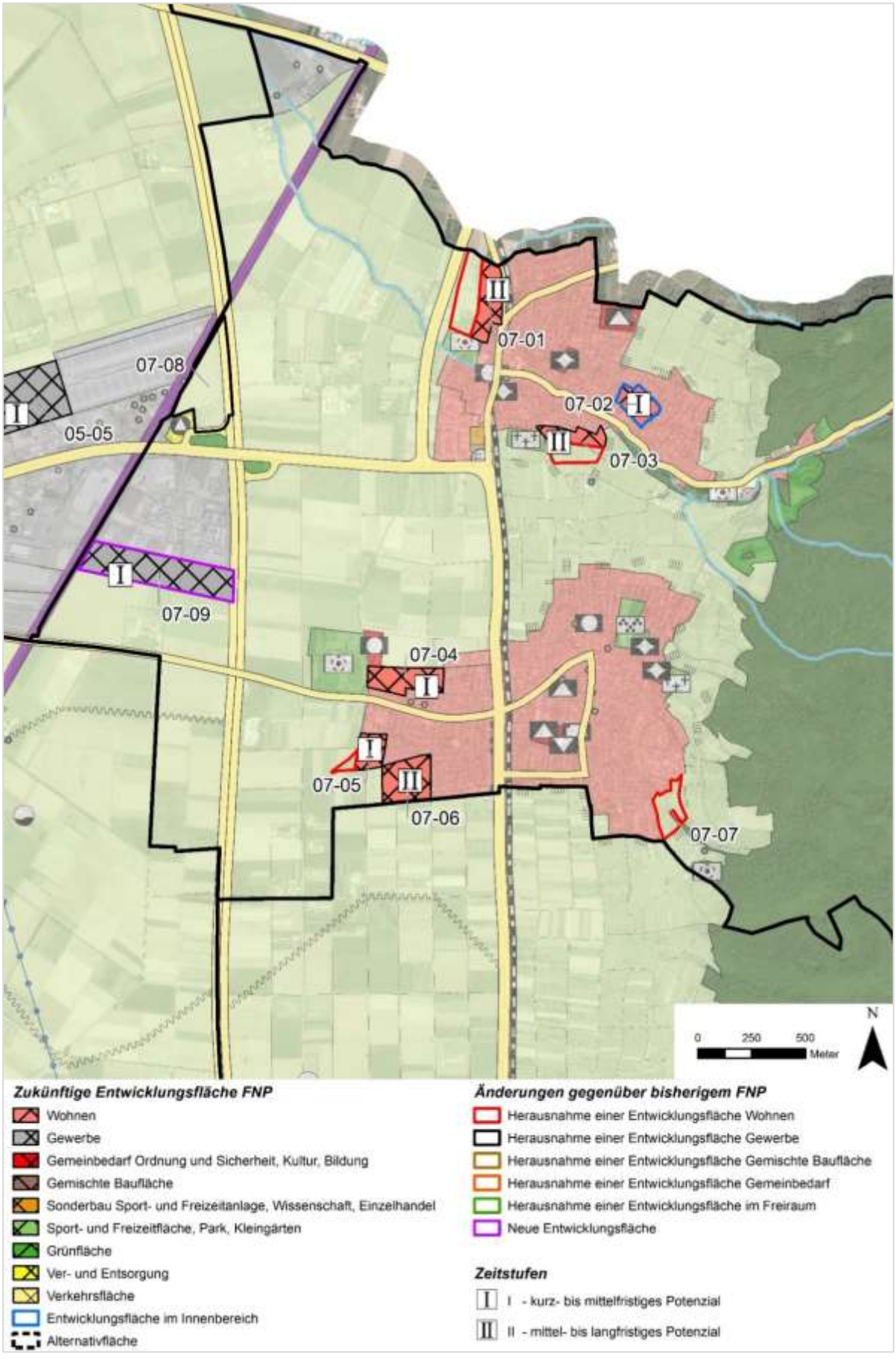
← **Vorherige Seite: Neuer Entwurf des Flächennutzungsplans**

Auf der nachfolgenden Seite steht die vorherige Fassung des Flächennutzungsplans – so wie sie Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung war – zur Information zur Verfügung. Dieser Plan enthält auch Informationen über die Lage der nachfolgenden „Steckbriefe". Darüber hinaus können im Vergleich der beiden Pläne die jeweiligen Änderungen nachvollzogen werden.

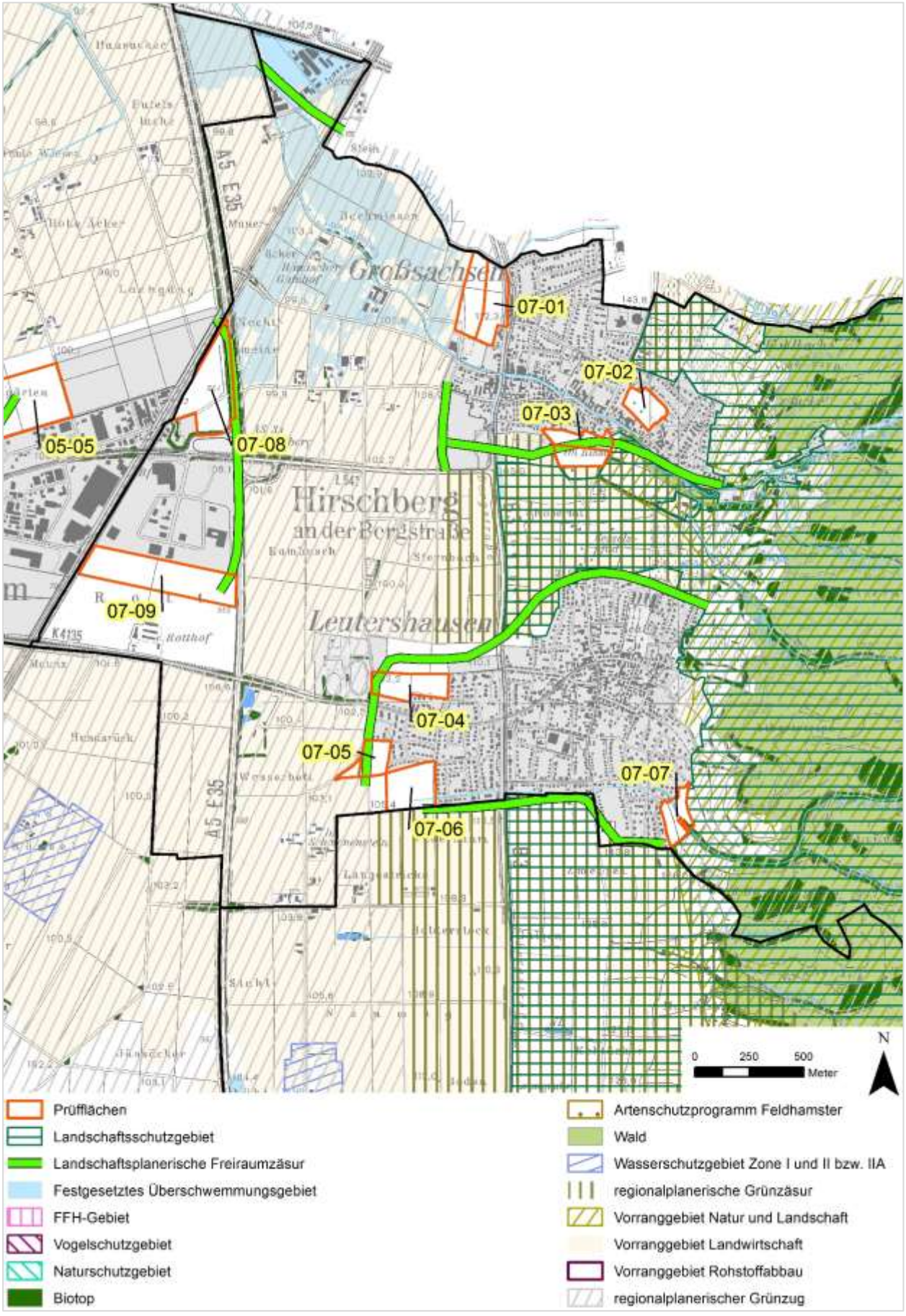
→ **Nächste Seite: Ehemaliger Entwurf aus der frühzeitigen Beteiligung**

Zur Information:

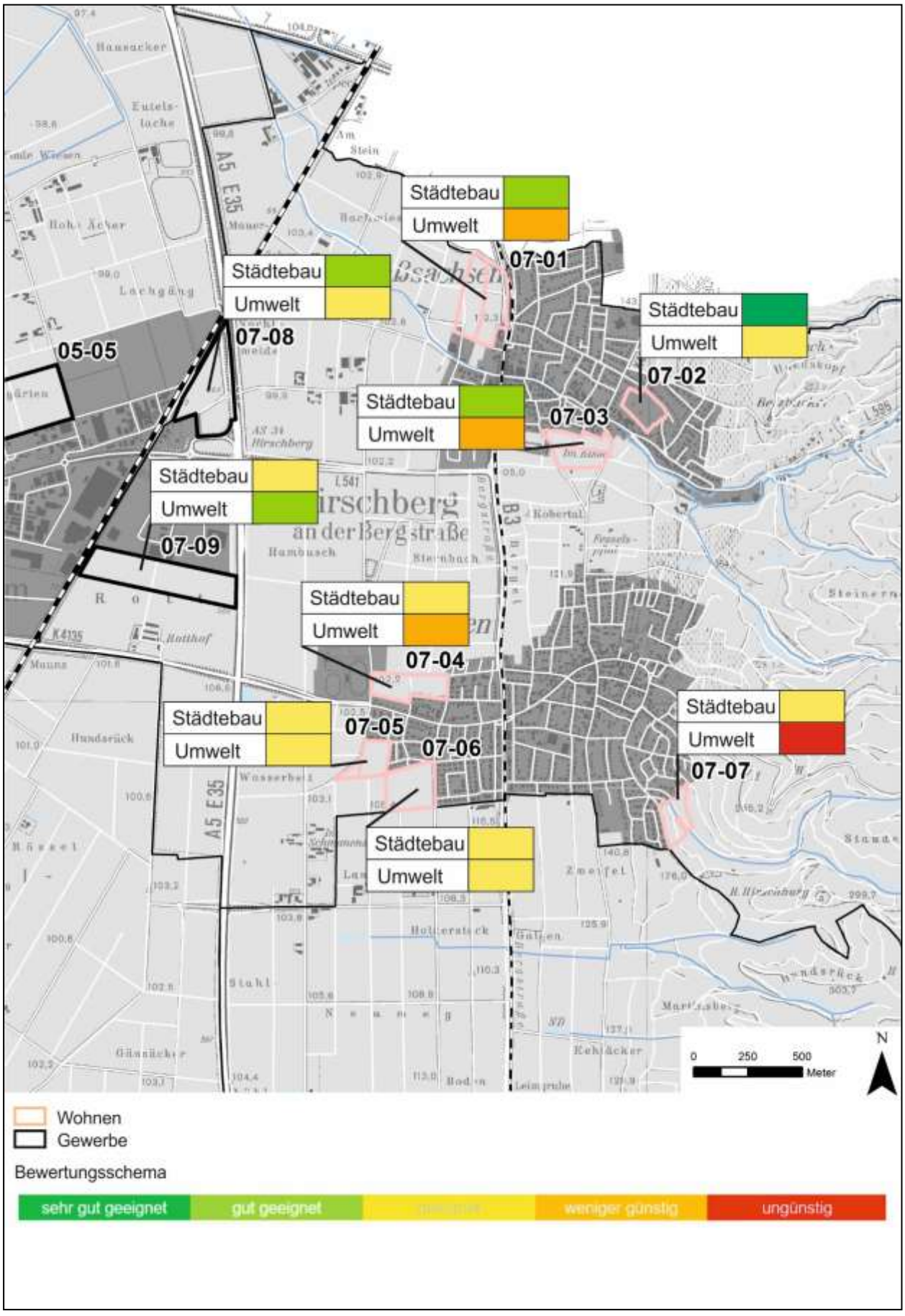
Flächennutzungsplan - Vorentwurf zur Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB



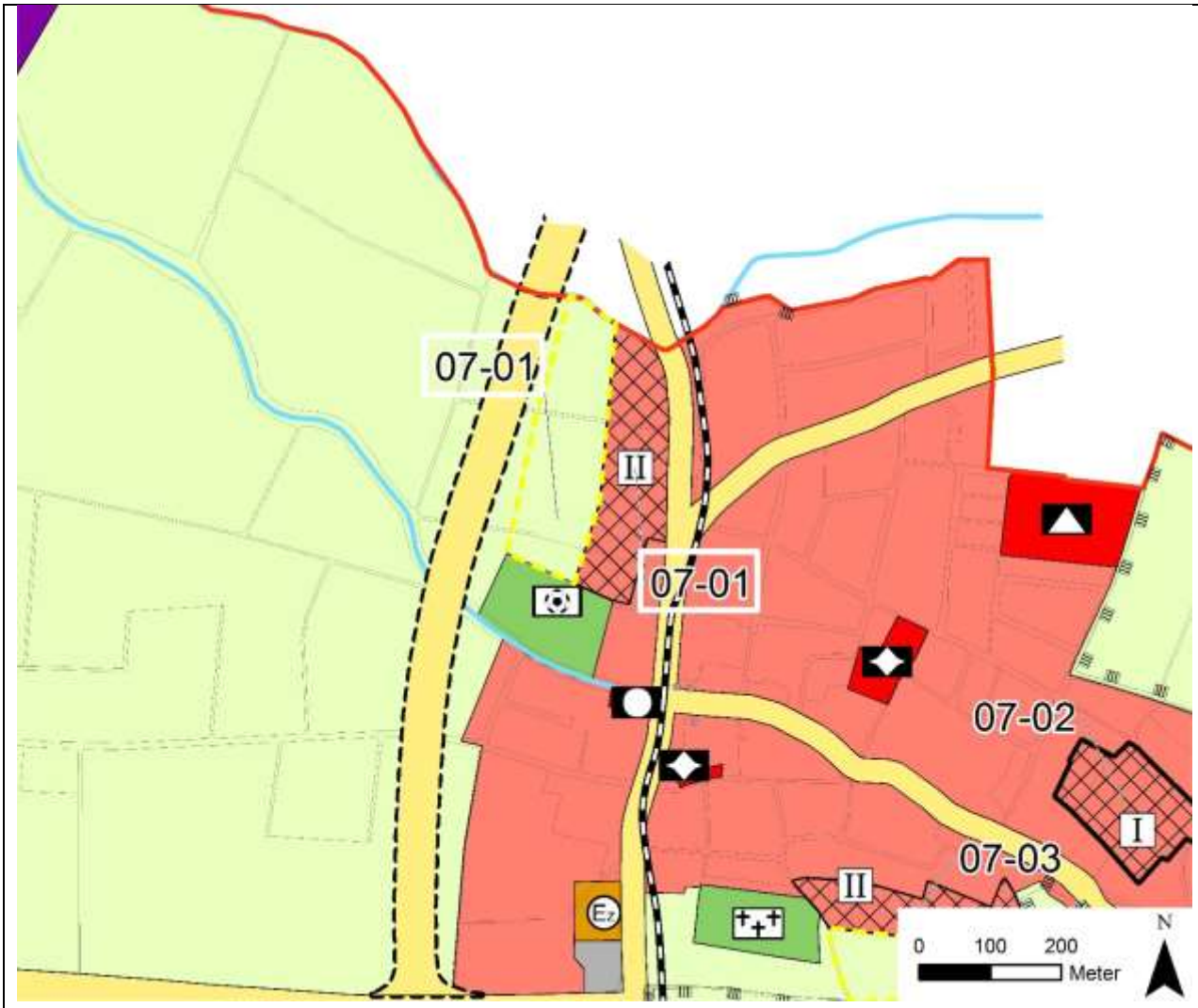
Umweltbezogene Planungsbelange



Gesamtbewertung der städtebaulichen und umweltbezogenen Eignung



07.01 Hirschberg – Gutleuthaus



Flächengröße in Hektar	7,2 ha	Die Fläche war bereits 1982 als Wohnbaufläche im ersten gemeinsamen Flächennutzungsplan enthalten. Auch der aktuelle Planentwurf enthält diese Nutzung. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige Wohnnutzung gut geeignet. Aus Sicht der Umweltbelange ist sie weniger günstig.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft, Gartenland	
Aktuelle Darstellung FNP	Wohnbaufläche	
Neue FNP-Darstellung	Wohnbaufläche (3,6 ha), Landwirtschaft (3,6 ha)	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur
Die Fläche liegt am nordwestlichen Ortsrand von Großsachsen und westlich der B 3, die eine gewisse Barrierewirkung zu den östlichen Siedlungsbereichen bildet. Aufgrund der Lage und Anordnung stellt die Fläche eine harmonische Ergänzung des Siedlungskörpers dar. Aufgrund der erhöhten Lärmbelastung sowie zur Ausbildung eines attraktiven westlichen Siedlungsrandes wird die Fläche gegenüber der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan um etwa die Hälfte reduziert. Westlich stellt der Flächennutzungsplan eine bisher noch nicht realisierte, allerdings von der Gemeinde Hirschberg als erforderlich erachtete Ortsumgehung dar.

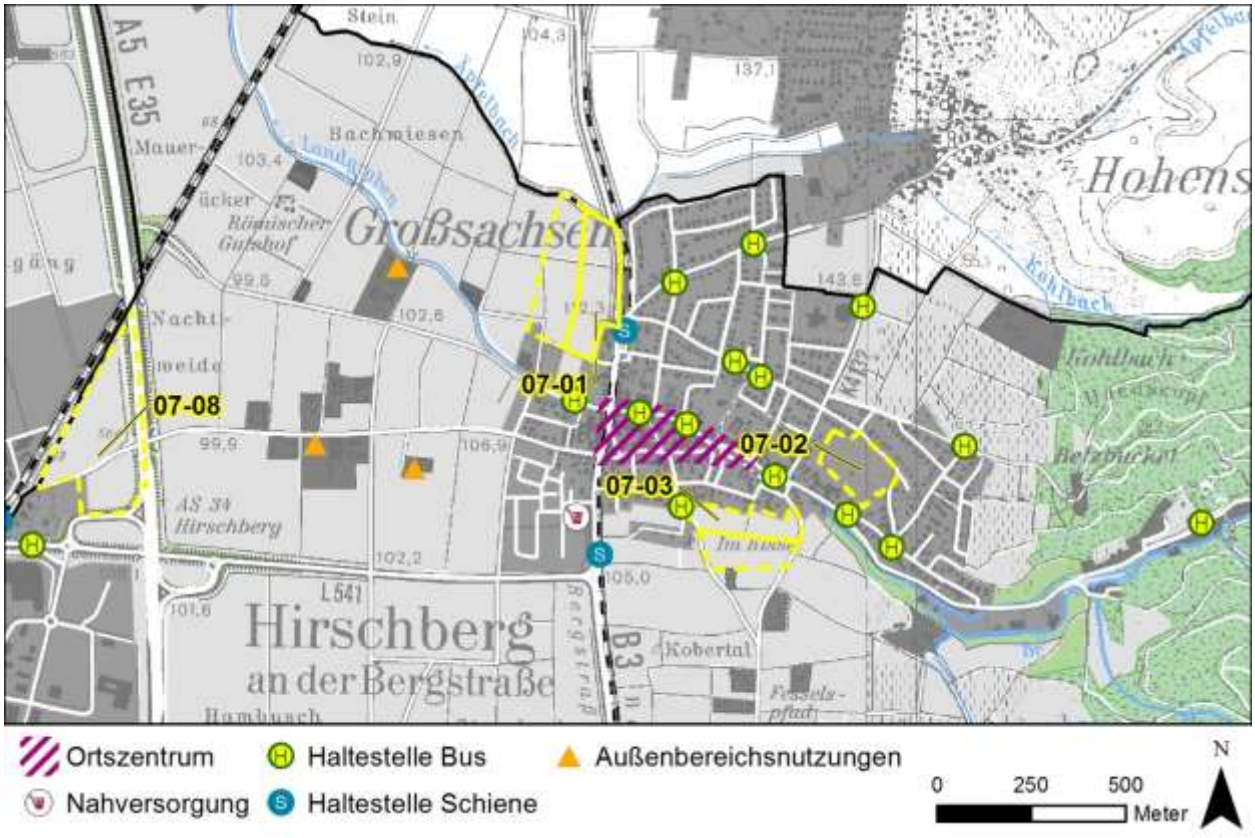
Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 50 m Haltepunkt Schiene: ca. 30 m
Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur	Ortszentrum: ca. 150 m Nächster Markt: ca. 600 m (Edeka) Grundschule: ca. 600 m
Naherholung und Freizeit	Direkt angrenzend attraktives Landschaftsbild (Obstbauland, überörtliches Radwegenetz). Fußwege entlang von Äpfelbach und Landgraben in attraktiver Ortsrandlage.

Immissionsschutz	
Straßenverkehr	Nachts aufgrund Autobahn und B3 flächig über 45 dB(A) und in Teilen im Randbereich bis 60 dB(A). Schalltechnische Orientierungswerte nachts von 45 dB(A) für allgemeines Wohngebiet (WA) werden damit zum Teil stark überschritten. Eine Bewältigung ist im Bebauungsplan voraussichtlich möglich.
Bahn	In östlichem Randbereichen werden die Orientierungswerte von 45 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet durch die Bahntrasse (Linie 5) leicht überschritten (über 45 dB(A)). Bewältigung im Bebauungsplan möglich. Aufgrund der Nähe zur Bahntrasse Karlsruhe-Darmstadt (ca. 850 m) starke Verlärmung der Fläche (nachts nahezu auf der gesamten Fläche 50-55 dB(A)). Eine Bewältigung ist im Bebauungsplan voraussichtlich möglich.
Weitere	Südlich der geplanten Wohnbaufläche grenzt eine Sportanlage an. Ggf. entstehende Nutzungskonflikte sind im Bebauungsplanverfahren zu prüfen.

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Lage in ebenem Gelände. Erschließung ist herstellbar, wobei die Frage der Anbindungsmöglichkeiten an die B3 auf Ebene des Bebauungsplans noch näher zu klären ist.
Bestandsnutzungen	Acker-, Grün-, Garten- und Obstbauland. Äpfelbach und Landgraben in direktem Umfeld.
Weitere Kriterien	-

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

07-01 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Hochwassersediment (meist auf Flussschotter; lokal andere Talfüllungen). Kleinerer Bereich im Südosten „Siedlung“ ohne Bodenwerte. Boden: Lehm, sandiger Lehm Bodenbewertung: - Hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - Sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - Mittel/hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Mittlere Grundwasserneubildung. Lage in Wasserschutzgebieten „WSG-039-Mannheim-Käfertal MVV RHE AG“, Zone IIIB. Direkt am nördlichen Rand fließt der „Äpfelbach“, ca. 100 m südlich fließt der „Landgraben“. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten. Hohes Gefährdungspotenzial des Oberflächenwassers und des Grundwassers gegenüber Verunreinigungen, Lage im WSG.	

Klima / Luft	Bestand: Kaltluftentstehungsgebiet mit mäßigen bis eingeschränkten Abflussbedingungen; Freifläche mit hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Konflikt: Verlust von Kaltluftentstehungsgebiet und Freifläche mit hoher Ausgleichsfunktion.	
Pflanzen und Tiere	Bestand: Feldgarten, Acker, Gehölze. - Schutzgebiete: nordwestlich ca. 30 m entfernt Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße-Nord“; direkt östlich angrenzend Naturpark „Neckartal-Odenwald“ - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel, Säugetiere, Holzkäfer. - Biotopverbund: Trittsteinbiotope und Vernetzungselemente vorhanden; Lage im Kernraum Biotopverbund mittlerer Standorte. Konflikt: Artenschutzrechtliche Voruntersuchung: Artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial mit den Artengruppen Brutvögel, Reptilien, Amphibien, Fledermäuse und Holzkäfer ist generell nicht auszuschließen, dennoch ist nicht mit unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen. Verlust von überwiegend geringwertigen Biotopstrukturen, jedoch auch von Gehölzbeständen, mittleres Konfliktpotenzial beim Artenschutz:	
Mensch	Bestand: Mittlerer attraktiver Freiraum mit Feldgärten und Gehölzen im Süden und Obstplantagen im Norden. Hohe Bedeutung für die Feierabenderholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Südlich und östlich verlaufen ausgewiesene Radwege. Mittlere bis hohe Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von siedlungsnahen Erholungsbereichen und Verlust von Freiflächen entlang von ausgewiesenen Radwegen.	
Kultur- und Sachgüter	Innerhalb des Planungsgebietes „Gutleuthaus (Mittelalter)“.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Hohes Konfliktpotenzial v. a. aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet, der Inanspruchnahme von hochwertigen Böden und der Lage im Kernraum Biotopverbund mittlerer Standorte. Zudem befindet sich die Fläche in der Nähe von Wohnbebauung und dient der Erholung. Der Gewässerrandbereich ist freizuhalten.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

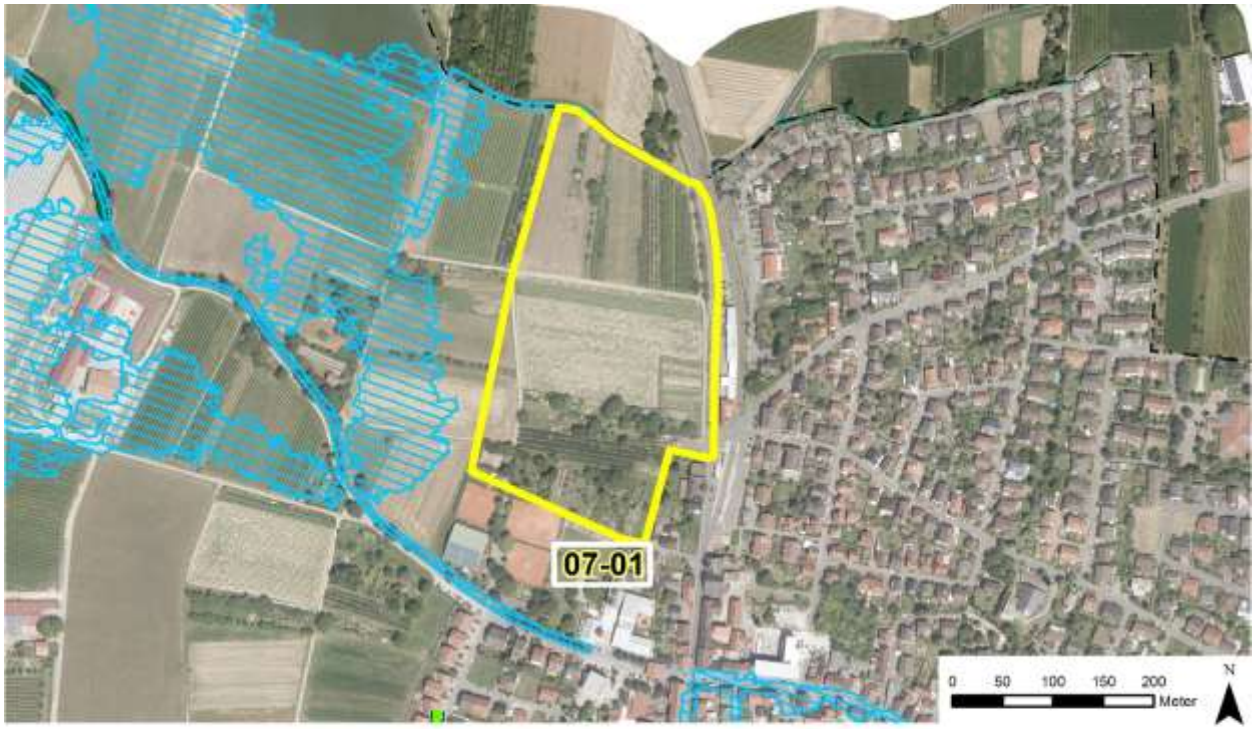
Erhalt der Gehölzbestände. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

Landschaftsplan 1999:

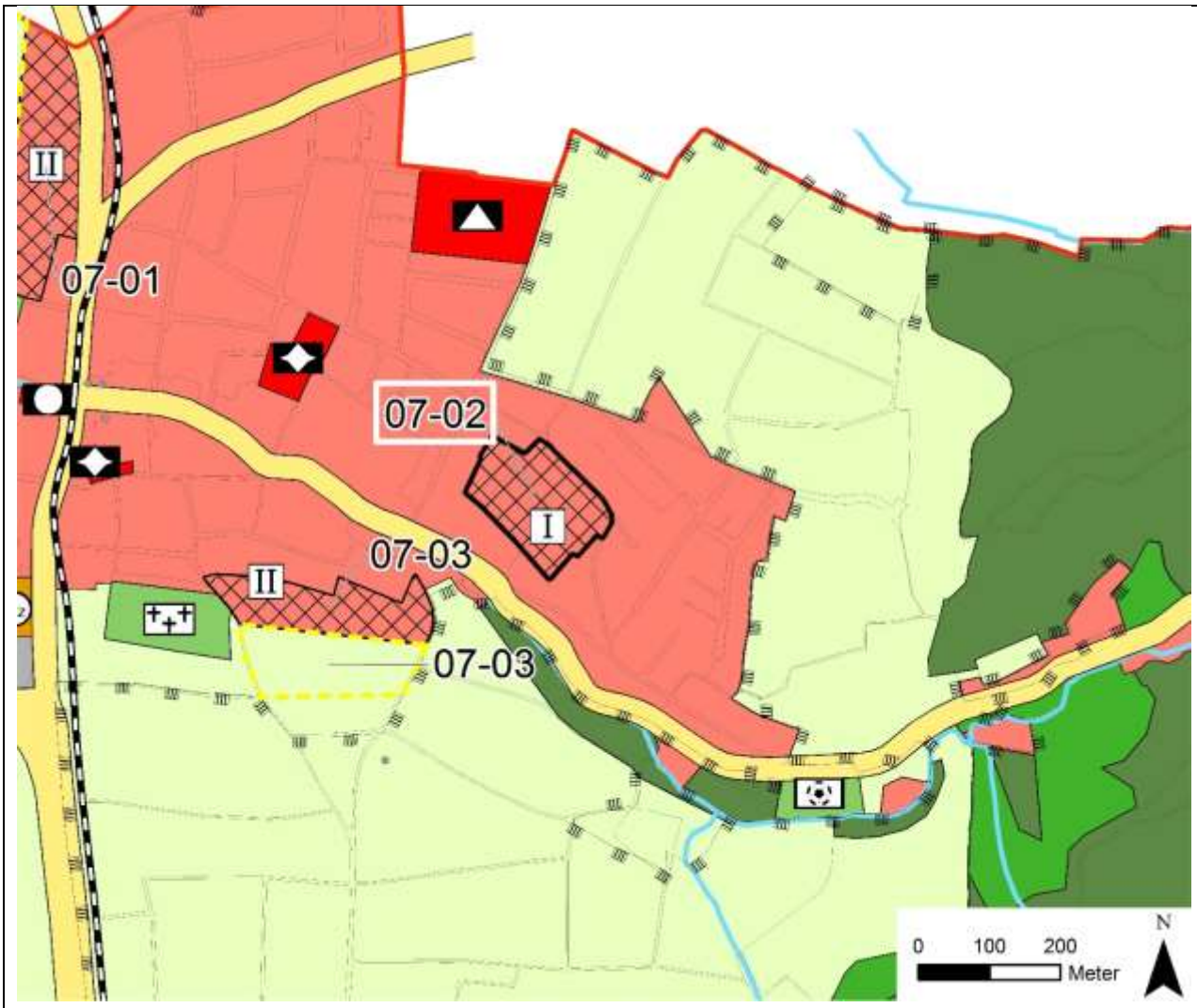
- Die Fläche wurde als bedingt vereinbar eingeschätzt.
- Im Gewässerrandbereich als nicht vereinbar eingeschätzt

Umweltbezogene Restriktionen



- Landschaftsschutzgebiet
- Landschaftsplanerische Freiraumzäsur
- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- FFH-Gebiet
- Vogelschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Biotop
- Artenschutzprogramm Feldhamster
- Wasserschutzgebiet Zone I und II bzw. IIA

07-02 Hirschberg – Büttemer Weg



Flächengröße in Hektar	2,3 ha	Die Fläche ist seit 2006 als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Auch der aktuelle Planentwurf enthält diese Nutzung. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige Wohnnutzung sehr gut geeignet.
Derzeitige Nutzung	Weinanbau, Gartenland	
Aktuelle Darstellung FNP	Wohnbaufläche	
Neue FNP-Darstellung	Wohnbaufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet	gut geeignet	geeignet	weniger günstig	ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur	
In innerörtlicher Hanglage von Großsachsen befindet sich eine Freifläche, die derzeit für Wein- und Streuobstanbau genutzt wird. Sie ist vollständig von Wohnnutzungen umgeben und gut für eine Wohnentwicklung geeignet. Durch die Nutzung kann die weitere Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich reduziert werden. Sie stellt damit eine sinnvolle Fortentwicklung des Siedlungskörpers dar.	

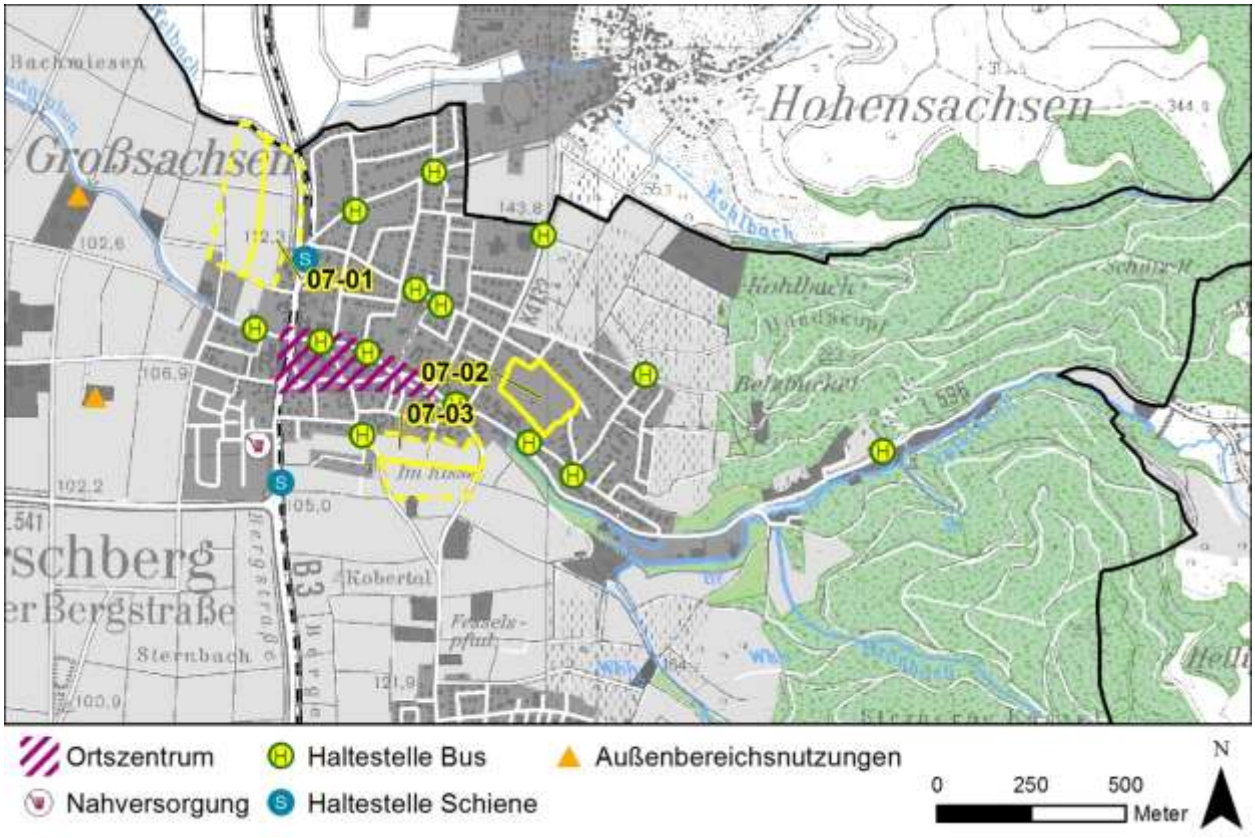
Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 200 m Haltepunkt Schiene: ca. 700 m
Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur	Ortszentrum: ca. 450 m Nächster Markt: ca. 1.100 m Grundschule: ca. 600 m
Naherholung und Freizeit	Attraktive innerörtliche Lage. Ca. 50 m nördlich befinden sich die Hänge der Bergstraße mit Weinbergen sowie der Vordere Odenwald.

Immissionsschutz	
Straßenverkehr	Keine Hauptverkehrswege in direktem Umfeld. Schalltechnische Orientierungswerte für Allgemeines Wohngebiet von 45 dB(A) nachts werden eingehalten.
Bahn	Keine Betroffenheit.
Weitere	-

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Die Fläche liegt im Hangbereich. Die äußere Zuwegung ist über bestehende Wohngebiete bereits gesichert. Größere technische Schwierigkeiten sind nicht zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Weinbauland und Baumschule umgeben von Wohngebieten.
Weitere Kriterien	-

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

07-02 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Lösssediment (lokal Abschwemmassen) Boden: keine Angaben; im Westen und am östlichen und südlichen Rand keine Bodenwertem Bodenbewertung: - Hohe/sehr hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - Hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - Hohe/ sehr hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust teilweise hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Geringe Grundwasserneubildung. Ca. 65 m südlich fließt der „Landgraben“. Konflikt: Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten.	
Klima / Luft	Bestand: Thermisch und lufthygienisch niedrig belastete Siedlungsbereiche, aber mit starkem Einfluss auf benachbarte Räume und somit insgesamt hoher Empfindlichkeit, verzögerter Kaltluftabfluss in Tälern (unbelastet) Konflikt: Verlust von Freifläche im Siedlungsbereich mit starkem Einfluss auf benachbarte Räume.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Weinbau, Feldgärten, Grünland, Gehölze - Schutzgebiete: südlich und nördlich ca. 75 m entfernt Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße-Nord“ - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Brutvögel, Reptilien, Fledermäuse - Biotopverbund: Trittsteinbiotope, Vernetzungselemente vorhanden Konflikt: Verlust von überwiegend geringwertigen Biotopstrukturen, jedoch auch von Grünland und Gehölzbeständen. Mittleres Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Wenig strukturreiches Weinbaugebiet. Geringe Bedeutung für die Feierabenderholung, da keine Wege durch das Gebiet verlaufen. Ca. 50 m westlich und direkt angrenzend an der nördlichen Spitze verläuft der Blütenweg. Auf dem westlichen Weg verläuft zudem noch ein Radweg. Geringe Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von Freifläche im Siedlungsbereich.	
Kultur- und Sachgüter	am südlichen Rand und südlich Etter (Mittelalter)“	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Mittleres Konfliktpotenzial aufgrund der Inanspruchnahme von hochwertigen Böden und dem Wegfall von Grünflächen innerhalb der Siedlung.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

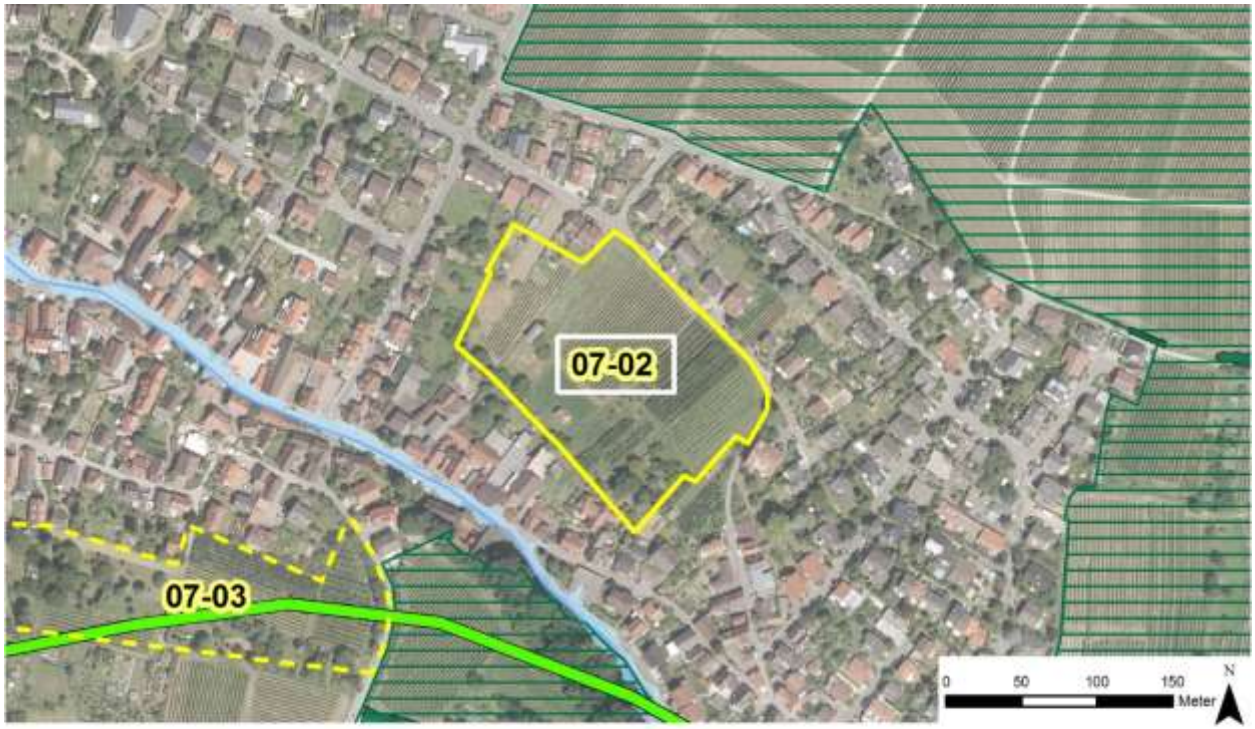
Erhalt des Baumbestandes. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Boden zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

Landschaftsplan 1999:

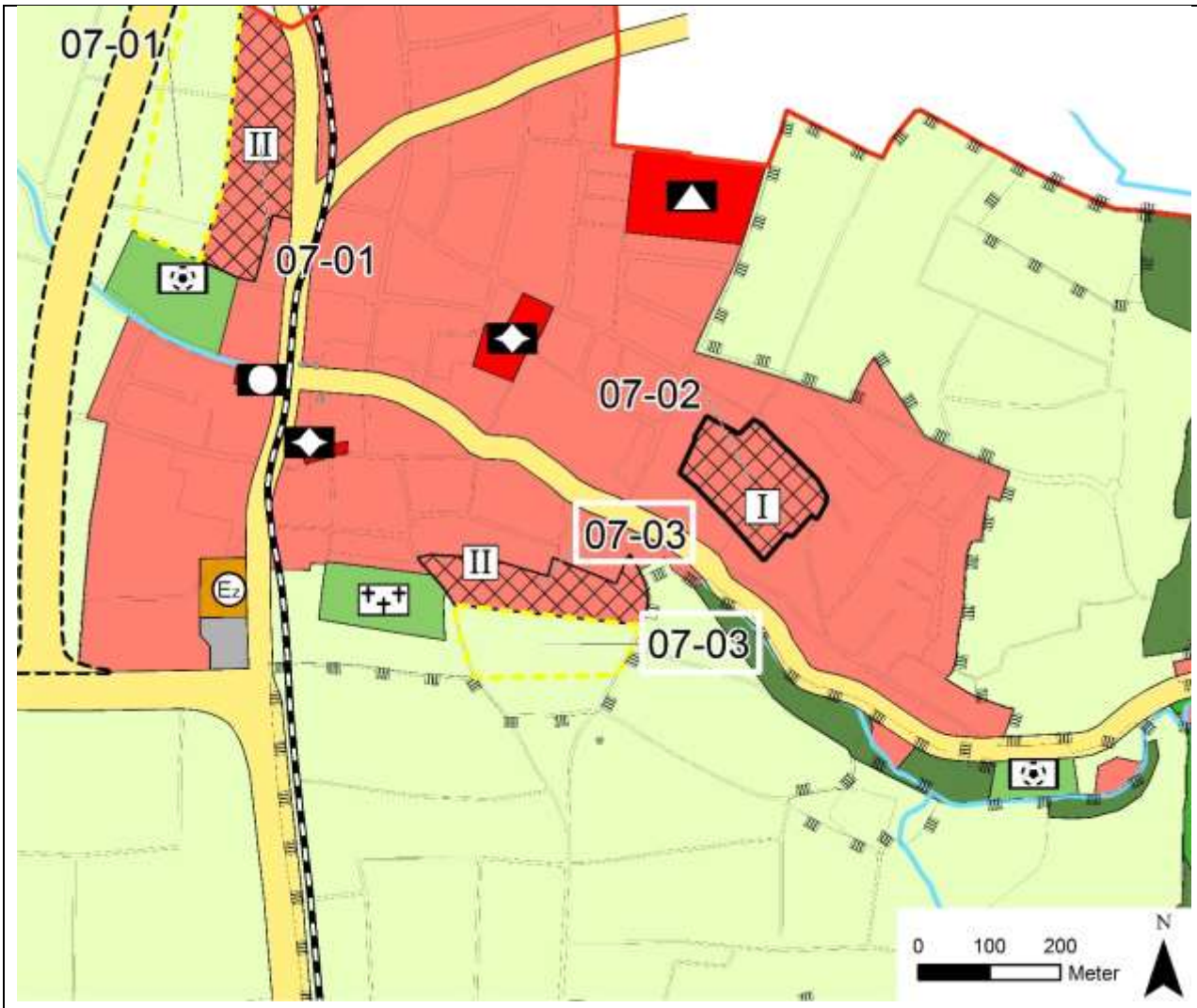
- Die Fläche wurde als bedingt vereinbar eingeschätzt.

Umweltbezogene Restriktionen



- Landschaftsschutzgebiet
- Landschaftsplanerische Freiraumzäsur
- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- FFH-Gebiet
- Vogelschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Biotop
- Artenschutzprogramm Feldhamster
- Wasserschutzgebiet Zone I und II bzw. IIA

07-03 Hirschberg – Im Kissel



Flächengröße in Hektar	4,0 ha	Die Fläche ist bereits seit 1982 als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Auch der aktuelle Planentwurf enthält diese Nutzung. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige Wohnnutzung gut geeignet. Aus Sicht der Umweltbelange ist sie weniger günstig.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft, Gartenland	
Aktuelle Darstellung FNP	Wohnbaufläche	
Neue FNP-Darstellung	Wohnbaufläche (2,0 ha), Fläche für Landwirtschaft (2,0 ha)	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur	
Am südlichen Ortsrand von Großsachsen liegen kleinflächig strukturierte Weinbau- und Gartenlandflächen. Ein Teilbereich ist bereits im aktuellen Flächennutzungsplan als Entwicklungsfläche Wohnen dargestellt. Es soll die Möglichkeit beibehalten werden, neue Wohnbauflächen in einer attraktiven Lage entwickeln zu können. Damit ein zu weites Ausgreifen der Wohnentwicklung in die freie und in diesem Bereich besonders attraktive Landschaft vermieden wird, ist jedoch die Flächenausdehnung gegenüber der Darstellung im vorherigen Flächennutzungsplan um etwa die Hälfte reduziert.	

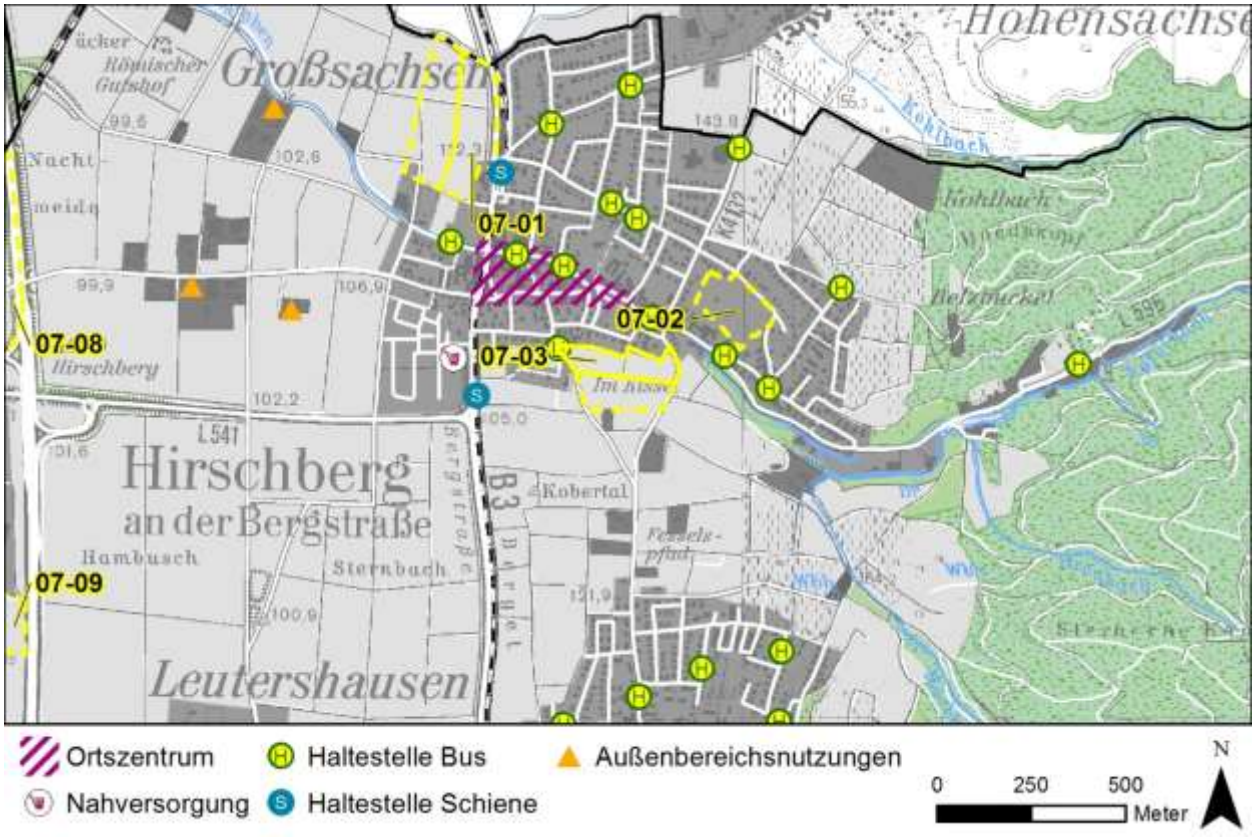
Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)	
ÖPNV	Bushaltepunkt: grenzt direkt an Fläche an Haltepunkt Schiene: ca. 420 m
Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur	Ortszentrum: ca. 150 m Nächster Markt: ca. 400 m Grundschule: ca. 850 m
Naherholung und Freizeit	Ortsrandlage in Nähe zu besonders attraktivem kleinstrukturiertem Freiraum. Mit Radwegenetz.

Immissionsschutz	
Straßenverkehr	Keine Hauptverkehrswege in direktem Umfeld. Schalltechnische Orientierungswerte für Allgemeines Wohngebiet werden nicht überschritten.
Bahn	Im westlichen Teilbereich werden nachts schalltechnische Werte von 45-50 dB(A) erreicht. Die schalltechnischen Orientierungswerte von nachts 45 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete (WA) werden somit leicht überschritten. Bewältigung im Bebauungsplan möglich.
Weitere	-

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Leicht bewegtes Gelände. Zuwegung über angrenzendes Wohngebiet möglich. Keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Auf Fläche sowie im Umfeld Gartenbau-, Wein- und Obstbauland, Gehölzbestände.
Weitere Kriterien	-

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

07-03 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Älterer Flussschotter / Oligozän-Schichten, ungegliedert Nordwestlicher Bereich „Siedlung“ ohne Bodenwerte. Boden: Lehmböden Bodenbewertung: - Hohe/sehr hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - Hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - Hohe/sehr hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Geringe Grundwasserneubildung. Westlich angrenzend Wasserschutzgebiet „WSG-039-Mannheim-Käfertal MVV RHE AG“ Zone IIIB. Ca. 50 m nördlich fließt der „Landgraben“. Konflikt: Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftentstehungsgebiet mit mäßigen Abflussbedingungen; Freifläche mit hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Konflikt: Verlust von Kaltluftentstehungsgebiet und Freifläche mit hoher Ausgleichsfunktion.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Weinbau, Feldgärten, Gehölze, Straßenbegleitende Gehölze - Schutzgebiete: Lage im Naturpark „Neckartal-Odenwald“; direkt östlich angrenzend Landschaftsschutzgebiet "Bergstraße-Nord" und Offenlandbiotop "Hohlweg - Die kleine Beind". - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse. - Biotopverbund: Trittsteinbiotope und Vernetzungselemente vorhanden; teilweise Lage im Kernraum Biotopverbund trockener Standorte, Lage im „Flaschenhals im Biotopverbund“. Konflikt: Artenschutzrechtliche Voruntersuchung: Artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial mit den Artengruppen Brutvögel, Reptilien, Amphibien, Fledermäuse und Holzkäfer ist generell nicht auszuschließen, dennoch ist nicht mit unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen. Verlust von überwiegend geringwertigen Biotopstrukturen, jedoch auch von Gehölzbeständen, mittleres Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Attraktives Landschaftsbild mit Feldgärten, Gehölzen, Obstplantagen und Weinbau. Hohe Bedeutung für die Feierabenderholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Am östlichen Rand verläuft der „die Bergstraße"-Radweg und der Blütenwanderweg, westlich verläuft ebenfalls ein ausgewiesener Radweg. Geringe Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von attraktiven siedlungsnahen Erholungsbereichen und Verlust von Freiflächen mit die Bergstraße prägenden Elementen entlang von ausgewiesenen Rad- und Wanderwegen.	
Kultur- und Sachgüter	Innerhalb des Planungsgebietes „Gräberfeld (Latènezeit)"; nordöstlicher kleiner Bereich „Etter (Mittelalter)“.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Hohes Konfliktpotenzial v. a. durch die Inanspruchnahme von Flächen mit einem attraktiven, strukturreichen Landschaftsbild mit einer sehr hohen Bedeutung für die Erholung und einer hohen Bedeutung für Pflanzen & Tiere vor allem wegen der teilweise Lage im Kernraum Biotopverbund trockener Standorte und der Lage im „Flaschenhals im Biotopverbund“. Des Weiteren werden hochwertige Böden in Anspruch genommen.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

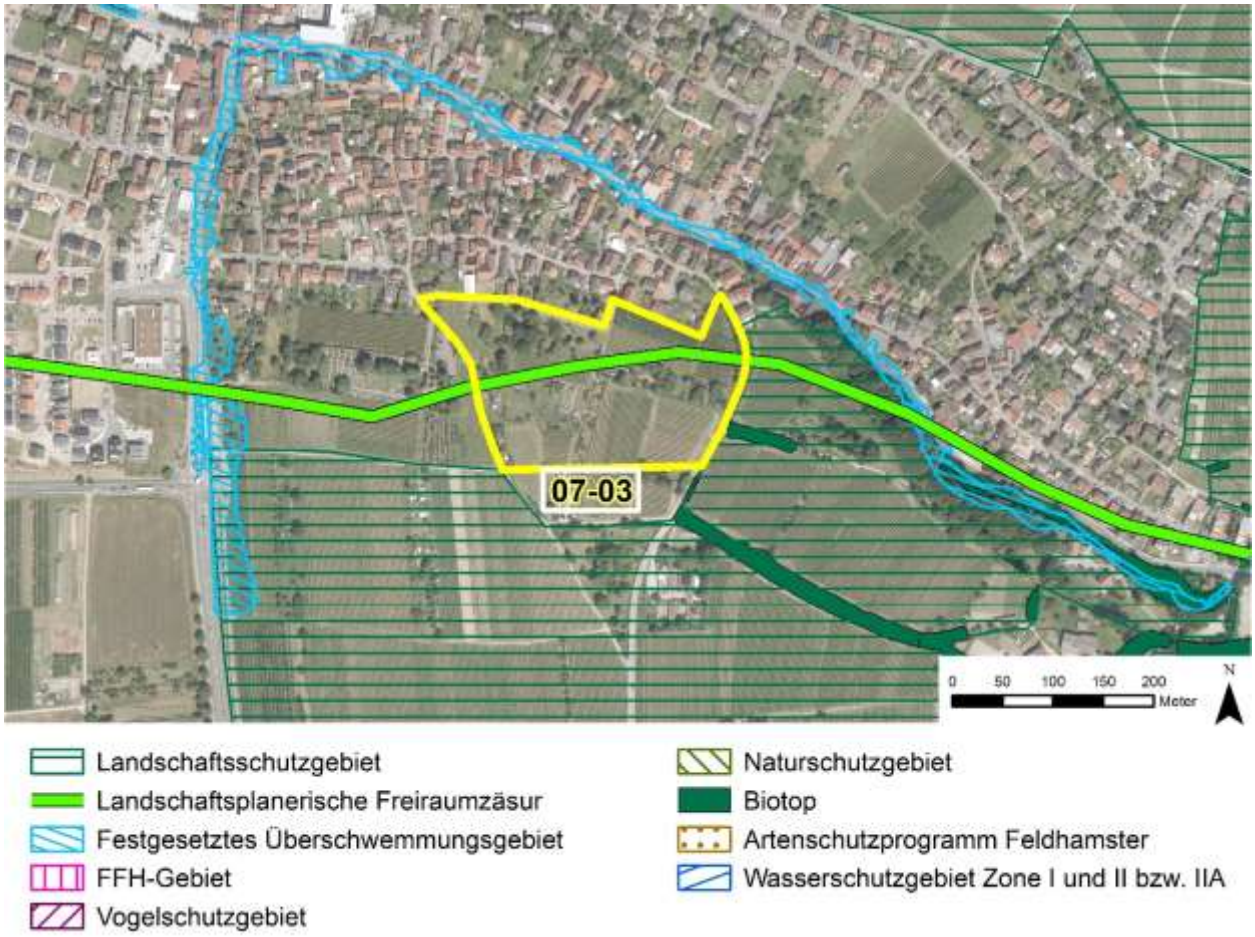
Erhalt der Gehölzbestände. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes. Ein sehr hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Mensch, ein hoher Ausgleichsbedarf durch den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Pflanzen & Tiere, zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

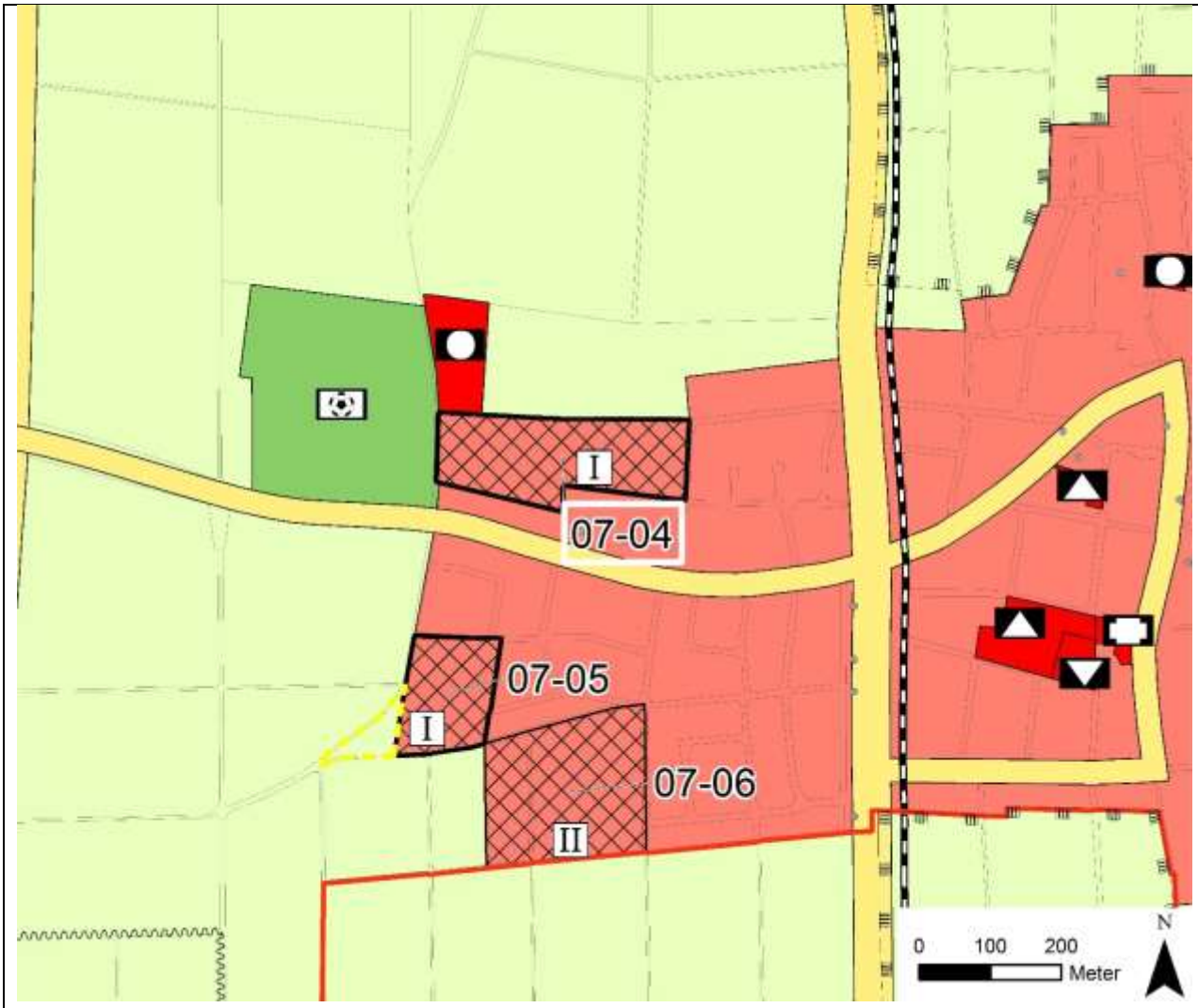
Landschaftsplan 1999:

- Die Fläche wurde zu damaligem Kenntnisstand als nicht vereinbar eingeschätzt.
- Lage in „Flaschenhals im Biotopverbund“

Umweltbezogene Restriktionen



07-04 Hirschberg – Rennäcker



Flächengröße in Hektar	3,8 ha	Die Fläche ist bereits seit 1982 als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Auch der aktuelle Planentwurf enthält diese Nutzung. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige Wohnnutzung geeignet. Aus Sicht der Umweltbelange ist sie weniger günstig.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft, Grünland	
Aktuelle Darstellung FNP	Wohnbaufläche	
Neue FNP-Darstellung	Wohnbaufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur	
Zwischen Sportplatz und Wohngebieten liegt im Westen von Leutershausen eine Fläche, die derzeit vor allem landwirtschaftlich genutzt wird. Sie eignet sich aufgrund ihrer Anbindung an den Siedlungskörper und der Flächenausgestaltung grundsätzlich gut für eine Wohnbaunutzung. Sie bildet den Lückenschluss zu den im Außenbereich gelegenen Sportflächen und Hilfeleistungszentrum und bindet diese städtebaulich an den Siedlungskörper an. Die Fläche stellt eine sinnvolle Fortentwicklung des Siedlungskörpers dar.	

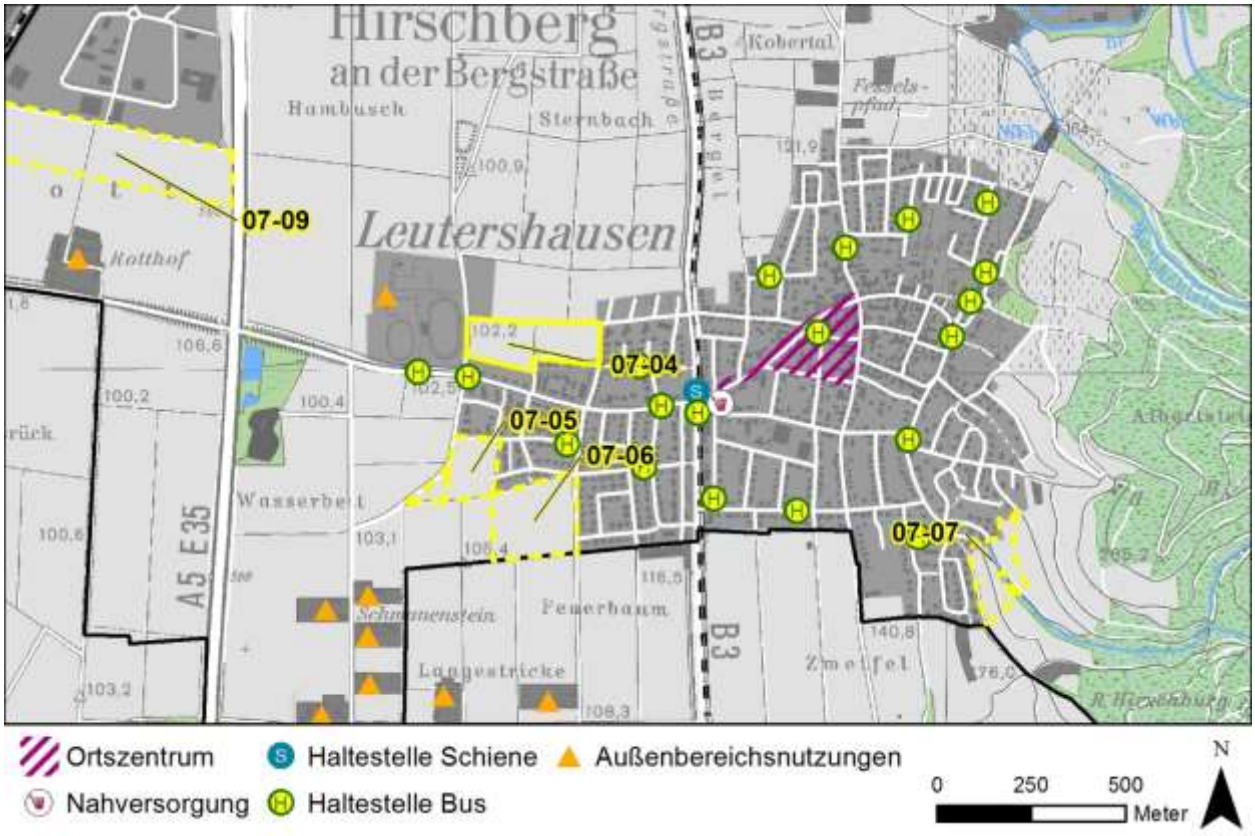
Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 50 m Haltepunkt Schiene: ca. 350 m
Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur	Ortszentrum: ca. 400 m Nächster Markt: ca. 500 m (Edeka) Grundschule: ca. 650 m (Martin-Stöhr-Grundschule)
Naherholung und Freizeit	Wenig strukturreiches Ackerland in direktem Umfeld.

Immissionsschutz	
Straßenverkehr	Auf der Fläche 45 – 50 dB(A) und damit Überschreitung des Orientierungswertes von 45 dB(A) für allgemeines Wohngebiet (WA). Im westlichen Teilbereich liegen die Werte bei nachts 50 – 55 dB()A). Bewältigung im Bebauungsplan voraussichtlich möglich.
Bahn	Aufgrund der Nähe zur Bahntrasse Karlsruhe-Weinheim (ca. 1,5 km) wird der Grenzwert von 45 dB(A) nachts für Allgemeines Wohngebiet leicht überschritten. Bewältigung auf Bebauungsplanebene möglich.
Weitere	Sportanlagen (Sportzentrum) grenzen westlich an Fläche. Nördlich befinden sich das Hilfeleistungszentrum sowie der Bauhof.

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Zuwegung über bestehendes Wohngebiet möglich. Keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Ackerland, Gehölzbestand, Holzlager, Gartenland. Nördlich grenzt Hilfeleistungszentrum Hirschberg an, westlich befinden sich Sportplätze, südlich sowie östlich Wohnnutzungen.
Weitere Kriterien	-

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

07-04 **Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials**		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Hochwassersediment (meist auf Flussschotter; lokal andere Talfüllungen) Boden: Lehm, sandiger Lehm, lehmiger Sand, stark lehmiger Sand Bodenbewertung: - Mittlere bis hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - Sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - Mittel/hohe bis hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Geringe Grundwasserneubildung. Lage im Wasserschutzgebiet „WSG-039-Mannheim-Käfertal MVV RHE AG“, Zone IIIB. Ca. 60 m südlich fließt das „Staudenbächle“. Konflikt: Hohes Gefährdungspotenzial des Grundwassers gegenüber Verunreinigungen, Lage im WSG.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet / Kaltluftentstehungsgebiet mit eingeschränkten Abflussbedingungen; Freifläche mit hoher klimatisch-lufthygienische Ausgleichsfunktion. Konflikt: Verlust von Kaltluftsammel- und Kaltluftentstehungsgebiet und Freifläche mit hoher Ausgleichsfunktion.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Acker, Feldgarten, Gehölze, Streuobst, Lagerplatz - Schutzgebiete: befinden sich keine im Planungsgebiet oder in näherer Umgebung - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse, Nachtfalter. - Biotopverbund: Trittsteinbiotope und Vernetzungselemente vorhanden; teilweise Lage im Kernraum Biotopverbund mittlerer Standorte. Konflikt: Verlust von überwiegend geringwertigen Biotopstrukturen, jedoch auch von Gehölzbeständen, mittleres Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Mittlerer attraktiver Freiraum, mit Gehölzen und Grünland im Osten, durch Gemeinschaftsunterkunft vorbelastet. Hohe Bedeutung für die Feierabenderholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Am westlichen Rand verläuft der ausgewiesene „Rheintal-Radweg“. Mittlere Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von siedlungsnahen Erholungsbereichen und Verlust von Freiflächen entlang von ausgewiesenen Radwegen.	
Kultur- und Sachgüter	Westliche Hälfte des Planungsgebietes „Siedlung (Latènezeit)“.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Hohes Konfliktpotenzial v. a. durch die Inanspruchnahme von strukturreichen Flächen mit einer hohen Bedeutung für die Erholung und einer hohen Bedeutung für Pflanzen & Tiere insbesondere wegen der Lage im Kernraum Biotopverbund mittlerer Standorte. Ebenfalls werden hochwertige Böden in Anspruch genommen.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

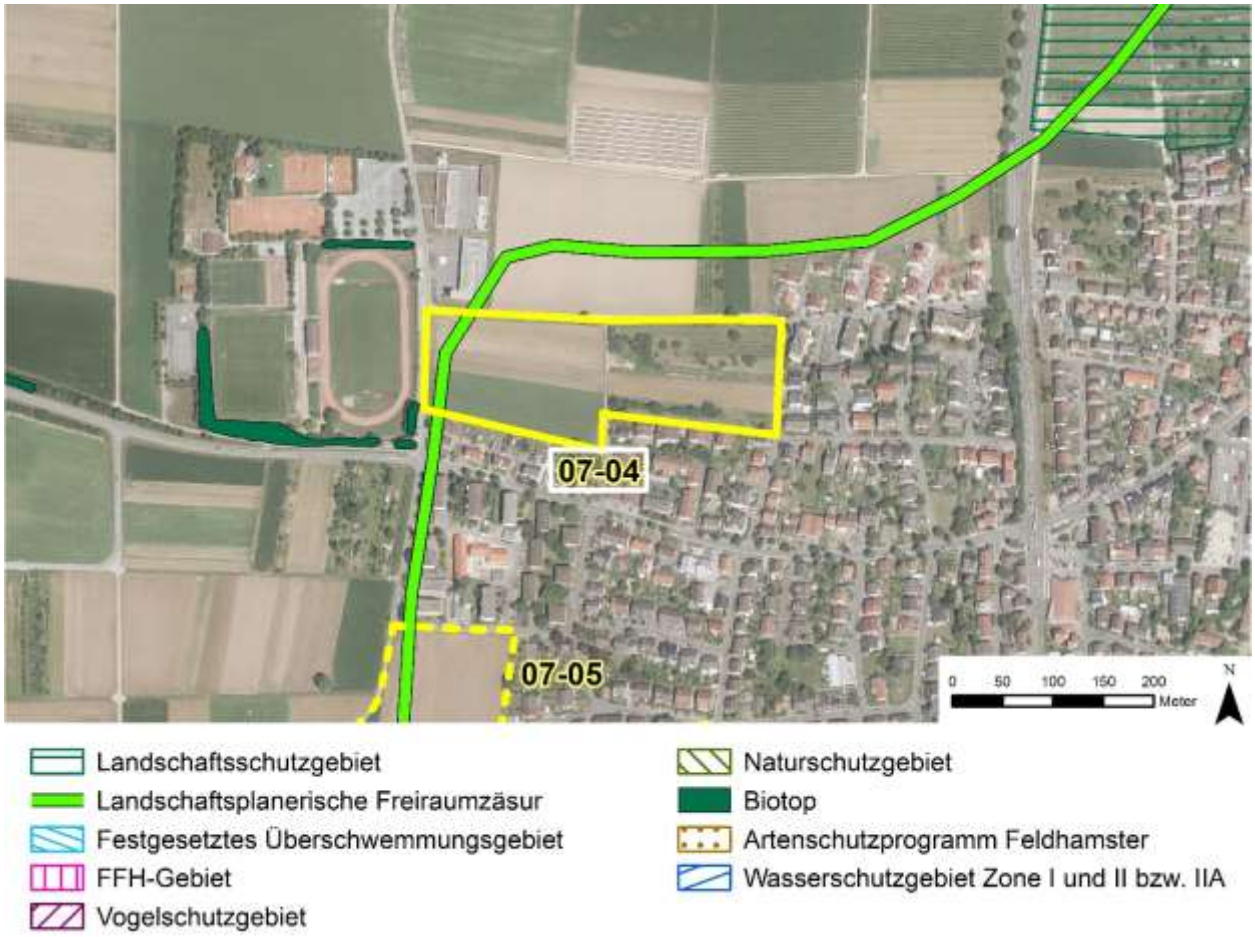
Erhalt der Gehölzbestände. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in die Schutzgüter Boden, Pflanzen & Tiere und Mensch zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

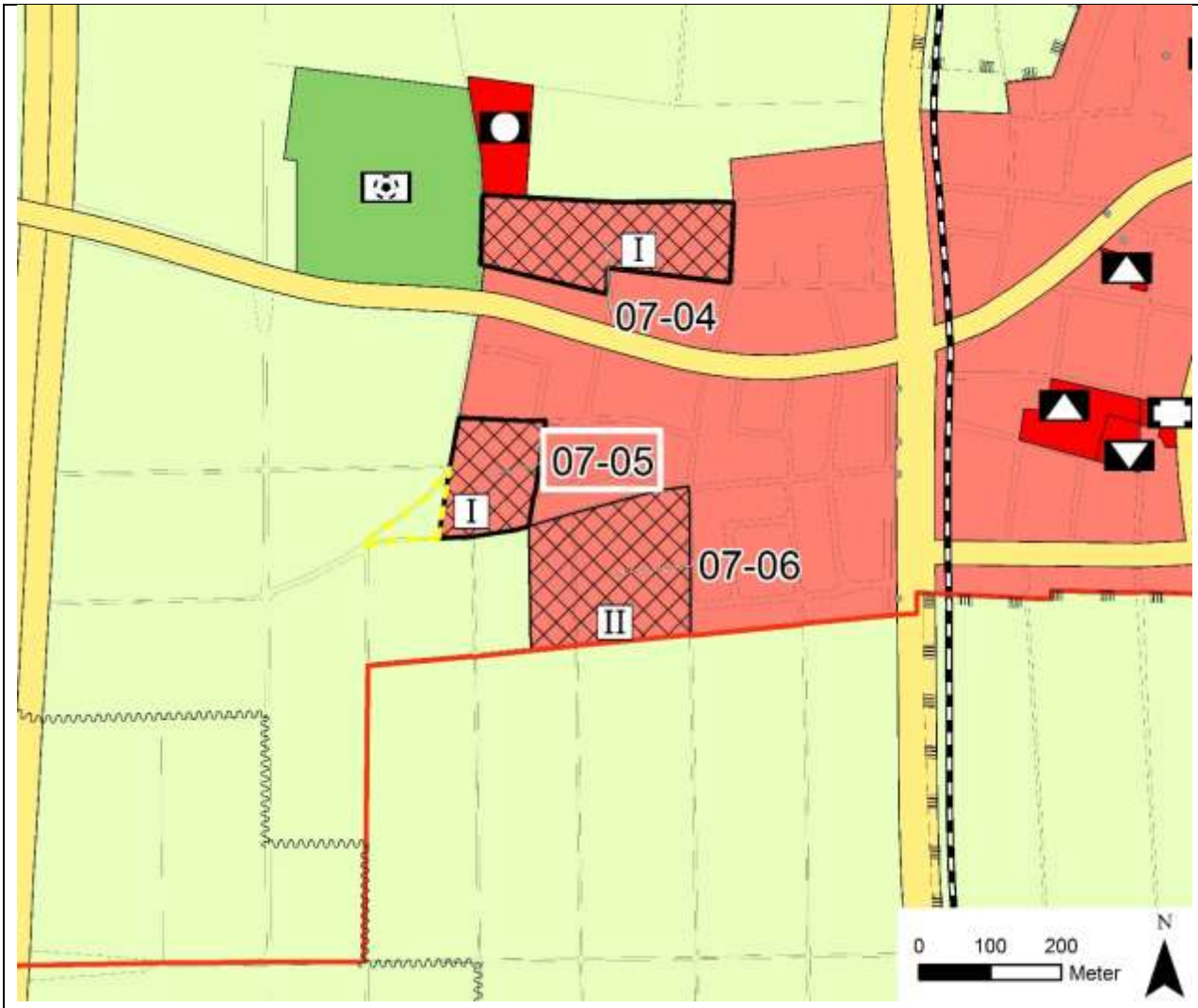
Landschaftsplan 1999:

- Die Fläche wurde als bedingt vereinbar eingeschätzt.
- Nordwestlicher kleiner Bereich liegt in „überörtlich bedeutsamer Freiraumzäsur“

Umweltbezogene Restriktionen



07-05 Hirschberg – Auf der Höhe



Flächengröße in Hektar	2,4 ha	Die Fläche ist bereits seit 1982 als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Auch der aktuelle Planentwurf enthält diese Nutzung, allerdings in leicht reduziertem Umfang. Sie ist aus städtebaulicher und umweltbezogener Sicht für eine zukünftige Wohnnutzung geeignet.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Wohnbaufläche	
Neue FNP-Darstellung	Wohnbaufläche (2,0 ha), Fläche für Landwirtschaft (0,4 ha)	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur	
Der südwestliche Ortsrand von Leutershausen bietet sich aufgrund der bestehenden Siedlungsstruktur als Erweiterungsmöglichkeit für eine Wohnbauentwicklung an. Im Umfeld dominieren reine Wohnnutzungen. Um zukünftig eine kompakte Struktur des Siedlungskörpers zu ermöglichen, wird die westlich an Leutershausen angrenzende Entwicklungsfläche Wohnen gegenüber der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan leicht reduziert.	

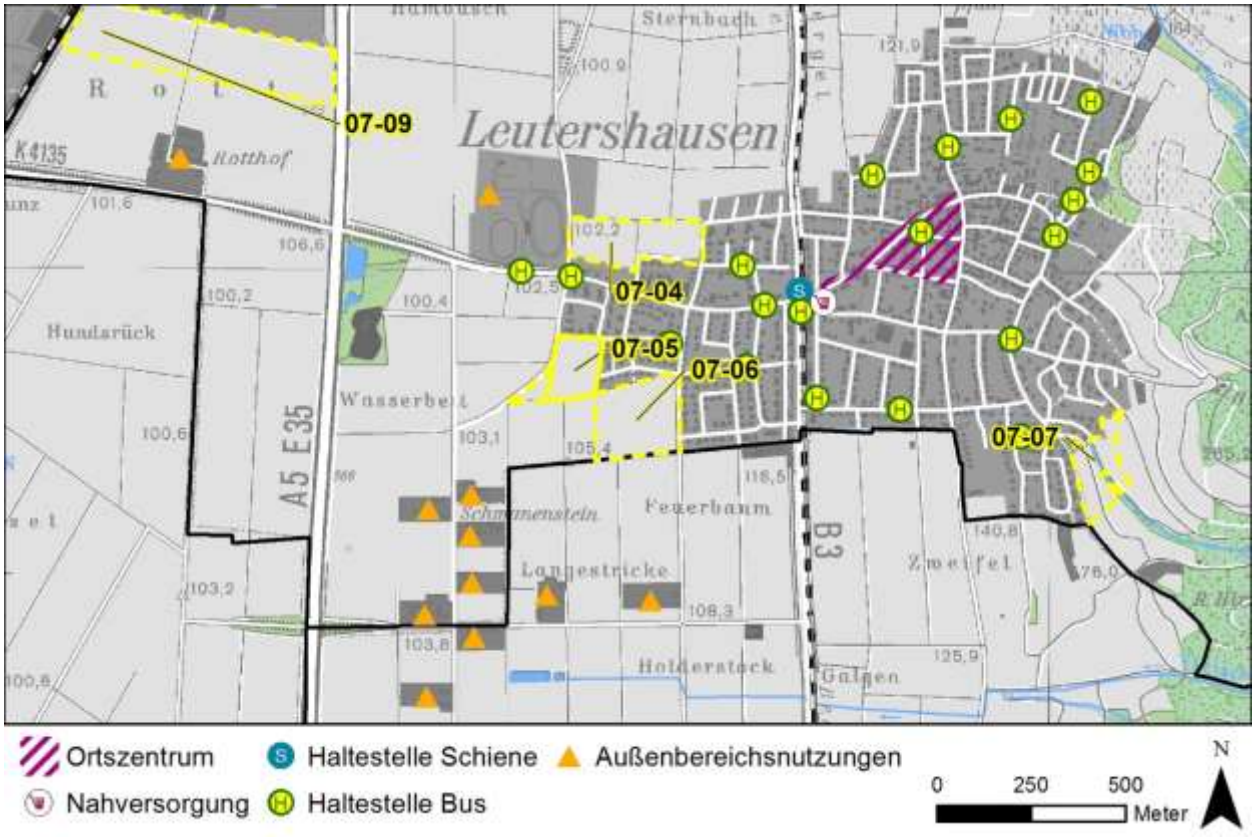
Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 170 m Haltepunkt Schiene: ca. 650 m
Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur	Ortszentrum: ca. 700 m Nächster Markt: ca. 750 m (Edeka) Grundschule: ca. 900 m (Martin-Stöhr-Grundschule)
Naherholung und Freizeit	Ortsrandlage im Umfeld mäßig strukturierten Ackerlands. Zum Teil Gehölzbestände sowie Radwegenetz vorhanden.

Immissionsschutz	
Straßenverkehr	Nahezu ganzflächig nachts aufgrund der A5 50 - 55 dB(A) und damit Überschreitung des Orientierungswertes von 45 dB(A) für allgemeines Wohngebiet (WA). Bewältigung im Bebauungsplan voraussichtlich möglich.
Bahn	Aufgrund der Nähe zur Bahntrasse Karlsruhe-Weinheim werden im nördlichen Bereich der Fläche schalltechnische Werte von über 45 dB(A) nachts erreicht. Dies bedeutet eine leichte Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte. Bewältigung im Bebauungsplan möglich.
Weitere	-

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Lage in ebenem Gelände. Zuwegung über bereits bestehende Wohngebiete gesichert. Keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Ackerland, ca. 300 m südlich landwirtschaftliche Betriebe
Weitere Kriterien	-

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

07-05 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Älterer Flussschotter Boden: Lehm, lehmiger Sand, anlehmiger Sand, sandiger Lehm, schwerer Lehm Bodenbewertung: - Mittlere/hohe bis hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - Sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - Mittel/hohe bis hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Geringe Grundwasserneubildung. Lage im Wasserschutzgebiet „GWV Obere Bergstraße, Heddesheim“, Zone IIIB; im Norden „WSG-039-Mannheim-Käfertal MVV RHE AG“, Zone IIIB. Ca. 40 m nordöstlich fließt das "Staudenbächle". Konflikt: Hohes Gefährdungspotenzial des Grundwassers gegenüber Verunreinigungen, Lage im WSG.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftentstehungsgebiet mit mäßigen bis eingeschränkten Abflussbedingungen; Freifläche mit hoher klimatisch-lufthygienische Ausgleichsfunktion. Konflikt: Verlust von Kaltluftentstehungsgebiet und Freifläche mit hoher Ausgleichsfunktion.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Acker, Einzelgehölze - Schutzgebiete: befinden sich keine im Planungsgebiet oder in näherer Umgebung - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel. - Biotopverbund: - Konflikt: Verlust von geringwertigen Biotopstrukturen, geringes Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Ausschließlich Ackerland. Hohe Bedeutung für die Feierabenderholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Am westlichen Rand verläuft der ausgewiesene „Rheintal-Radweg“. Mittlere Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von siedlungsnahen Erholungsbereichen und Verlust von Freiflächen entlang von ausgewiesenen Radwegen.	
Kultur- und Sachgüter	Im Zentrum punktuelles Denkmal „Pflugschar (Neolithikum)“.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Mittleres Konfliktpotenzial v. a. durch die Inanspruchnahme hochwertiger Böden und durch die Lage im Wasserschutzgebiet. Sehr geringes bis mittleres Konfliktpotenzial bei den Schutzgütern Wasser, Klima/Luft, Pflanzen & Tiere und Mensch.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

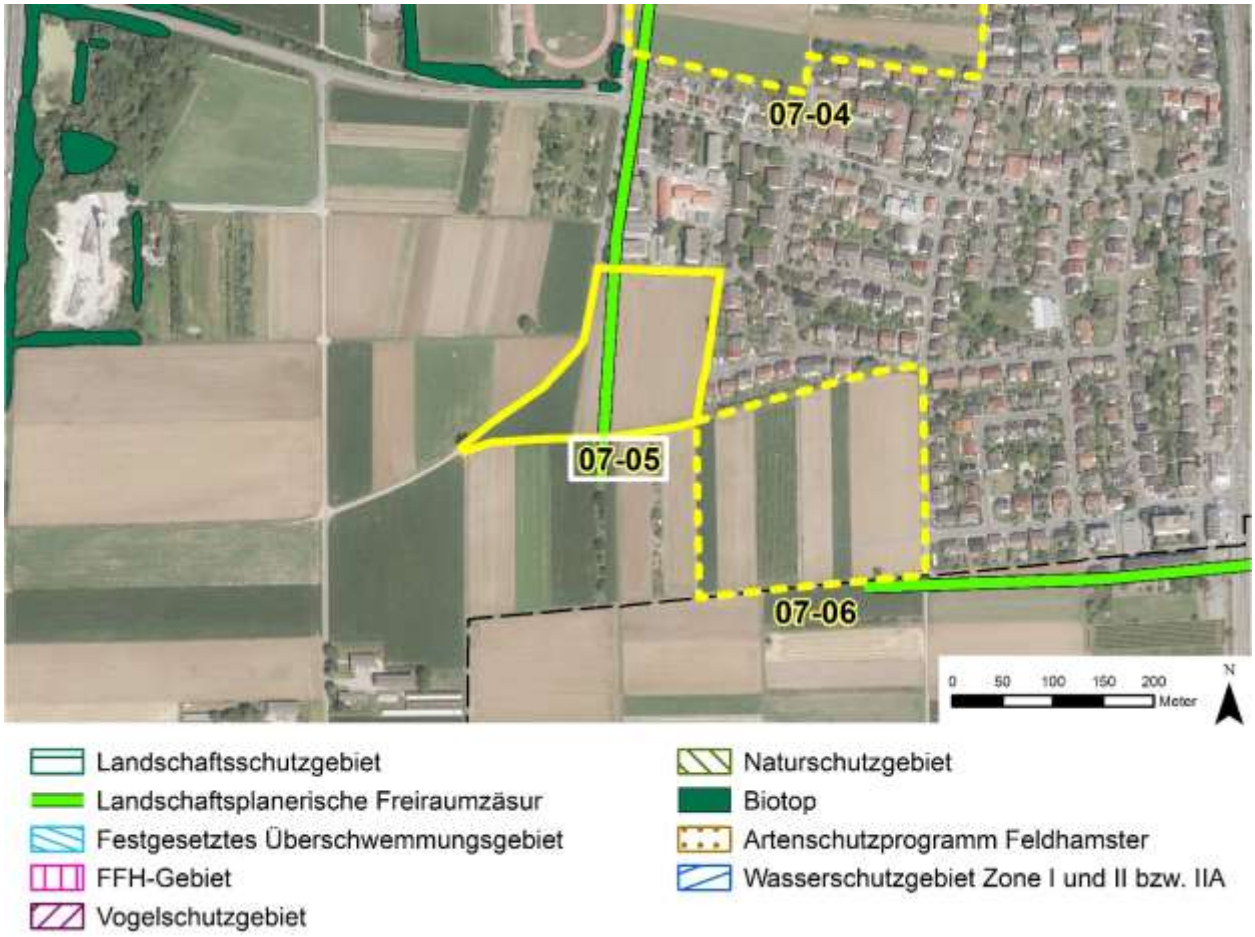
Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Boden zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

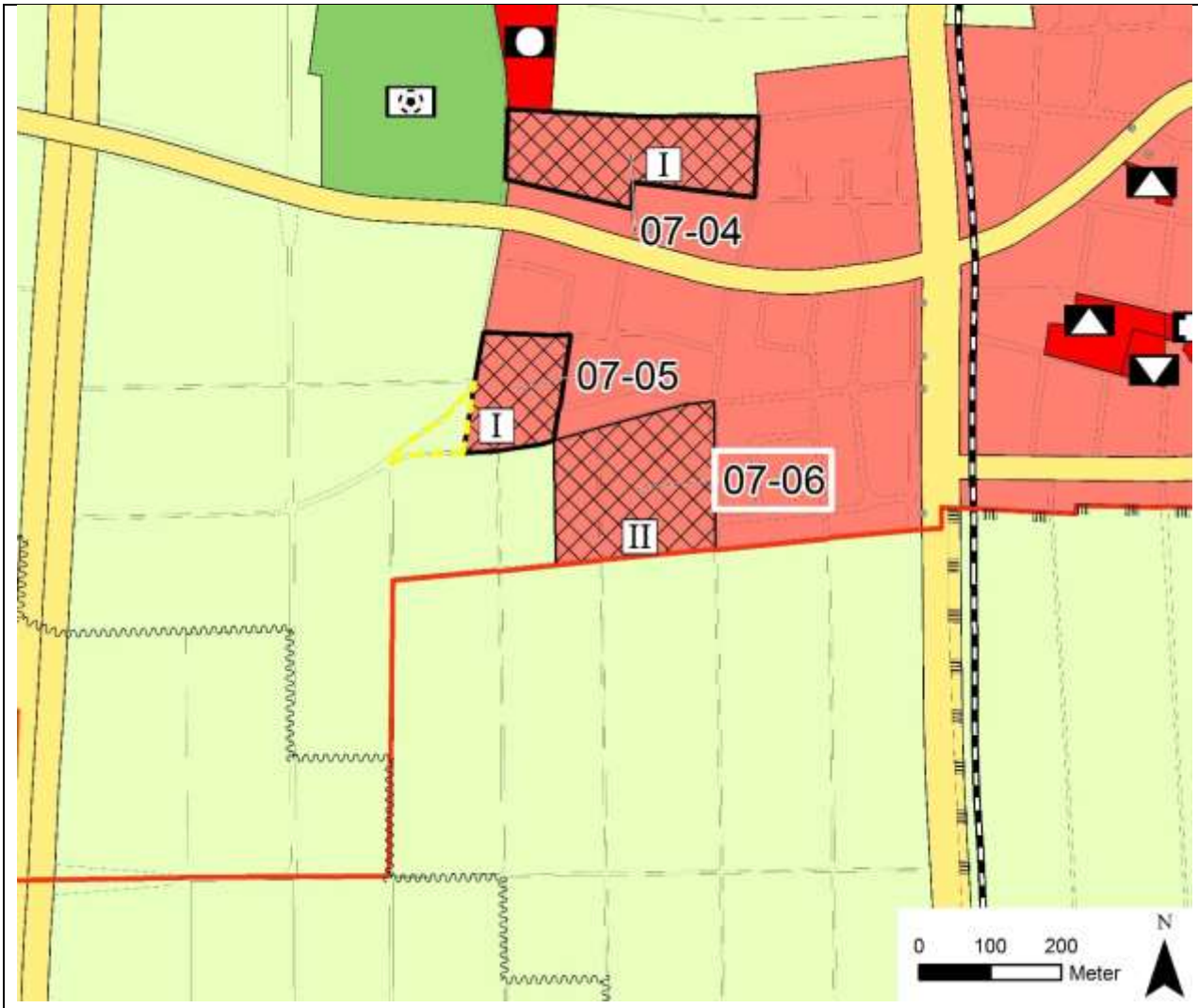
Landschaftsplan 1999:

- Die Fläche wurde als bedingt vereinbar eingeschätzt.
- Westlicher kleiner Bereich liegt in „überörtlich bedeutsamer Freiraumzäsur“

Umweltbezogene Restriktionen



07-06 Hirschberg – Sieben Morgen



Flächengröße in Hektar	4,4 ha	Die Fläche ist bereits seit 1982 als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Auch der aktuelle Planentwurf enthält diese Nutzung. Sie ist aus städtebaulicher und umweltbezogener Sicht für eine zukünftige Wohnnutzung geeignet.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft, Gartenland	
Aktuelle Darstellung FNP	Wohnbaufläche	
Neue FNP-Darstellung	Wohnbaufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur	
Der Bereich bietet sich aufgrund der bestehenden Siedlungsstruktur für eine Wohnbauentwicklung an. Im Umfeld dominieren reine Wohnnutzungen. Besondere freiraumbezogene Belange liegen nicht vor.	

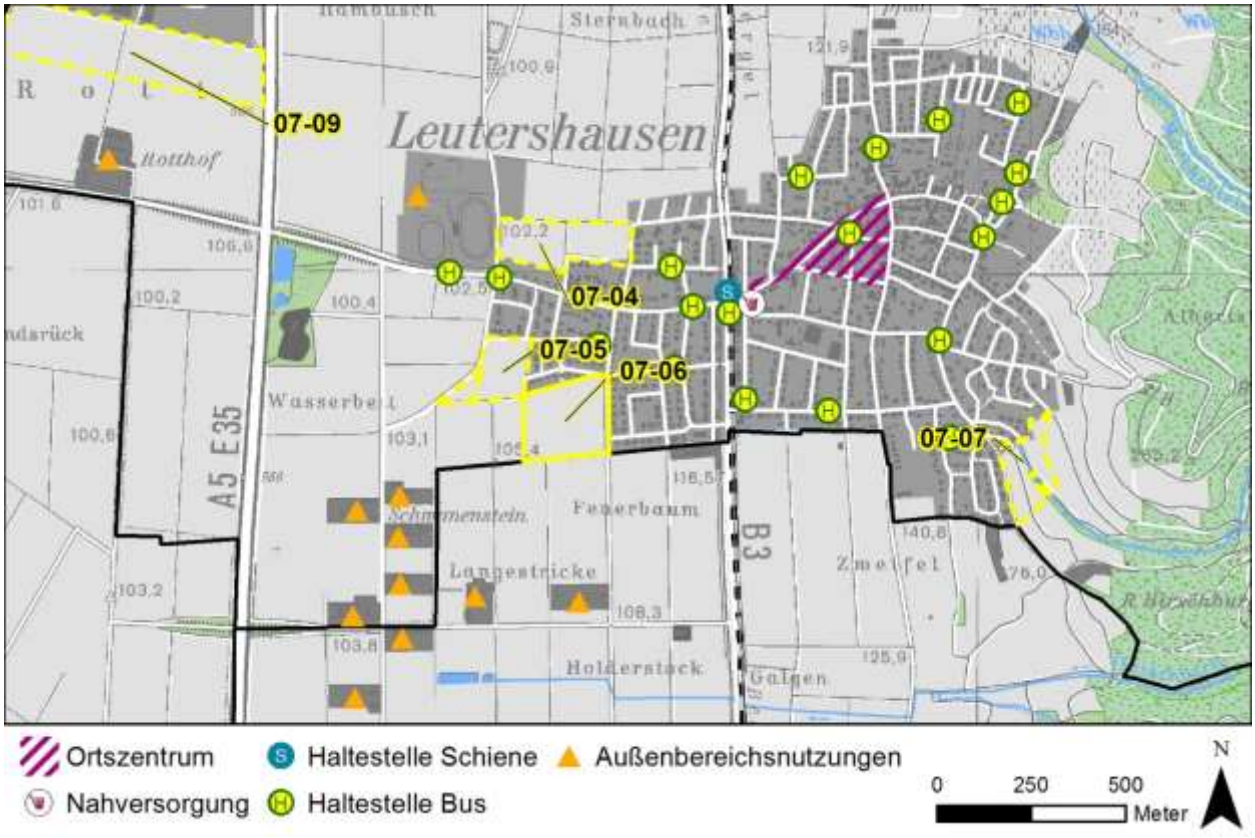
Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 100 m Haltepunkt Schiene: ca. 500 m
Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur	Ortszentrum: ca. 600 m Nächster Markt: ca. 600 m (Edeka) Grundschule: ca. 750 m (Martin-Stöhr-Grundschule)
Naherholung und Freizeit	Ortsrandlage in Nähe zu mäßig strukturiertem Ackerland, zum Teil Gehölzbestände. Radwegenetz vorhanden.

Immissionsschutz	
Straßenverkehr	Ganzflächig nachts aufgrund der A5 über 45 dB(A) und damit leichte Überschreitung des Orientierungswertes von 45 dB(A) für allgemeines Wohngebiet (WA). Bewältigung im Bebauungsplan möglich.
Bahn	Keine Betroffenheit.
Weitere	Ehemalige Erdölbohrung, Beteiligung des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in einem Bebauungsplan-Verfahren zwingend notwendig.

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Lage in ebenem Gelände. Zuwegung über angrenzende Wohngebiete möglich. Keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Auf Fläche und in Umfeld Ackerland, Gartenland mit Gehölzbeständen. Ca. 300 m südlich landwirtschaftliche Betriebe
Weitere Kriterien	-

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

07-06 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Älterer Flussschotter Boden: Lehm, sandiger Lehm Bodenbewertung: - Hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - Sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - Mittel/hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Mittlere Grundwasserneubildung. Lage im Wasserschutzgebiet „GWV Obere Bergstraße, Heddesheim“, Zone IIIB; sehr kleiner Bereich im Nordosten und angrenzend „WSG-039-Mannheim-Käfertal MVV RHE AG“, Zone IIIB. Verdoltes „Staudenbächle“ am östlichen Rand innerhalb des Gebietes. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten. Hohes Gefährdungspotenzial des Oberflächen- und Grundwassers gegenüber Verunreinigungen, Lage im WSG.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftentstehungsgebiet mit mäßigen bis eingeschränkten Abflussbedingungen; Freifläche mit hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion.	

	Konflikt: Verlust von Kaltluftentstehungsgebiet und Freifläche mit hoher Ausgleichsfunktion.	
Pflanzen und Tiere	Bestand: Acker, Einzelgehölze, Obstplantage - Schutzgebiete: befinden sich keine im Planungsgebiet oder in näherer Umgebung - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel. - Biotopverbund: - Konflikt: Verlust von geringwertigen Biotopstrukturen, geringes Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Ausschließlich Ackerland. Hohe Bedeutung für die Feierabenderholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Mittlere Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von siedlungsnahen Erholungsbereichen.	
Kultur- und Sachgüter	„Siedlung (provinzial-römisch)“ innerhalb des Planungsgebietes.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Mittleres Konfliktpotenzial v. a. durch die Inanspruchnahme hochwertiger Böden und durch die Lage im Wasserschutzgebiet. Sehr geringes bis mittleres Konfliktpotenzial bei den Schutzgütern Wasser, Klima/Luft, Pflanzen & Tiere und Mensch.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

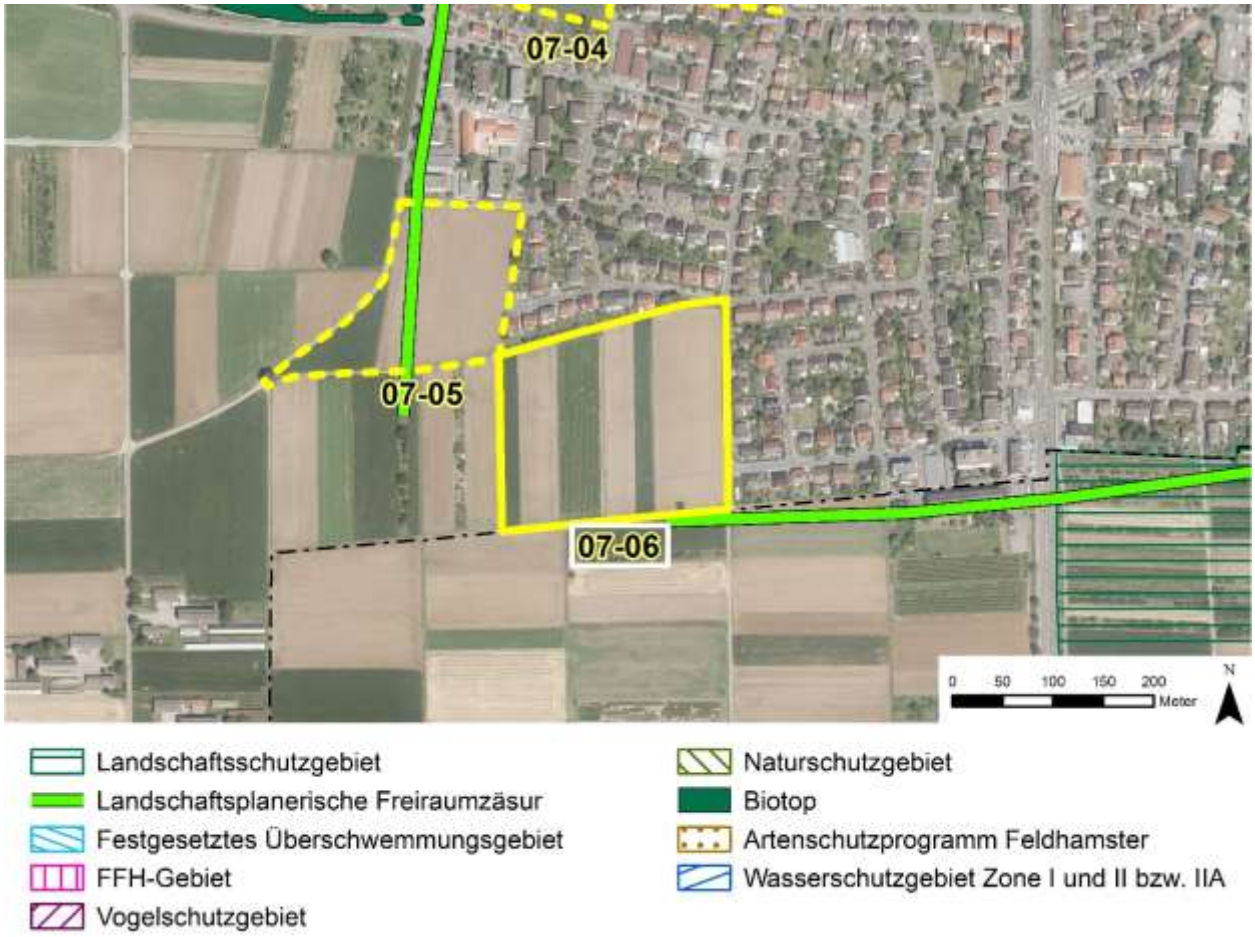
Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Boden zu erwarten. Verdolung des „Staudenbächle“ öffnen und Gewässer naturnah gestalten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

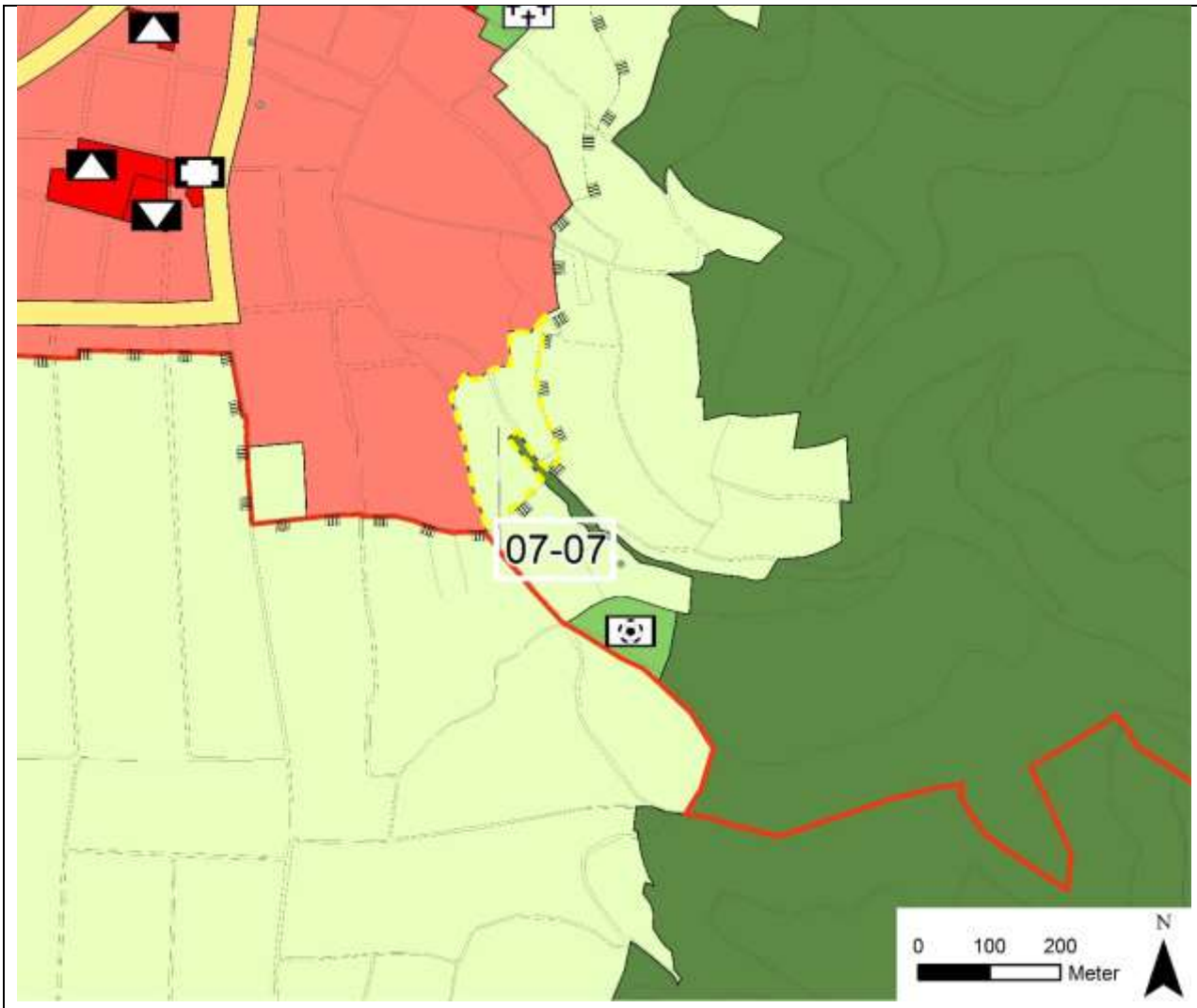
Landschaftsplan 1999:

- Die Fläche wurde als bedingt vereinbar eingeschätzt.

Umweltbezogene Restriktionen



07-07 Hirschberg – Schmellenberg



Flächengröße in Hektar	2,3 ha	Die Fläche ist bereits seit 1982 als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Im aktuellen Planentwurf ist eine Rückführung in eine landwirtschaftliche Nutzung, vorgesehen, da die Topografie und örtlichen Gegebenheiten sowie das sehr hohe Konfliktpotenzial Umwelt als eher schwierig erachtet und andere Potenzialflächen als günstiger angesehen werden.
Derzeitige Nutzung	Weinanbau, Garten- und Grünland	
Aktuelle Darstellung FNP	Wohnbaufläche	
Neue FNP-Darstellung	Landwirtschaft	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur	
Im Hangbereich am südöstlichen Siedlungsrand von Leutershausen liegt im wirksamen Flächennutzungsplan eine Entwicklungsfläche Wohnen, die in Zukunft nicht mehr dargestellt werden soll: Eine schwierige Topografie und Zuwegung sowie hohe Konfliktpotenziale hinsichtlich naturräumlicher Gegebenheiten (Landschaftsbild etc.) sind für die ehemals vorgesehene Wohnnutzung weniger günstig.	

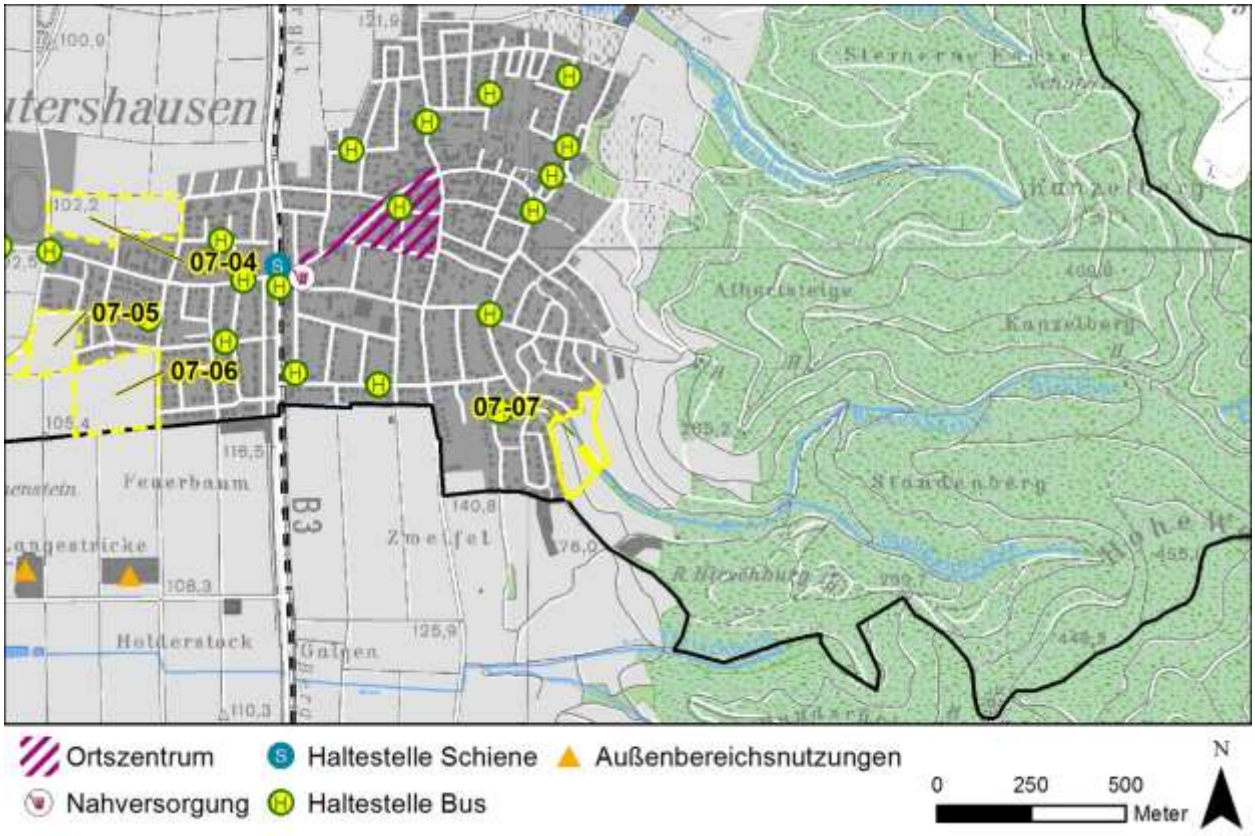
Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 170 m Haltepunkt Schiene: ca. 1.100 m
Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur	Ortszentrum: ca. 680 m Nächster Markt: ca. 850 m Grundschule: ca. 700 m
Naherholung und Freizeit	Ortsrandlage in Nähe zu besonders attraktivem Freiraum mit sehr kleinteiliger Nutzung.

Immissionsschutz	
Straßenverkehr	Schalltechnische Orientierungswerte von 45 dB(A) für allgemeines Wohngebiet (WA) werden eingehalten.
Bahn	Keine Betroffenheit.
Weitere	-

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Topografisch stark bewegtes Gelände (Hangbereich). Erschließung über bestehende Wohngebiete mit teilweise beengten Straßenquerschnitten.
Bestandsnutzungen	Kleinparzellierter strukturreicher Hangbereich. Staudenbächle fließt durch Fläche. Zahlreiche Gehölzbestände, Garten-, Weinbau- und Obstbauland. Vorderer Odenwald in direktem Umfeld. Nördlich bzw. östlich grenzt Wohnbebauung an.
Weitere Kriterien	-

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

07-07 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Lösssediment (lokal Abschwemmmassen) / Granitplutone Boden: lehmiger Sand, sandiger Lehm, Lehm Bodenbewertung: - Hohe bis hohe/sehr hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - Hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - Hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: *Keine Informationen zur Grundwasserneubildung.* Westlich angrenzend an Wasserschutzgebiet „WSG-039-Mannheim-Käfertal MVV RHE AG“, Zone IIIB. „Staudenbächle“ fließt durch das Gebiet. Konflikt: Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten. Hohes Gefährdungspotenzial des Oberflächenwassers gegenüber Verunreinigungen. Das durch das Planungsgebiet verlaufende „Staudenbächle“ wird durch das Vorhaben erheblich beeinträchtigt.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftentstehungsgebiet mit guten Abflussbedingungen; Freifläche mit hoher klimatisch-lufthygienische Ausgleichsfunktion. Konflikt: Verlust von Kaltluftentstehungsgebiet und Freifläche mit hoher Ausgleichsfunktion.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Kleinparzelliertes Nutzungsgemenge mit Dominanz intensiver Nutzungen - zahlreiche Obstbäume: Feldgarten - Weinbau, Feldhecke, Hohlweg - Schutzgebiete: am südöstlichen Rand Offenlandbiotop „Feldgehölz, Bachlauf und Auwald östlich Leutershausen“; östlich angrenzend bzw. südöstlicher kleiner Bereich Landschaftsschutzgebiet "Bergstraße-Nord; Lage im Naturpark „Neckartal-Odenwald“ - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse, Holzkäfer. - Biotopverbund: sehr strukturreiches Gebiet, Lage im Kernraum Biotopverbund mittlerer Standorte Konflikt: Verlust von einer Vielzahl hochwertiger Biotopstrukturen, hohes Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Sehr strukturreiches Gebiet in bewegtem Gelände. Sehr hohe Bedeutung für die Feierabenderholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Am westlichen Rand verläuft der „Blütenwanderweg“. Geringe Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von sehr attraktiven siedlungsnahen Erholungsbereichen.	
Kultur- und Sachgüter	Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Kulturgüter bekannt.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Sehr hohes Konfliktpotenzial. Die Fläche befindet sich teilweise im Tal des „Staudenbächle“. Dieser fließt mitten durch das Gebiet und ist naturnah ausgeprägt. Aufgrund der bewegten Topographie und des strukturreichen, naturnahen Landschaftsbildes besitzt die Fläche eine sehr hohe Eignung als Erholungsgebiet. Für Pflanzen & Tiere ist die Fläche insbesondere für den Biotop- und Artenschutz von sehr hoher Bedeutung und liegt im Landes-Biotopverbund. Durch die Lage in einem Kaltluftentstehungsgebiet mit guten Abflussbedingungen, besitzt die Fläche eine hohe Ausgleichsfunktion. Zudem umfasst das Gebiet hochwertige Böden.

Von einer Ausweisung als Siedlungserweiterungsfläche wird aus umweltbezogener Sicht abgeraten!

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

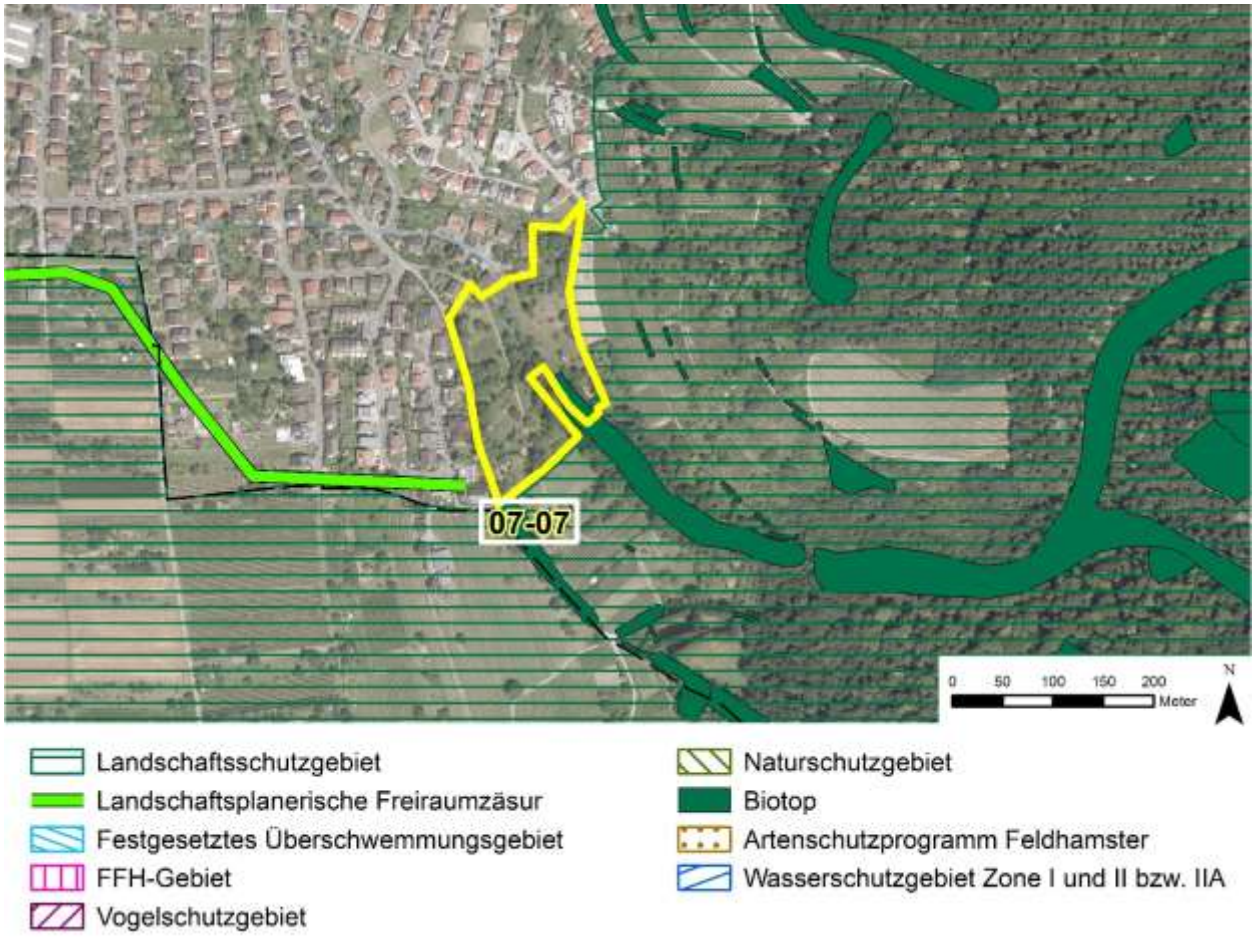
Sollte es doch zu einer Ausweisung kommen, ist ein sehr hoher Ausgleichsbedarf durch den Eingriff in die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Pflanzen & Tiere und Mensch, sowie ein hoher Ausgleichsbedarf beim Schutzgut Boden, zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

Landschaftsplan 1999:

- Die Fläche wurde zu damaligem Kenntnisstand als nicht vereinbar eingeschätzt.

Umweltbezogene Restriktionen



07-08 Hirschberg – Gewerbepark Nord



Flächengröße in Hektar	7,9 ha	Die Fläche ist bereits seit 2006 als Gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Im aktuellen Planentwurf ist eine Rückführung in eine landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige gewerbliche Nutzung gut geeignet, allerdings aufgrund Zuschnitt / Lage schwer zu vermarkten. Aus Sicht der Umweltbelange ist sie geeignet.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Gewerbliche Baufläche	
Neue FNP-Darstellung	Landwirtschaft	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur	
Zwischen Bahnstrecke und Autobahn stellt der wirksame Flächennutzungsplan für Hirschberg eine gewerbliche Baufläche dar. Aufgrund der Lage zwischen den Verkehrswegen bietet sich eine gewerbliche Nutzung zwar an, die Fläche ist in ihrer Dreiecksform jedoch ungünstig geschnitten, verkehrlich nur schwierig zu erschließen sowie stark verlärmt. Die Vermarktung ist deshalb erschwert. Die gewerbliche Entwicklungsfläche wird im Vorentwurf zur Gesamtfortschreibung deshalb nach Süden verlagert. Im Gegenzug wird an dieser Stelle zukünftig keine gewerbliche Baufläche mehr dargestellt.	

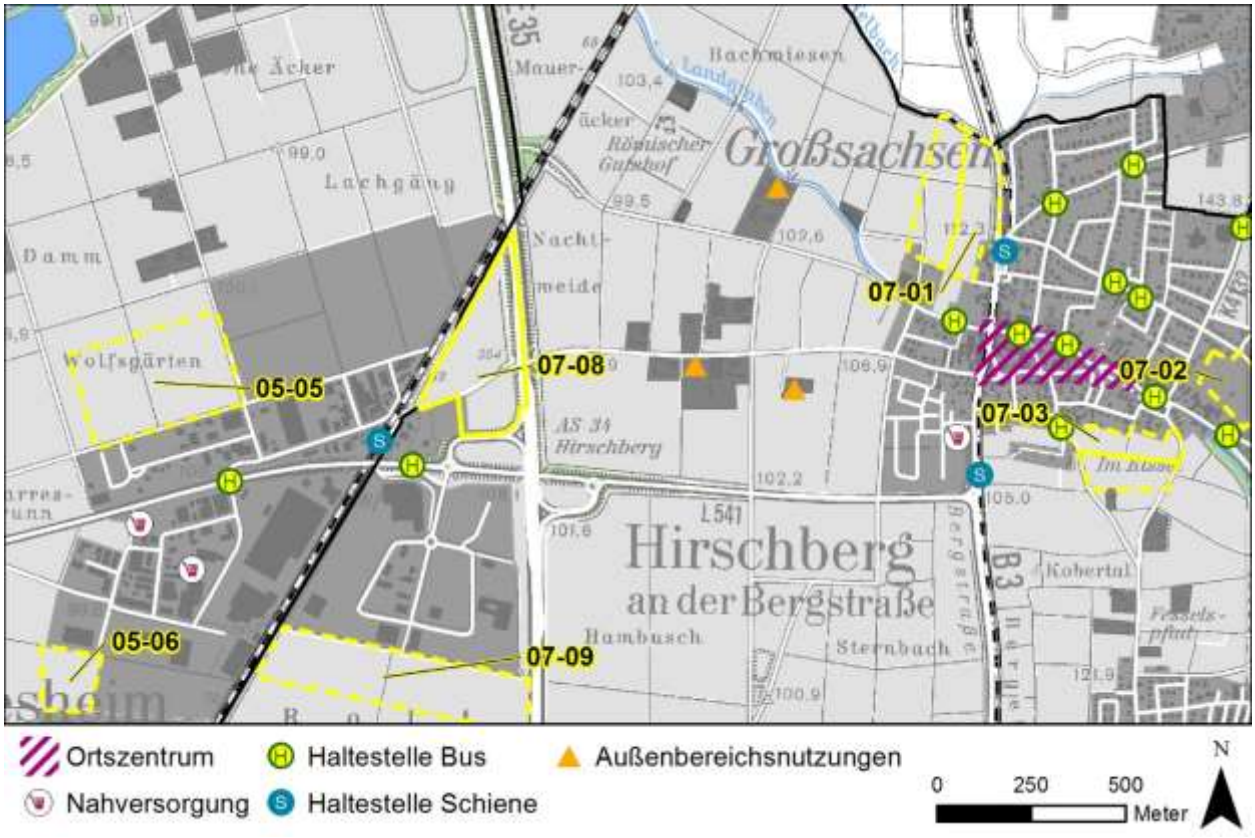
Erreichbarkeiten	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 450 m Haltepunkt Schiene: ca. 170 m
Überörtliche Verkehrsanbindung	Aufgrund der Insellage zwischen Hauptverkehrstrassen erschwerte Erreichbarkeit über Kreisverkehr (Im Rott). Nächste Autobahnzufahrt in ca. 700 m. Wohngebiete müssen nicht durchfahren werden.

Immissionsschutz	
Verkehrsimmissionen	Direkt westlich der Fläche verläuft die Bahntrasse Karlsruhe-Weinheim wodurch auf der Fläche schalltechnische Werte von nachts 60 bis über 70 dB(A) erreicht werden. Durch die östlich angrenzende A5 werden zudem nachts Werte von ebenfalls 55 bis über 70 dB(A) erreicht. Die schalltechnischen Orientierungswerte von nachts 55 dB(A) für Gewerbegebiete werden somit sehr stark überschritten. Eine Bewältigung wäre im Bebauungsplan nur mit sehr hohem Aufwand möglich.
Nutzungskonflikte	Wohngebiete befinden sich nicht im direkten Umfeld. Ca. 320 m östlich befinden sich Aussiedlerhöfe. Prüfung auf Bebauungsplanebene.

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Ebenes Gelände. Zuwegung über südlich angrenzende Lobdengaustraße voraussichtlich möglich, allerdings mit kleineren Umwegen verbunden. Keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Ackerland in Randbereichen Gehölzbestände. Südlich an Fläche grenzt Recyclinghof. Insellage zwischen Bahntrasse und Autobahn (A5).
Weitere Kriterien	Regionalplan: Vorranggebiet Industrie, Gewerbe, Dienstleistung, Logistik

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

07-08 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Hochwassersediment (meist auf Flussschotter; lokal andere Talfüllungen) Boden: lehmiger Sand, stark lehmiger Sand Bodenbewertung: - Mittlere Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - Sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - Hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Mittlere Grundwasserneubildung. Lage im Wasserschutzgebiet „WSG-039-Mannheim-Käfertal MVV RHE AG“, Zone IIIB. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten. Hohes Gefährdungspotenzial des Grundwassers gegenüber Verunreinigungen, Lage im WSG.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit mittlerer klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Acker, Straßenbegleitendes Gehölz, Sukzessionsfläche. - Schutzgebiete: im Süden und Osten Offenlandbiotop „Feldhecke und Feldgehölz westlich Großsachsen - Erbenwiese“; westlich angrenzend Offenlandbiotop „Feldhecke westlich Großsachsen - Bräunigslach“, im Nordwesten angrenzend Offenlandbiotop „Feldhecke II westlich Großsachen - Maueräcker“ (nicht mehr vorhanden). - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse. - Biotopverbund: Trittsteinbiotope und Vernetzungselemente vorhanden Konflikt: Verlust von überwiegend geringwertigen Biotopstrukturen, jedoch auch einige Gehölzstrukturen, mittleres Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Wenig strukturreiches Ackerland mit Gehölzstrukturen entlang der Straßen. Geringe Bedeutung für die Feierabenderholung. Hohe Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von Freifläche.	
Kultur- und Sachgüter	Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Kulturgüter bekannt.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Mittleres Konfliktpotenzial v. a. durch die Inanspruchnahme hochwertiger Böden und durch die Lage im Wasserschutzgebiet. Sehr geringe bis mittlere Bedeutung bei den Schutzgütern Wasser, Klima/Luft, Pflanzen & Tiere und Mensch.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

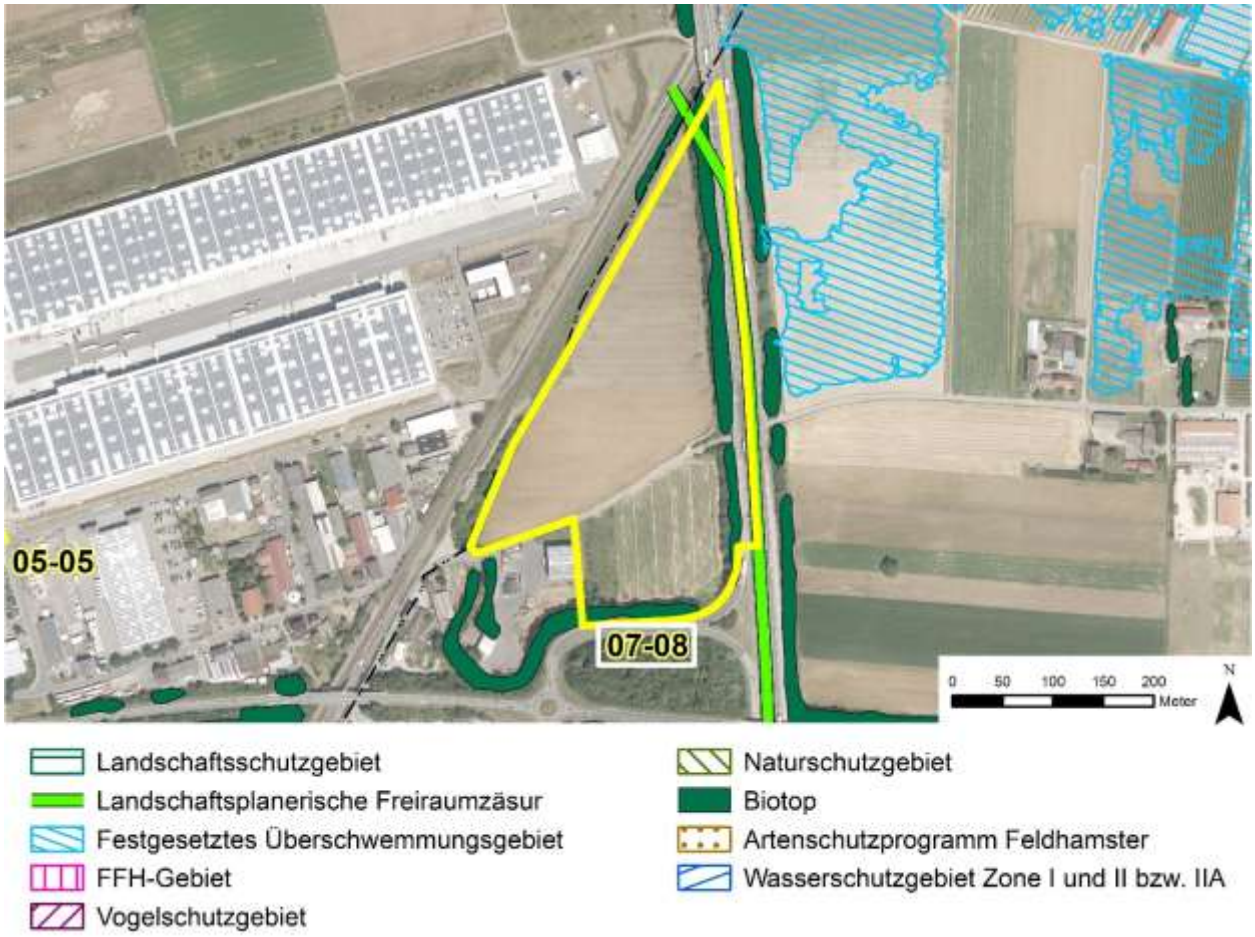
Erhalt der Gehölzstrukturen. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Boden zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

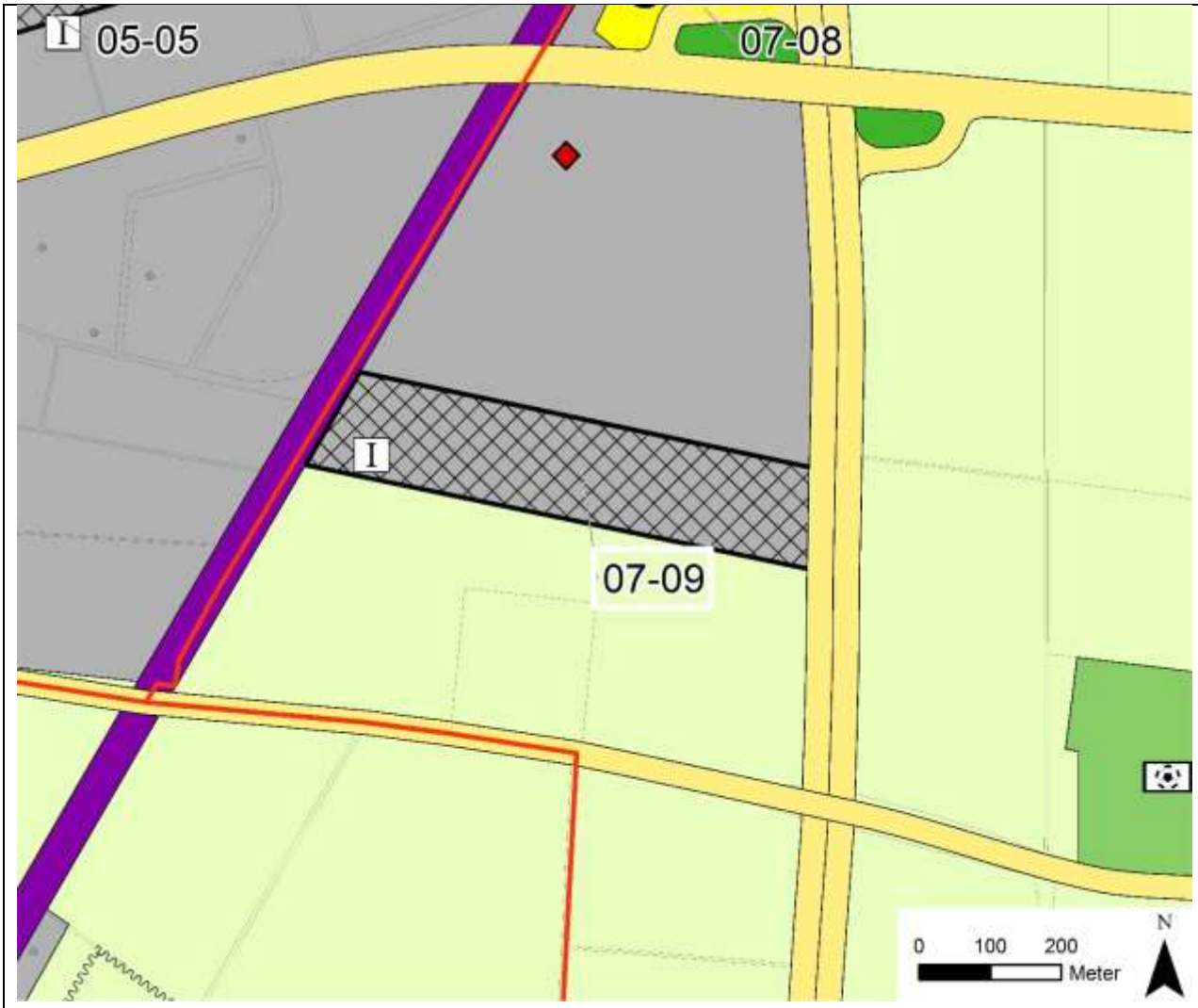
Landschaftsplan 1999:

- Die Fläche wurde als bedingt vereinbar eingeschätzt.

Umweltbezogene Restriktionen



07-09 Hirschberg – Erweiterung Gewerbepark Süd



Flächengröße in Hektar	10,0 ha	Die Fläche soll als Ersatz für die ursprünglich vorgesehene Erweiterung des Gewerbeparks Nord in den aktuellen Planentwurf als gewerbliche Baufläche aufgenommen werden. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige gewerbliche Nutzung geeignet. Aus Sicht der Umweltbelange ist sie gut geeignet.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Landwirtschaft	
Neue FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur	
Die Fläche stellt die einzige größere gewerbliche Entwicklungsfläche Hirschbergs dar und schließt sich direkt südlich an die bereits bestehende gewerbliche Baufläche an. Aufgrund der Lage und der Vorprägung ist die Fläche für die vorgesehene Nutzung geeignet. Im Gegenzug wird die bestehende Baufläche nördlich der AVR Anlage Hirschberg herausgenommen, da diese aufgrund ihrer Lage sowie des Zuschnitts nur schwierig zu vermarkten ist.	

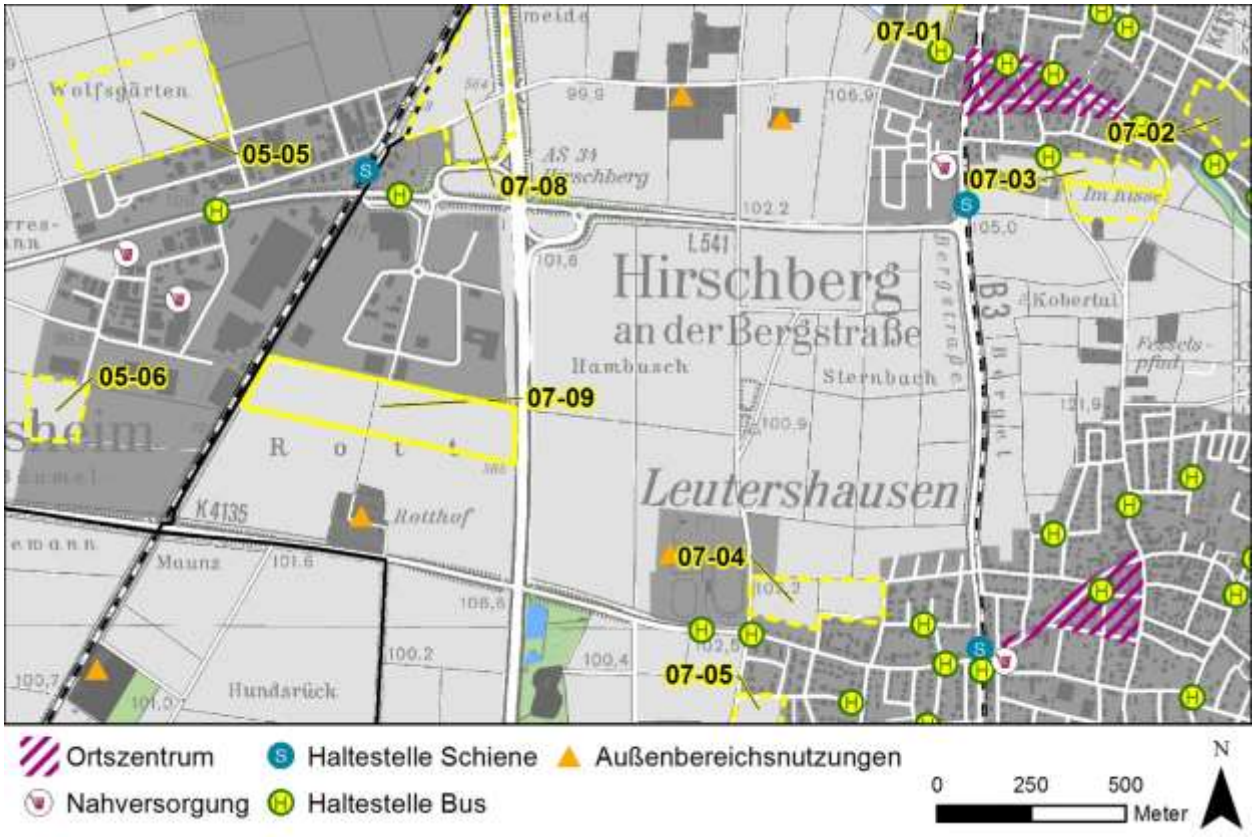
Erreichbarkeiten	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 600 m Haltepunkt Schiene: ca. 700 m
Überörtliche Verkehrsanbindung	Fläche über bestehendes Gewerbegebiet gut erreichbar. Über die L541 gelangt man direkt zur nächsten Autobahnzufahrt in ca. 750 m. Wohngebiete müssen nicht durchfahren werden.

Immissionsschutz	
Verkehrsimmissionen	Aufgrund der Lage zwischen der Bahntrasse Karlsruhe-Weinheim und der A5 ist die Fläche stark verlärmt. Es werden nachts durch die A5 schalltechnische Werte zwischen 50 und über 70 dB(A) sowie durch die Bahn Werte zwischen 55 und über 70 dB(A) erreicht. Die schalltechnischen Orientierungswerte von nachts 55 dB(A) für Gewerbegebiete werden somit stark überschritten. Es ist mit einem hohen Aufwand hinsichtlich des Lärmschutzes auf Bebauungsplanebene zu rechnen.
Nutzungskonflikte	Aussiedlerhof befindet sich ca. 120 m südlich. Prüfung der Auswirkungen auf Bebauungsplanebene.

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Zuwegung über bestehendes Gewerbegebiet möglich. Keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Auf Fläche Ackerland. Nördlich grenzt Gewerbegebiet an. Ein landwirtschaftlicher Betrieb (Rotthof) befindet ca. 150 m südlich der Fläche. Östlich verläuft die A5, westlich die Bahntrasse Karlsruhe-Weinheim.
Weitere Kriterien	Lage innerhalb Richtfunkstrecke Telekom

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

07-09 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Hochwassersediment (meist auf Flussschotter; lokal andere Talfüllungen) / Lösssediment (lokal Schwemm-sediment) auf Würm-Schotter Boden: lehmiger Sand, stark lehmiger Sand, Lehm, sandiger Lehm, schwerer Lehm Bodenbewertung: - Mittlere bis mittlere/hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - Mittlere/hohe bis sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - Mittlere/hohe bis hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Hohe Grundwasserneubildung. Lage im Wasserschutzgebiet „WSG-039-Mannheim-Käfertal MVV RHE AG“, Zone IIIB. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten. Hohes Gefährdungspotenzial des Grundwassers gegenüber Verunreinigungen, Lage im WSG.	

Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit mittlerer klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion, liegt im Bergwind aus dem Odenwald (schadstoffbelastet). Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet.	
Pflanzen und Tiere	Bestand: Acker - Schutzgebiete: befinden sich keine im Planungsgebiet oder in näherer Umgebung - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel. - Biotopverbund: - Konflikt: Verlust von überwiegend geringwertigen Biotopstrukturen, geringes Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Wenig strukturreiches Ackerland mit Hecke im Norden. Geringe Bedeutung für die Feierabenderholung. Hohe Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von Freifläche.	
Kultur- und Sachgüter	Nördlich ins Gebiet reinragend „Siedlung (provinzial-römisch)“.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Geringes Konfliktpotenzial v. a. durch die Lage im Wasserschutzgebiet und die hohe Grundwasserneubildung sowie die Inanspruchnahme hochwertiger Böden. Sehr geringe bis geringe Bedeutung bei den Schutzgütern Klima/Luft, Pflanzen & Tiere und Mensch.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

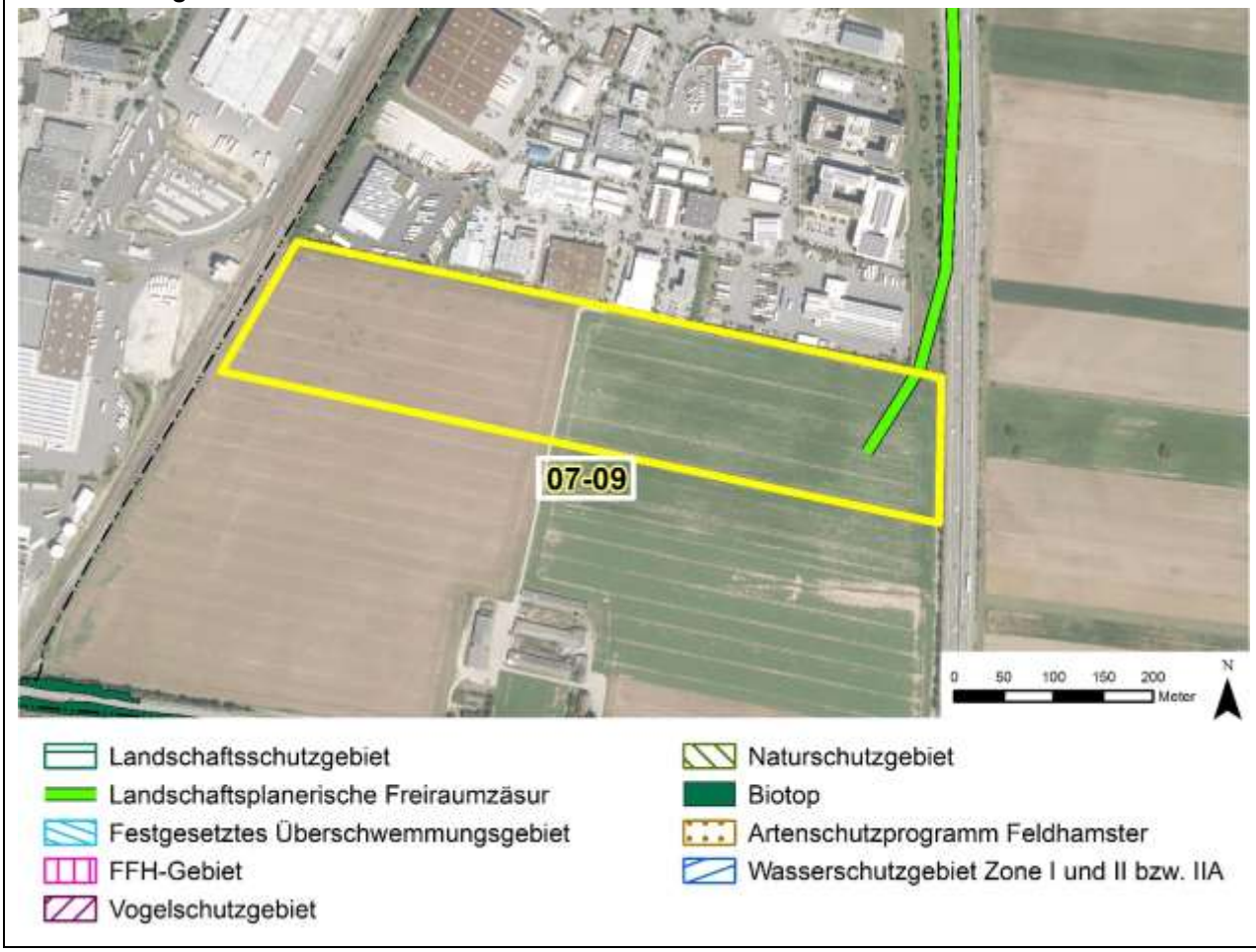
Erhalt der Gehölzstrukturen im Norden. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

Landschaftsplan 1999:

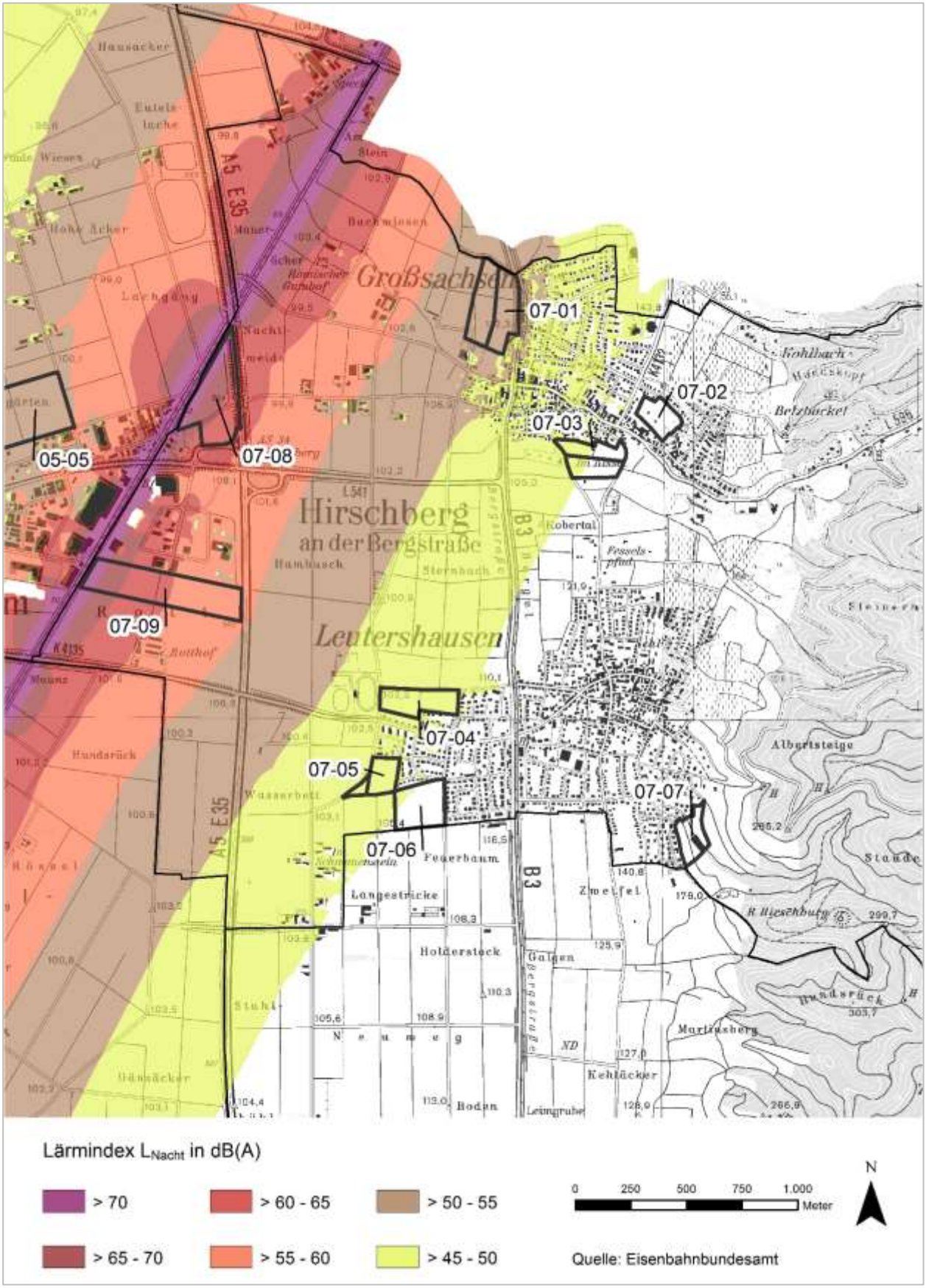
- Die Fläche wurde nicht als Siedlungserweiterungsfläche betrachtet.
- Lage teilweise in „überörtlich bedeutsamer Freiraumzäsur“

Umweltbezogene Restriktionen

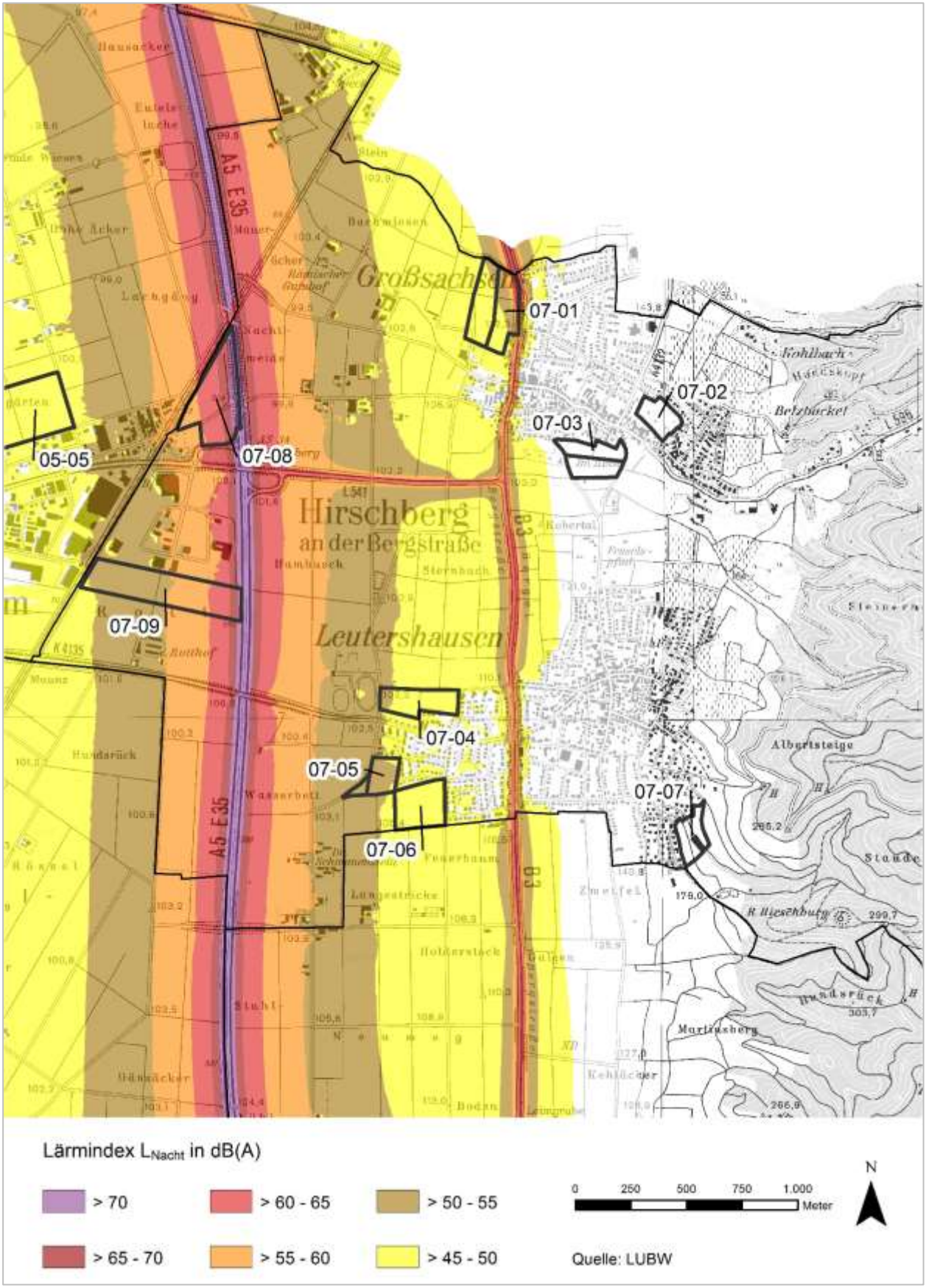


- Landschaftsschutzgebiet
- Landschaftsplanerische Freiraumzäsur
- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- FFH-Gebiet
- Vogelschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Biotop
- Artenschutzprogramm Feldhamster
- Wasserschutzgebiet Zone I und II bzw. IIA

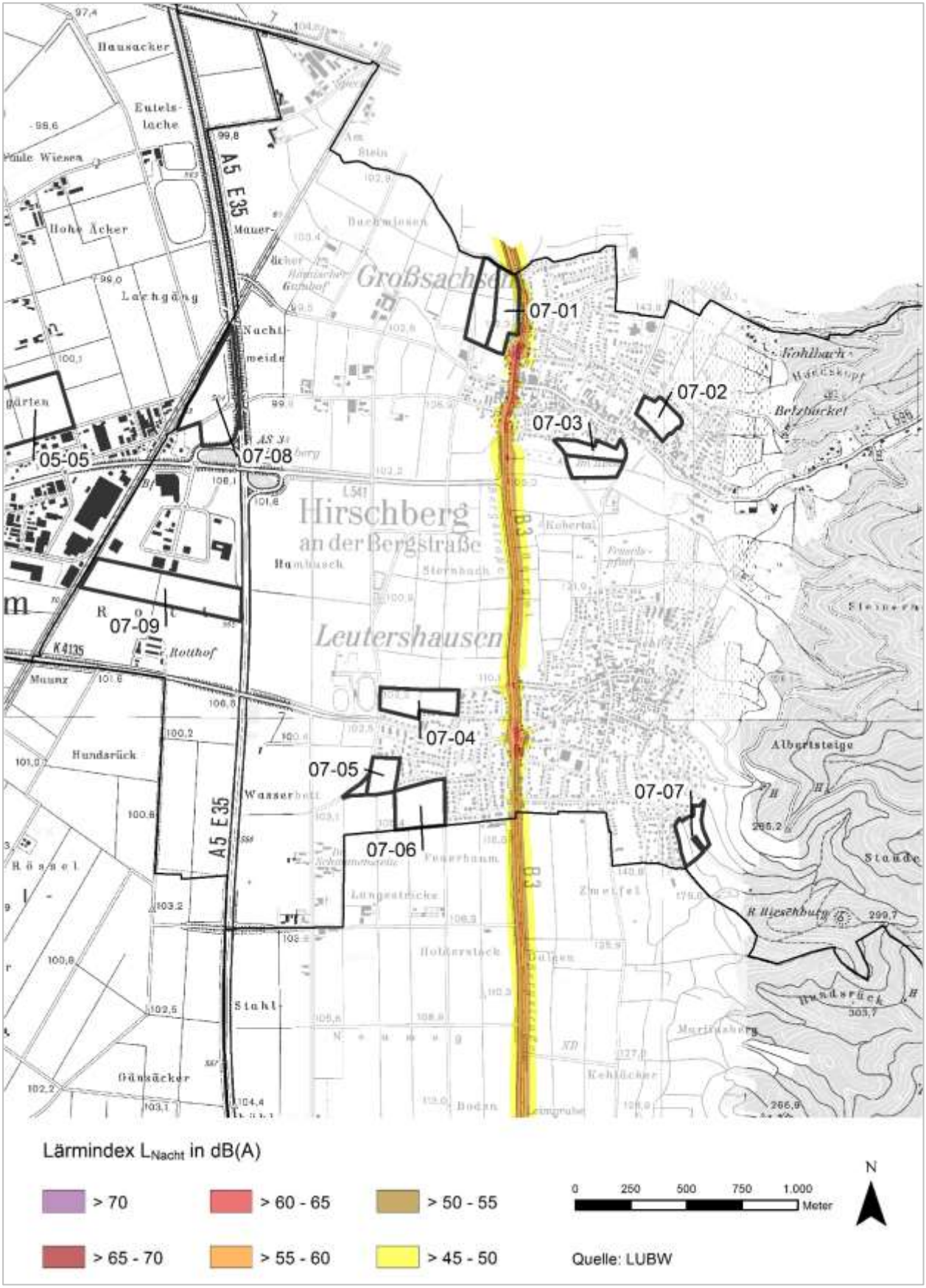
Anhang 1: Lärmkarte Eisenbahn



Anhang 2: Lärmkarte Straßenverkehr

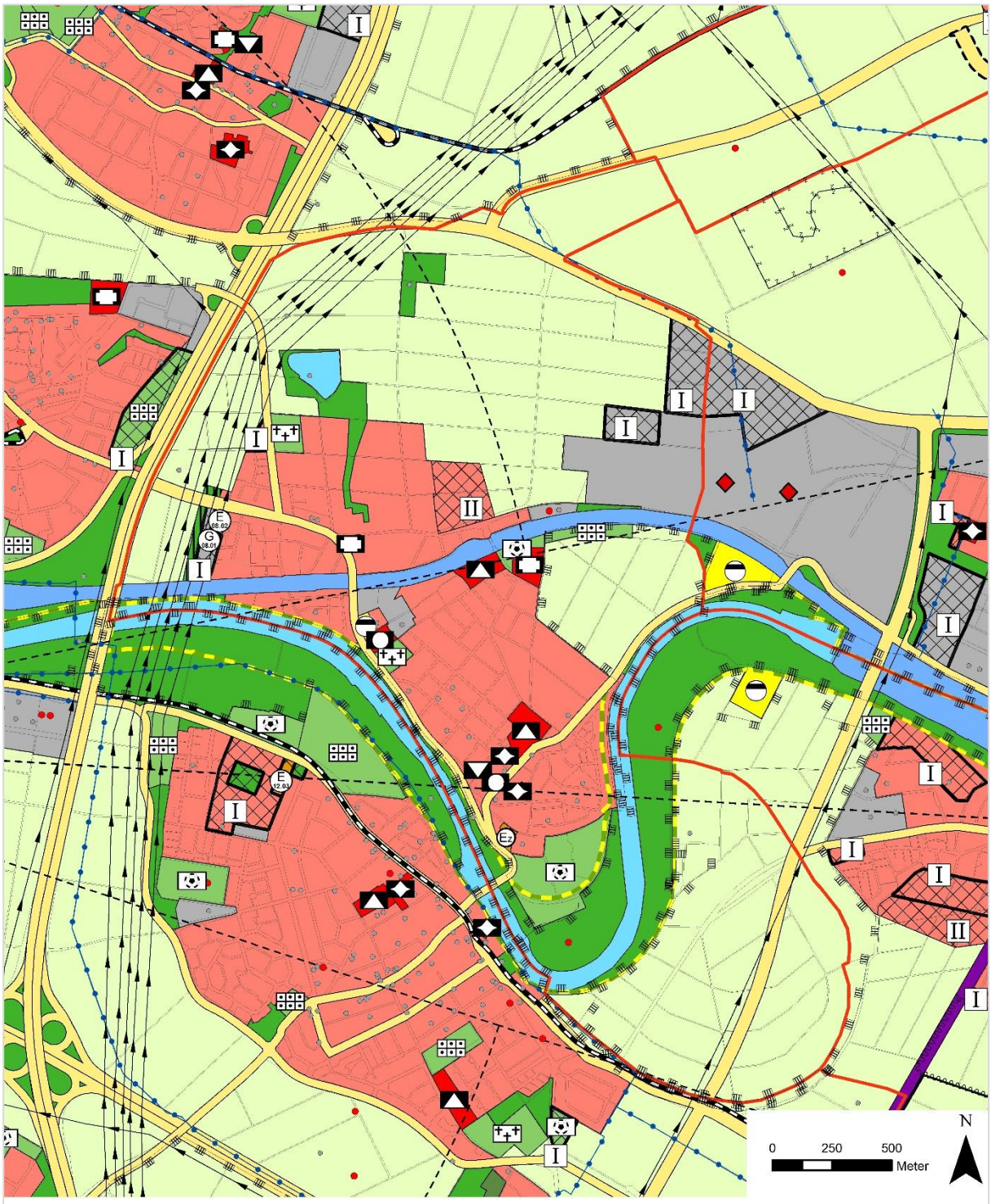


Anhang 3: Lärmkarte Straßenbahn



ILVESHEIM

Flächennutzungsplan – Entwurf zur Offenlage



Erläuterungen:

Ilvesheim verfügt aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten und administrativen Grenzen über nur noch wenig geeignete Entwicklungsmöglichkeiten im Außenbereich. Insbesondere der Bereich der „Insel“ südlich des Neckarkanals ist auf vielfältige Weise durch naturschutzbezogene und regionalplanerische Restriktionen geschützt, so dass hier keine weiteren baulichen Entwicklungen mehr möglich sind. Lediglich nördlich des Kanals gibt es einzelne Bereiche, die in Frage kommen könnten. Dabei sind jedoch die Freiraumzäsuren nach Ladenburg und Mannheim-Feudenheim hin zu erhalten.

Nach dem vorherigen Flächennutzungsplan verfügt Ilvesheim über keine weiteren Wohnbauentwicklungsflächen. Im zukünftigen Flächennutzungsplan kann jedes Verbandsmitglied einen gewissen Entwicklungsspielraum erhalten, falls geeignete Flächen vorhanden sind. Auch wenn Ilvesheim wie kaum eine andere Gemeinde durch freiraumbezogene Restriktionen begrenzt ist, sollte daher die Möglichkeit einer weiteren mittel- bis langfristigen wohnbaubezogenen Entwicklungsmöglichkeit geprüft werden.

Neben einer eher kleinflächigen Entwicklungsmöglichkeit in der Nähe des Friedhofs Nord kommt dafür nur eine Fläche in östlicher Angrenzung an das Baugebiet „Mahrgrund“ in Frage. Dort ist im Vorentwurf eine 6 ha große Wohnbaufläche dargestellt. Größe und Zuschnitt der Fläche sind jedoch durch die Lage in der Freiraumzäsur sowie im Hinblick auf das nicht weit entfernte Gewerbegebiet Ladenburg begrenzt. Ilvesheim hat mit dem Baugebiet „Im Mahrgrund“ eine große Gebietsentwicklung vor nicht allzu langer Zeit abgeschlossen, so dass diese neue Wohnbaufläche mit Zeitstufe II und damit mit einem mittel- bis langfristigen Entwicklungshorizont in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden soll.

Gewerbliche Entwicklungsflächen bestehen seit der Änderung des Flächennutzungsplans im Jahr 2013 in der Nähe des Lidl-Marktes sowie vergleichsweise weit vom Siedlungskörper entfernt im Nordosten der Gemeinde in direkter Nähe zum Gewerbegebiet auf Gemarkung der Stadt Ladenburg.

Andere als die in den Entwurf aufgenommenen Flächen kommen für eine bauliche Nutzung nicht in Frage, da die Freiraumbereiche in Richtung Mannheim-Feudenheim, Ladenburg und entlang des Neckars in vielfältiger Weise geschützt sind.

Hinweise zu den Karten

Als Ergebnis der 2018 durchgeführten Beteiligung wurde der Entwurf des Flächennutzungsplans überprüft und bei Bedarf fortgeschrieben. Der neue Entwurf ist der vorhergehenden Seite zu entnehmen.

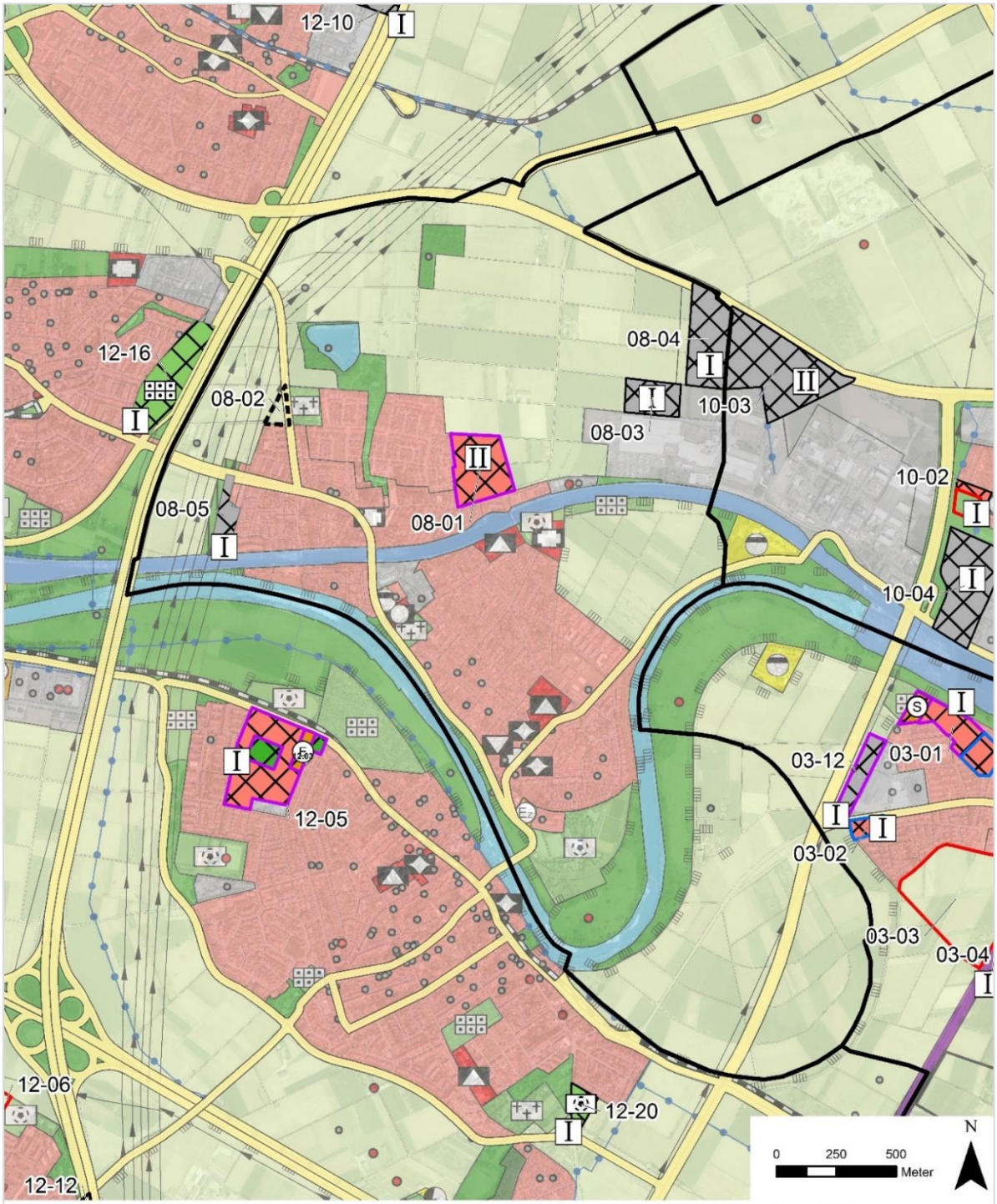
← Vorherige Seite: Neuer Entwurf des Flächennutzungsplans

Auf der nachfolgenden Seite steht die vorherige Fassung des Flächennutzungsplans – so wie sie Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung war – zur Information zur Verfügung. Dieser Plan enthält auch Informationen über die Lage der nachfolgenden „Steckbriefe“. Darüber hinaus können im Vergleich der beiden Pläne die jeweiligen Änderungen nachvollzogen werden.

→ Nächste Seite: Ehemaliger Entwurf aus der frühzeitigen Beteiligung

Zur Information:

Flächennutzungsplan - Vorentwurf zur Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB



Zukünftige Entwicklungsfläche FNP

- Wohnen
- Gewerbe
- Gemeinbedarf Ordnung und Sicherheit, Kultur, Bildung
- Gemischte Baufläche
- Sonderbau Sport- und Freizeitanlage, Wissenschaft, Einzelhandel
- Sport- und Freizeitfläche, Park, Kleingärten
- Grünfläche
- Ver- und Entsorgung
- Verkehrsfläche
- Entwicklungsfläche im Innenbereich
- Alternativfläche

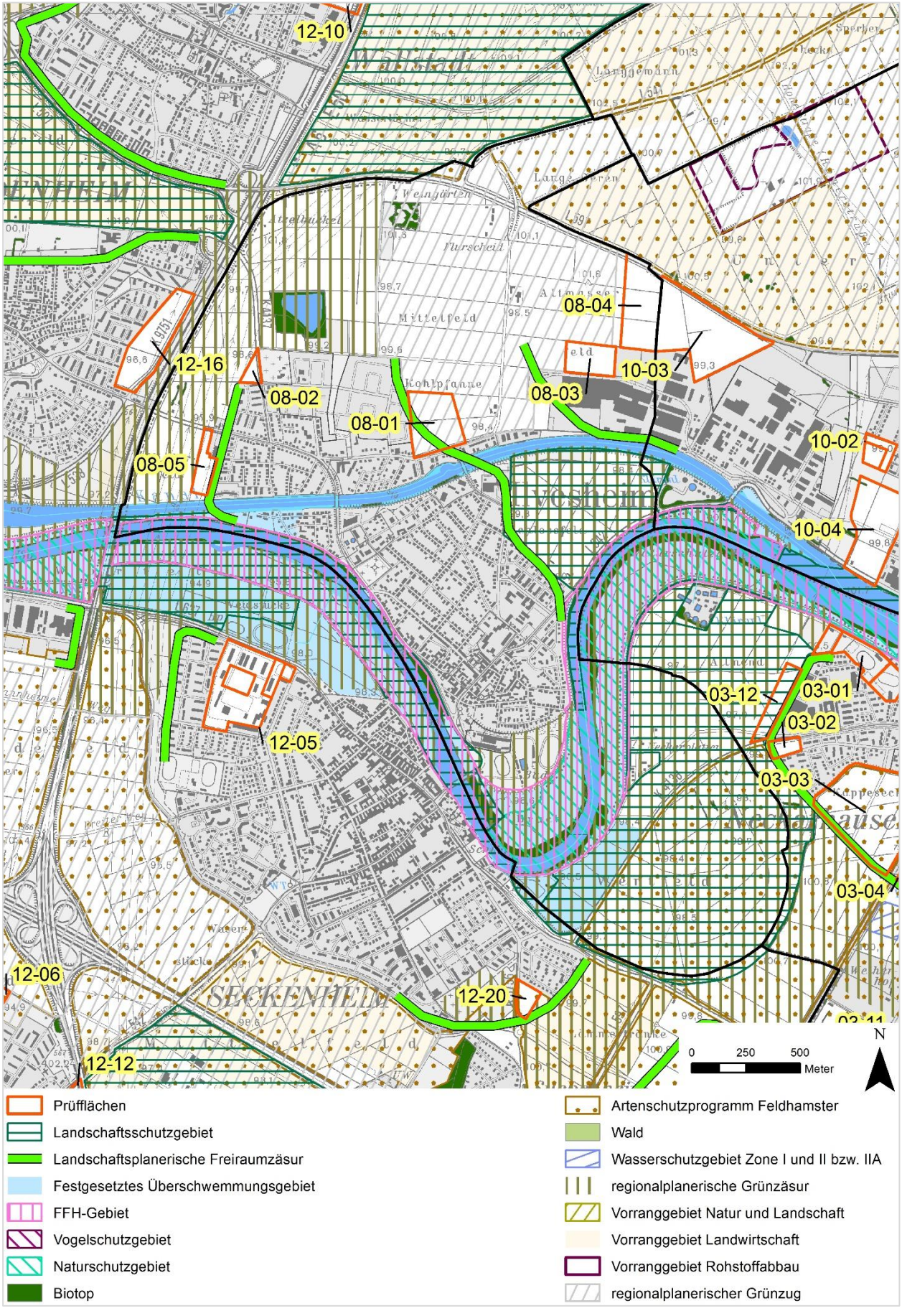
Änderungen gegenüber bisherigem FNP

- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Wohnen
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Gewerbe
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Gemischte Baufläche
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Gemeinbedarf
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche im Freiraum
- Neue Entwicklungsfläche

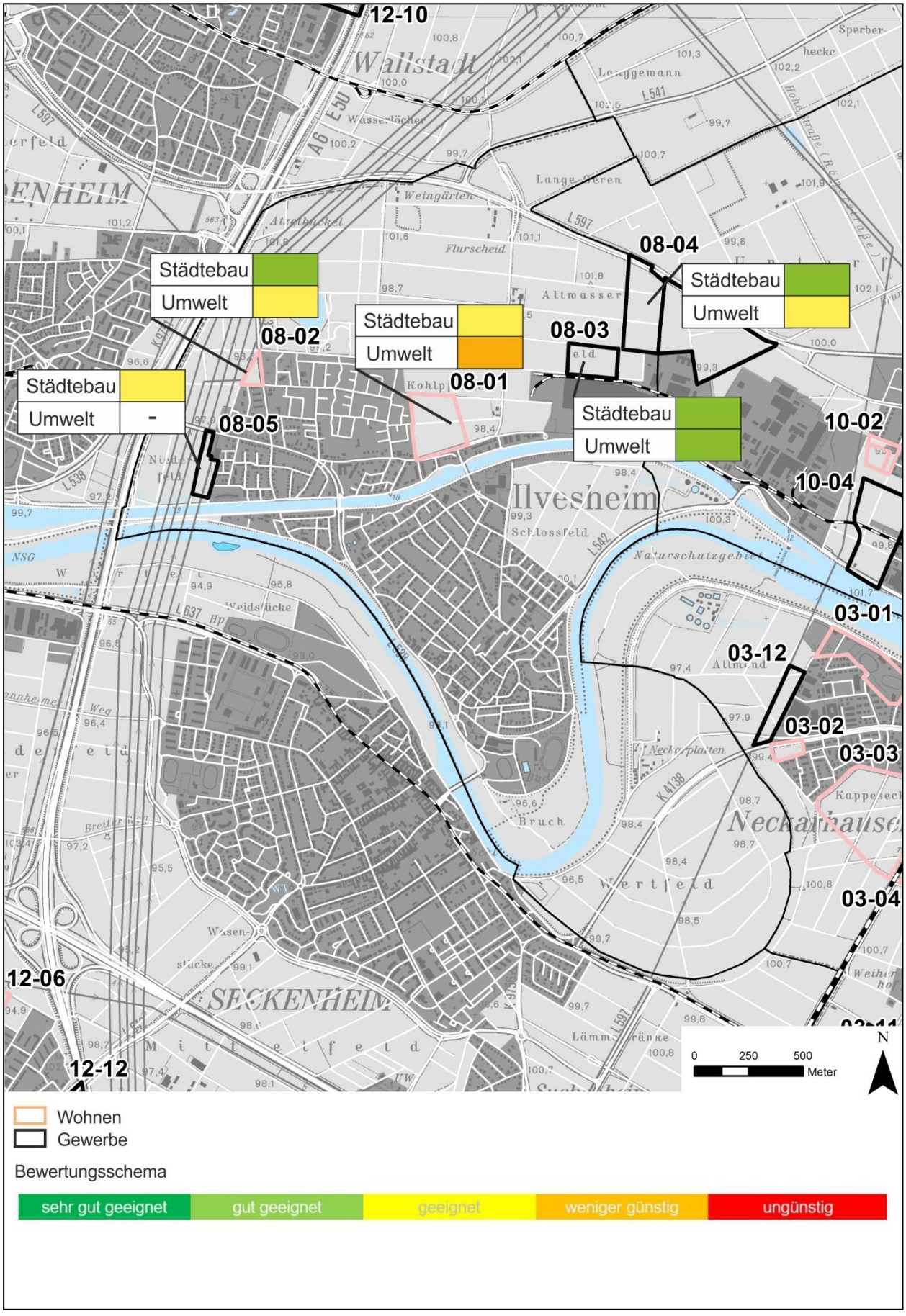
Zeitstufen

- I - kurz- bis mittelfristiges Potenzial
- II - mittel- bis langfristiges Potenzial

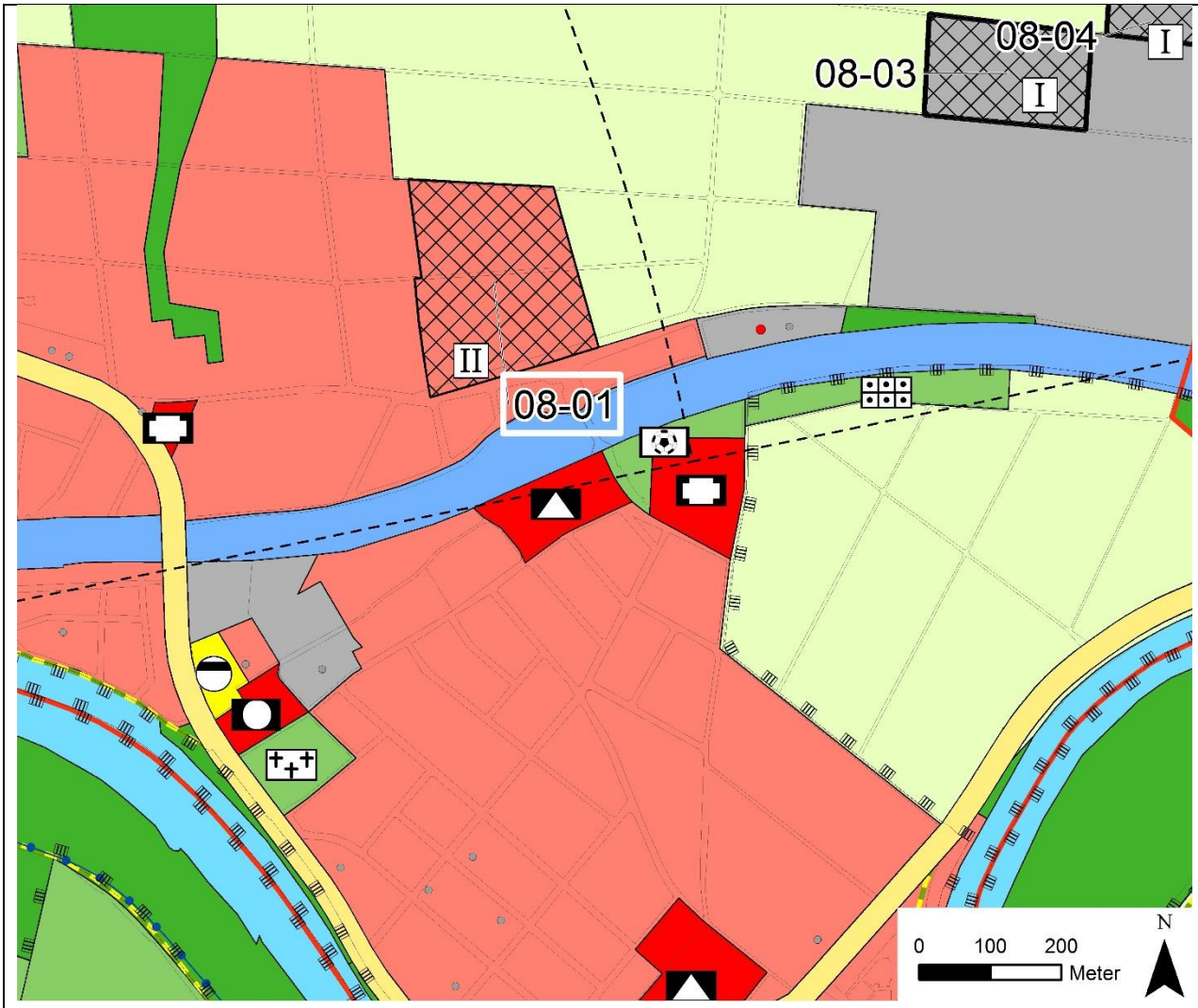
Umweltbezogene Planungsbelange



Gesamtbewertung der städtebaulichen und umweltbezogenen Eignung



08-01 Ilvesheim – Erweiterung Mahrgrund



Flächengröße in Hektar	6,0 ha	Die Fläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan nicht als Wohnbaufläche enthalten. Zukünftig soll an dieser Stelle eine Wohnbaufläche dargestellt werden. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige Wohnnutzung geeignet. Aus Sicht der Umweltbelange ist sie weniger günstig.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Landwirtschaft	
Neue FNP-Darstellung	Wohnbaufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur	
Die Fläche schließt an das Baugebiet Mahrgrund an und stellt die einzige Möglichkeit dar, den Siedlungskörper weiter zu ergänzen. Westlich und südlich schließen sich Wohnnutzungen an. Sie stellt ein mittel- bis langfristiges Potenzial für Ilvesheim dar und wurde in Zeitstufe II aufgenommen. Aufgrund der Lage und Einbindung stellt die Fläche eine sinnvolle Fortentwicklung des Siedlungskörpers dar.	

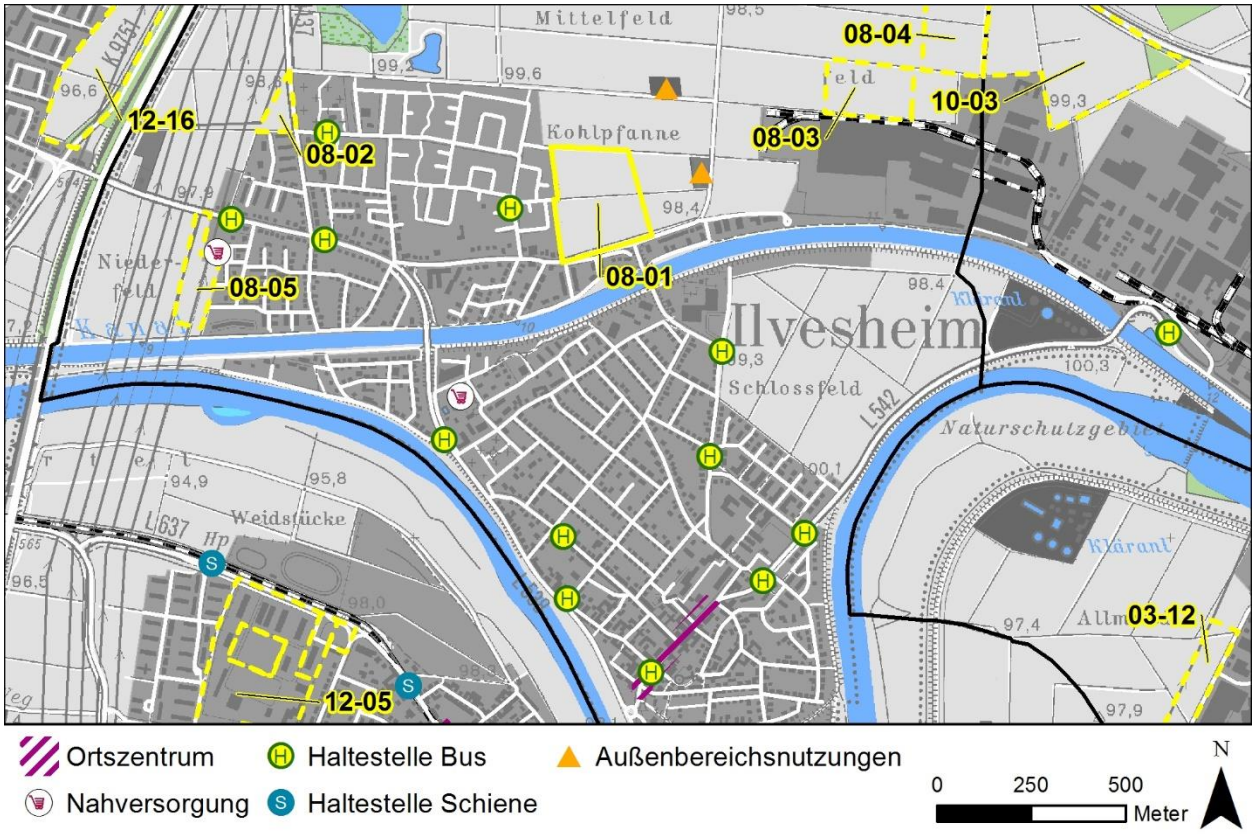
Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 150 m Haltepunkt Schiene: -
Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur	Ortszentrum: ca. 1.100 m Nächster Markt: ca. 900 m Grundschule: ca. 200 m (Friedrich-Ebert-Schule)
Naherholung und Freizeit	Ortsrandlage mit wenig strukturreichem Ackerland in direkter Umgebung. Jedoch große räumliche Nähe zum attraktiven Landschaftsraum entlang des Neckars und Neckarkanals sowie dem gestalteten Bereich nördlich des „Mahrgrund“.

Immissionsschutz	
Straßenverkehr	Schalltechnische Orientierungswerte für Allgemeines Wohngebiet (WA) von nachts 45 dB(A) werden eingehalten.
Bahn	Keine Betroffenheit.
Weitere	Auf gegenüberliegender Straßenseite befindet sich ein Gewerbegebiet in dem eine Speditionsfirma, Autowerkstätten etc. ansässig sind. Auch die Auswirkungen der Nähe zum Gewerbegebiet in Richtung Ladenburg sind im nachfolgenden Verfahren noch zu konkretisieren.

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Zuwegung bereits über Wohngebiete möglich. Aufgrund leichter Tieflage ist allerdings mit erhöhtem Aufwand für Kanäle zu rechnen.
Bestandsnutzungen	Ackerland. Südlich sowie westlich grenzt Wohnbebauung an.
Weitere Kriterien	Hochwasserschutz: teilweise Lage in Überflutungsflächen (HQ extrem)

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

08-01 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Hochwassersediment (meist auf Flussschotter; lokal andere Talfüllungen) Boden: Lehm, sandiger Lehm, stark lehmiger Sand Bodenbewertung: - hohe/sehr hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust sehr hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Mittlere Grundwasserneubildung. Neckarkanal Feudenheim verläuft ca. 70 m südlich. Teilweise Lage in Überflutungsfläche bei HQextrem. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet und Freifläche mit hoher Ausgleichsfunktion.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Acker, Gehölzreihe im Süden - Schutzgebiete: befinden sich keine im Planungsgebiet oder in näherer Umgebung - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse. - Biotopverbund: Lage im „Flaschenhals im Biotopverbund“ Konflikt: Verlust von überwiegend geringwertigen Biotopstrukturen, mittleres Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Wenig strukturreiches Ackerland mit Gehölzreihe im Süden. Bedeutung für die Erholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Am südlichen Rand verläuft Radweg auf öffentlicher Straße. Von Süden kommend Wanderweg "Riedlinie HW 1" nach Westen. Geringe Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von siedlungsnahen Erholungsbereichen und Verlust von Freifläche an überregional bedeutsamen Wanderwegen.	
Kultur- und Sachgüter	Westlich angrenzend „Siedlung (provinzial-römisch)“ und Völkerwanderungszeit.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Hohes Konfliktpotenzial v. a. aufgrund der Inanspruchnahme von sehr hochwertigen Böden, der Bedeutung für die Naherholung und der Lage im „Flaschenhals im Biotopverbund“.

Gesamtbewertung Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

Erhalt der Gehölzstrukturen. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes. Ein sehr hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Boden, ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

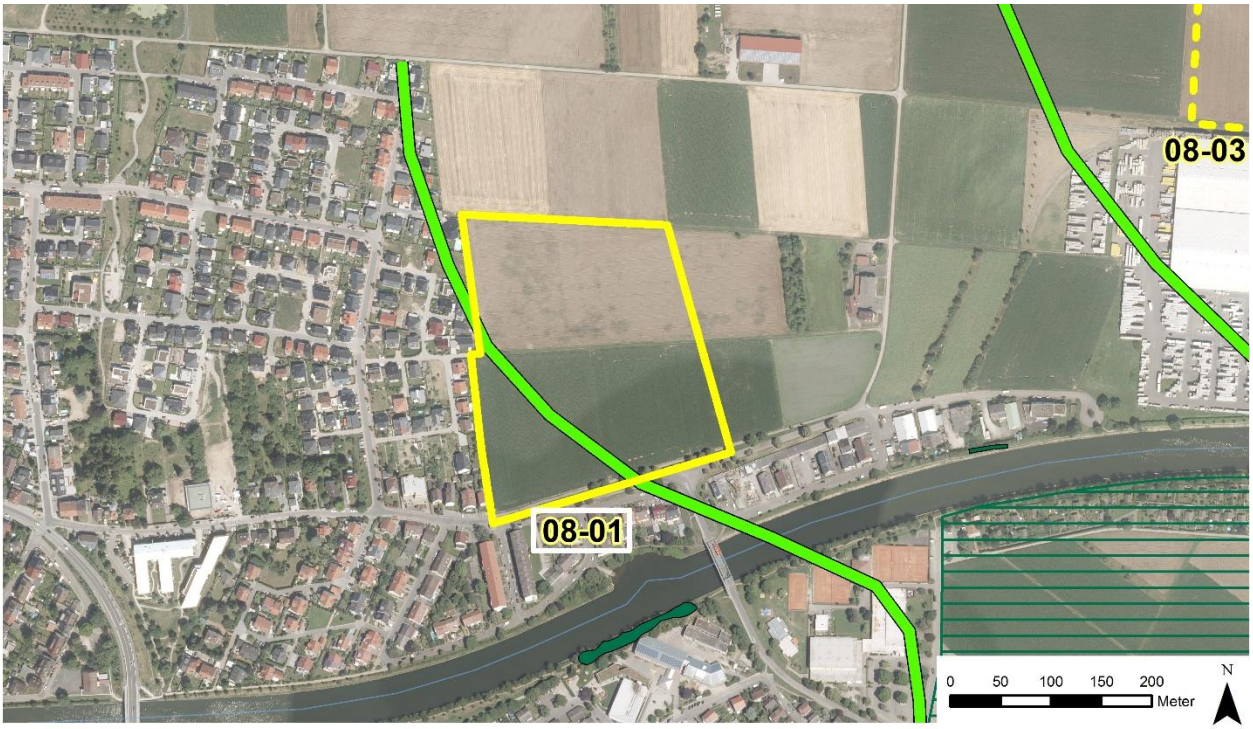
Landschaftsplan 1999:

- Die Fläche wurde nicht als Siedlungserweiterungsfläche betrachtet.
- Lage im „Flaschenhals im Biotopverbund“

Regionalplan:

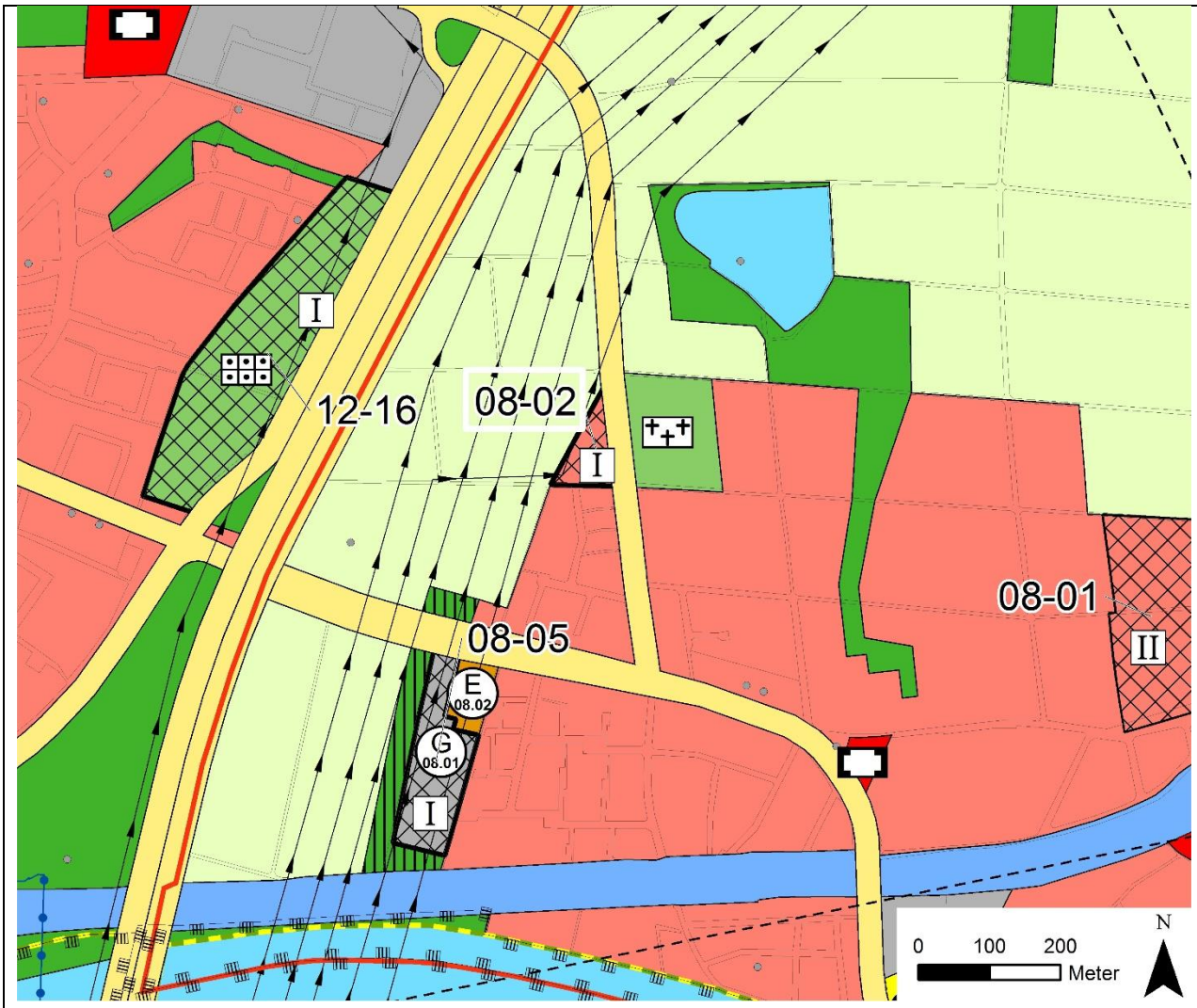
- Lage in regionalem Grünzug
- Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft
- Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz

Umweltbezogene Restriktionen



- Landschaftsschutzgebiet
- Landschaftsplanerische Freiraumzäsur
- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- FFH-Gebiet
- Vogelschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Biotop
- Artenschutzprogramm Feldhamster
- Wasserschutzgebiet Zone I und II bzw. IIA

08-02 Ilvesheim – Sichelkrümme



Flächengröße in Hektar	0,8 ha	Die Fläche ist bisher als Fläche für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan enthalten. Zukünftig kann an dieser Stelle eine Wohnbaufläche dargestellt werden. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige Wohnnutzung gut geeignet. Aus Sicht der Umweltbelange ist sie geeignet.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Landwirtschaft	
Neue FNP-Darstellung	Wohnbaufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur	
Am nordwestlichen Ortsrand von Ilvesheim liegt gegenüber dem Friedhof eine kleinere, ackerbaulich genutzte Fläche, an deren Westrand sich Hochspannungsleitungen hinziehen. Südlich schließen sich Wohnnutzungen an. Die Fläche fügt sich in die bestehende Siedlungsstruktur ein und rundet den Siedlungskörper an dieser Stelle ab.	

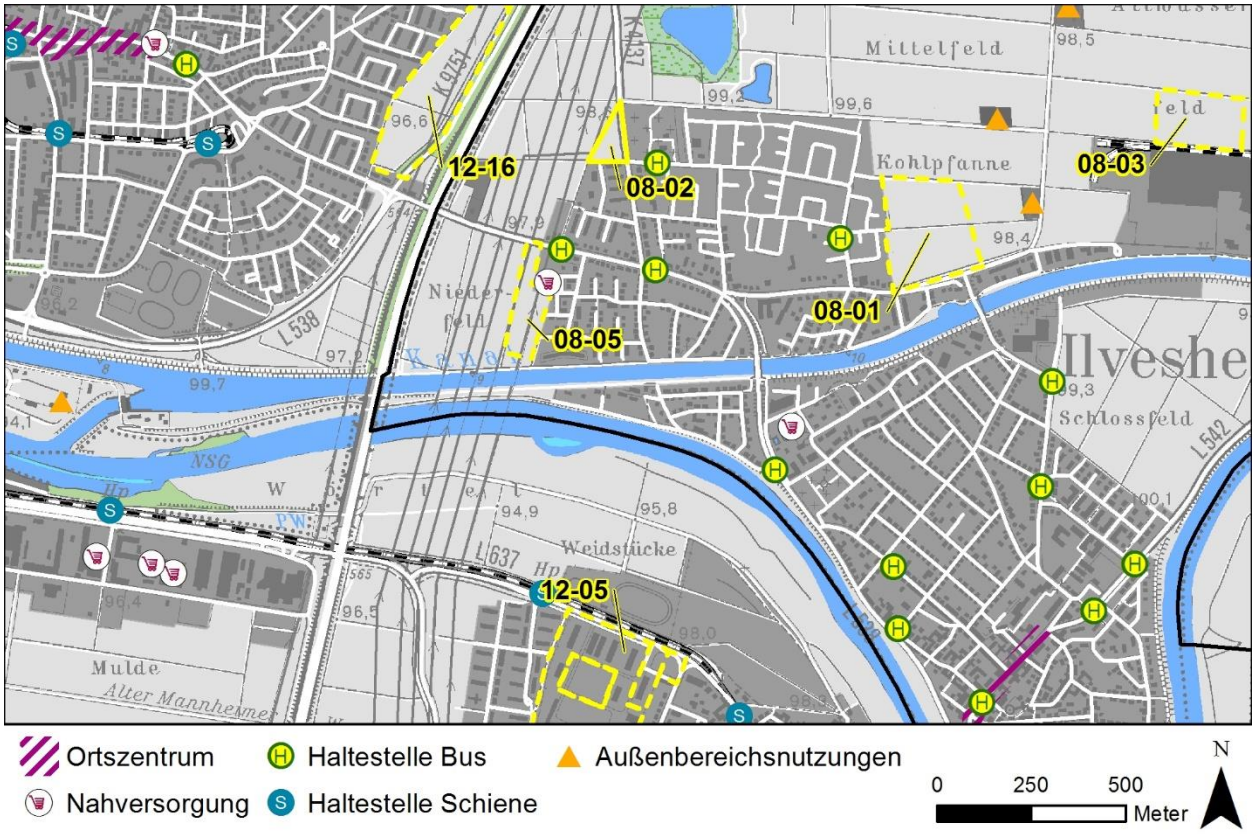
Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 80 m Haltepunkt Schiene: -
Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur	Ortszentrum: ca. 1.800 m Nächster Markt: ca. 250 m (Lidl) Grundschule: ca. 1.500 m (Friedrich-Ebert-Schule)
Naherholung und Freizeit	Ortsrandlage in direktem Umfeld wenig strukturreichen Ackerlands. In ca. 250m Luftlinie nordöstlich befindet sich der Mahrhöher Weiher mit Ortsrandgestaltung.

Immissionsschutz	
Straßenverkehr	Auf der Fläche werden nachts aufgrund der Nähe zur A6 überwiegend bis zu 55 dB(A) erreicht. Damit wird der schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) für allgemeines Wohngebiet (WA) deutlich überschritten. Lage an Ortsdurchgangsstraße, für die schalltechnische Werte nicht vorliegen. Bewältigung im Bebauungsplan voraussichtlich möglich.
Bahn	Keine Betroffenheit.
Weitere	-

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Lage in ebenem Gelände an Durchgangsstraße. Es sind keine technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Ackerland. Hochspannungsleitungen grenzen unmittelbar westlich an Fläche. Östlich befindet sich auf gegenüberliegender Straßenseite der Friedhof Nord.
Weitere Kriterien	Hochspannungsleitung am Westrand, hier laufende Fachplanung Netzausbau

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

08-02 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Hochwassersediment (meist auf Flussschotter; lokal andere Talfüllungen) Boden: Lehm, sandiger Lehm, stark lehmiger Sand Bodenbewertung: - hohe/sehr hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - hohe bis sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - hohe/sehr hohe bis sehr hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Mittlere Grundwasserneubildung. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet und Freifläche mit hoher Ausgleichsfunktion.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Acker, Einzelgehölze - Schutzgebiete: befinden sich keine im Planungsgebiet oder in näherer Umgebung - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse. - Biotopverbund: Trittsteinbiotop vorhanden. Konflikt: Verlust von überwiegend geringwertigen Biotopstrukturen, geringes Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Ackerland mit Einzelgehölz im Osten. Bedeutung für die Feierabenderholung, v. a. Spazieren. Mittlere Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von siedlungsnahen Erholungsbereichen.	
Kultur- und Sachgüter	Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Kulturgüter bekannt.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Mittleres Konfliktpotenzial v. a. aufgrund der Inanspruchnahme von hochwertigen Böden und von Flächen mit Erholungsfunktion.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

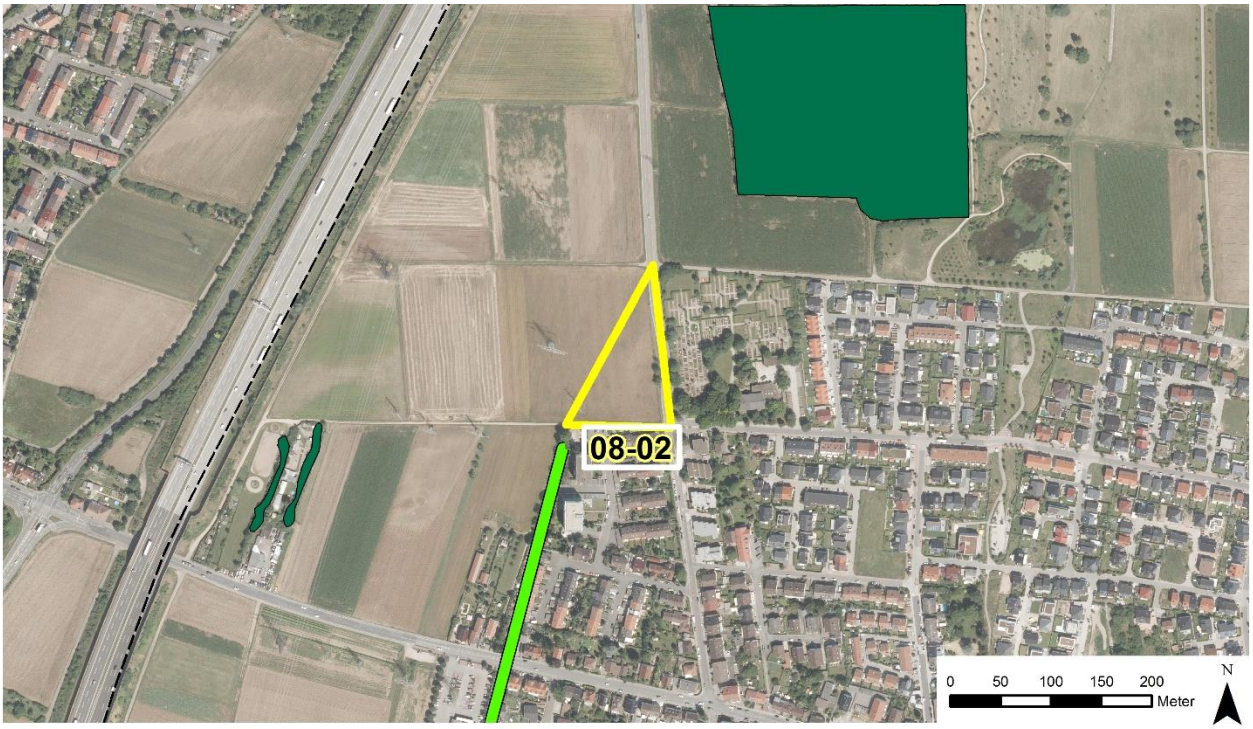
Erhalt der Gehölzstrukturen im Osten. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Boden zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

Landschaftsplan 1999:

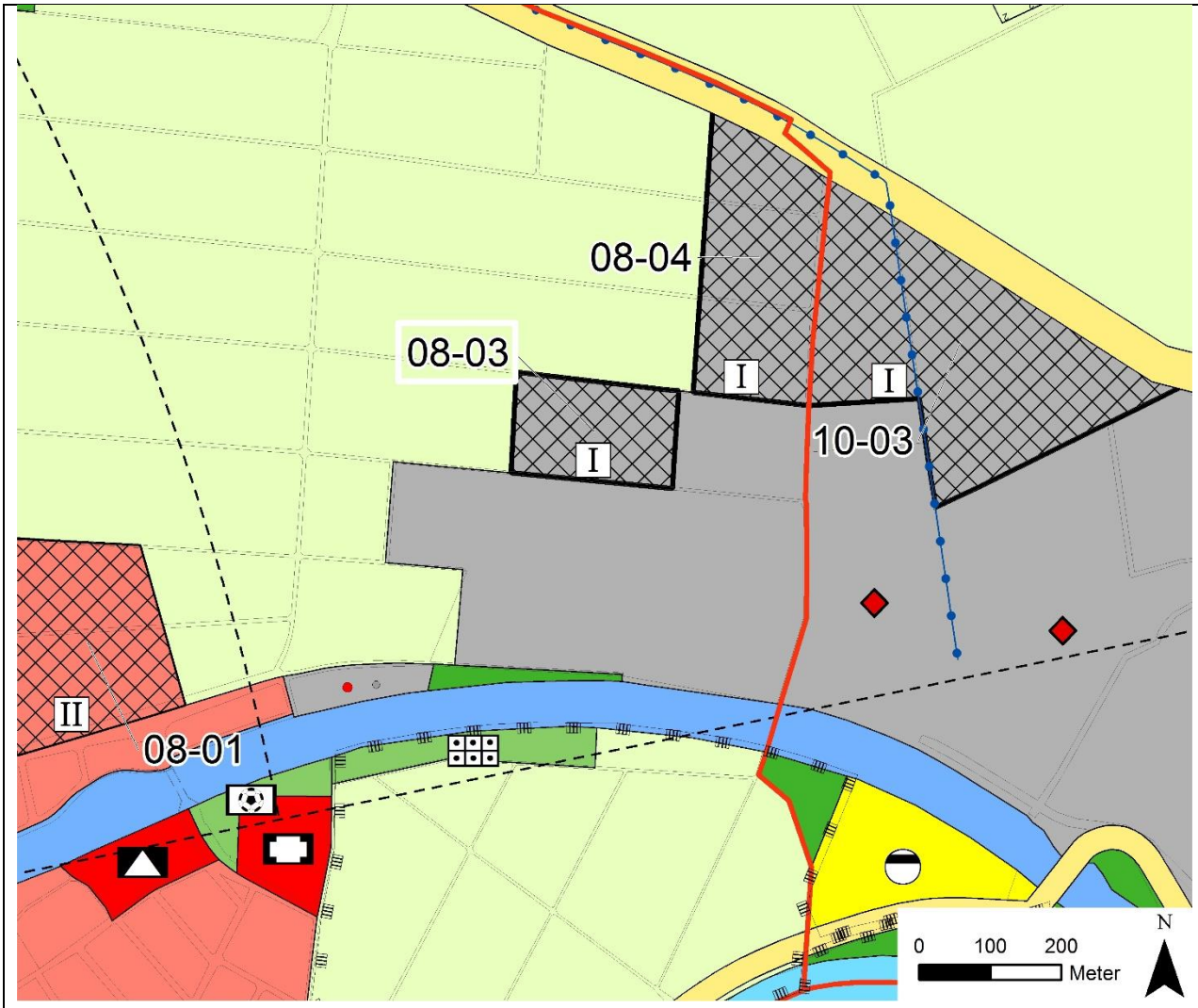
- Die Fläche wurde nicht als Siedlungserweiterungsfläche betrachtet.

Umweltbezogene Restriktionen



- Landschaftsschutzgebiet
- Landschaftsplanerische Freiraumzäsur
- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- FFH-Gebiet
- Vogelschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Biotop
- Artenschutzprogramm Feldhamster
- Wasserschutzgebiet Zone I und II bzw. IIA

08-03 Ilvesheim – Altwasserfeld West



Flächengröße in Hektar	3,2 ha	Die Fläche ist bereits seit 1982 als Gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Auch der aktuelle Planentwurf enthält diese Nutzung. Sie ist aus städtebaulicher und umweltbezogener Sicht gut geeignet.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Gewerbliche Baufläche	
Neue FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur	
Die Fläche schließt sich an die bestehenden gewerblichen Flächen an. Bereits im wirksamen Flächennutzungsplan sind hier gewerbliche Entwicklungsflächen dargestellt. Auch in Zukunft sollen hier Expansionsmöglichkeiten vorgesehen werden.	

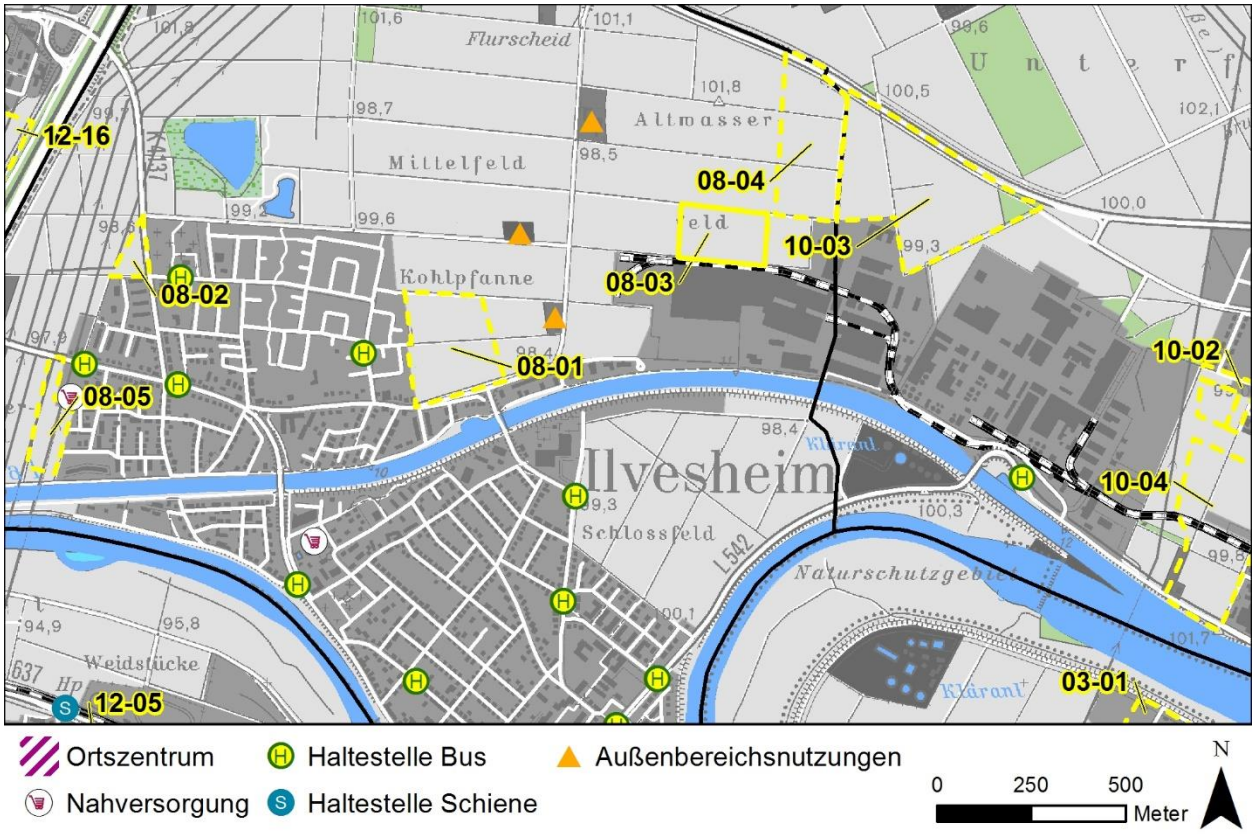
Erreichbarkeiten	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 1.200 m Haltepunkt Schiene: ca. 2.800 m (Bf Ladenburg)
Überörtliche Verkehrsanbindung	Die Fläche liegt in einem rückwärtigen Bereich und ist über das bestehende Gewerbegebiet Ladenburg erreichbar. Allerdings müsste voraussichtlich eine neue Zuwegung geschaffen werden. Das Gewerbegebiet ist an die L597 angebunden. Die nächste Autobahnzufahrt (A 5) befindet sich in ca. 5 km.

Immissionsschutz	
Verkehrsimmissionen	Aufgrund der Entfernung zur L597 (ca. 400 m Luftlinie) werden die schalltechnischen Orientierungswerte von nachts 55 dB(A) für Gewerbegebiete eingehalten.
Nutzungskonflikte	Aufgrund der Lage (keine direkte Nähe zu Wohngebieten) keine Auswirkungen zu erwarten. Auswirkungen auf Aussiedlerhöfe (nächster Hof ca. 250 m nordwestlich) sind im Bebauungsplanverfahren zu prüfen.

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Lage in ebenem Gelände. Zuwegung über bestehendes Gewerbegebiet mit voraussichtlich erhöhtem Erschließungsaufwand.
Bestandsnutzungen	Ackerland. Südlich grenzen Anschluss-/Rangiergleise des Gewerbegebietes an. Ca. 250 m nordwestlich sowie ca. 380 m westlich befinden sich Aussiedlerhöfe entlang des Heinrich-Lanz-Wegs.
Weitere Kriterien	Lage in Nähe eines Störfallbetriebs, in nachfolgenden Verfahren Einbindung des RP Karlsruhe notwendig („Lage innerhalb des Konsultationsabstandes“). Hochwasserschutz: Teilweise Lage im überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Extremhochwasser (HQ extrem).

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

08-03 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Hochwassersediment (meist auf Flussschotter; lokal andere Talfüllungen) Boden: Lehm, sandiger Lehm Bodenbewertung: - hohe/sehr hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - hohe bis sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - hohe bis hohe/sehr hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Mittlere Grundwasserneubildung. Lage der südwestlichen Teilfläche in Überflutungsfläche bei HQextrem. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Acker - Schutzgebiete: befinden sich keine im Planungsgebiet oder in näherer Umgebung - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel. - Biotopverbund: - Konflikt: Verlust von geringwertigen Biotopstrukturen, geringes Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Ackerland. Gewisse Bedeutung für die Feierabenderholung, v. a. Spazieren. Mittlere bis geringe Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von eher untergeordneten Erholungsbereichen.	
Kultur- und Sachgüter	Fundpunkt "Keramik (vorgeschichtlich unbestimmt)"; nördlich angrenzend "Siedlung (Urnenfelderzeit)" und "Keramik (Urnenfelderzeit)".	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Geringes Konfliktpotenzial v. a. durch die Inanspruchnahme hochwertiger Böden. Sehr geringe bis mittlere Bedeutung bei den Schutzgütern Wasser, Klima/Luft, Pflanzen & Tiere und Mensch.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

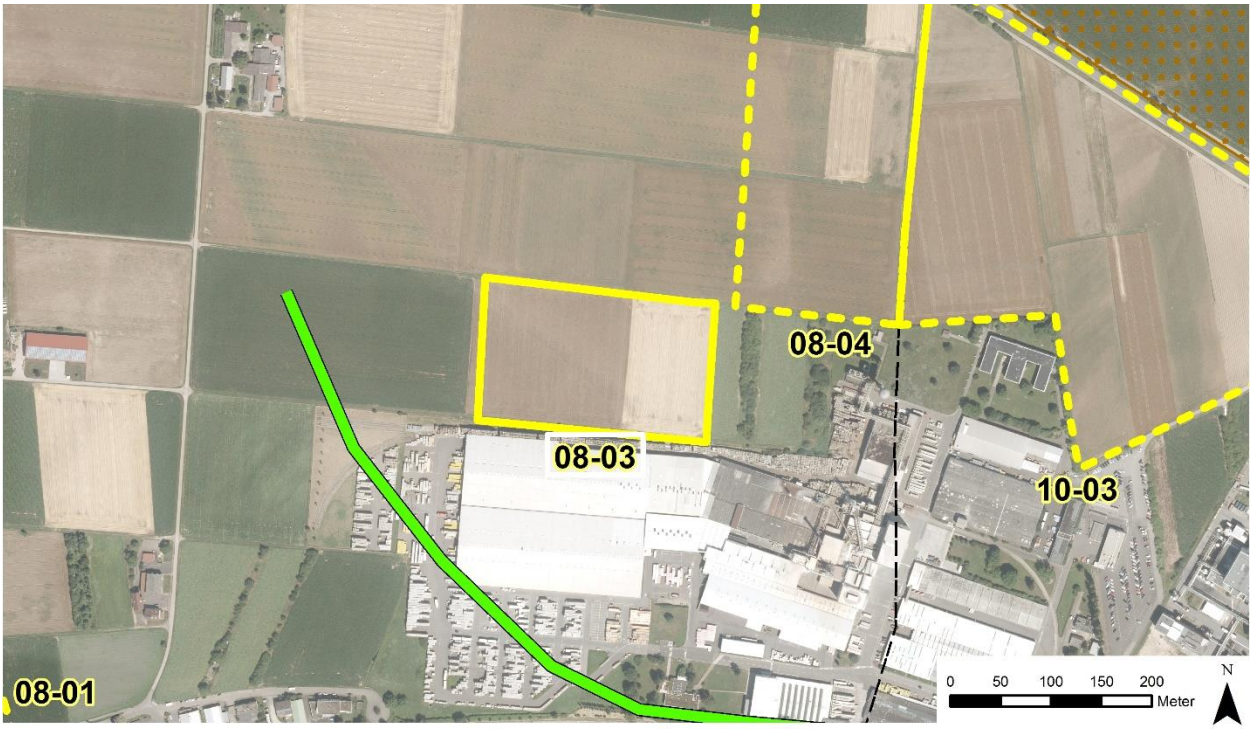
Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Boden zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

Landschaftsplan 1999:

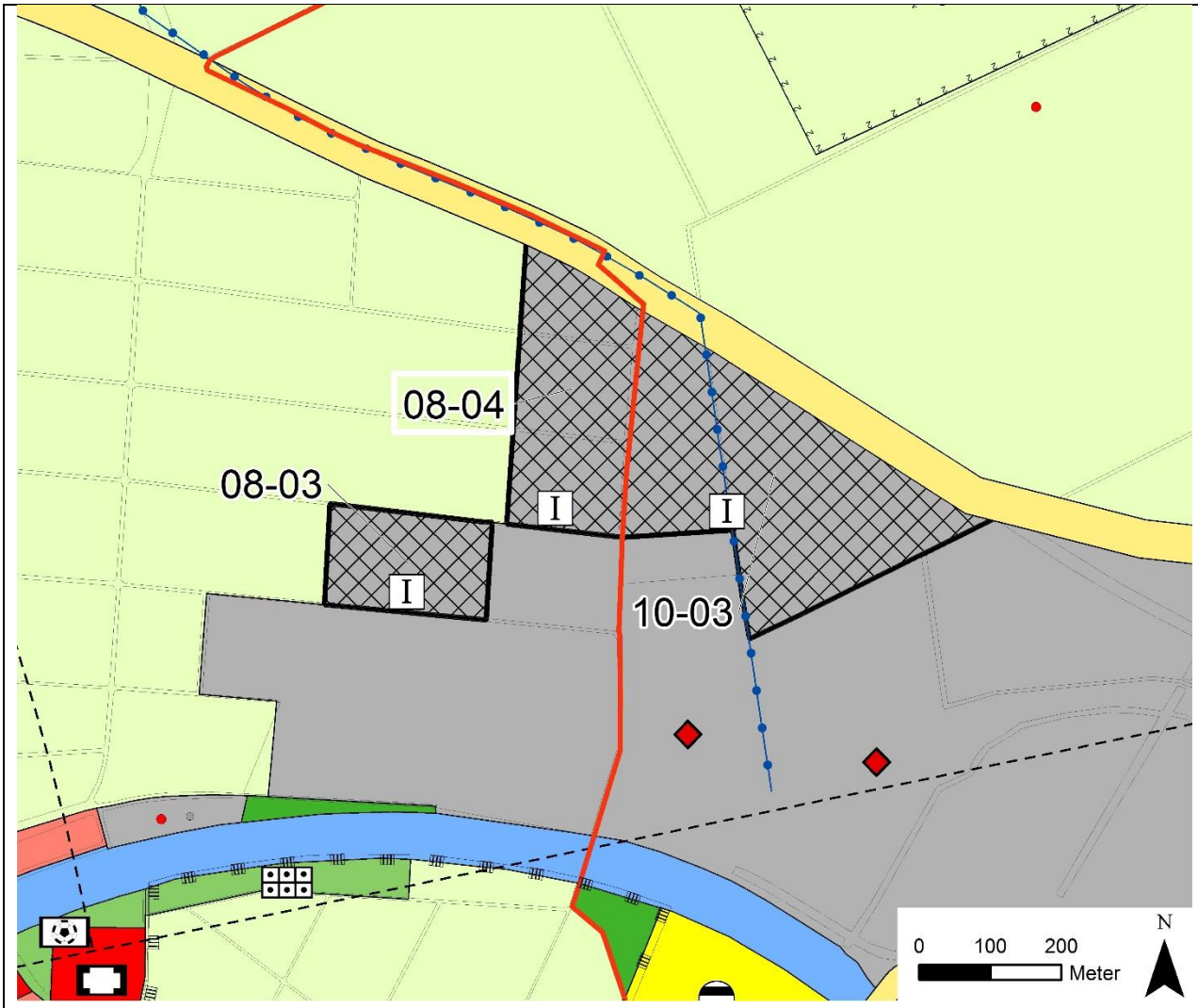
- Die Fläche wurde als bedingt vereinbar eingeschätzt.

Umweltbezogene Restriktionen



- Landschaftsschutzgebiet
- Landschaftsplanerische Freiraumzäsur
- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- FFH-Gebiet
- Vogelschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Biotop
- Artenschutzprogramm Feldhamster
- Wasserschutzgebiet Zone I und II bzw. IIA

08-04 Ilvesheim – Altwasserfeld Nord



Flächengröße in Hektar	6,5 ha	Die Fläche ist bereits seit 2006 als Gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Auch der aktuelle Planentwurf enthält diese Nutzung. Sie ist aus städtebaulicher Sicht gut geeignet. Aus Sicht der Umweltbelange ist sie geeignet.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Gewerbliche Baufläche	
Neue FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur	
An der nordöstlichen Gemarkungsgrenze zu Ladenburg liegen ackerbaulich genutzte Flächen, die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Entwicklungsflächen dargestellt sind. Der gesamte Bereich ist im Zusammenhang mit der angrenzenden gewerblichen Entwicklungsfläche in Ladenburg zu sehen und bildet mit diesem zusammen ein sinnvolles Potential. Der Bereich ist im Regionalplan als Vorranggebiet Gewerbe dargestellt. Sollte die Fläche nicht im Zusammenhang entwickelt werden können ist eine bauliche Inanspruchnahme der Fläche als spornartige Fortsetzung des Gewerbegebietes allerdings eher ungünstig.	

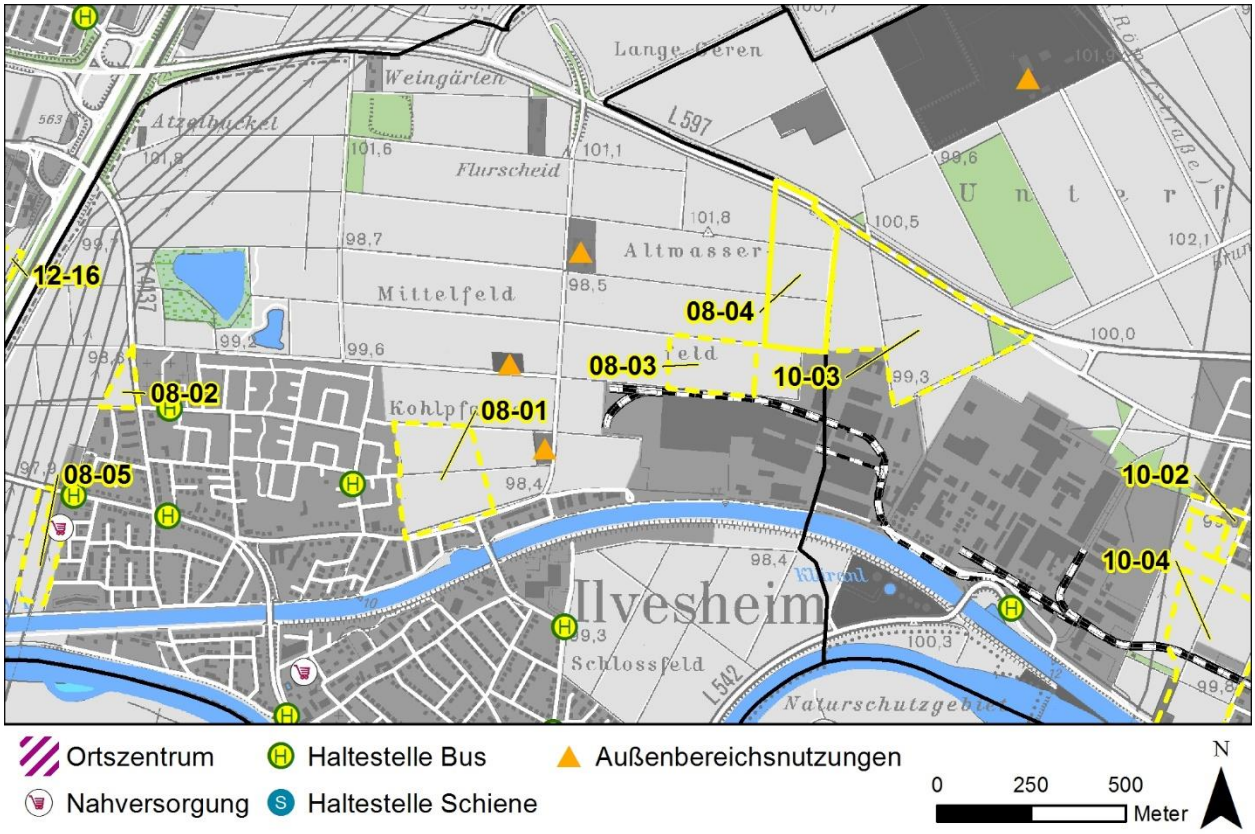
Erreichbarkeiten	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 1.100 m Haltepunkt schiene: ca. 1.500 m (Bf Ladenburg)
Überörtliche Verkehrsanbindung	Die Fläche grenzt nördlich an die L597 an und ist somit gut erreichbar. Die nächste Autobahnzufahrt (A5) befindet sich in ca. 4,7 km. Wohngebiete müssen nicht durchfahren werden.

Immissionsschutz	
Verkehrsimmissionen	Im nördlichen Bereich der Fläche werden aufgrund der Lage an der L597 schalltechnische Werte von nachts bis zu 60 dB(A) erreicht. Der schalltechnische Orientierungswert für Gewerbegebiete von nachts 55 dB(A) wird somit leicht überschritten. Bewältigung auf Bebauungsplanebene möglich.
Nutzungskonflikte	Aufgrund der Lage (keine direkte Nähe zu Wohngebieten) keine Auswirkungen zu erwarten. Ca. 460 m westlich befindet sich ein Aussiedlerhof. Prüfung im Bebauungsplanverfahren.

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Lage in ebenem Gelände. Zuwegung bereits über angrenzendes Gewerbegebiet Ladenburg möglich. Keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Ackerland. Südlich bzw. östlich grenzen weitere Gewerbeflächen an.
Weitere Kriterien	Lage in Nähe eines Störfallbetriebs, in nachfolgenden Verfahren Einbindung des RP Karlsruhe notwendig („Lage innerhalb des Konsultationsabstandes“). Regionalplan: Vorranggebiet Industrie, Gewerbe, Dienstleistungen und Logistik Lage im überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Extremhochwasser (HQ extrem).

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

08-04 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Hochwassersediment (meist auf Flussschotter; lokal andere Talfüllungen) Boden: Lehm, sandiger Lehm Bodenbewertung: - hohe/sehr hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - hohe bis sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - hohe bis hohe/sehr hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Mittlere Grundwasserneubildung. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet und Freifläche mit hoher Ausgleichsfunktion.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Acker, im Norden Straßenbaumreihe. - Schutzgebiete: befinden sich keine im Planungsgebiet oder in näherer Umgebung. - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse. - Biotopverbund: Vernetzungselemente vorhanden. Konflikt: Verlust von überwiegend geringwertigen Biotopstrukturen, im Norden jedoch auch Einzelbäume, geringes Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Ackerland, mit mehreren Graswegen. Bedeutung für die Feierabenderholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Westlich verläuft ausgewiesener Rad- und Wanderweg. Mittlere Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von Erholungsbereichen und von Freifläche entlang von ausgewiesenen Rad- und Wanderwegen.	
Kultur- und Sachgüter	Westlicher Teil „Siedlung (Urnenfelderzeit)“; nordwestliche Ecke „Lesefunde (Neolithikum)“.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Mittleres Konfliktpotenzial v. a. aufgrund der Inanspruchnahme von hochwertigen Böden.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

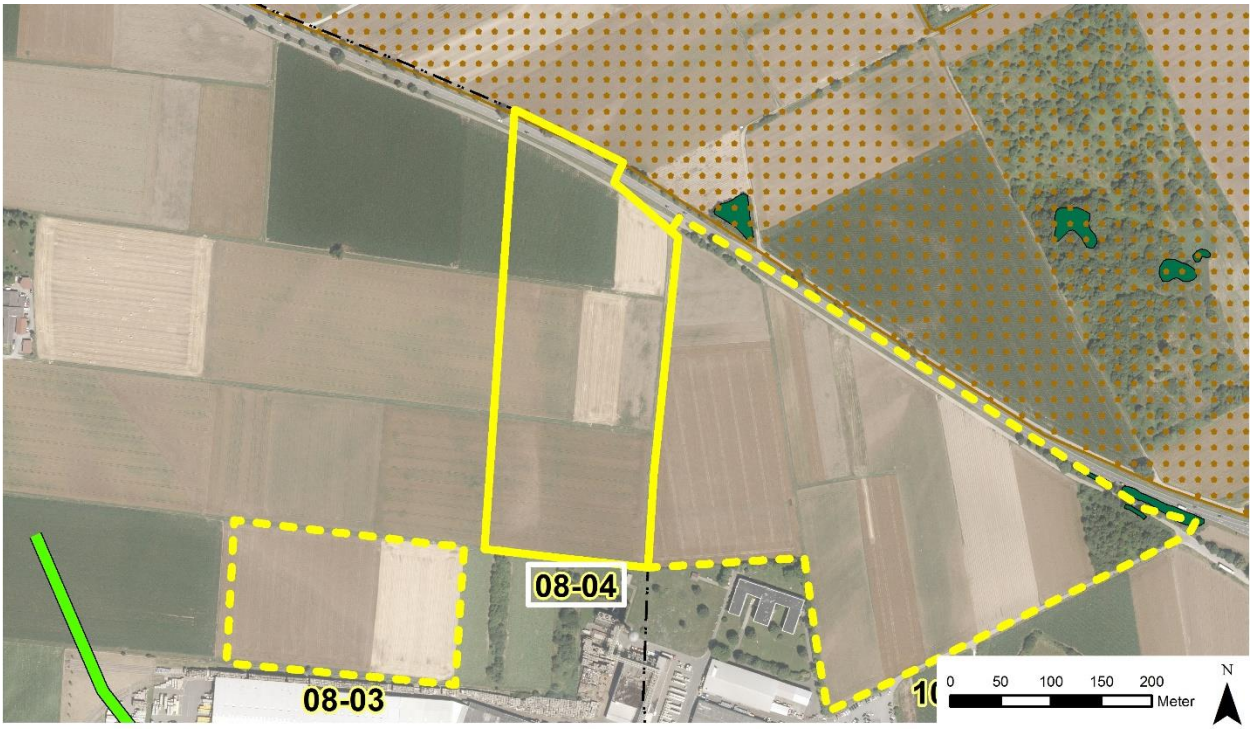
Erhalt der Gehölzbestände im Norden. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Boden zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

Landschaftsplan 1999:

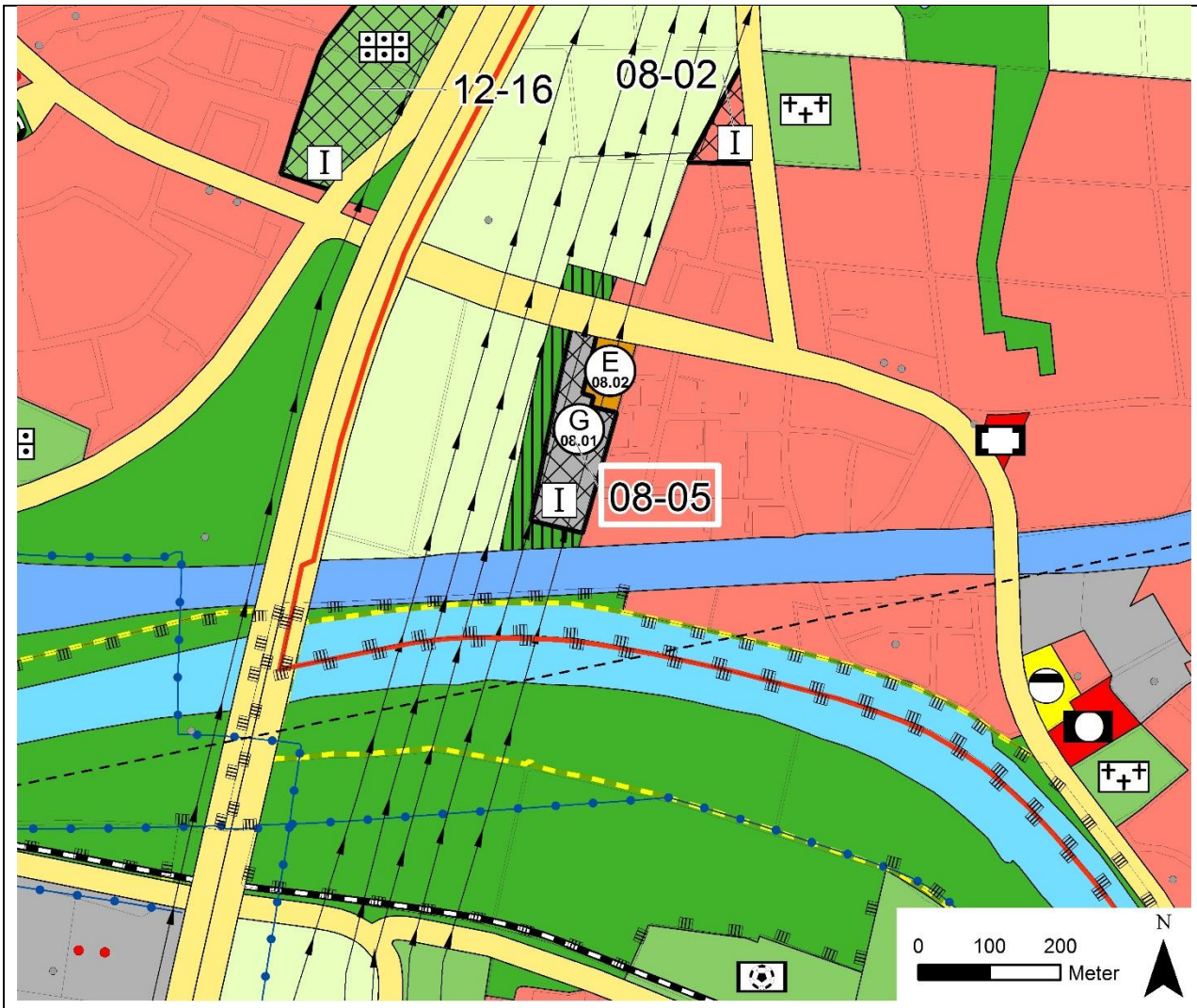
- Die Fläche wurde als bedingt vereinbar eingeschätzt.

Umweltbezogene Restriktionen



- Landschaftsschutzgebiet
- Landschaftsplanerische Freiraumzäsur
- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- FFH-Gebiet
- Vogelschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Biotop
- Artenschutzprogramm Feldhamster
- Wasserschutzgebiet Zone I und II bzw. IIA

08-05 Ilvesheim – Gewerbegebiet Feudenheimer Straße



Flächengröße in Hektar	1,9 ha	Die Fläche ist seit 2013 als Gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Auch der aktuelle Planentwurf enthält diese Nutzung. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige gewerbliche Nutzung geeignet. Die Umweltbelange werden im Parallelverfahren zum Bebauungsplan behandelt.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Landwirtschaft	
Neue FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	-

sehr gut geeignet	gut geeignet	geeignet	weniger günstig	ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur	
Die Fläche am westlichen Ortsrand von Ilvesheim ist bereits im derzeitigen Flächennutzungsplan als Entwicklungsfläche Gewerbe dargestellt. Im Gegensatz zu den Flächen im östlichen Gemeindegebiet, die vor allem großflächigem Gewerbe dienen, soll hier ortsansässigen Gewerbebetrieben eine ortsnahe Verlagerungsmöglichkeit geboten werden. Es besteht ein Bebauungsplan. Die Aufnahme in den Flächennutzungsplan erfolgte im Parallelverfahren, welches 2013 abgeschlossen wurde. Der westlich angrenzende Bereich wird weiterhin als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt: Damit wird gesichert, dass eine weitere Entwicklung in den bestehenden Freiraum nicht möglich ist. Die Fläche stellt eine von wenigen durchgehenden Freiraumzäsuren entlang des Neckars dar und ist damit ein wichtiges freiraumbezogenes stadtregionales Gliederungselement.	

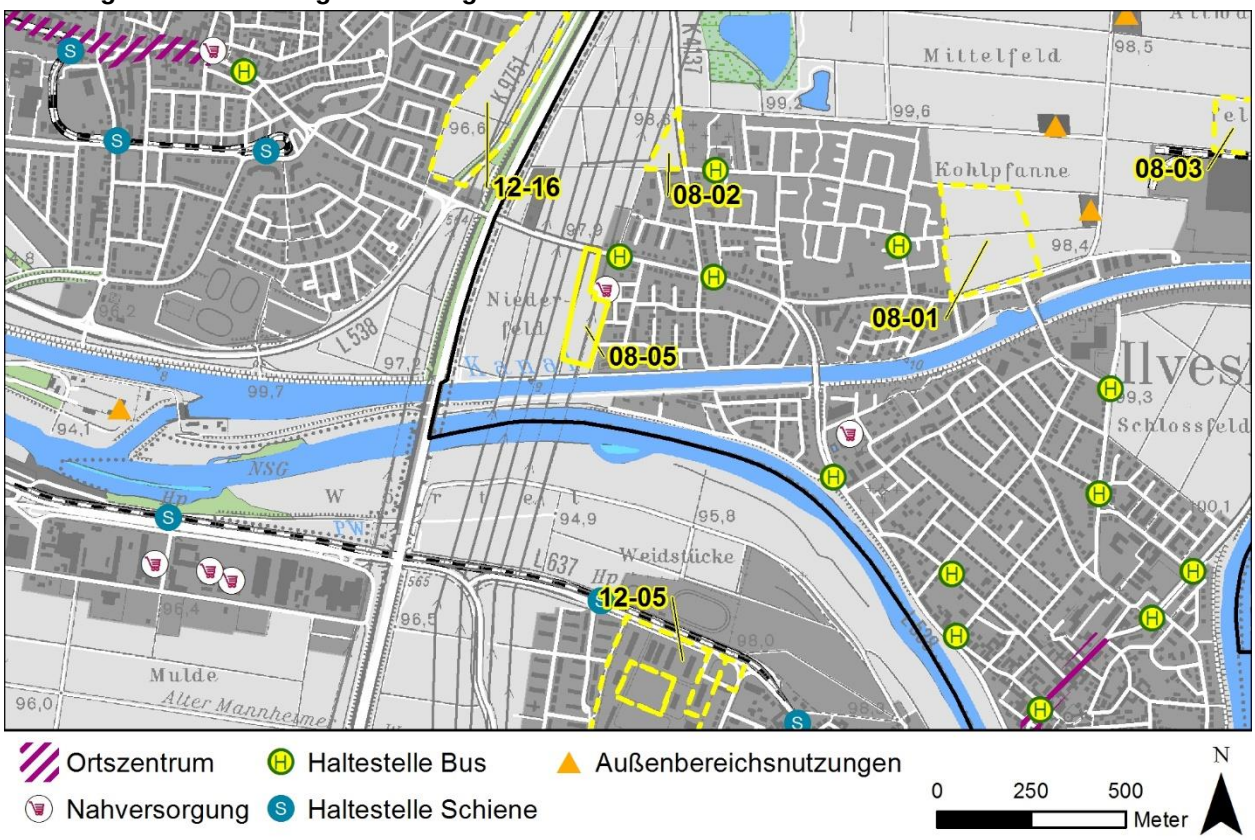
Erreichbarkeiten	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 60 m Haltepunkt Schiene: -
Überörtliche Verkehrsanbindung	Die Fläche liegt am Siedlungsrand und ist über die Feudenheimer Straße gut erreichbar. Die nächste Autobahnzufahrt befindet sich in ca. 5 km (A656).

Immissionsschutz	
Verkehrsimmissionen	Aufgrund der Nähe zur A6 (ca. 260 m westlich) werden auf der Fläche nahezu vollflächig schalltechnische Werte von nachts 50-55 dB(A) bzw. im nördlichen Bereich von 55-60 dB(A) erreicht. Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte von nachts 55 dB(A) für Gewerbegebiete leicht überschritten. Bewältigung im Bebauungsplan möglich.
Nutzungskonflikte	Die Fläche grenzt nördlich bzw. östlich direkt an Wohngebiete an. Vereinbarkeit ist Gegenstand der Bebauungsplanung.

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Lage in ebenem Gelände an Durchgangsstraße. Zuwegung gesichert. Keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Ackerland sowie von Hochspannungsleitungen tangiert. Östlich grenzt Wohnbebauung an.
Weitere Kriterien	Hochspannungsleitung quert die Fläche in Längsrichtung, hier laufende Fachplanung Netzausbau

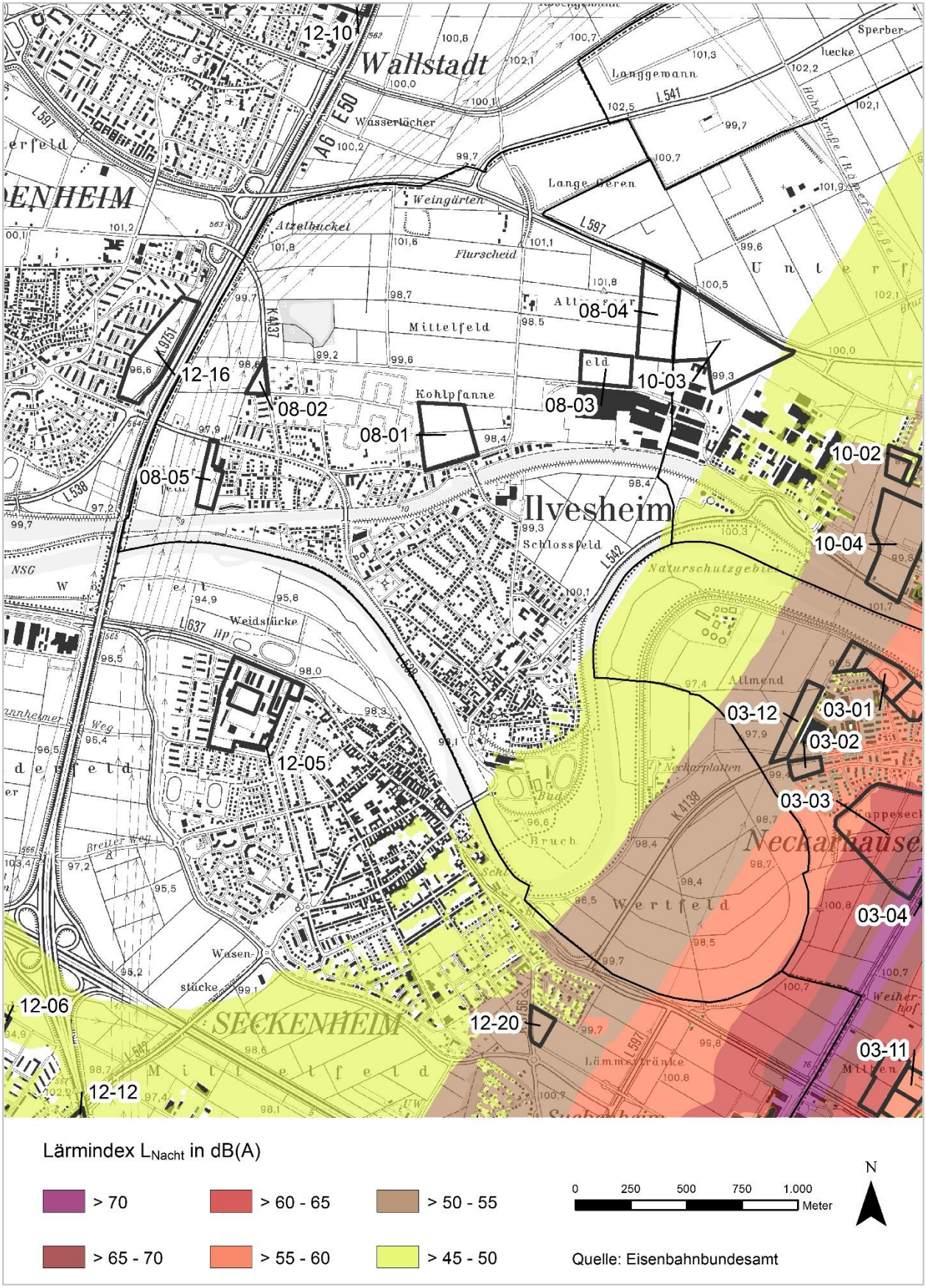
Gesamtbewertung Städtebau	

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen

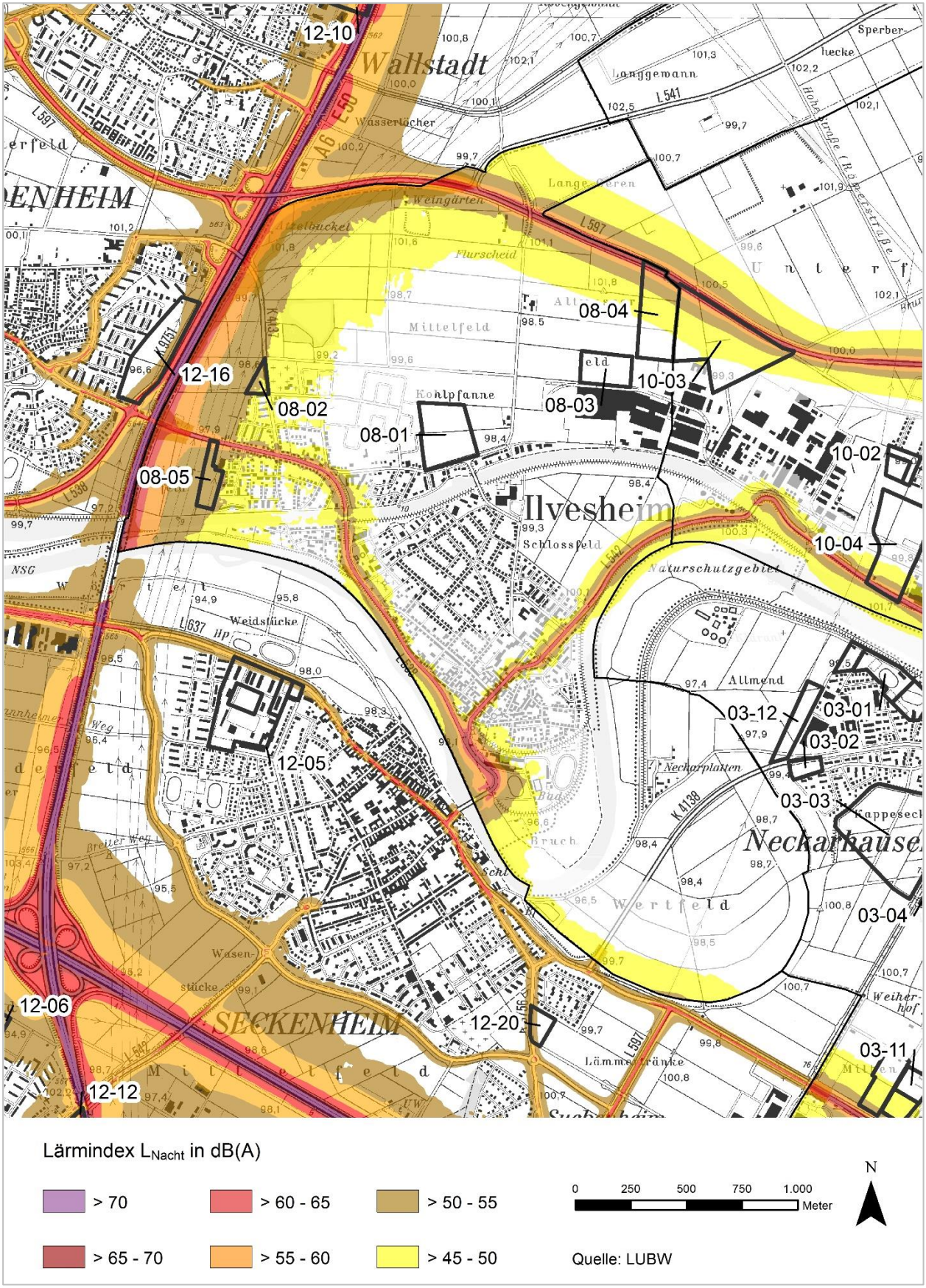


Die Berücksichtigung der Umweltbelange erfolgte im Rahmen des Parallelverfahrens. Ein Umweltbericht liegt bereits auf Bebauungsplanebene vor.

Anhang 1: Lärmkarte Eisenbahn

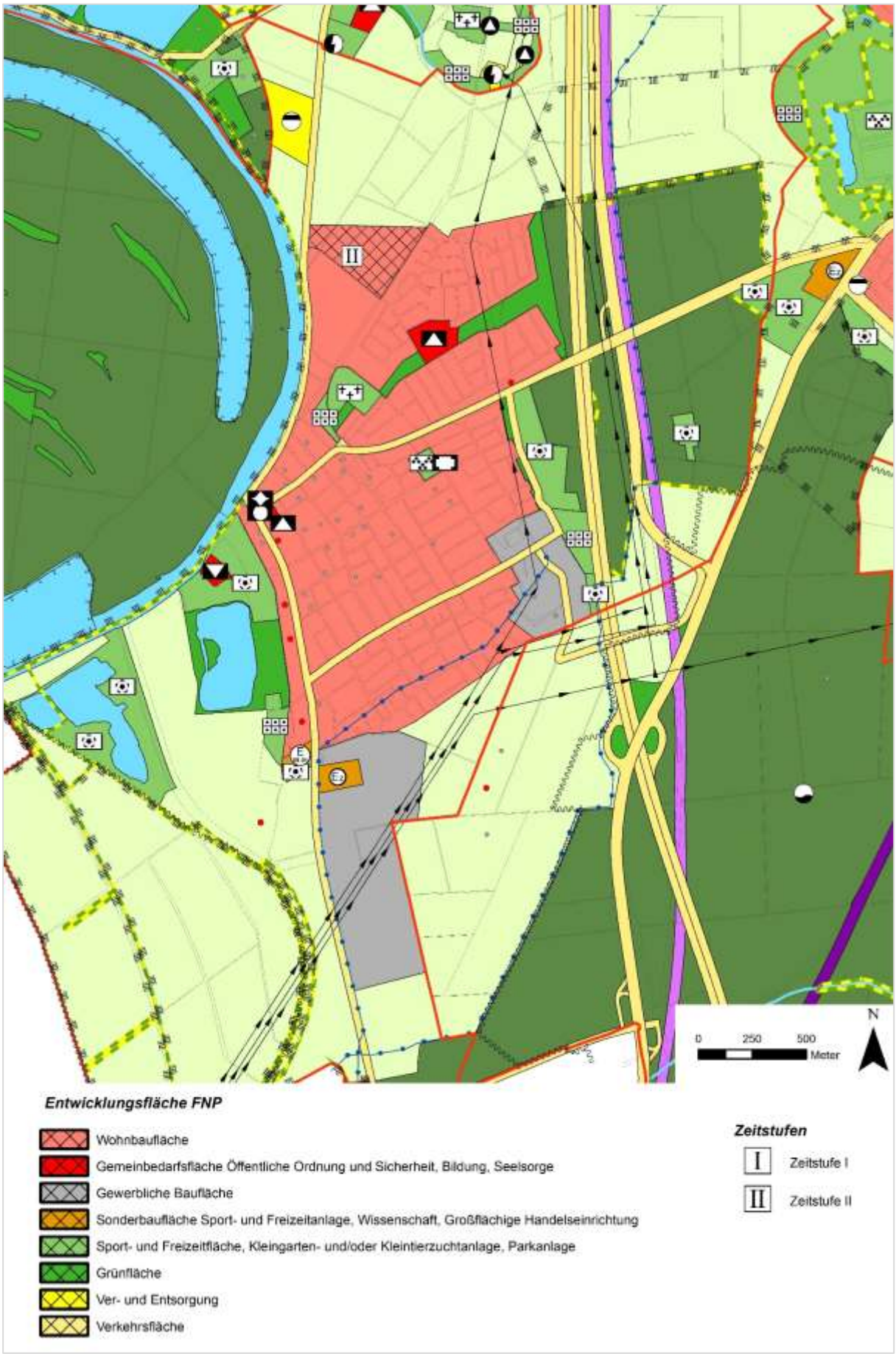


Anhang 2: Lärmkarte Straßenverkehr



KETSCH

Flächennutzungsplan – Entwurf zur Offenlage



Erläuterungen:

In Ketsch sind keine Änderungen im Flächennutzungsplan vorgesehen.

Wie bisher auch liegen die Potenziale für Wohnbauflächen im Norden der Gemeinde. So befindet sich im Anschluss an das Baugebiet „Fünfvierteläcker“ eine weitere mögliche Wohnbaufläche mit einer Größe von 10,7 ha. Im Süden bleibt die gewerbliche Baufläche in direktem Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet mit einer Größe von 10,3 ha erhalten. Diese Fläche liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd“. Während des Verfahrens wurden größere Teile dieser Fläche realisiert, weshalb diese nicht mehr als Entwicklungsfläche dargestellt wird.

Ketsch verfügt ansonsten aufgrund seiner freiraumbezogenen Umgebungsnutzungen über keine weiteren Alternativen der Siedlungsentwicklung. Im Westen liegt der Bereich der Rheinauen, im Norden und Süden liegen Siedlungszäsuren in Richtung Hockenheim und Brühl. Der Erhalt der gut wahrnehmbaren Freiraumzäsuren hat hier Vorrang. All diese Bereiche sind zudem mit vielfältigen regionalplanerischen und naturschutzrechtlichen Restriktionen überlagert. Nach Osten hin sind aufgrund des Waldes und der deutlichen Verlärmung durch die nahegelegene Autobahn keine sinnvollen Entwicklungen möglich.

Hinweise zu den Karten

Als Ergebnis der 2018 durchgeführten Beteiligung wurde der Entwurf des Flächennutzungsplans überprüft und bei Bedarf fortgeschrieben. Der neue Entwurf ist der vorhergehenden Seite zu entnehmen.

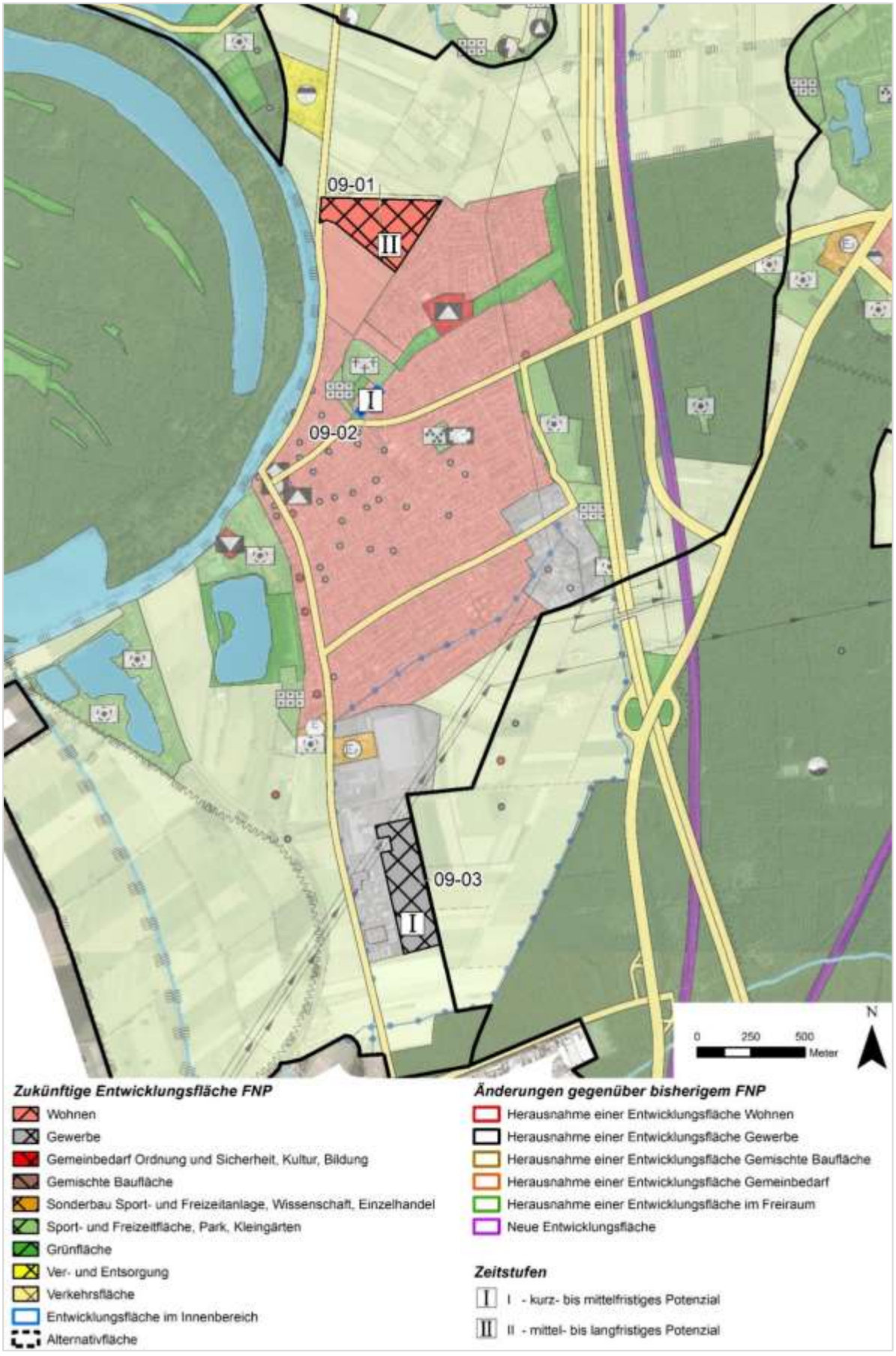
← **Vorherige Seite: Neuer Entwurf des Flächennutzungsplans**

Auf der nachfolgenden Seite steht die vorherige Fassung des Flächennutzungsplans – so wie sie Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung war – zur Information zur Verfügung. Dieser Plan enthält auch Informationen über die Lage der nachfolgenden „Steckbriefe“. Darüber hinaus können im Vergleich der beiden Pläne die jeweiligen Änderungen nachvollzogen werden.

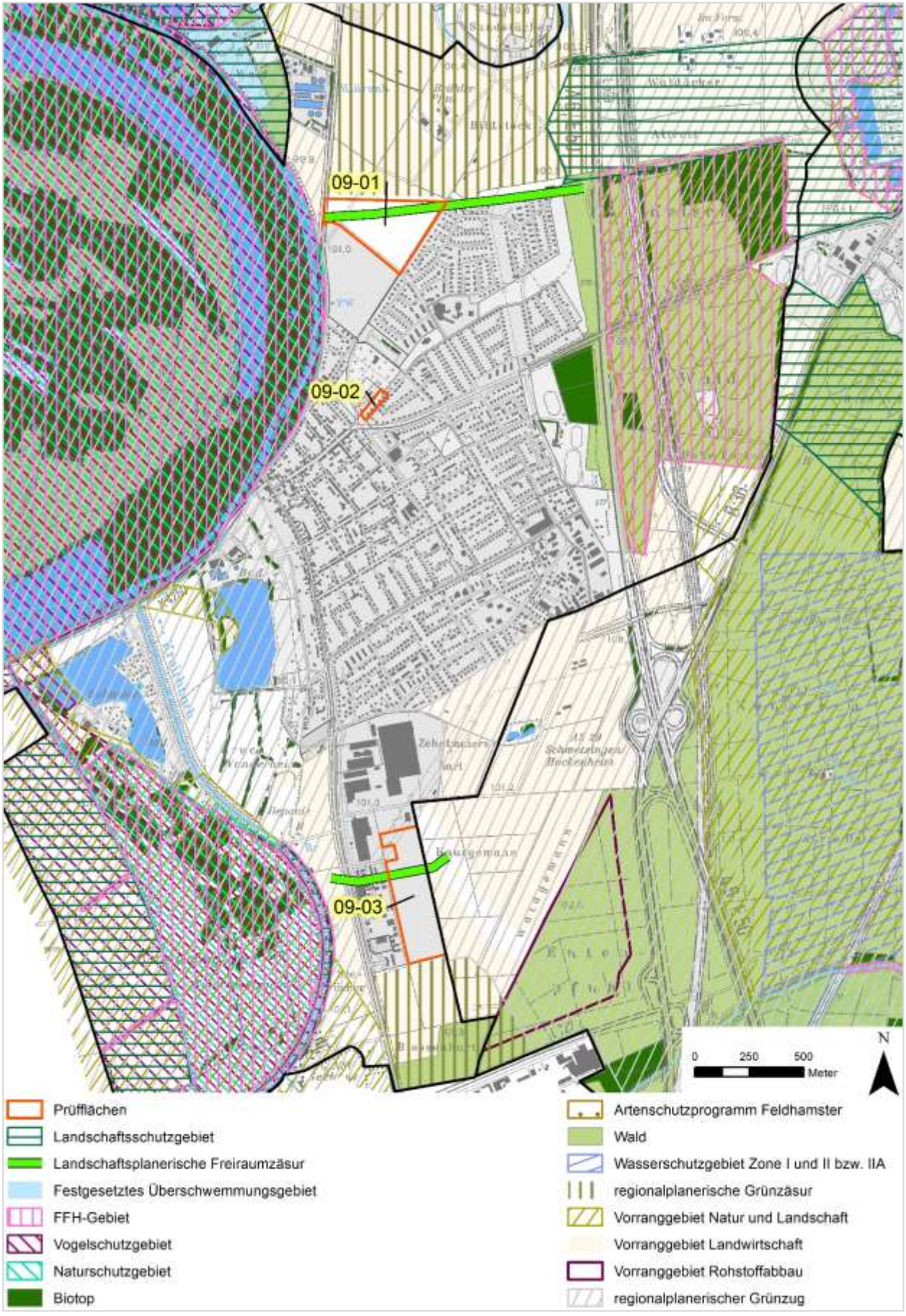
→ **Nächste Seite: Ehemaliger Entwurf aus der frühzeitigen Beteiligung**

Zur Information:

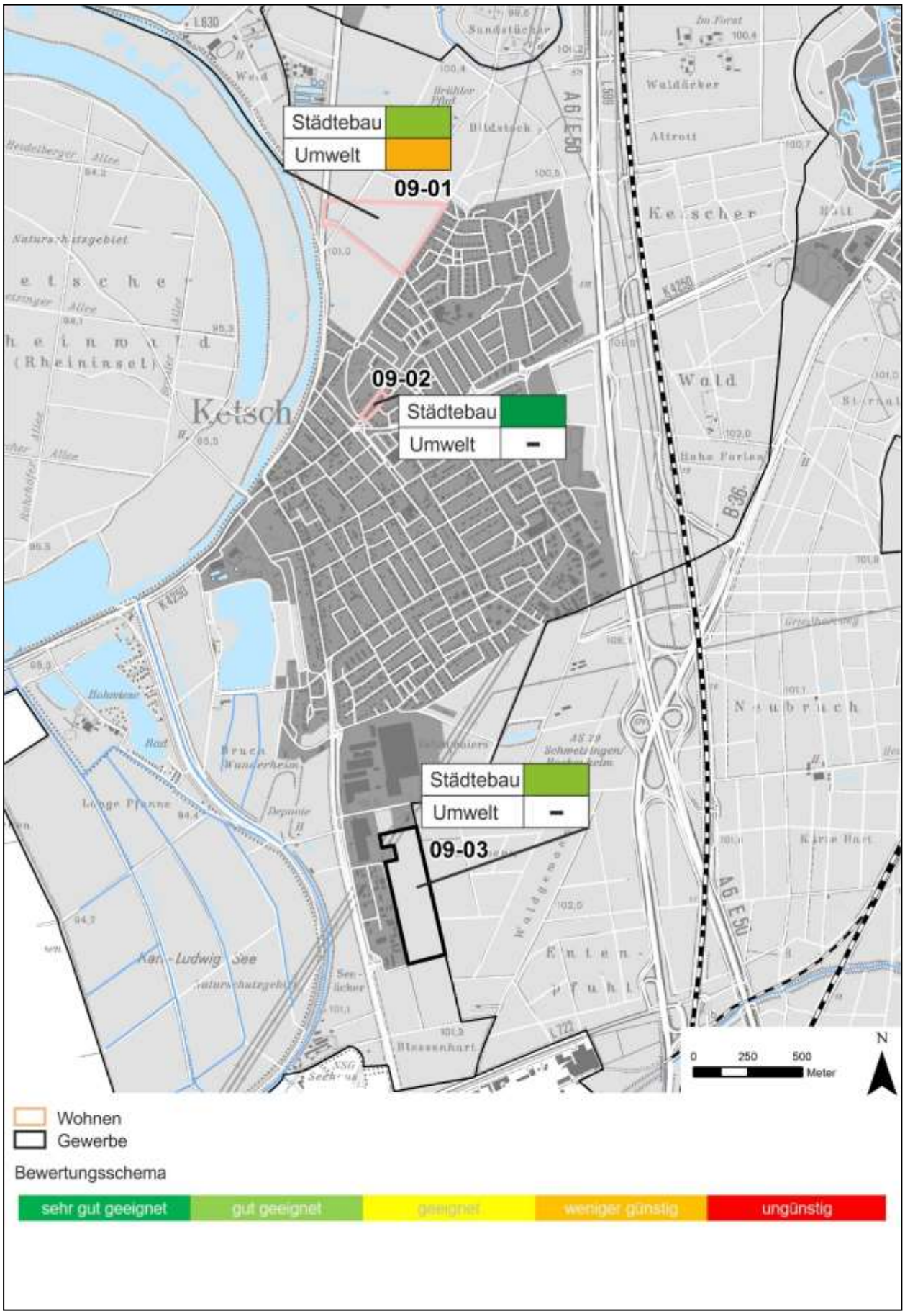
Flächennutzungsplan - Vorentwurf zur Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB



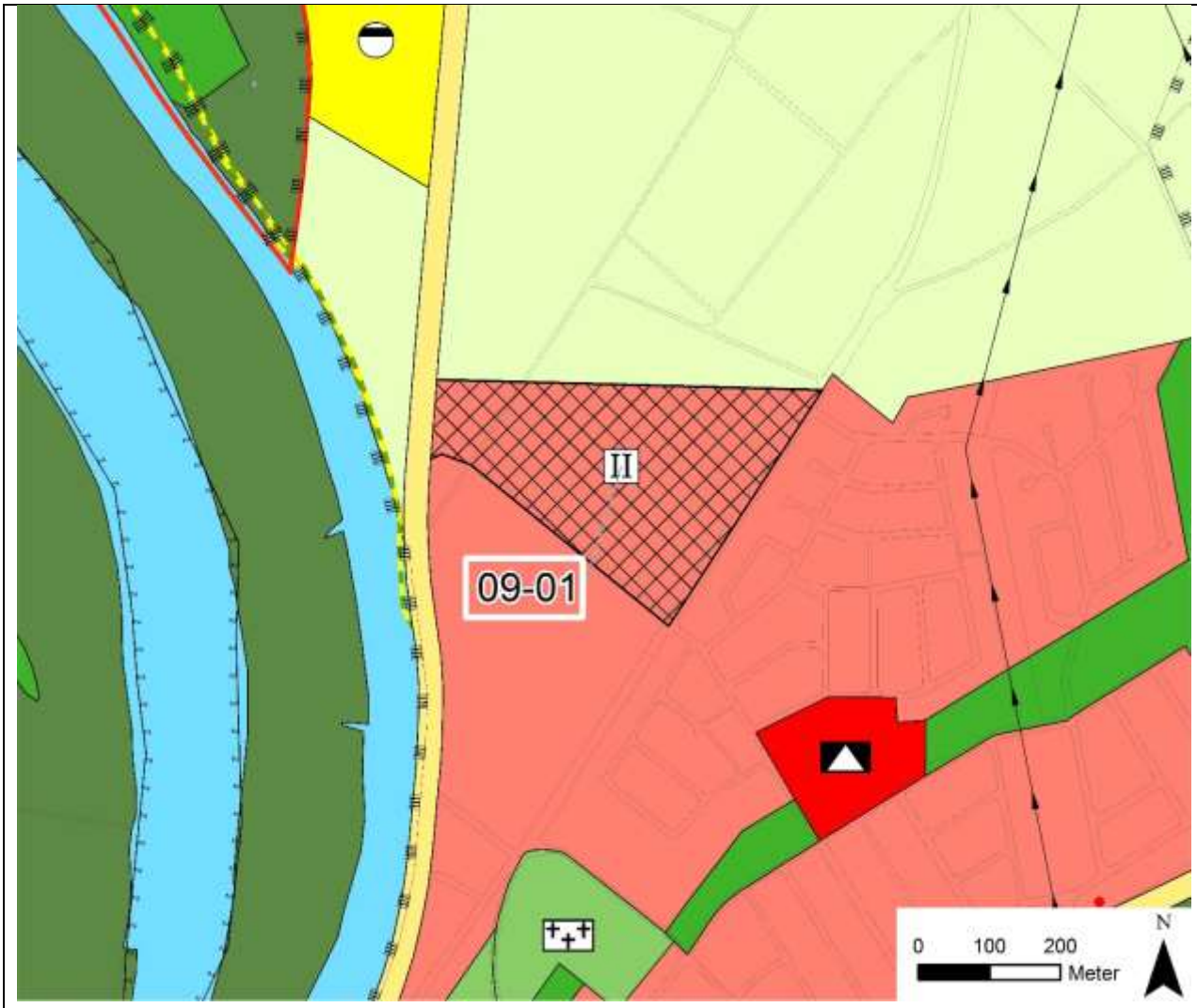
Umweltbezogene Planungsbelange



Gesamtbewertung der städtebaulichen und umweltbezogenen Eignung



09-01 Ketsch – Fünfvierteläcker II



Flächengröße in Hektar	10,7 ha	Die Fläche ist bereits seit 1982 als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige Wohnnutzung gut geeignet. Aus Sicht der Umweltbelange ist sie weniger günstig.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Wohnbaufläche	
Neue FNP-Darstellung	Wohnbaufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur	
Die Fläche liegt in nördlicher Fortsetzung des Baugebietes „Fünfvierteläcker“ und fügt sich gut in die bestehende Siedlungsstruktur ein. Sie stellt ein mittel- bis langfristiges Potenzial für Ketsch dar und wurde daher in Zeitstufe II aufgenommen. Aufgrund der Lage und Einbindung stellt die Fläche eine sinnvolle Fortentwicklung des Siedlungskörpers dar.	

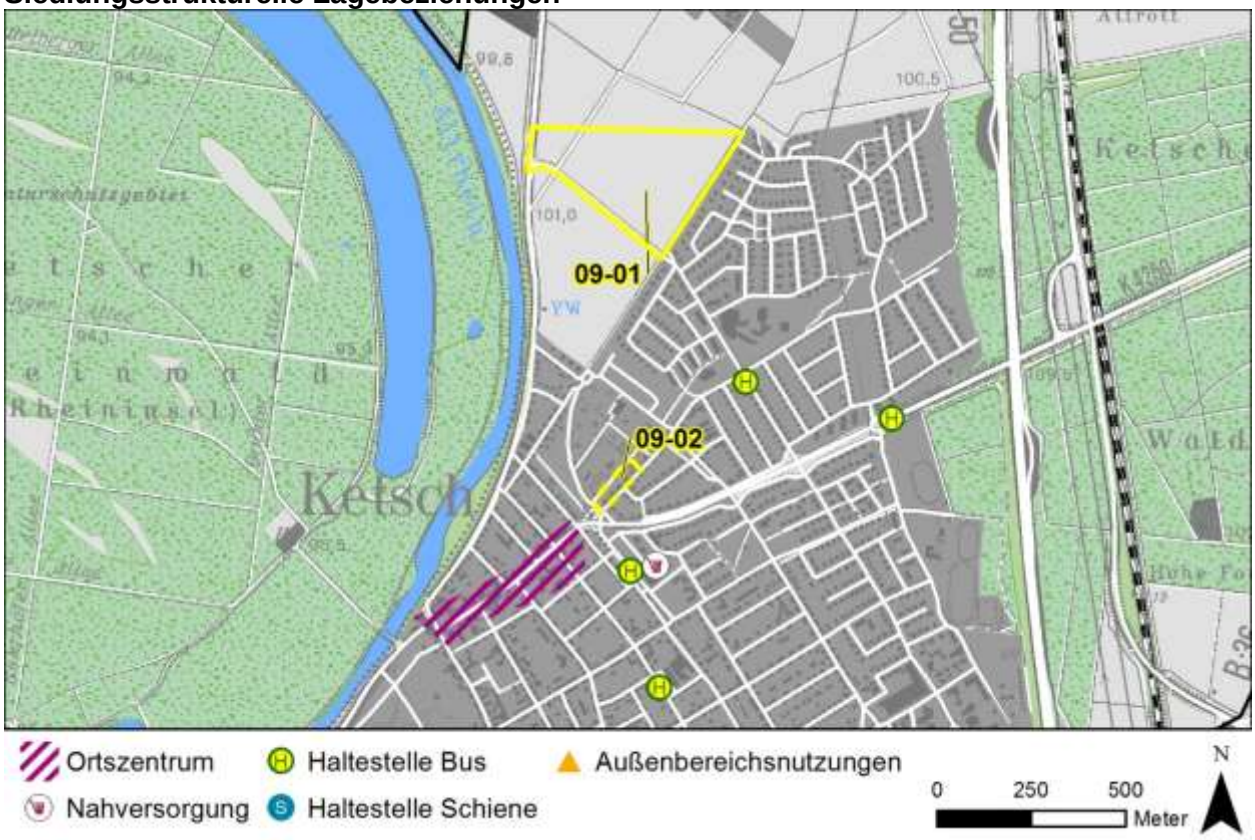
Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 400 m Haltepunkt Schiene: -
Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur	Ortszentrum: ca. 1.000 m Nächster Markt: ca. 1.100 m Grundschule: ca. 400 m (Neurottschule)
Naherholung und Freizeit	Ortsrandlage in direkter Nähe zu den besonders attraktiven Altrheinauen.

Immissionsschutz	
Straßenverkehr	Nahezu vollflächig nachts aufgrund der Nähe zur A6 (ca. 650 m) über 45 dB(A) und damit leichte Überschreitung des Orientierungswertes von 45 dB(A) für allgemeines Wohngebiet (WA). Zudem Lage an der Ortsdurchgangsstraße nach Brühl. Bewältigung ist im Bebauungsplan möglich.
Bahn	Keine Betroffenheit.
Weitere	Ca. 300 nordöstlich befindet sich ein Reiterhof sowie ein Gartenbaubetrieb, ca. 280 m nordwestlich die Kläranlage Ketsch. Ggf. Prüfung von Geruchimmissionen und Lärm auf Bebauungsplanebene.

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Lage in ebenem Gelände. Zuwegung bereits über bestehendes Straßennetz und Wohngebiet gesichert. Keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Ackerland, Grünland und Gehölzbestände. Südlich und östlich grenzt Wohnbebauung an.
Weitere Kriterien	-

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

09-01 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Lösssediment (lokal Schwemmsediment) auf Würm-Schotter / Flugsandsediment (lokal Hochflutsand) Boden: lehmiger Sand, anlehmiger Sand, stark lehmiger Sand Bodenbewertung: - Südliche Spitze hohe Bedeutung für die natürliche Vegetation - Mittlere/hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - geringe/mittlere bis hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Mittlere Grundwasserneubildung. Ca. 70 m westlich befindet sich der Ketscher Altrhein. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet und Freifläche mit hoher Ausgleichsfunktion.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Acker, im Nordosten Weide, Gehölzstrukturen. - Schutzgebiete: ca. 50 m westlich: SPA-Gebiet „Rheinniederung Altlußheim - Mannheim“, Naturschutzgebiet „Ketscher Rheininsel“, FFH-Gebiet „Rheinniederung von Philippsburg bis Mannheim“; ca. 70 m westlich: Waldbiotop: „NSG „Ketscher Rheininsel“ - Altrheinarm-“. - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse. - Biotopverbund: Trittsteinbiotope und Vernetzungselemente Konflikt: Artenschutzrechtliche Voruntersuchung: Artenschutzrechtlich schwer oder gar nicht überwindbare Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten. Verlust von überwiegend geringwertigen Biotopstrukturen, jedoch auch von Gehölzstrukturen; Aufgrund der Lage in der Nähe von mehreren Schutzgebieten hohes Konfliktpotenzial beim Artenschutz. Natura 2000-Vorprüfung erforderlich.*	
Mensch	Bestand: Mittlerer attraktiver Freiraum mit vorhandenen Strukturelementen wie Gehölzreihen und Einzelgehölzen. Hohe Bedeutung für die Feierabenderholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Westlich verläuft "Veloroute Rhein" und Wanderweg "Rheinauenweg", östlich verläuft "Kurpfalzroute"-Radweg und "Tour de Spargel“. Geringe bis mittlere Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von siedlungsnahen Erholungsbereichen und von Freifläche entlang von ausgewiesenen Rad- und Wanderwegen.	
Kultur- und Sachgüter	Größtenteils „Siedlung (provinzial-römisch)“; im Nordosten "Villa rustica (provinzial-römisch)“; im Nordwesten „Bewuchsmerkmal (unbestimmt)"; Sichtachse Kalmit - Schwetzingen Schloss.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Hohes Konfliktpotenzial v. a. durch die Inanspruchnahme von hochwertigen Böden und von Flächen mit einer hohen Wohnumfeldfunktion. Durch die Nähe zu FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet und Naturschutzgebiet sehr hohes Konfliktpotenzial beim Biotop- und Artenschutz.

*Zum Erfordernis Natura 2000-Vorprüfung: Eine Natura 2000-Vorprüfung wurde im Rahmen des westlich angrenzenden Baugebiets „Fünfvierteläcker“ durchgeführt. Auswirkungen im Sinne des § 33 BNatSchG, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebiets führen könnten, waren hier aufgrund der zwischen den Bauflächen liegenden Brühler Straße, der Randbegrünung und der deutlichen topographischen Geländezäsur nicht zu erwarten. Diese Rahmenbedingungen können auch auf Fläche 09-01 übertragen werden. Auf eine nähere Betrachtung kann deshalb auf Ebene der Flächennutzungsplanung verzichtet werden.

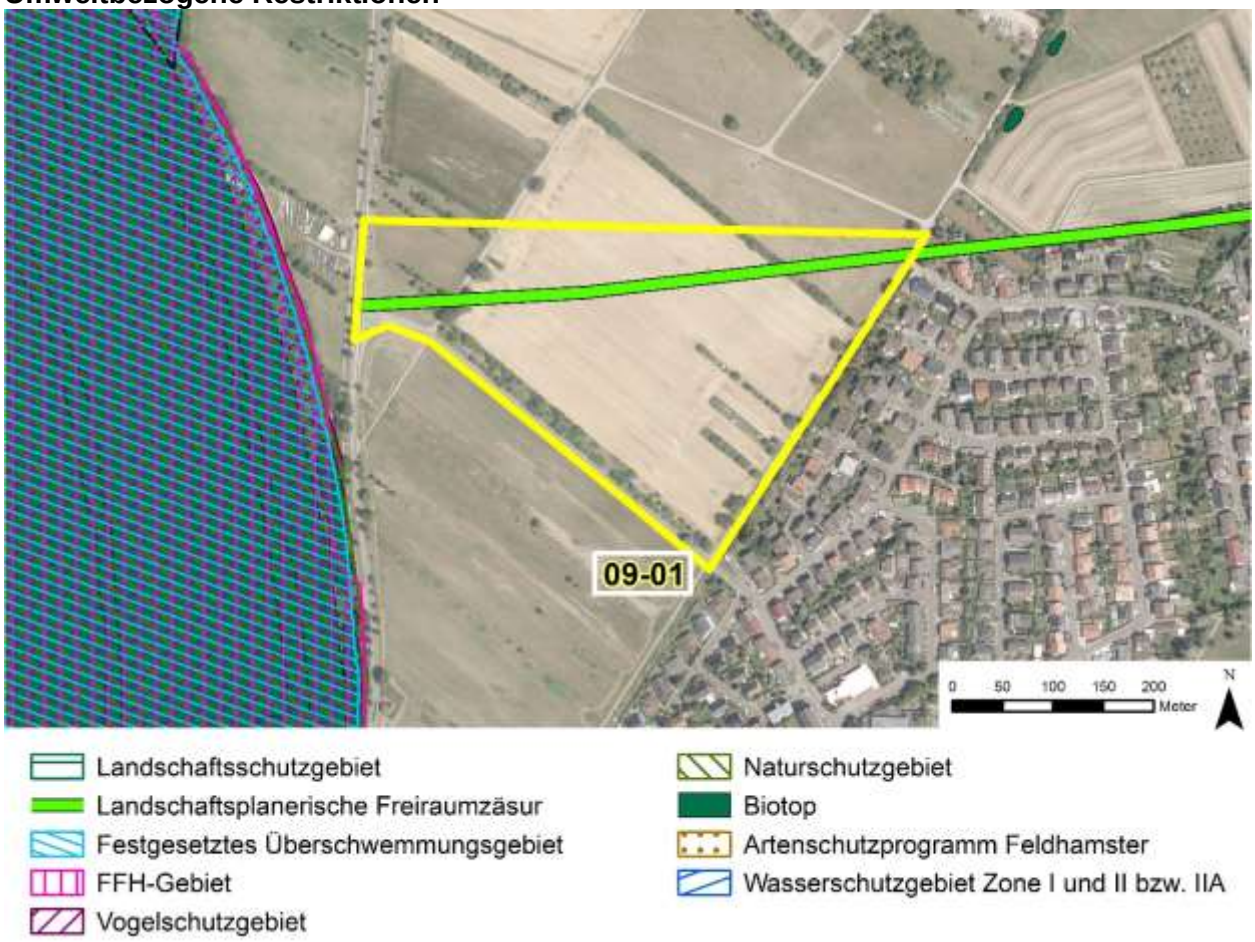
Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

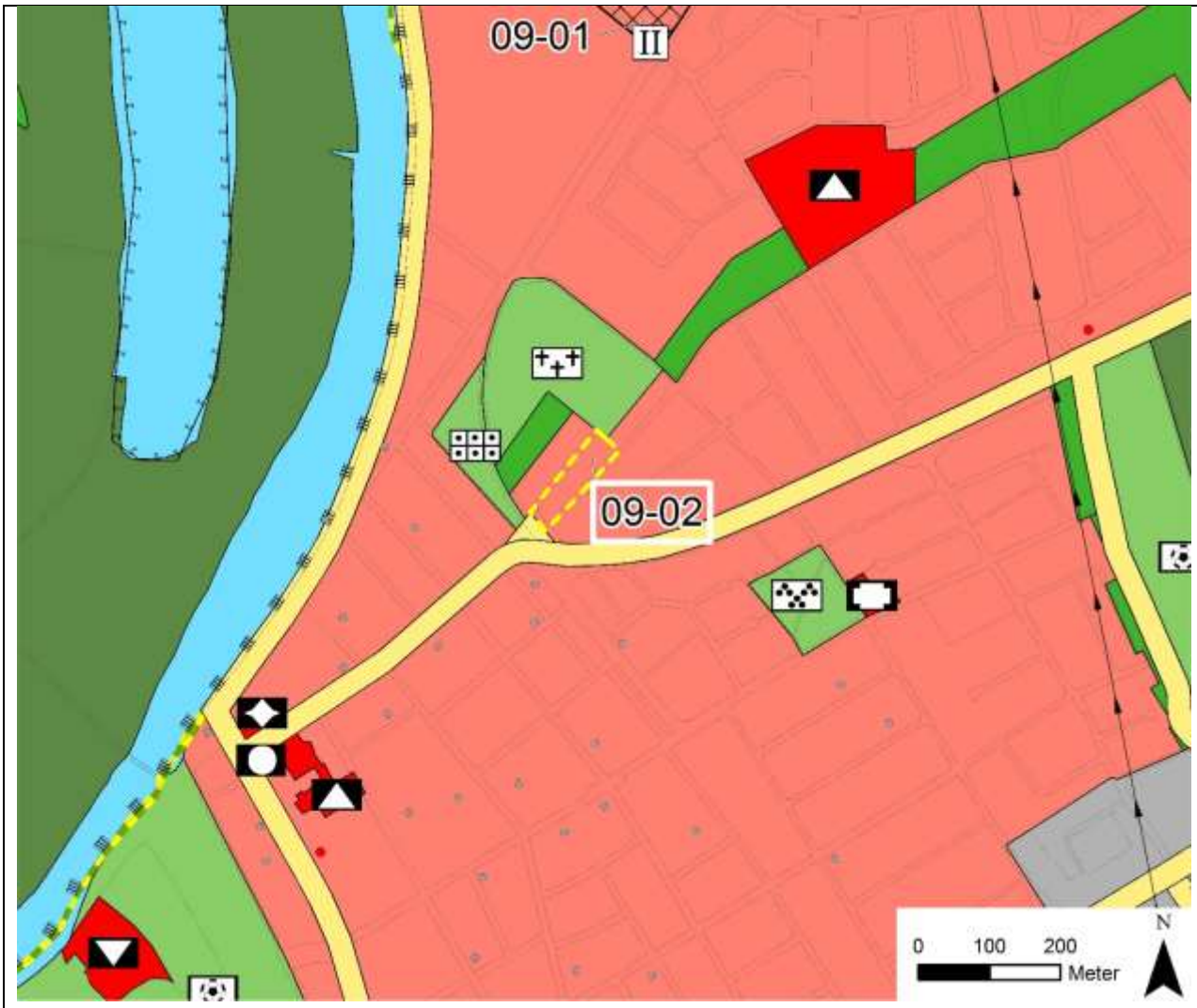
Auf den Bereich westlich des Weges sollte aufgrund des Biotopverbundes (Altrhein, Kraichbach - Leimbach) verzichtet werden. Erhalt der Gehölze, vor allem des Gehölzstreifens im Südwesten der Fläche. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere und Mensch zu erwarten. Möglicherweise sind aufwändige vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für Vögel und Reptilien u. a. erforderlich.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen
Landschaftsplan 1999:
○ Die Fläche wurde als wenig vereinbar eingeschätzt.

Umweltbezogene Restriktionen



09-02 Ketsch – Gartenstraße

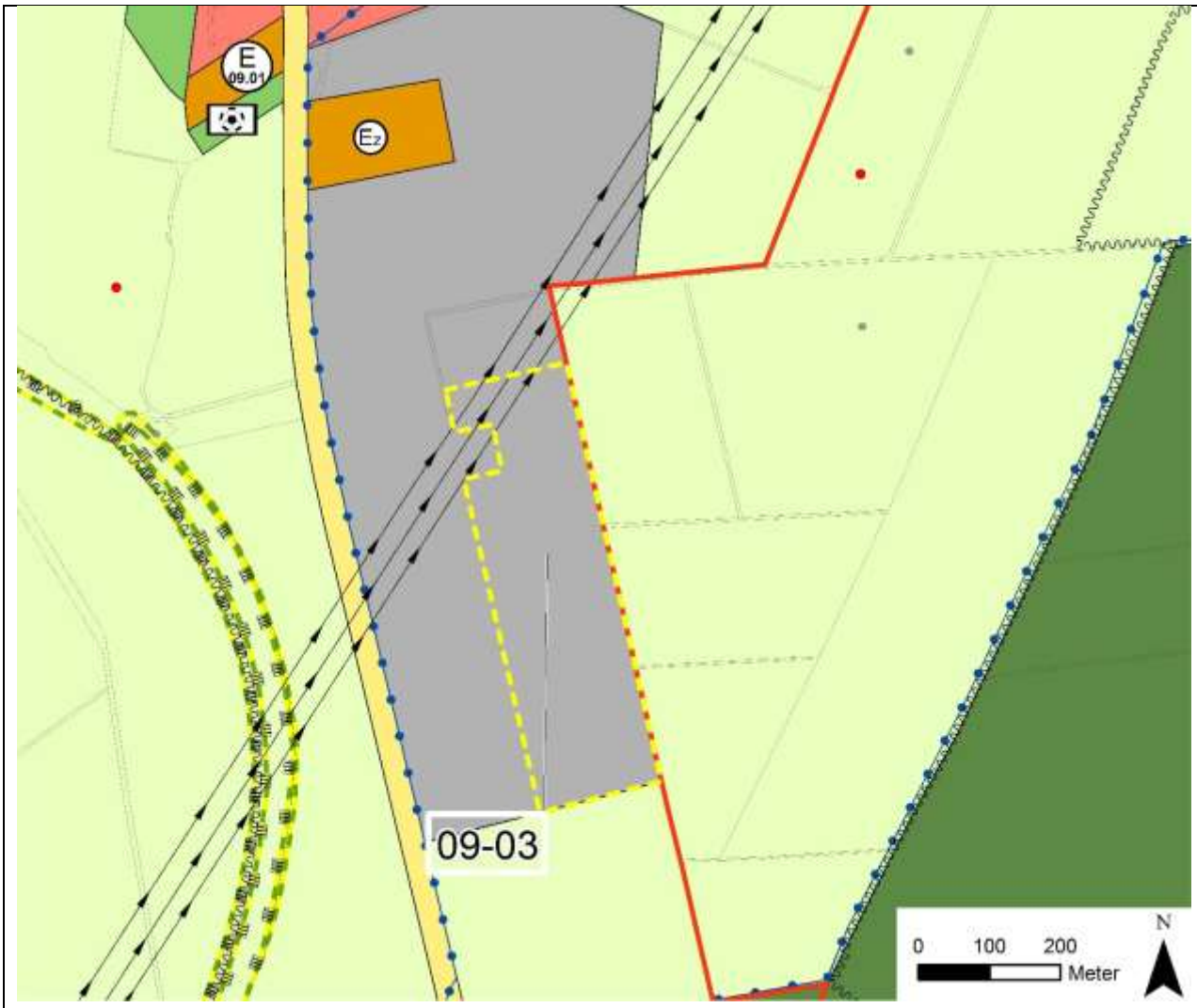


Flächengröße in Hektar	0,6 ha	Diese bereits bebaute Innenbereichsfläche wird redaktionell angepasst. Entsprechend dem Bestand wird statt einer Freiraumfläche nunmehr eine Wohnbaufläche dargestellt.
Derzeitige Nutzung	Wohnbaufläche	
Aktuelle Darstellung FNP	Grünfläche	
Neue FNP-Darstellung	Wohnbaufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	**-**

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

09-03 Ketsch – Erweiterung Gewerbegebiet Süd



Flächengröße in Hektar	10,3 ha	Die Fläche ist bereits seit 1982 als Gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Größere Teilbereiche wurden bis 2019 realisiert. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine gewerbliche Nutzung gut geeignet. Der Umweltbericht wurde bereits auf Ebene der Bebauungsplanung erarbeitet.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Gewerbliche Baufläche	
Neue FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	**-**

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur
Im Süden von Ketsch liegt ein sich spornartig entlang der Hockenheimer Straße erstreckendes Gewerbegebiet: Östlich grenzt eine ackerbaulich genutzte Fläche an, die im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche im Bestand dargestellt ist. Für den Bereich liegt bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan („Gewerbegebiet Süd“) vor. Die Fläche grenzt an die Gemarkungsgrenze und rundet die bestehenden gewerblich genutzten Flächen ab. Aufgrund einer einheitlichen Darstellungssystematik im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes wurde der Teilbereich, der länger nicht bebaut war, im Vorentwurf als Entwicklungsfläche für Gewerbe dargestellt. Bis 2019 sind größere Teilbereiche bebaut worden, weshalb die Fläche nunmehr als „Bestand“ im Flächennutzungsplan dargestellt wird.

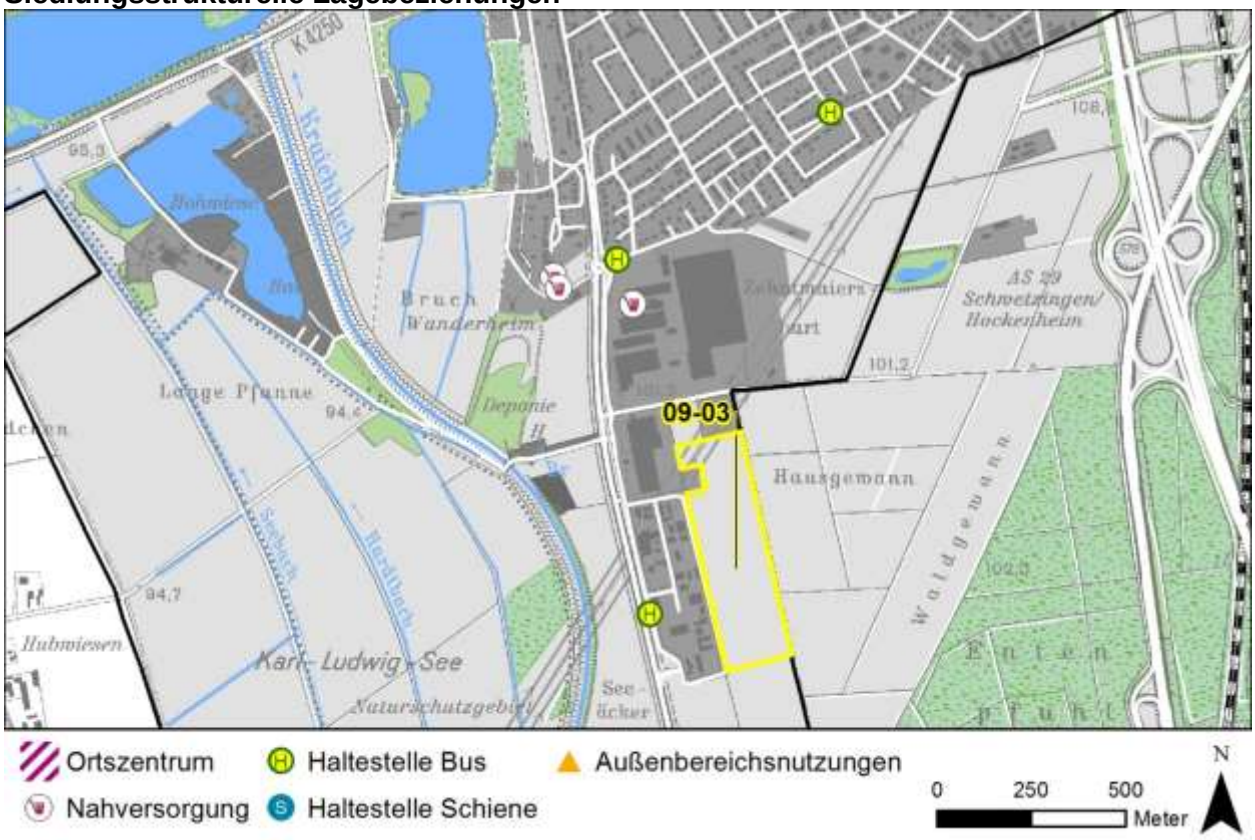
Erreichbarkeiten	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 340 m Haltepunkt Schiene: -
Überörtliche Verkehrsanbindung	Die Zuwegung ist über das bereits bestehende Gewerbegebiet gesichert. Die nächste Autobahnzufahrt befindet sich in ca. 4 km (A6). Diese ist über die L722 gut erreichbar. Wohngebiete müssen nicht durchfahren werden.

Immissionsschutz	
Verkehrslärm	Schalltechnische Orientierungswerte von nachts 55 dB(A) für Gewerbegebiete werden durch die B36 bzw. A6 eingehalten.
Nutzungskonflikte	Das Gewerbegebiet liegt weit weg von Wohngebieten (ca. 550 m Luftlinie) bzw. wird von Gewerbeflächen umgeben. Es sind keine Auswirkungen auf Wohnnutzungen zu erwarten.

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Lage in ebenem Gelände. Anbindung über bestehendes Gewerbegebiet möglich. Keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Ackerland. Nördlich und westlich schließt Gewerbegebiet an.
Weitere Kriterien	Landschaftsplanerische Freiraumzäsur Hochwasserschutz: Lage im dammgeschütztem Bereich und in Überflutungsfläche bei HQextrem.

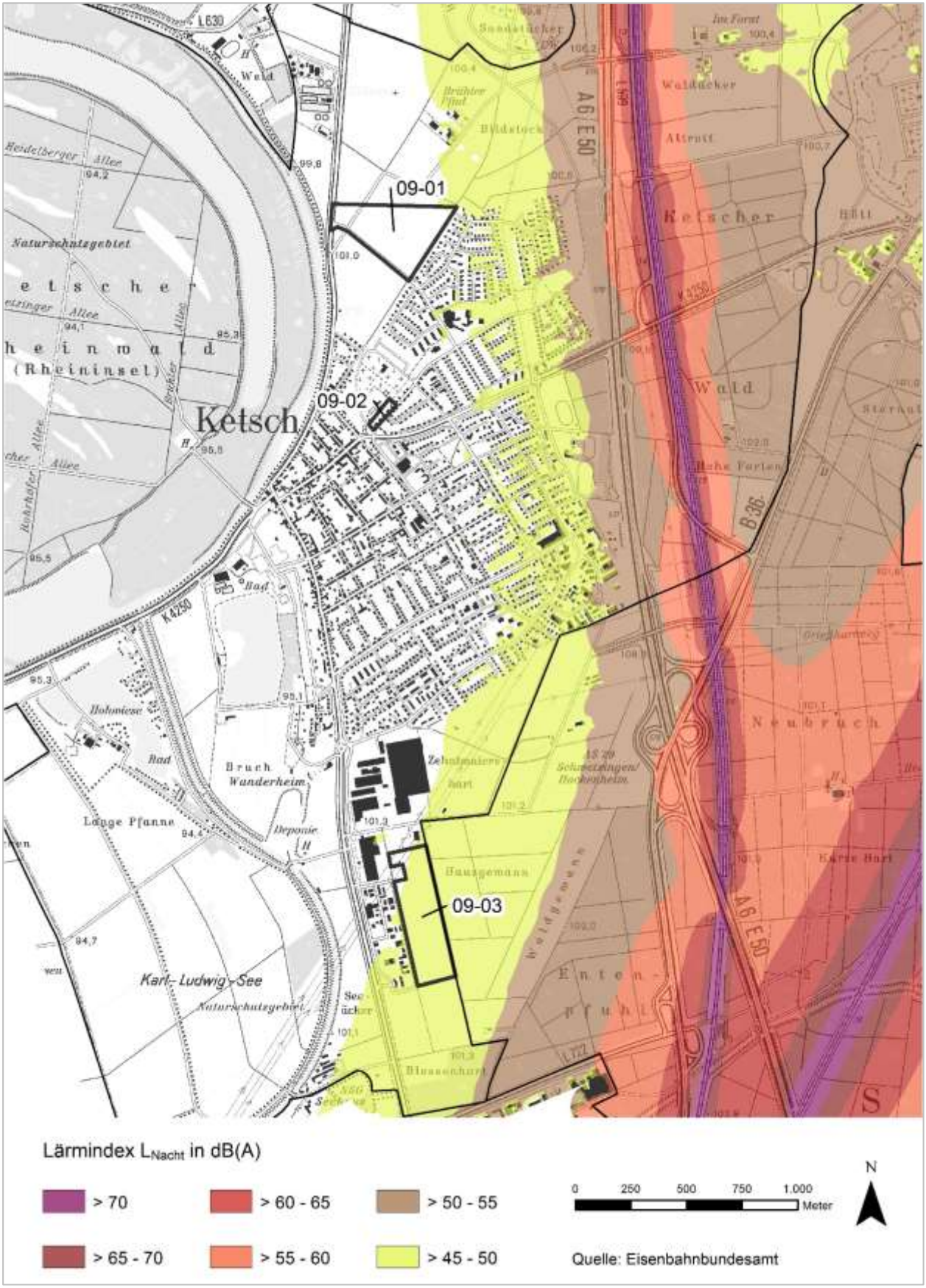
Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen

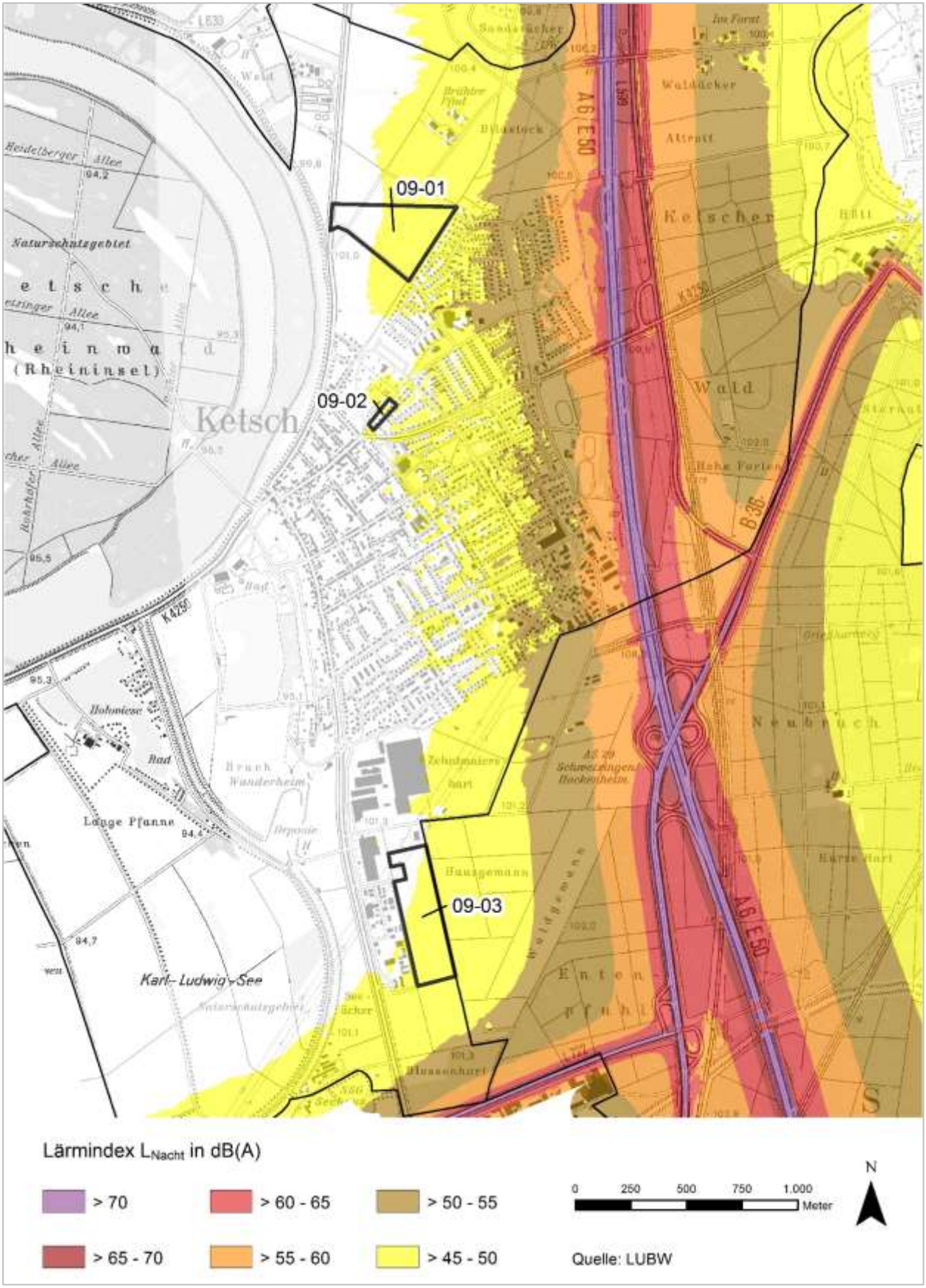


Die Erarbeitung des Umweltberichts ist bereits im Bebauungsplanverfahren erfolgt.

Anhang 1: Lärmkarte Eisenbahn

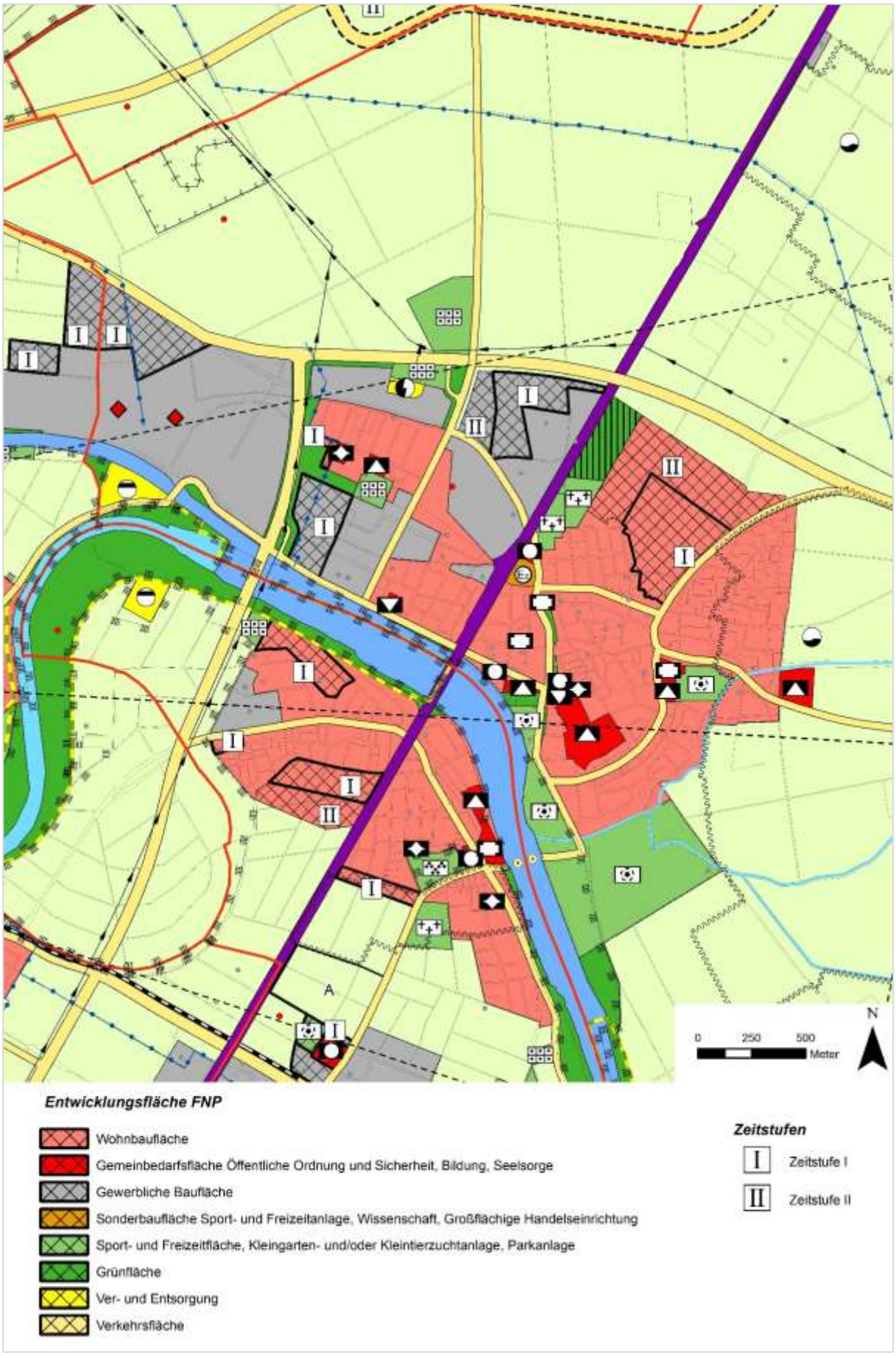


Anhang 2: Lärmkarte Straßenverkehr



LADENBURG

Flächennutzungsplan – Entwurf zur Offenlage



Erläuterungen:

Ladenburg verfügt im Flächennutzungsplan über insgesamt rund 36,9 ha an Wohnbauflächen. An gewerblichen Entwicklungsflächen stehen 35,1 ha zur Verfügung.

Damit hat sich das Wohnbauflächenpotenzial in Ladenburg gegenüber dem bisherigen Plan reduziert. Dies erfolgt insbesondere durch die Rücknahme von Flächen entlang der Bahnlinie sowie entlang der L 536 im Norden. Gleichwohl verfügt Ladenburg immer noch über Flächen in einer Dimension, die deutlich über der bei vergleichbaren Verbandsmitgliedern liegt.

Ladenburg hat das letzte größere Neubaugebiet in den 80er Jahren realisiert. In den letzten Jahrzehnten hat sich die Stadt auf die Innenentwicklung konzentriert. Ein zentrales Ziel war dabei die siedlungsstrukturelle Integration der Weststadt. Aktuell erfolgt die Bebauung der „Nordstadt“.

Die zukünftige Entwicklung soll sich weiterhin auf den Norden konzentrieren. Hier ist ausreichendes Flächenpotential für ein mögliches Wachstum der Stadt Ladenburg vorhanden. Die Entwicklungsmöglichkeiten in Richtung Süden und Westen sind vor allem durch naturräumliche (Flussaue Neckar) und administrative Gegebenheiten deutlich begrenzt. Aufgrund vor allem regionalplanerischer Restriktionen kommt eine weitere Erweiterung des Siedlungskörpers nach Osten ebenfalls nicht in Frage. Der Erhalt und die Entwicklungsziele für den Freiraum haben in diesen Bereichen Vorrang. Mit den Entwicklungsperspektiven in Richtung Norden verfügt Ladenburg weiterhin über ein quantitativ und qualitativ gutes Potenzial an baulichen Entwicklungsmöglichkeiten.

Hinweise zu den Karten

Als Ergebnis der 2018 durchgeführten Beteiligung wurde der Entwurf des Flächennutzungsplans überprüft und bei Bedarf fortgeschrieben. Der neue Entwurf ist der vorhergehenden Seite zu entnehmen.

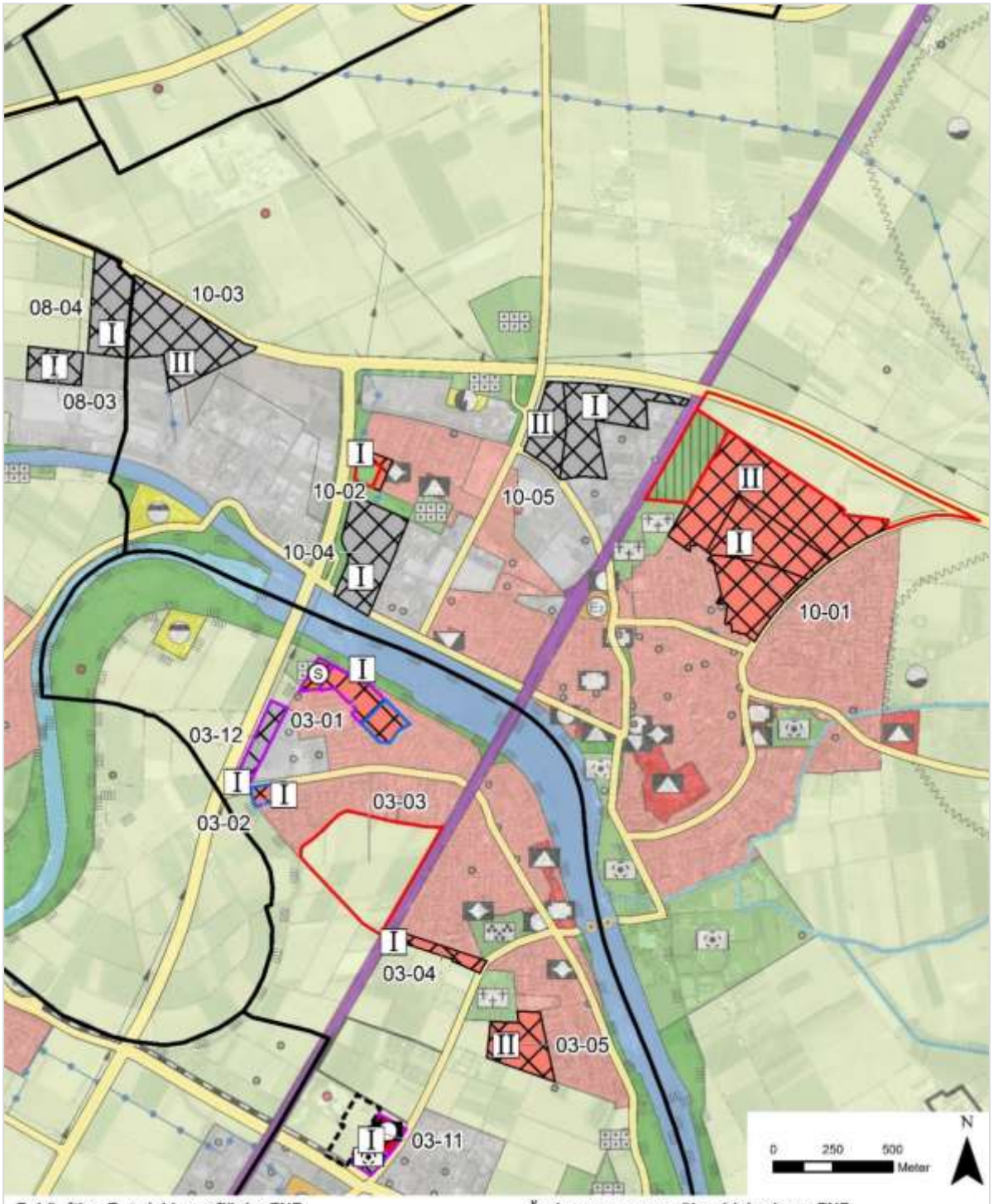
← **Vorherige Seite: Neuer Entwurf des Flächennutzungsplans**

Auf der nachfolgenden Seite steht die vorherige Fassung des Flächennutzungsplans – so wie sie Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung war – zur Information zur Verfügung. Dieser Plan enthält auch Informationen über die Lage der nachfolgenden „Steckbriefe“. Darüber hinaus können im Vergleich der beiden Pläne die jeweiligen Änderungen nachvollzogen werden.

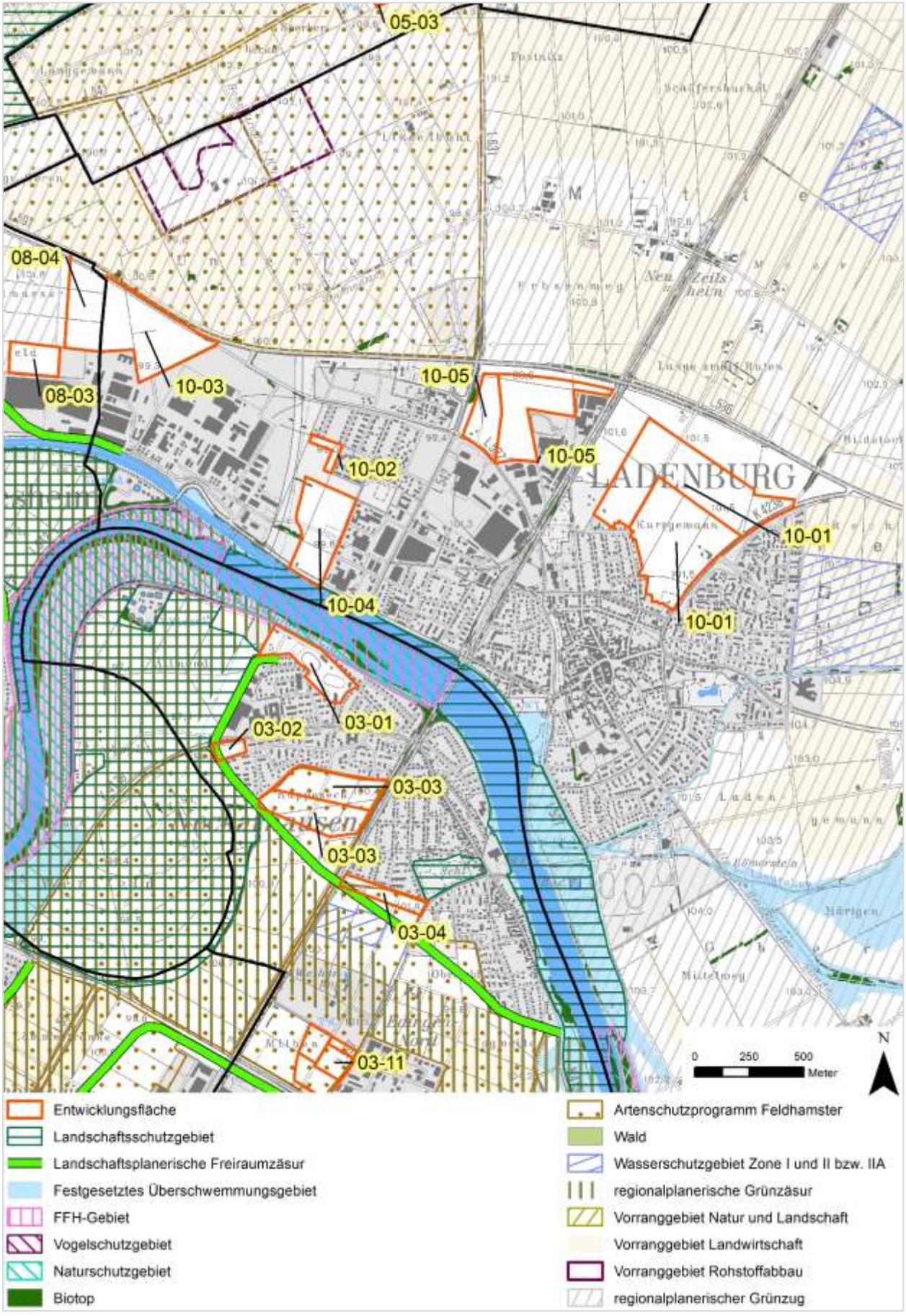
→ **Nächste Seite: Ehemaliger Entwurf aus der frühzeitigen Beteiligung**

Zur Information:

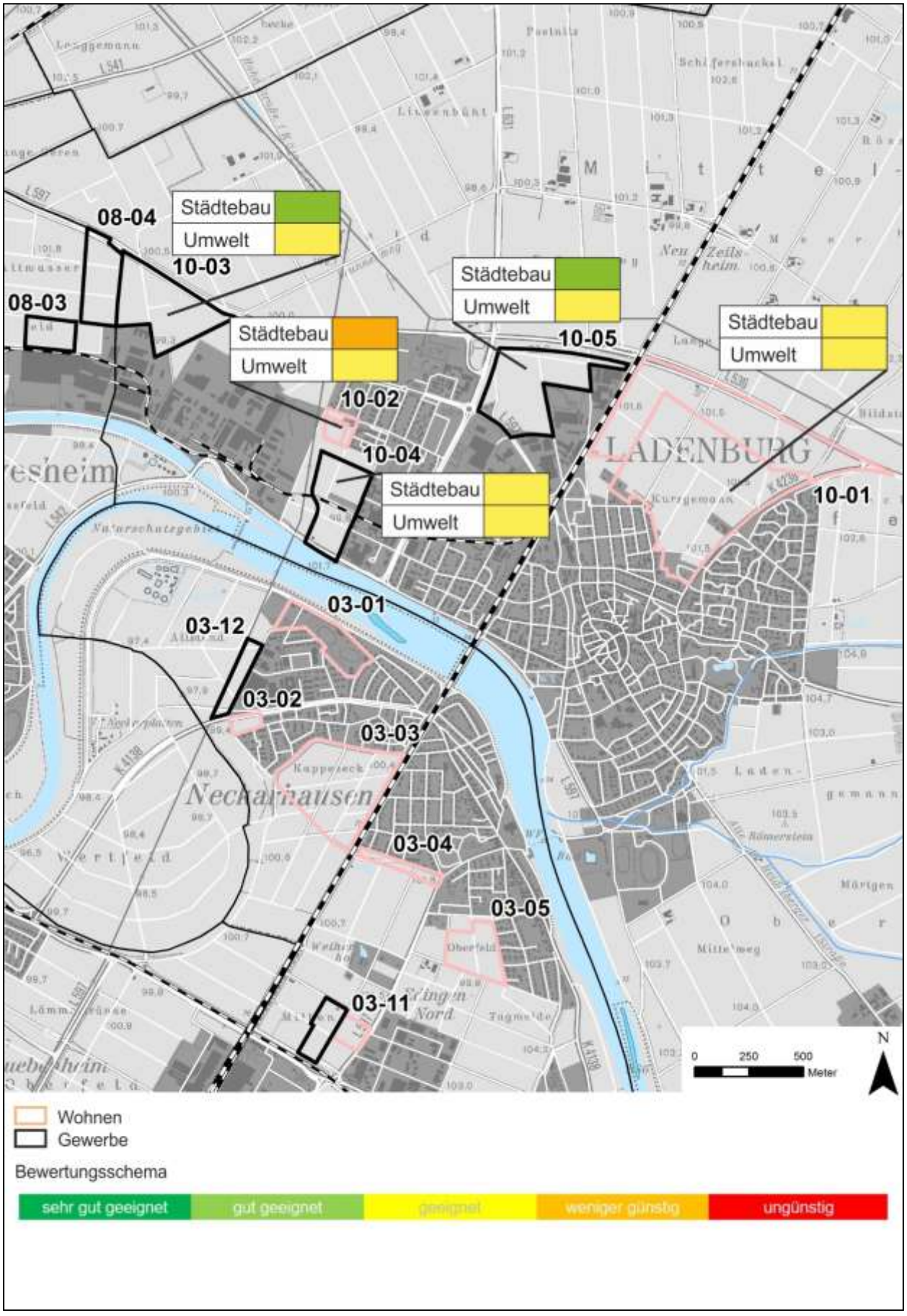
Flächennutzungsplan - Vorentwurf zur Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB



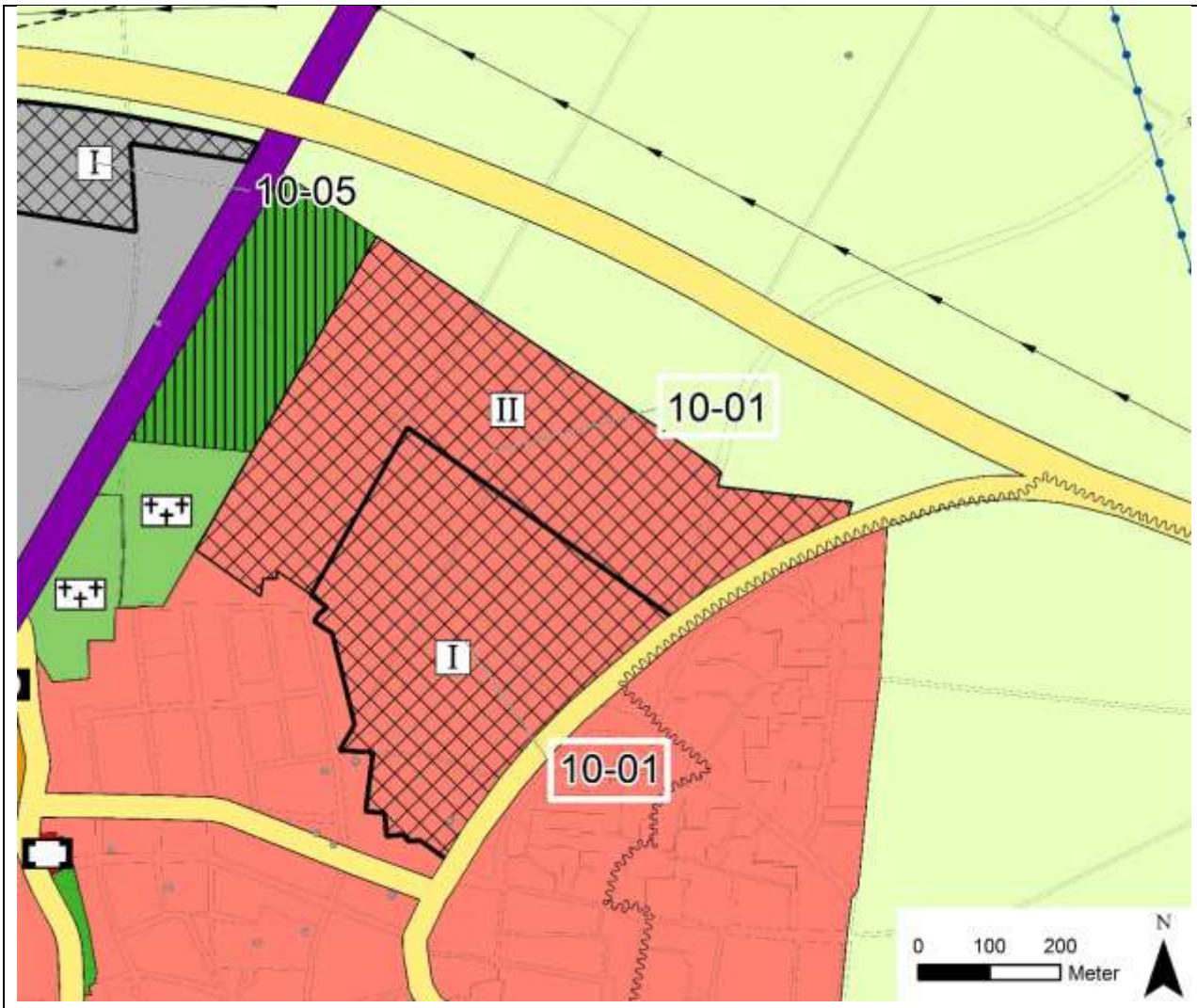
Umweltbezogene Planungsbelange



Gesamtbewertung der städtebaulichen und umweltbezogenen Eignung



10-01 Ladenburg – Nordstadt



Flächengröße in Hektar	60,7 ha	Die Fläche ist bereits seit 1982 als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Auch der aktuelle Planentwurf enthält diese Nutzung, jedoch in reduzierter Form. Sie ist aus städtebaulicher Sicht in vielerlei Hinsicht gut geeignet, aufgrund der Lärmbelastung durch die Bahn auf Teilflächen kommt es in der Gesamtbewertung zu „geeignet“. Aus Sicht der Umweltbelange ist sie geeignet.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Wohnbaufläche	
Neue FNP-Darstellung	Wohnbaufläche (36,0 ha), Landwirtschaft (18,5 ha), Fläche zur Landschaftsentwicklung (6,2 ha)	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur	
Die Wohnbaufläche liegt im nördlichen Bereich von Ladenburg und ist siedlungsstrukturell gut für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet. Sie stellt eine harmonische Fortführung des Siedlungskörpers dar. Im südlichen Teil wird der Bebauungsplan „Nordstadt“ realisiert. Die Wohnbaufläche ist gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan reduziert. Im westlichen Bereich soll als Puffer zur Bahnlinie sowie zum Gewerbegebiet statt der aktuellen Wohnbaufläche eine Fläche zur Landschaftsentwicklung entstehen. Auch im Norden wurde der Umfang der Fläche reduziert.	

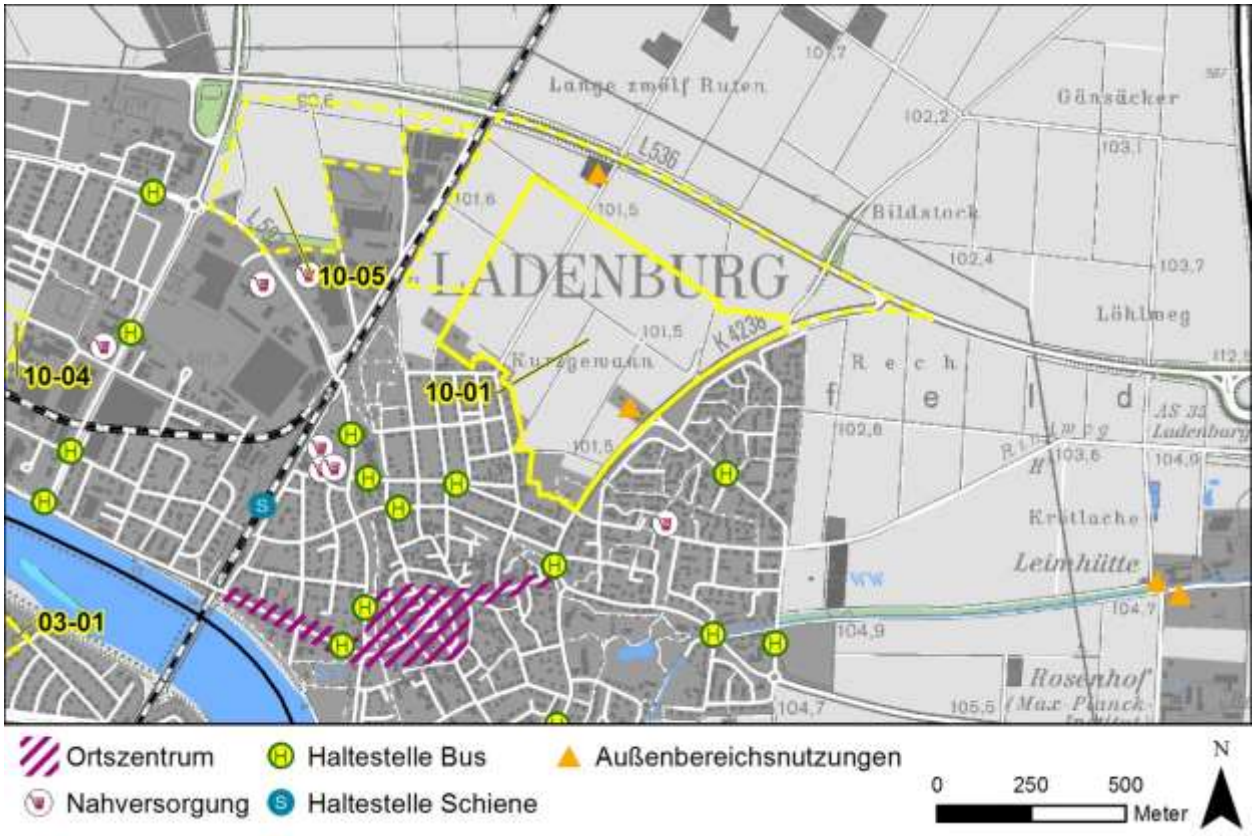
Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 250 m Haltepunkt Schiene: ca. 900 m
Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur	Ortszentrum: ca. 200 m Nächster Markt: ca. 250 m (Edeka) Grundschule: ca. 800 m (Dalbergschule)
Naherholung und Freizeit	Überwiegend wenig strukturreiches Ackerland im Umfeld. Gleichzeitig Nähe zum „Grünen Ring“ und damit zur attraktiven Altstadt sowie den Landschaftsräumen entlang des Neckars.

Immissionsschutz	
Straßenverkehr	Nachts aufgrund der Nähe zur L536 im nördlichen sowie im östlichen Bereich über 45 dB(A) und damit Überschreitung des Orientierungswertes von 45 dB(A) für allgemeines Wohngebiet (WA). Bewältigung im Bebauungsplan möglich. In den restlichen Bereichen werden die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten.
Bahn	Westlich der Fläche verläuft die Bahntrasse Karlsruhe – Weinheim. Es werden nachts schalltechnische Werte im Bereich der Wohnbaufläche von bis zu 50-65 dB(A) erreicht. Eine Wohnbebauung ist in Teilbereichen nur mit hohem Aufwand möglich. Eine Bewältigung im Bebauungsplan ist möglich, in Teilen jedoch deutlich erschwert.
Weitere	Ca. 200 m westlich befindet sich auf gegenüber liegender Seite der Schienen ein Gewerbegebiet. Schalltechnische Auswirkungen sind auf Bebauungsplanebene zu prüfen.

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Lage in ebenem Gelände. Keine besonderen technischen Schwierigkeiten sowie keine übermäßige Belastung vorhandener Wohnquartiere zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Ackerland, Gartenland, Grünland, Gehölzbestände sowie im östlichen Bereich an Weinheimer Straße landwirtschaftlicher Betrieb mit Pferdehaltung. Südwestlich befindet sich der Friedhof Ladenburg, südlich ein Wohngebiet, westlich Gleisanlagen sowie Gewerbebetriebe.
Weitere Kriterien	Lage innerhalb Richtfunkstrecke Telekom

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

10-01 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Hochwassersediment (meist auf Flussschotter; lokal andere Talfüllungen) Boden: Lehm, sandiger Lehm, anlehmiger Sand, stark lehmiger Sand, schwerer Lehm. Altlastenverdachtsfläche im Süden der Fläche. Bodenbewertung: - Hohe/sehr hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - Hohe bis sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - hohe bis sehr hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Mittlere Grundwasserneubildung. Östlich angrenzend Wasserschutzgebiet "WGV Lobdengau, Ladenburg", Zone III und IIIA. ca. 230 m östlich Zone I und II bzw. IIA. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit mittlerer klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Acker, Straßenbegleitende Gehölze, Feldgärten, Streuobst, Kleingartenanlage, Baumschulplantage. - Schutzgebiete: im Norden Offenlandbiotop „Feldhecken und Feldgehölz nördlich Ladenburg“; im Südwesten Offenlandbiotop „Feldhecke nördlich Ladenburg - Schmittswingert“; im Osten Offenlandbiotop „Feldgehölz und Feldhecken nordöstl. Ladenburg - Hansenhain“. - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Brutvögel, Fledermäuse - Biotopverbund: Trittsteinbiotope und Vernetzungselemente vorhanden; Bereich im Südwesten (verlängerte Hausgärten) Kernraum Biotopverbund mittlerer Standorte. Konflikt: Verlust von überwiegend geringwertigen Biotopstrukturen, jedoch auch von Gehölzstrukturen und Grünland bzw. Weiden; mittleres Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Mittlerer attraktiver Freiraum mit vorhandenen Strukturelementen wie Gehölzreihen und Einzelgehölzen. Hohe Bedeutung für die Feierabenderholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Die Radwege "Welterbe-Tour 2" und "Rheintal-Weg" führen durch das Gebiet. Mittlere Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von siedlungsnahen Erholungsbereichen und von Freifläche entlang von ausgewiesenen Radwegen.	
Kultur- und Sachgüter	Siedlung aus der Urnenfelderzeit bis in die frühe Eisenzeit, Lesefunde aus der Römerzeit, Siedlung aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit, westlicher Bereich „Wüstung (Mittelalter); südlicher Bereich „Ziegelei (Mittelalter)“, Fundpunkt „Kreisgraben (unbestimmt)“ und „Siedlung allg. (unbestimmt)“.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Mittleres Konfliktpotenzial v. a. aufgrund der Inanspruchnahme von hochwertigen Böden und von Flächen mit Erholungsfunktion.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

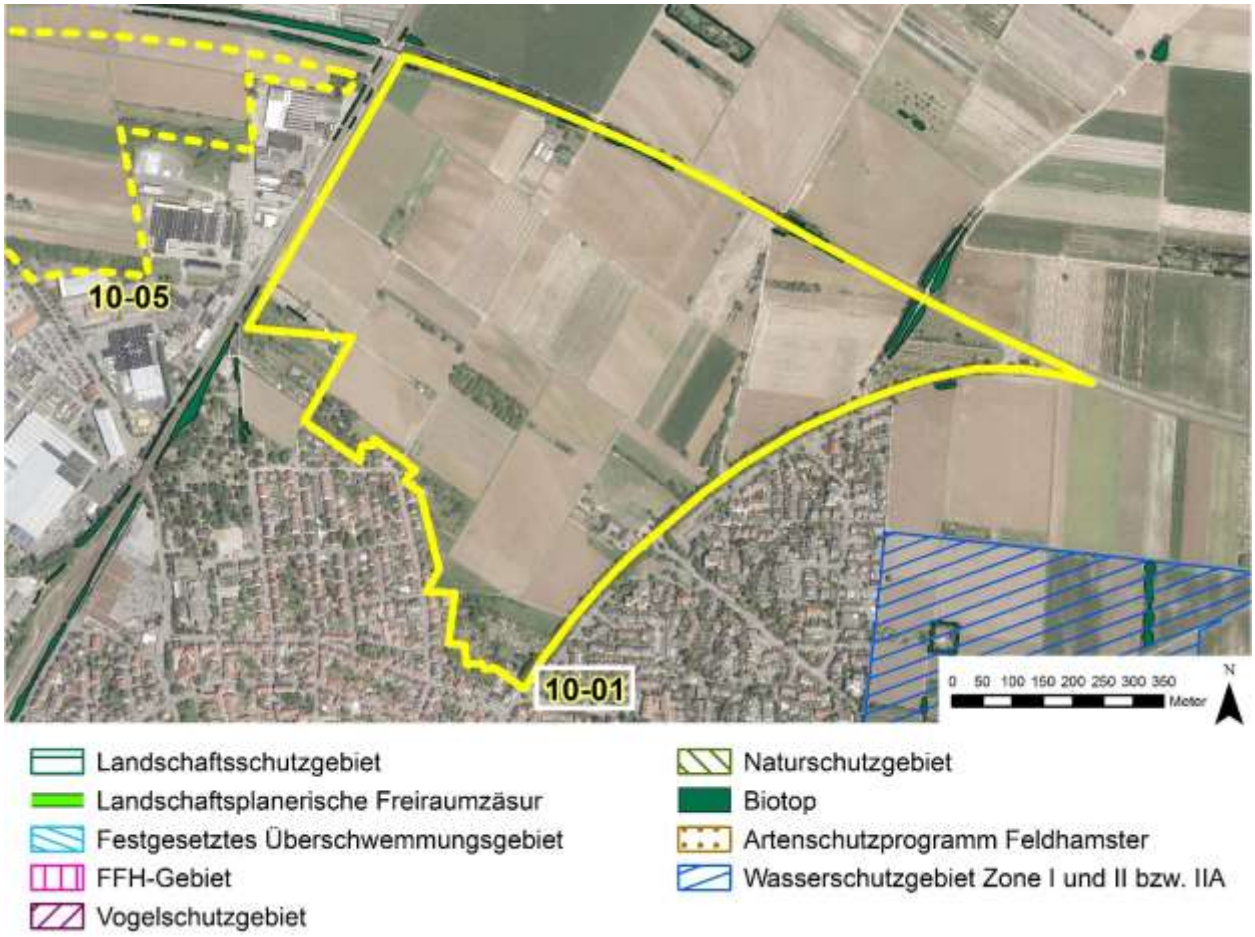
Erhalt der Gehölze. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Mensch zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

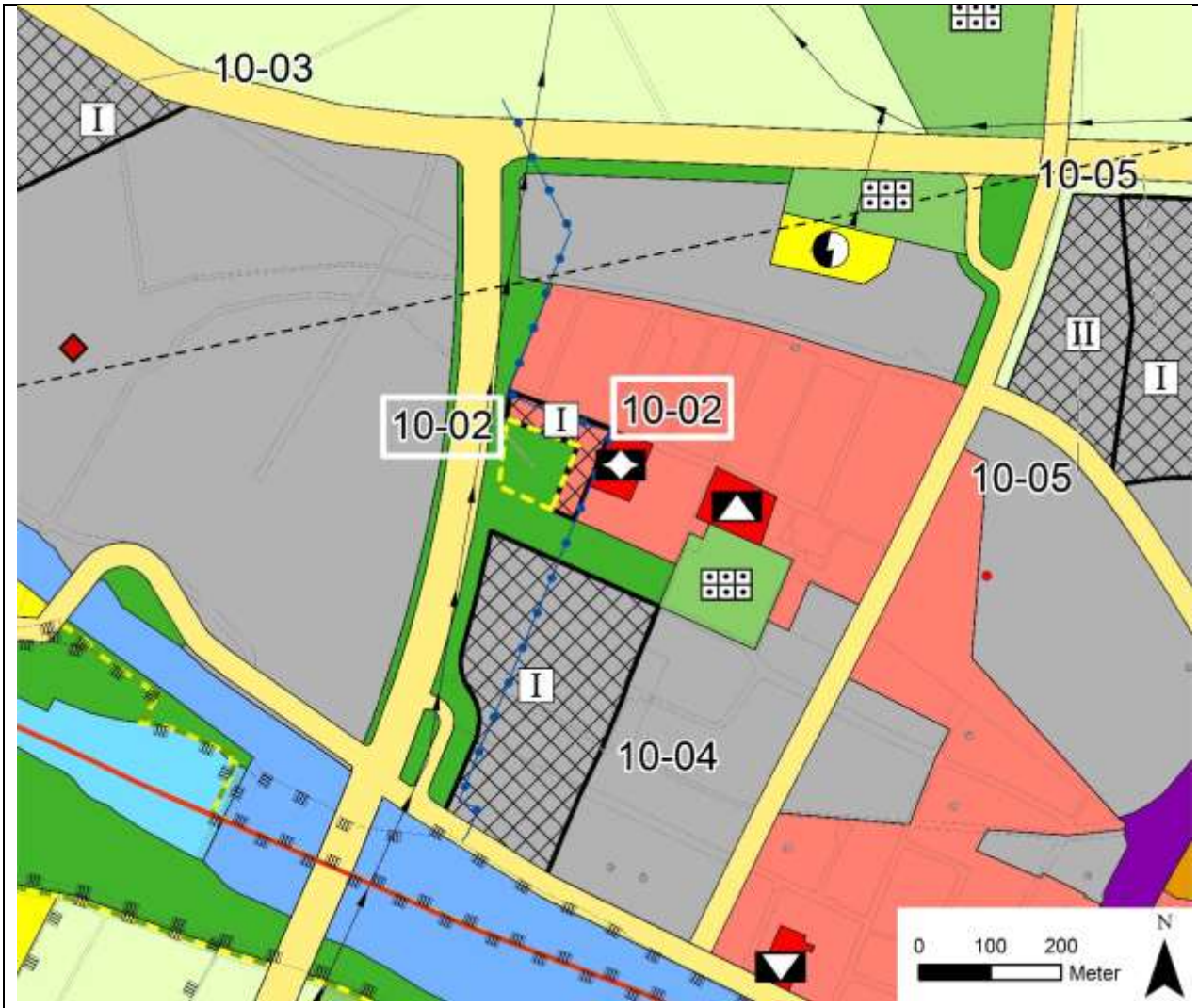
Landschaftsplan 1999:

- Die Fläche wurde als bedingt vereinbar eingeschätzt.

Umweltbezogene Restriktionen



10-02 Ladenburg – Sudetenweg



Flächengröße in Hektar	1,8 ha	Die Fläche ist bereits seit 1982 als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Auch der aktuelle Planentwurf enthält diese Nutzung in reduziertem Umfang. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige Wohnnutzung weniger günstig. Aus Sicht der Umweltbelange ist sie geeignet.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft, Garagen	
Aktuelle Darstellung FNP	Wohnbaufläche	
Neue FNP-Darstellung	Wohnbaufläche (0,9 ha), Grünfläche (0,9 ha)	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur
Im nordwestlichen Wohnsiedlungsbereich von Ladenburg liegt südlich der Breslauer Straße eine kleinere Fläche, die gut erschlossen ist und sich grundsätzlich für eine wohnbauliche Abrundung eignet. Allerdings liegt das Gebiet in großer Nähe zum bestehenden Industriegebiet in einem wenig attraktiven Umfeld und ist daher insgesamt als eher ungünstig einzustufen. Daher werden nur die Randbereiche zur bestehenden Bebauung als Entwicklungsfläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

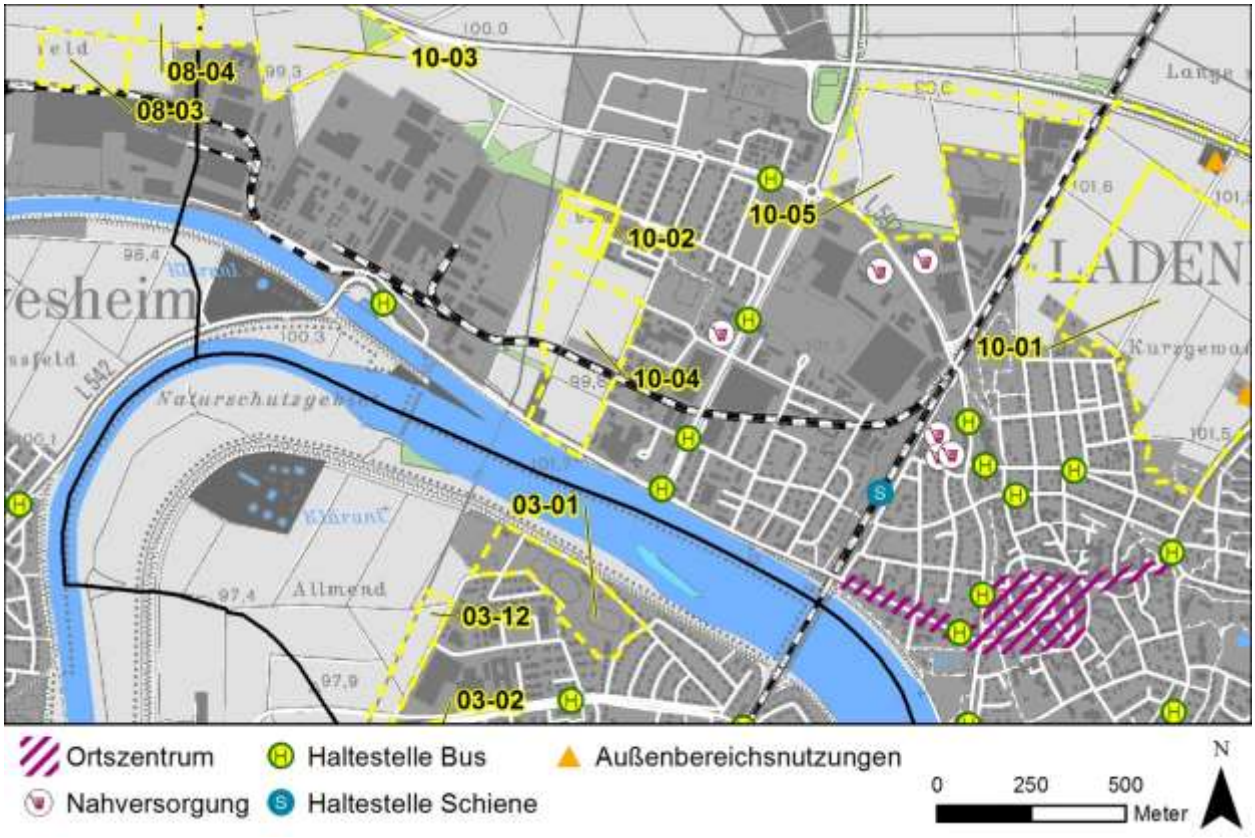
Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 560 m Haltepunkt Schiene: ca. 1.300 m
Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur	Ortszentrum: ca. 1.500 m Nächster Markt: ca. 650 m (Penny) Grundschule: ca. 280 m (Astrid-Lindgren-Schule)
Naherholung und Freizeit	In näherem Umfeld wenig attraktives strukturarmes Ackerland bzw. Sukzessionsflächen mit Gehölzbeständen und direkter Nähe zu Gewerbegebiet.

Immissionsschutz	
Straßenverkehr	Lage an Nebenstraße. Schalltechnische Orientierungswerte für Allgemeines Wohngebiet von 45 dB(A) werden derzeit eingehalten. Direkt westlich liegt die planfestgestellte neue L 597, so dass mit einem Zuwachs an Straßenverkehrslärm zu rechnen ist.
Bahn	Aufgrund der Nähe zur Bahntrasse Karlsruhe-Weinheim (ca. 950 m) werden nachts nahezu vollflächig schalltechnische Orientierungswerte von 50-55 dB(A) erreicht. Die schalltechnischen Orientierungswerte von nachts 45 dB(A) für Allgemeines Wohngebiet (WA) werden somit überschritten. Bewältigung im Bebauungsplan möglich.
Weitere	Ca. 70 m westlich grenzt produzierendes Gewerbe an. Entsprechende schalltechnische Erfordernisse sind auf Bebauungsplanebene zu klären.

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Fläche ist bereits erschlossen.
Bestandsnutzungen	Ackerland sowie Garagen. Hochspannungsleitungen verlaufen unmittelbar westlich der Fläche, nördlich und östlich befindet sich Wohnbebauung, westlich schließen großflächige Gewerbebetriebe an.
Weitere Kriterien	Lage in Nähe eines Störfallbetriebs, in nachfolgenden Verfahren Einbindung des RP Karlsruhe notwendig („Lage innerhalb des Konsultationsabstandes“). Hochwasserschutz: Lage im überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Extremhochwasser (HQ extrem).

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

10-02 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Hochwassersediment (meist auf Flussschotter; lokal andere Talfüllungen) Boden: stark lehmiger Sand, sandiger Lehm Bodenbewertung: - Hohe/sehr hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Mittlere Grundwasserneubildung. Lage in Überflutungsfläche bei HQextrem. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten.	
Klima / Luft	Bestand: Siedlungsbereich mit geringfügig höheren Temperaturen, ausreichende nächtliche Abkühlung, relativ guter Luftaustausch; bioklimatisch günstig; Siedlungsfläche mit geringer Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung und Siedlungserweiterung Konflikt: -	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Acker, Einzelgehölze, Garagen. - Schutzgebiete: befinden sich keine im Planungsgebiet oder in näherer Umgebung - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse - Biotopverbund: Trittsteinbiotope vorhanden Konflikt: Verlust von geringwertigen Biotopstrukturen, jedoch auch von Einzelgehölzen; geringes Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Wenig strukturreiches Ackerland mit Straßenbäumen im Norden und Garagen im Nordosten. Hohe Bedeutung für die Feierabenderholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Geringe bis mittlere Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von siedlungsnahen Erholungsbereichen.	
Kultur- und Sachgüter	Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Kulturgüter bekannt.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Mittleres Konfliktpotenzial v. a. aufgrund der Inanspruchnahme von hochwertigen Böden und von Flächen mit Erholungsfunktion.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

Erhalt der Straßenbäume im Norden. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Boden zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

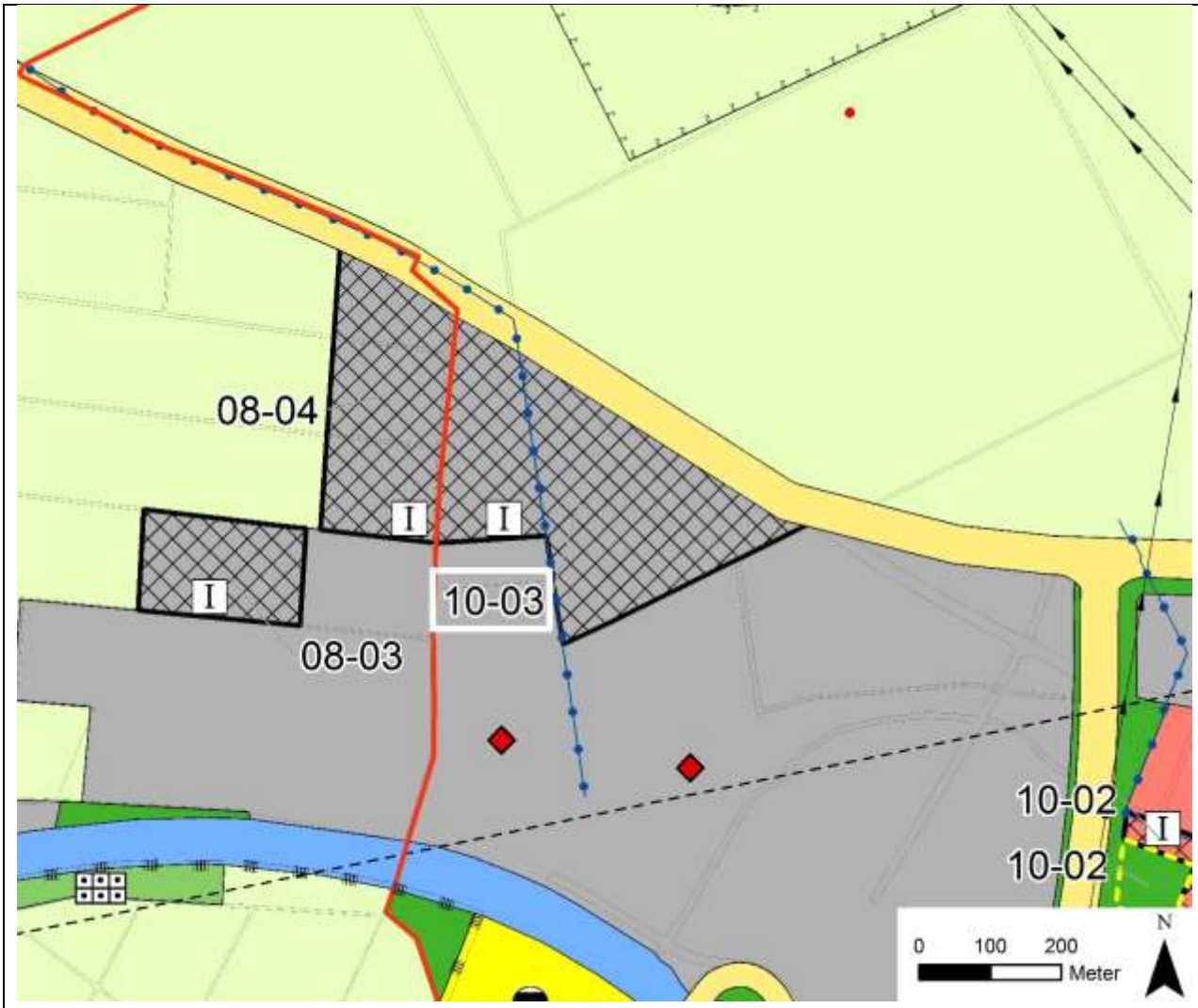
Landschaftsplan 1999:

- Die Fläche wurde als bedingt vereinbar eingeschätzt.
- Lage teilweise in „innerörtlich/örtlich bedeutsamer Freiraumzäsur“

Umweltbezogene Restriktionen



10-03 Ladenburg – Links des Wallstädter Weges



Flächengröße in Hektar	12,4 ha	Die Fläche ist bereits zum Teil seit 1982 als Gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Auch der aktuelle Planentwurf enthält diese Nutzung. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige gewerbliche Nutzung gut geeignet. Aus Sicht der Umweltbelange ist sie geeignet.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Gewerbliche Baufläche	
Neue FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur	
Die Entwicklungsfläche Gewerbe liegt am nordwestlichen Ortsrand direkt an der Gemarkungsgrenze zu Ilvesheim. Die Fläche fügt sich gut in die bereits entsprechend vorgeprägte Umgebungsnutzung ein.	

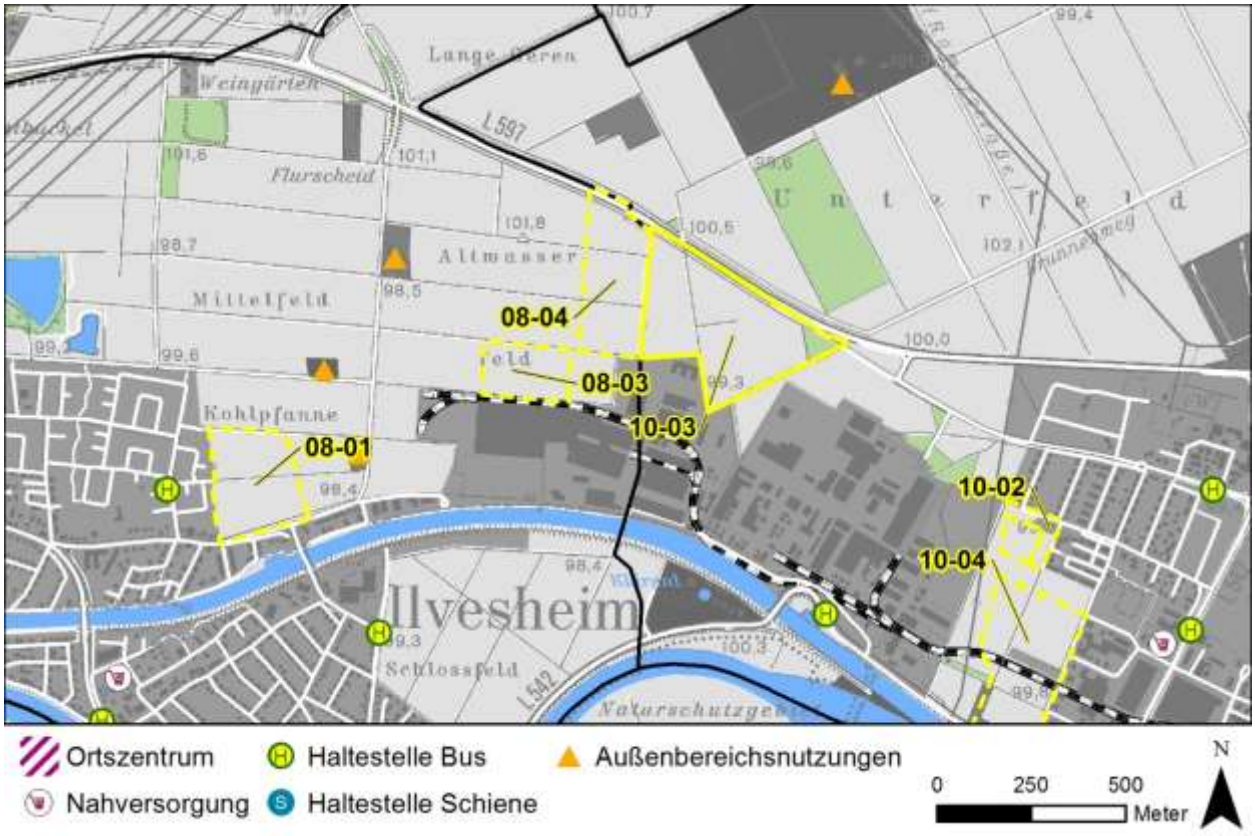
Erreichbarkeiten	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 800 m Haltepunkt Schiene: ca. 1.300 m
Überörtliche Verkehrsanbindung	Die Fläche liegt an der L597 und ist somit gut erreichbar. In ca. 4,2 km befindet sich die nächste Autobahnzufahrt (A5). Wohngebiete müssen nicht durchfahren werden.

Immissionsschutz	
Verkehrsimmissionen	Aufgrund der Lage an der L597 werden nachts schalltechnische Werte von bis zu 60 dB(A) erreicht. Die schalltechnischen Orientierungswerte von nachts 55 dB(A) für Gewerbegebiete werden somit leicht überschritten. Prüfung und Bewältigung auf Bebauungsplanebene möglich.
Nutzungskonflikte	Die nächste Wohnnutzung liegt in ca. 600 m Entfernung. Schalltechnische Auswirkungen auf Wohngebiete sind daher eher gering.

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Lage in ebenem Gelände. Äußere Zuwegung bereits gesichert. Keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Ackerland, Grünland, Wäldchen. Südlich schließen großflächige Gewerbebetriebe an.
Weitere Kriterien	Lage in Nähe eines Störfallbetriebs, in nachfolgenden Verfahren Einbindung des RP Karlsruhe notwendig („Lage innerhalb des Konsultationsabstandes“). Regionalplan: Vorranggebiet Industrie, Gewerbe, Dienstleistung, Logistik Hochwasserschutz: Lage im überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Extremhochwasser (HQ extrem).

Gesamtbewertung Städtebau	

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

10-03 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Hochwassersediment (meist auf Flussschotter; lokal andere Talfüllungen) Boden: Lehm, sandiger Lehm Bodenbewertung: - Hohe/sehr hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust sehr hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Mittlere Grundwasserneubildung. Neckarkanal Freudenheim ca. 350 m südlich. Lage in Überflutungsfläche bei HQextrem. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet und Freifläche mit hoher Ausgleichsfunktion.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Acker, Gehölz. - Schutzgebiete: im Osten Offenlandbiotop „Feldhecken u. Feldgehölz nordwestl. Ladenburg - Wallstädte“. - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse - Biotopverbund: Trittsteinbiotope und Vernetzungselemente vorhanden Konflikt: Verlust von überwiegend geringwertigen Biotopstrukturen, jedoch auch von Einzelgehölzen; mittleres Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: wenig strukturreiches Ackerland mit Gehölz im Osten. Bedeutung für die Feierabenderholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Auf dem Weg entlang der Straße (L 597) hohe Lärmbeeinträchtigung. Sonst mittlere bis geringe Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von siedlungsnahen Erholungsbereichen.	
Kultur- und Sachgüter	Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Kulturgüter bekannt.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Mittleres Konfliktpotenzial v. a. aufgrund der Inanspruchnahme von sehr hochwertigen Böden. Sehr geringe bis mittlere Bedeutung bei den Schutzgütern Wasser, Klima/Luft, Pflanzen & Tiere und Mensch.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

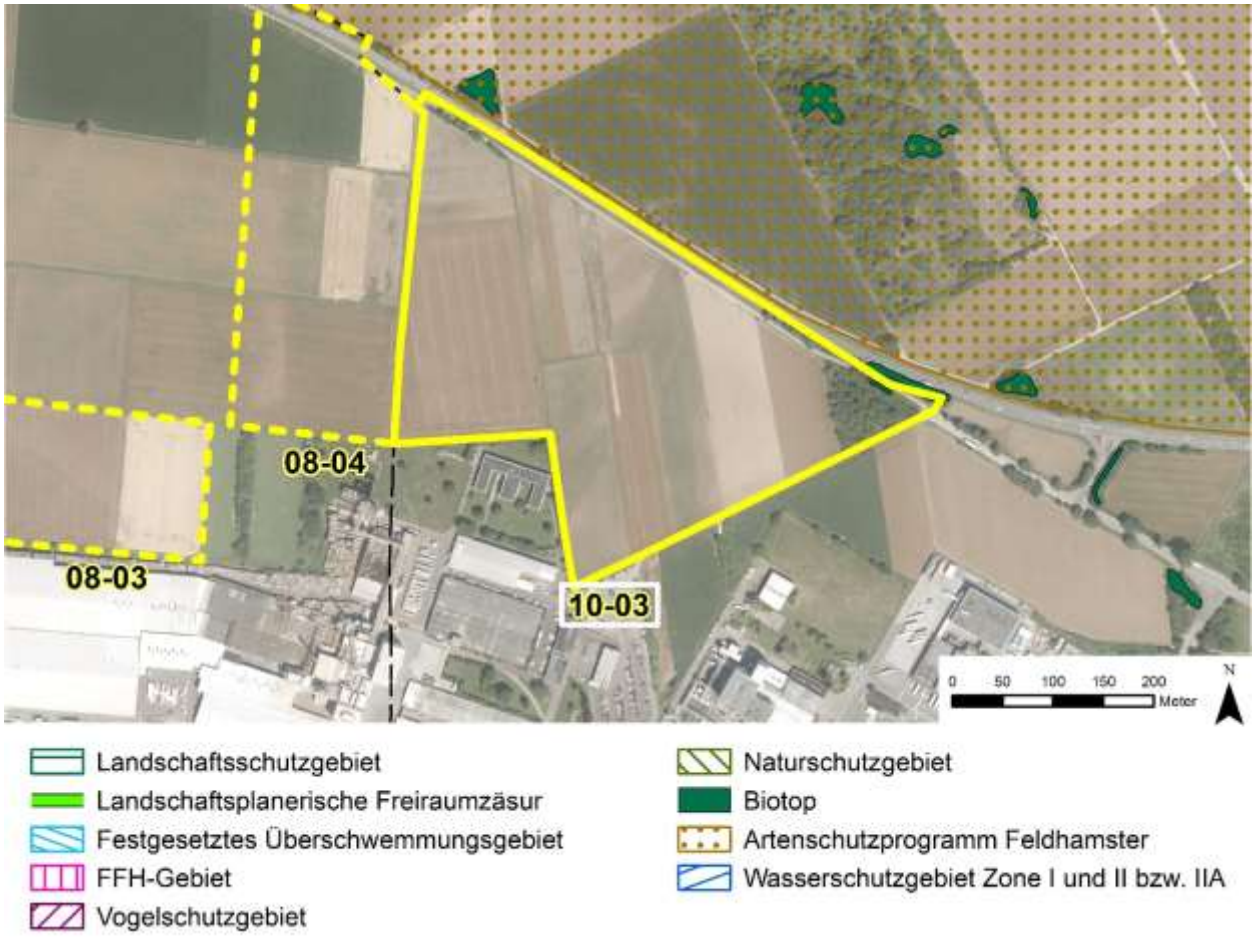
Erhalt der wegbegleitenden Gehölze im Norden und des Gehölzes im Osten. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Gebietes. Ein sehr hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Boden zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

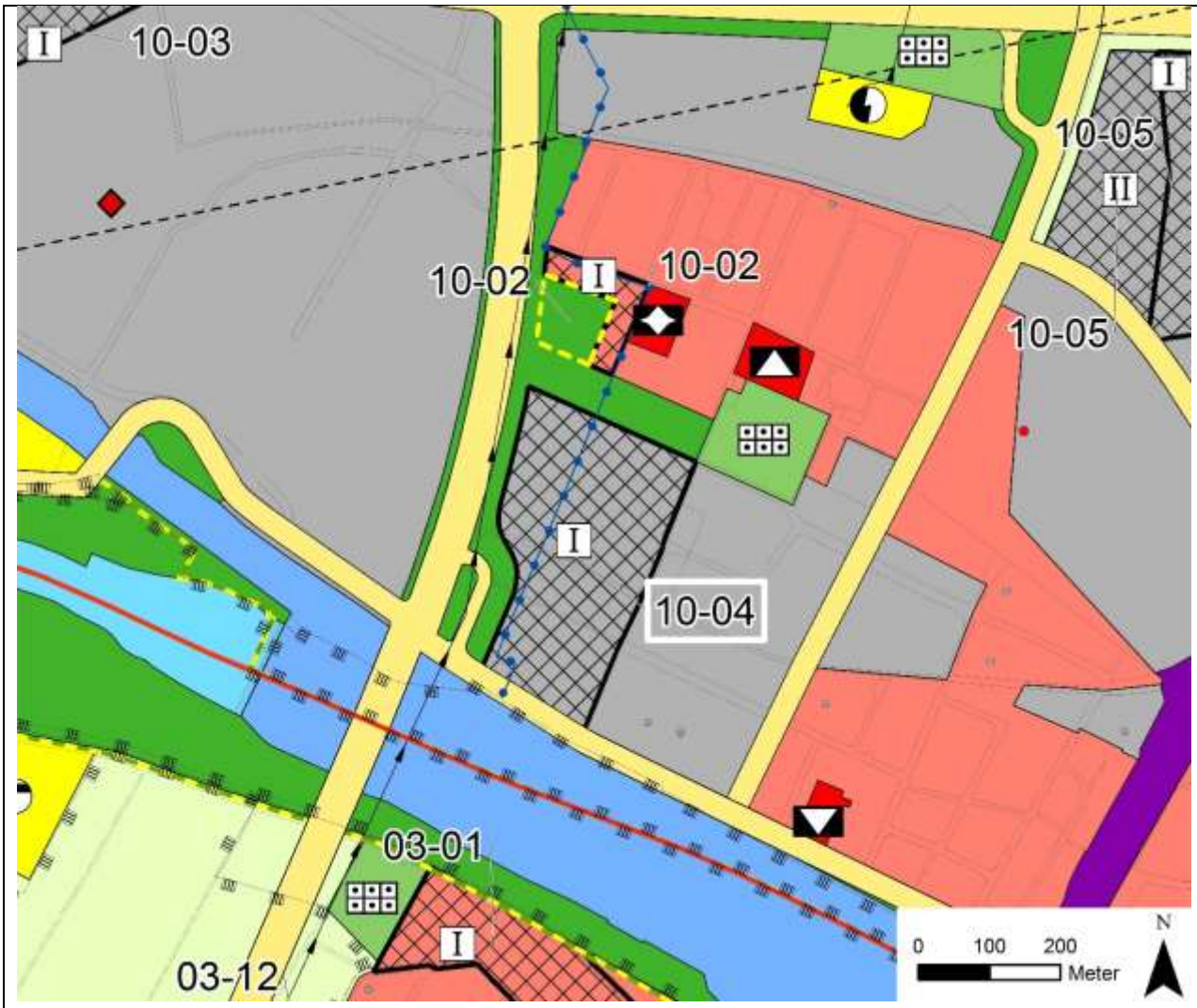
Landschaftsplan 1999:

- Die Fläche wurde als bedingt vereinbar eingeschätzt.

Umweltbezogene Restriktionen



10-04 Ladenburg – Aufeld 6. Gewann



Flächengröße in Hektar	8,7 ha	Die Fläche ist bereits seit 1982 als Gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Auch der aktuelle Planentwurf enthält diese Nutzung. Sie ist aus städtebaulicher und umweltbezogener Sicht für eine zukünftige gewerbliche Nutzung geeignet.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft, Deponie	
Aktuelle Darstellung FNP	Gewerbliche Baufläche	
Neue FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet	gut geeignet	geeignet	weniger günstig	ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur	
Westlich des bestehenden Gewerbegebiets zwischen Benz- und Wiesenstraße liegt eine überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche, die von drei Seiten von bestehenden Bebauungen begrenzt wird. Im Gegensatz zu den anderen größeren gewerblichen Bauflächen in Ladenburg eignet sich diese vergleichsweise wohngebietsnahe Fläche für eine eher kleinteilige Entwicklung, entsprechend dem Charakter des östlich benachbarten Gebietes. Um Entwicklungsperspektiven auch für diesen Bereich offen zu halten, soll die Fläche auch in Zukunft als gewerbliche Entwicklungsfläche dargestellt werden.	

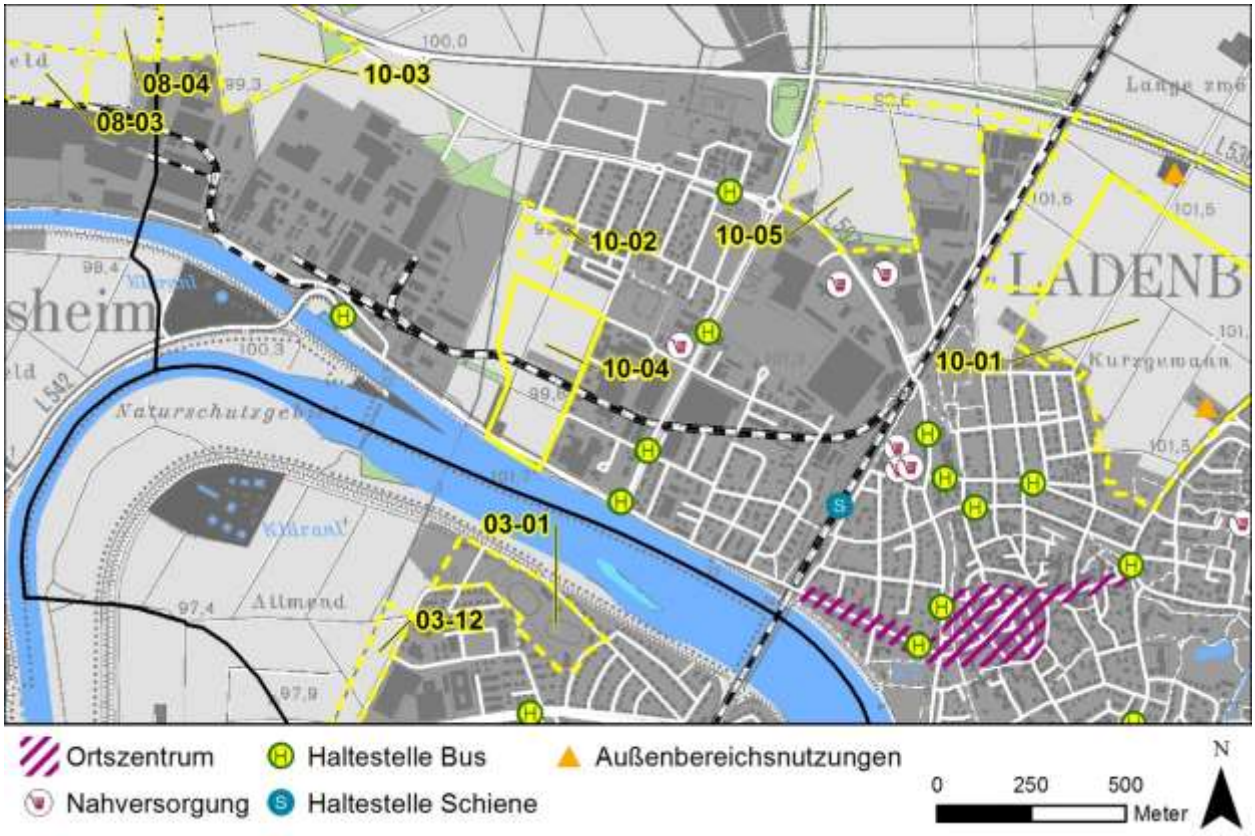
Erreichbarkeiten	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 230 m; Haltepunkt Schiene: ca. 1.000 m
Überörtliche Verkehrsanbindung	Die Fläche ist über die südlich gelegene Ilvesheimer Straße gut erreichbar. Die nächste Anbindungsstelle an das überörtliche Verkehrsnetz befindet sich allerdings ca. 1,1 km (L536) entfernt, die nächste Autobahnzufahrt (A5) in ca. 4,2 km. Um zur Anschlussstelle zu gelangen, müssen derzeit das Gewerbegebiet bzw. angrenzende Wohnnutzungen durchfahren werden. Dies ändert sich jedoch beim Bau der bereits planfestgestellten L 597.

Immissionsschutz	
Verkehrsimmissionen	Aufgrund der südlich angrenzenden Hauptverkehrsstraße werden nachts schalltechnische Werte von bis zu 60 dB(A) erreicht. Die schalltechnischen Orientierungswerte von nachts 55 dB(A) für Gewerbegebiete werden leicht überschritten. Ca. 740 m östlich verläuft die Bahntrasse Karlsruhe-Darmstadt, wodurch sich eine noch verträgliche Lärmbelastung der Fläche von nachts 50-55 dB(A) ergibt.
Nutzungskonflikte	Ca. 70 m nördlich grenzt ein Allgemeines Wohngebiet an. Bewältigung Lärmschutz ist auf Bebauungsplanebene möglich. Immissionsschutzrechtlich notwendige Einschränkungen für das Gewerbegebiet sind allerdings aufgrund des geringen Abstands wahrscheinlich.

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Lage in ebenem Gelände. Äußere Zuwegung über bestehendes Gewerbegebiet gesichert. Keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Überwiegend Ackerland sowie Wertstoffdeponie und Hochspannungsleitungen auf der Fläche. Im südlichen Bereich befindet sich ein Wohngebäude, nördlich der Fläche ein Wohngebiet.
Weitere Kriterien	Lage in Nähe eines Störfallbetriebs, in nachfolgenden Verfahren Einbindung des RP Karlsruhe notwendig („Lage innerhalb des Konsultationsabstandes“). Regionalplan: Vorranggebiet Industrie, Gewerbe, Dienstleistung, Logistik Hochwasserschutz: Lage im überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Extremhochwasser (HQ extrem).

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

10-04 **Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials**		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Hochwassersediment (meist auf Flussschotter; lokal andere Talfüllungen) Boden: stark lehmiger Sand, sandiger Lehm, Lehm Bodenbewertung: - Hohe/sehr hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe	
Wasser	Bestand: Mittlere Grundwasserneubildung. Neckar direkt südlich angrenzend. Lage in Überflutungsfläche bei HQextrem. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet und Freifläche mit hoher Ausgleichsfunktion.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Acker, Gehölz, Feldgarten - Schutzgebiete: im Westen Offenlandbiotop „Feldhecken westlich Ladenburg - Aufeld“ - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse - Biotopverbund: Trittsteinbiotope und Vernetzungselemente vorhanden Konflikt: Verlust von überwiegend geringwertigen Biotopstrukturen, jedoch auch von Einzelgehölzen; mittleres Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Ackerland mit vereinzelten Gehölzstrukturen. Bedeutung für die Feierabenderholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Am südlichen Rand verläuft Radweg auf öffentlicher Straße. Entlang der Straße hohe Lärmbeeinträchtigung. Sonst mittlere bis geringe Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von siedlungsnahen Erholungsbereichen und Freifläche entlang von ausgewiesenen Radwegen.	
Kultur- und Sachgüter	Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Kulturgüter bekannt.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Mittleres Konfliktpotenzial v. a. aufgrund der Inanspruchnahme von sehr hochwertigen Böden. Sehr geringe bis mittlere Bedeutung bei den Schutzgütern Wasser, Klima/Luft, Pflanzen & Tiere und Mensch.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

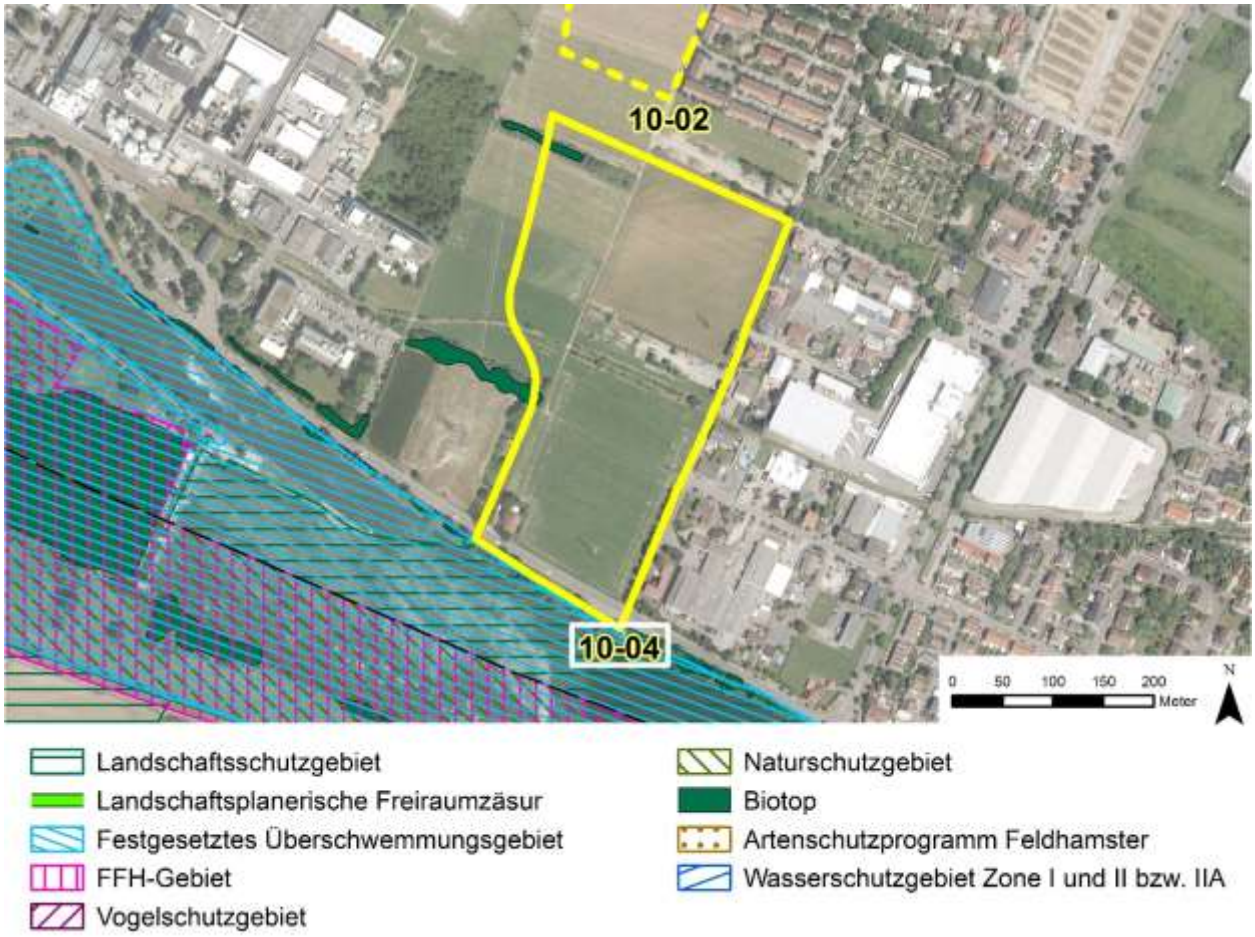
Erhalt der Baumreihen im Osten und des Gehölzes im Nordwesten. Im Südwesten der Fläche Hecke als Puffer hin zum Neckar und als Verbundelement pflanzen. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes. Ein sehr hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Boden zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

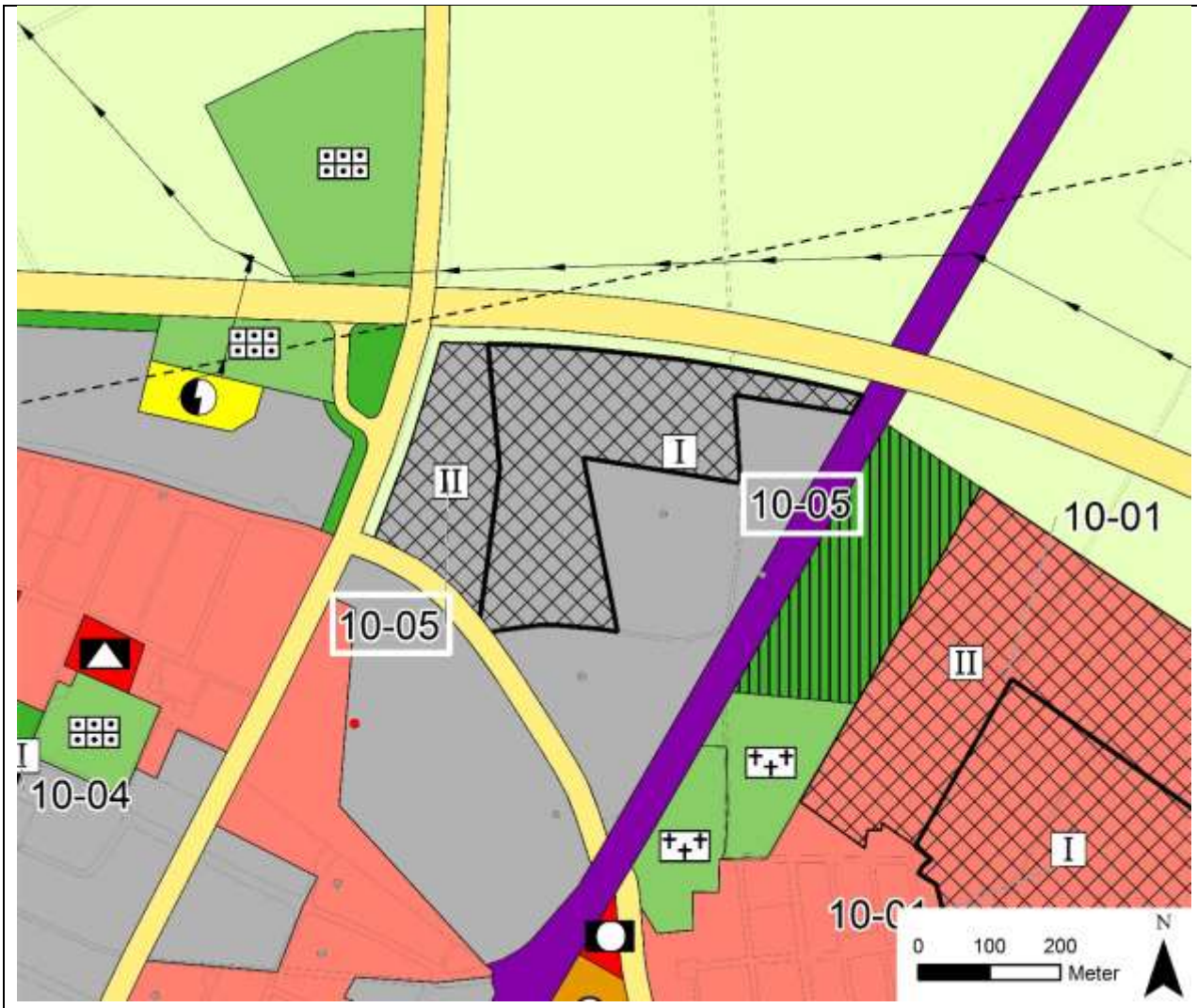
Landschaftsplan 1999:

- Die Fläche wurde als wenig vereinbar eingeschätzt.
- Lage teilweise in „innerörtlich/örtlich bedeutsamer Freiraumzäsur“

Umweltbezogene Restriktionen



10-05 Ladenburg – Gewerbegebiet Hundert Morgen



Flächengröße in Hektar	14,0 ha	Die Fläche ist bereits seit 1982 als Gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Auch der aktuelle Planentwurf enthält diese Nutzung. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige gewerbliche Nutzung gut geeignet. Aus Sicht der Umweltbelange ist sie geeignet.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft, Gebäude, Gartenland	
Aktuelle Darstellung FNP	Gewerbliche Baufläche	
Neue FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur	
Die Fläche liegt im Norden in direkter Angrenzung an das bestehende Gewerbegebiet „Hundert Morgen“. Aufgrund der Lage, der Umgebungsnutzung sowie der großräumigen Siedlungsstruktur eignet sich die Fläche gut für eine gewerbliche Entwicklung und stellt eine sinnvolle Ergänzung des Siedlungskörpers dar.	

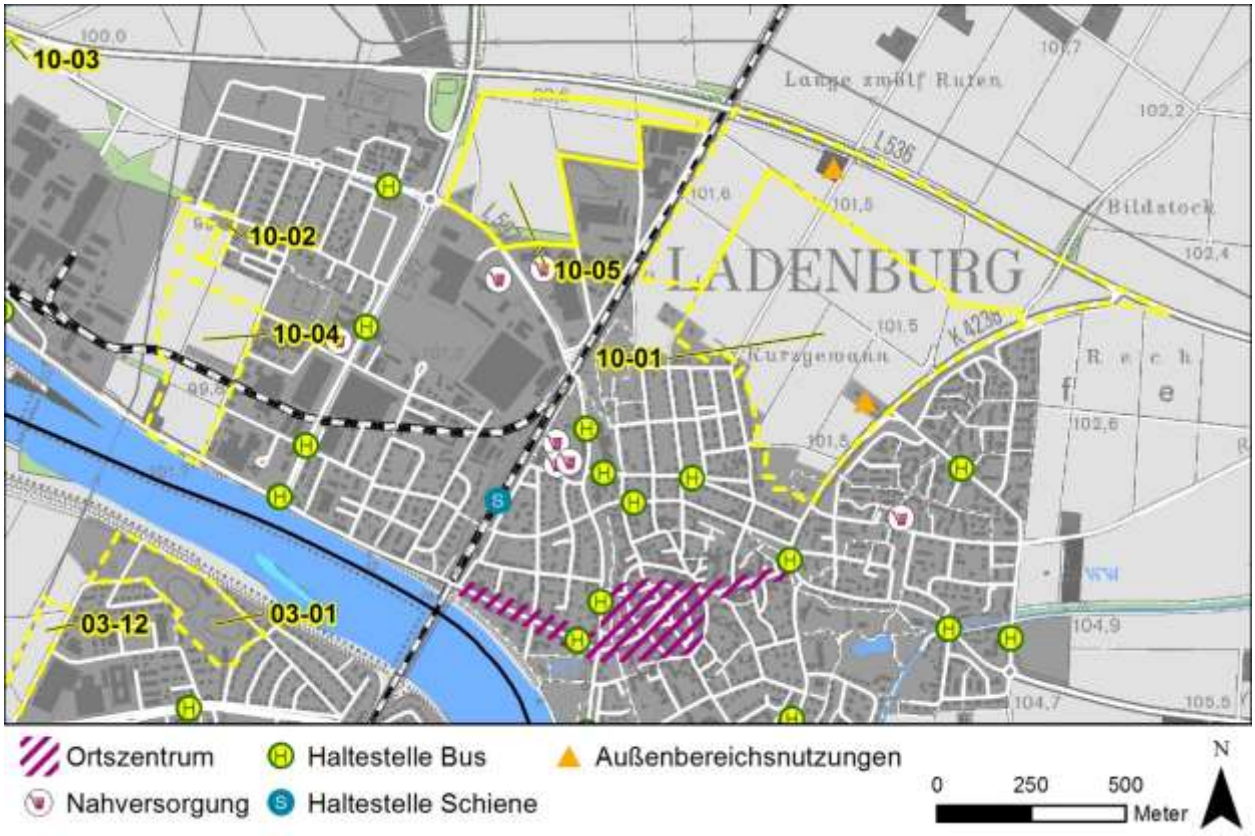
Erreichbarkeiten	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 160 m Haltepunkt Schiene: ca. 1.000 m
Überörtliche Verkehrsanbindung	Die Fläche ist sehr gut erreichbar. Die Zuwegung ist über die Wallstadter Straße sowie die L597 bereits gesichert. Die nächste Autobahnzufahrt (A5) befindet sich in ca. 3,3 km. Wohngebiete müssen nicht durchfahren werden.

Immissionsschutz	
Verkehrsimmissionen	Aufgrund der Lage an L536 werden nachts schalltechnische Werte von bis zu 60 dB(A) erreicht. Die schalltechnischen Orientierungswerte von 55 dB(A) für Gewerbegebiete werden leicht überschritten. Bewältigung im Bebauungsplan möglich.
Nutzungskonflikte	Das nächste Wohngebiet befindet sich ca. 200 m südwestlich. Prüfung von Lärmschutzmaßnahmen ist auf Bebauungsplanebene notwendig.

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Lage in ebenem Gelände. Zuwegung über bestehendes Gewerbegebiet möglich. Keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Ackerland, Grünland, Gehölzbestände, Mischnutzung (Wohnen, Gartenland etc.). An Fläche grenzen von drei Seiten Verkehrsflächen an. Sowohl östlich, südlich und westlich befinden sich weitere Gewerbebetriebe.
Weitere Kriterien	Regionalplan: Vorranggebiet Industrie, Gewerbe, Dienstleistung, Logistik Hochwasserschutz: teilweise Lage im überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Extremhochwasser (HQ extrem). Grundwassermessstelle des Landes (GWM 1315/305-1) vorhanden Lage innerhalb Richtfunkstrecke Telekom

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

10-05 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Hochwassersediment (meist auf Flussschotter; lokal andere Talfüllungen) Boden: Lehm, sandiger Lehm Bodenbewertung: - Hohe/sehr hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - Hohe bis sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Mittlere Grundwasserneubildung. Teilweise Lage in Überflutungsfläche bei HQextrem. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit mittlerer klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Acker, Gehölz, Feldgarten - Schutzgebiete: im Westen Offenlandbiotop „Feldhecke und Feldgehölz nördlich Ladenburg - L 631, L 597“ - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse - Biotopverbund: Trittsteinbiotope und Vernetzungselemente vorhanden Konflikt: Verlust von überwiegend geringwertigen Biotopstrukturen, jedoch auch von größeren Gehölzstrukturen; mittleres Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Ackerland mit größeren Gehölzstrukturen. Bedeutung für die Feierabenderholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Westlich verläuft Radweg. Am nördlichen, westlichen und südlichen Rand hohe Lärmbeeinträchtigung durch die vorhandenen Straßen. Sonstige Fläche mittlere Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von Erholungsbereichen und Freifläche entlang von ausgewiesenen Radwegen.	
Kultur- und Sachgüter	Siedlung aus der Jungsteinzeit, Siedlung aus der Bronze- und Urnen-fel-derzeit, Sied-lung aus der Latènezeit, Siedlung der Neckarsueben in römischer Zeit, Gräberfeld aus der Jungsteinzeit, Gräberfeld aus der Bronze- und Urnenfelderzeit, Gräberfeld der Neckarsueben in römischer Zeit, Hofwüstung „Meerhof“.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Mittleres Konfliktpotenzial v. a. aufgrund der Inanspruchnahme von hochwertigen Böden. Sehr geringe bis mittlere Bedeutung bei den Schutzgütern Wasser, Klima/Luft, Pflanzen & Tiere und Mensch.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

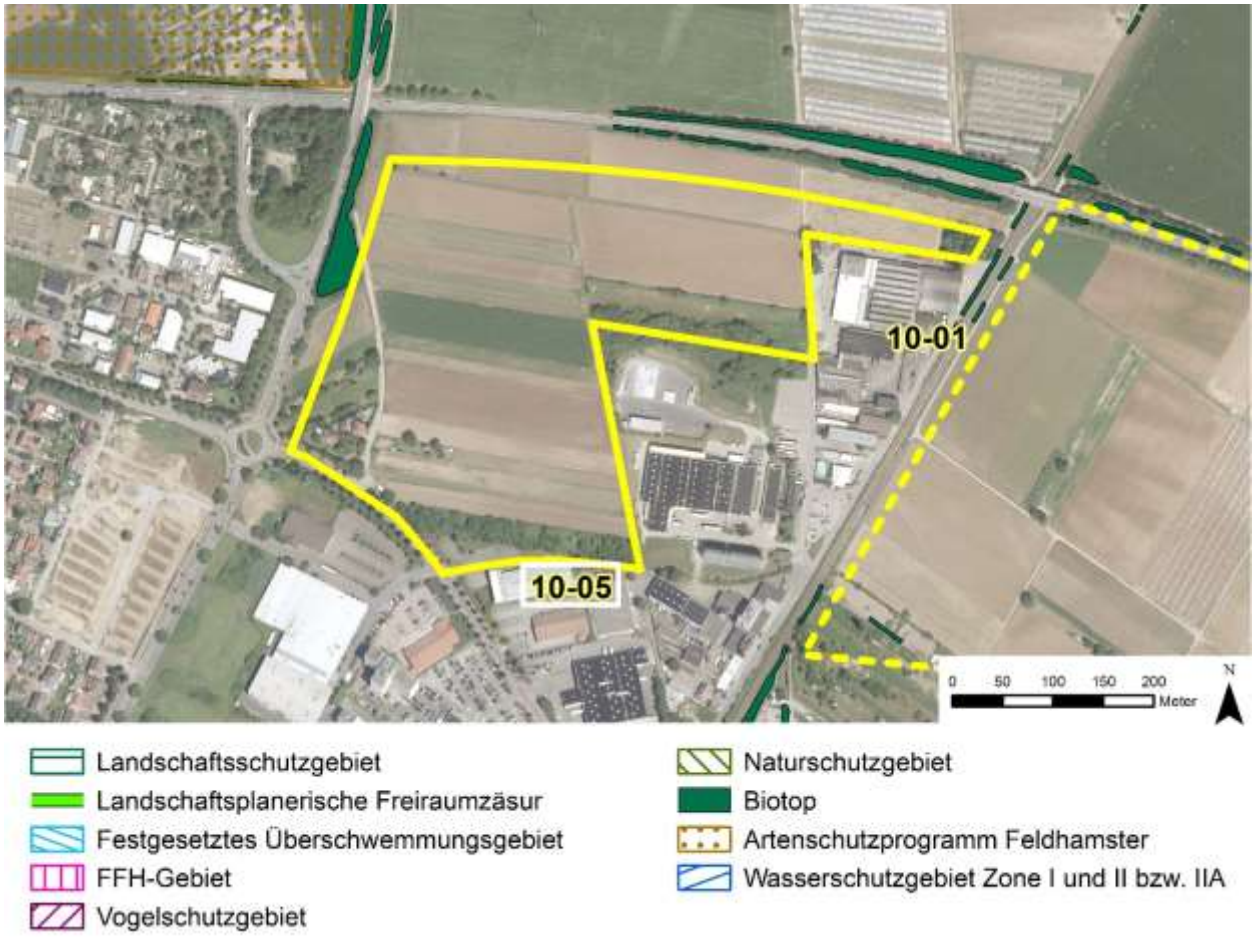
Erhalt der Einzelgehölze und Gehölzstrukturen. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Boden zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

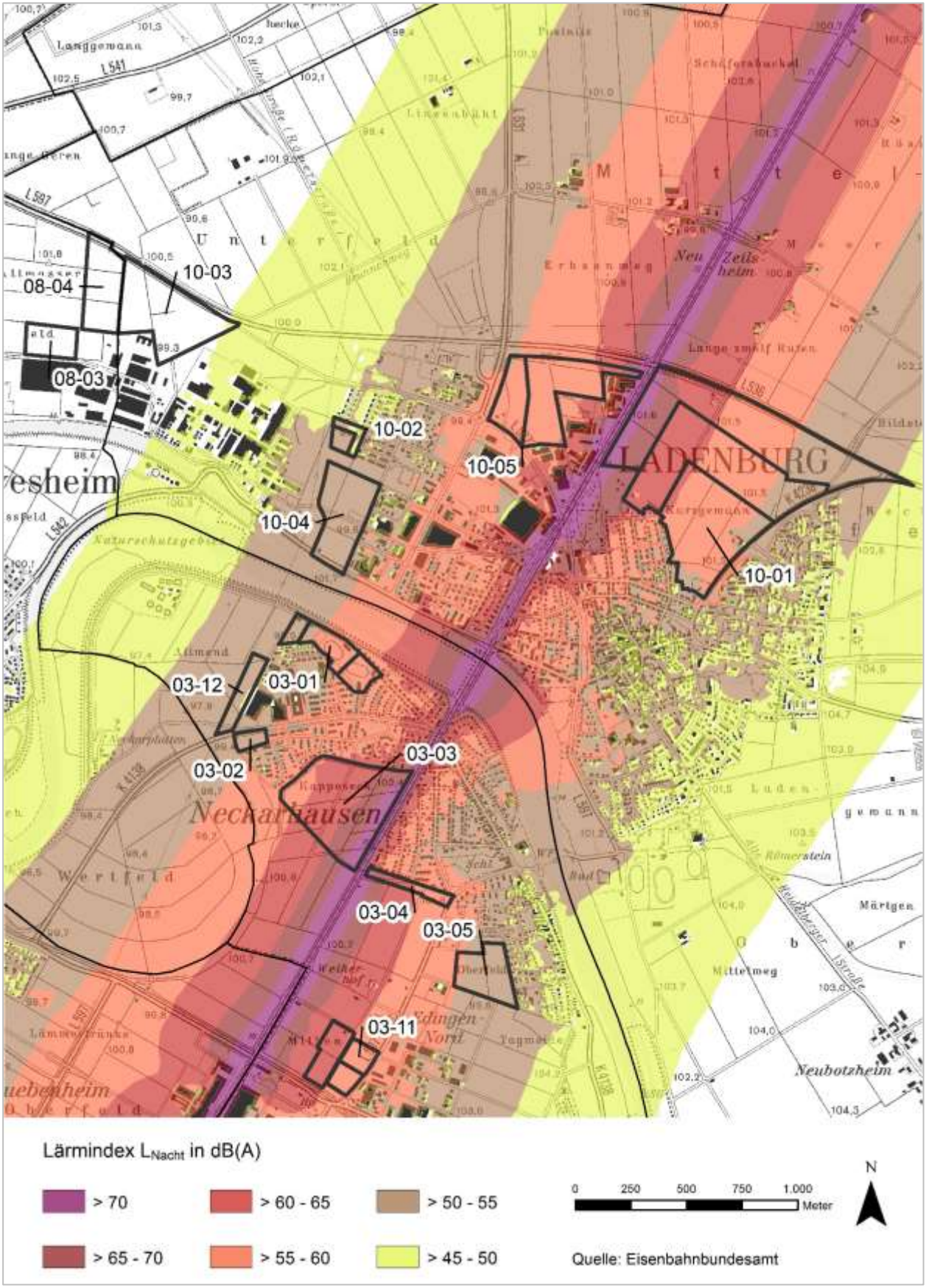
Landschaftsplan 1999:

- Die Fläche wurde als bedingt vereinbar eingeschätzt.

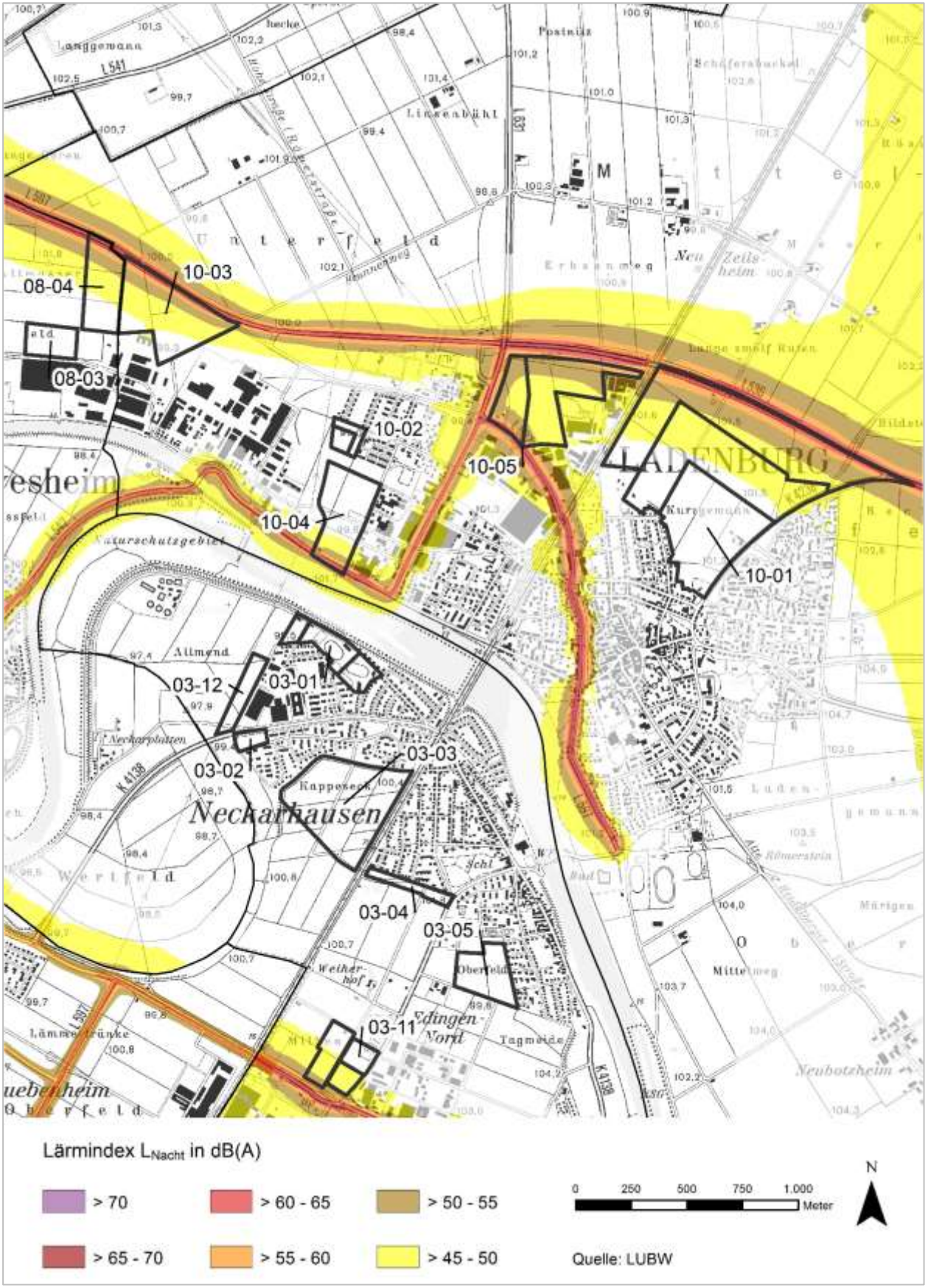
Umweltbezogene Restriktionen



Anhang 1: Lärmkarte Eisenbahn

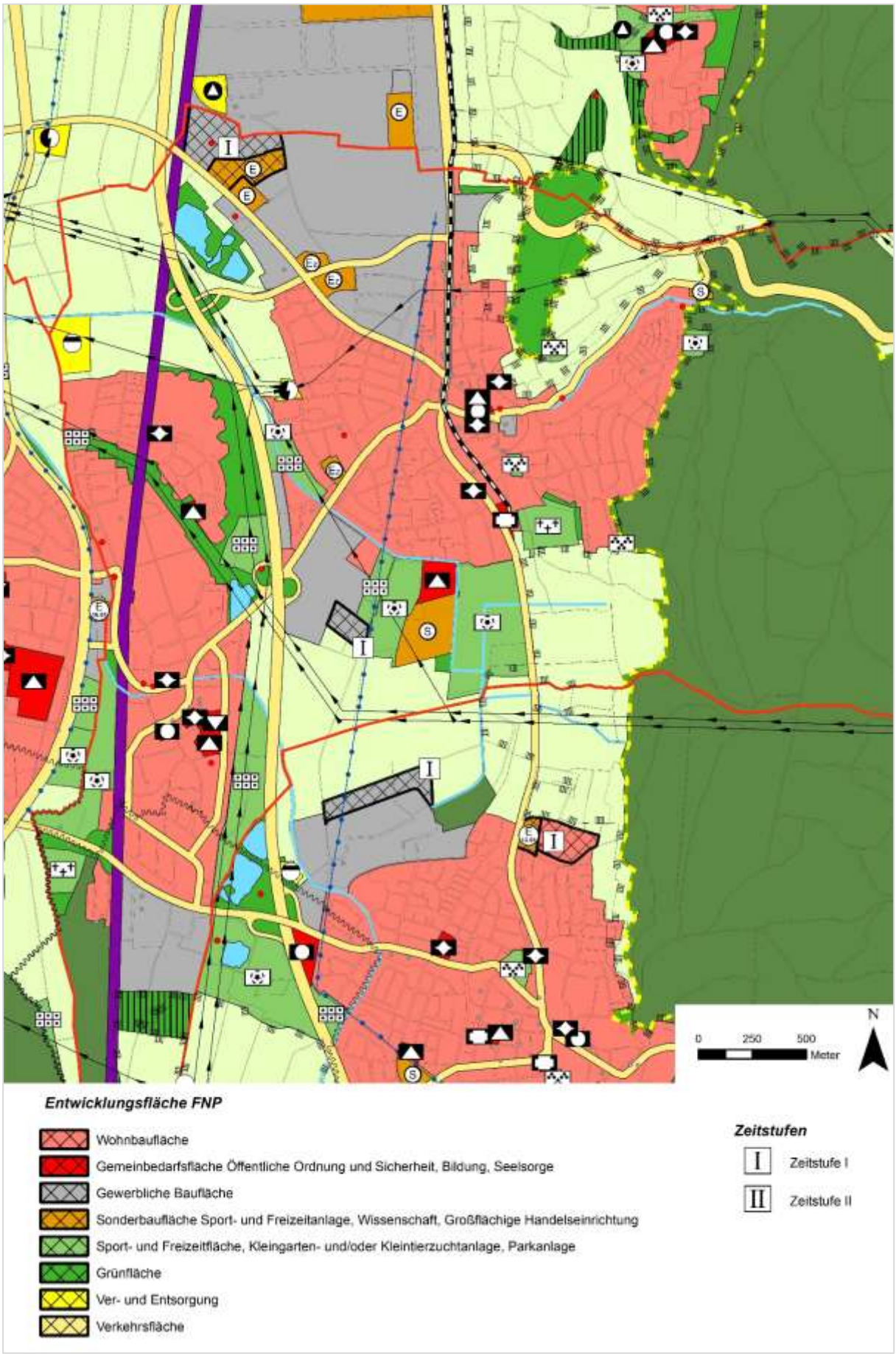


Anhang 2: Lärmkarte Straßenverkehr



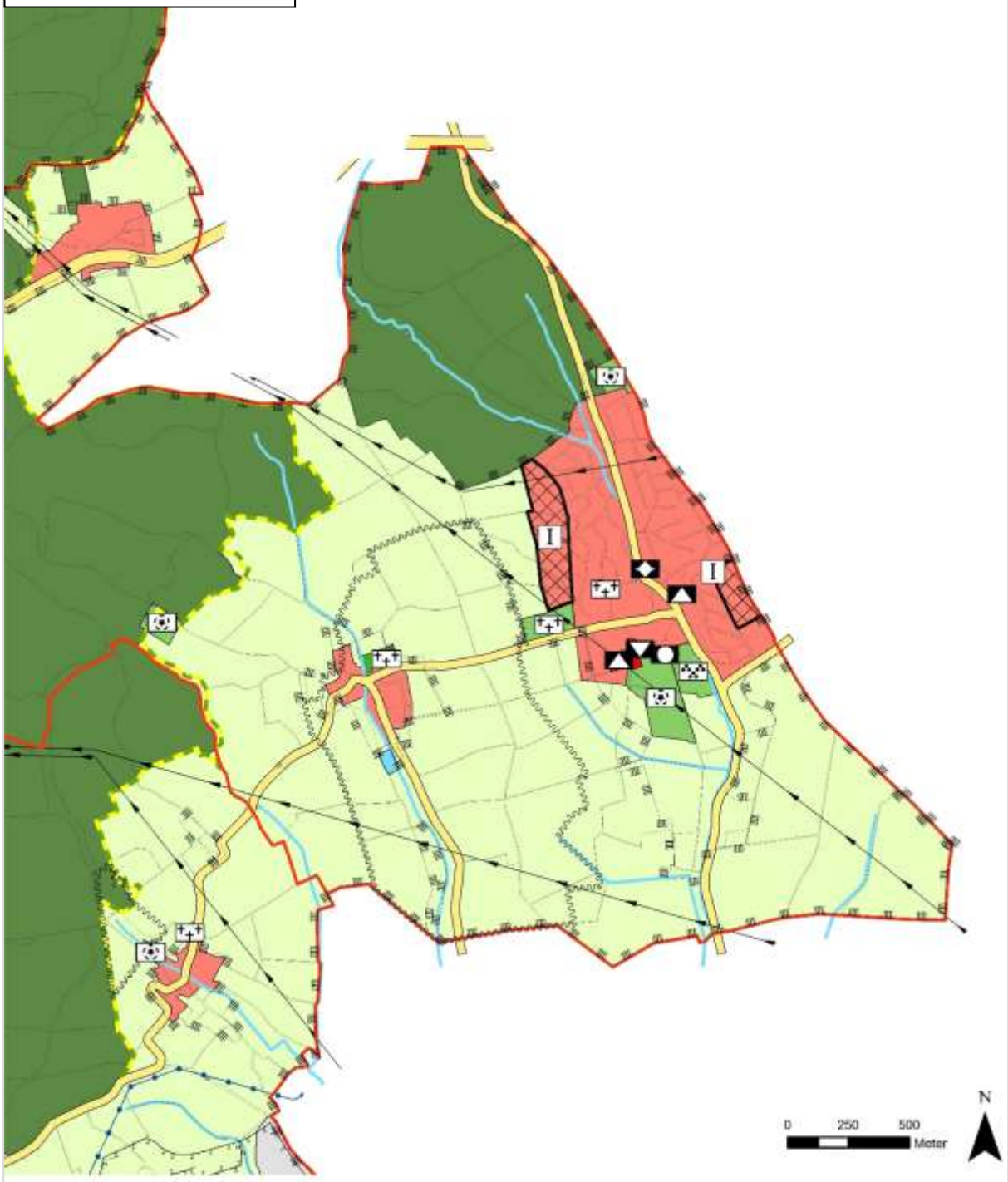
LEIMEN

Flächennutzungsplan – Entwurf zur Offenlage



Flächennutzungsplan – Entwurf zur Offenlage

Stadtteil Gauangelloch



Entwicklungsfläche FNP

- Wohnbaufläche
- Gemeinbedarfsfläche Öffentliche Ordnung und Sicherheit, Bildung, Seelsorge
- Gewerbliche Baufläche
- Sonderbaufläche Sport- und Freizeitanlage, Wissenschaft, Großflächige Handelseinrichtung
- Sport- und Freizeitfläche, Kleingarten- und/oder Kleintierzuchtanlage, Parkanlage
- Grünfläche
- Ver- und Entsorgung
- Verkehrsfläche

Zeitstufen

- I Zeitstufe I
- II Zeitstufe II

Erläuterungen:

Der neue Flächennutzungsplan ist für Leimen gegenüber dem aktuell wirksamen Planentwurf weitgehend unverändert geblieben. Letztlich ist im Rahmen der Prüfung möglicher Entwicklungsflächen deutlich geworden, dass in der Ebene so gut wie keine sinnvollen Entwicklungsmöglichkeiten mehr vorhanden sind. Einzig im Stadtteil Gauangelloch sind noch weitere Entwicklungen denkbar.

So enthält der Vorentwurf zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans insgesamt ca. 10,5 ha an Wohnbauflächenpotenzialen, die allesamt in Gauangelloch liegen. Für die gewerbliche Entwicklung stehen im Kontext bereits bestehender Bauflächen in der Kernstadt von Leimen noch 9,8 ha sowie 4 ha Sonderbaufläche zur Verfügung. Die gewerbliche Entwicklungsfläche 11-03 in Gauangelloch ist aufgrund des bestehenden Landschaftsschutzgebietes nicht weiter Gegenstand des laufenden Verfahrens, kann aber ggf. in einem separaten Verfahren weiter bearbeitet werden.

Andere als die dargestellten Flächen kommen für eine bauliche Nutzung aufgrund administrativer wie auch naturräumlicher Restriktionen nicht in Frage. Insbesondere die Freiraumbereiche östlich der Kernstadt sind auf vielfältige Weise geschützt (z.B. regionale Grünzäsur, regionaler Grünzug, Vorranggebiet für die Landwirtschaft, Landschaftsschutzgebiet) und weisen hohe landschaftliche Qualitäten auf. Eine weitere bauliche Entwicklung dieser Hangbereiche ist daher nicht sinnvoll. Die verbliebenen Freiraumzäsuren im Bereich der Kernstadt und St. Ilgen sind bereits heute recht kleinteilig, so dass auch hier keine bauliche Entwicklung mehr möglich ist. Die verbleibenden möglichen Wohnbauflächen im Außenbereich sind daher nur noch in Gauangelloch vorhanden.

Die Stadt Leimen ist in den 80er- und 90er- Jahren sehr stark gewachsen, die bauliche Entwicklung hat in dieser Zeit den Rahmen weitestgehend ausgeschöpft, der durch die naturräumlichen und administrativen Gegebenheiten gesetzt ist.

Hinweise zu den Karten

Als Ergebnis der 2018 durchgeführten Beteiligung wurde der Entwurf des Flächennutzungsplans überprüft und bei Bedarf fortgeschrieben. Der neue Entwurf ist der vorhergehenden Seite zu entnehmen.

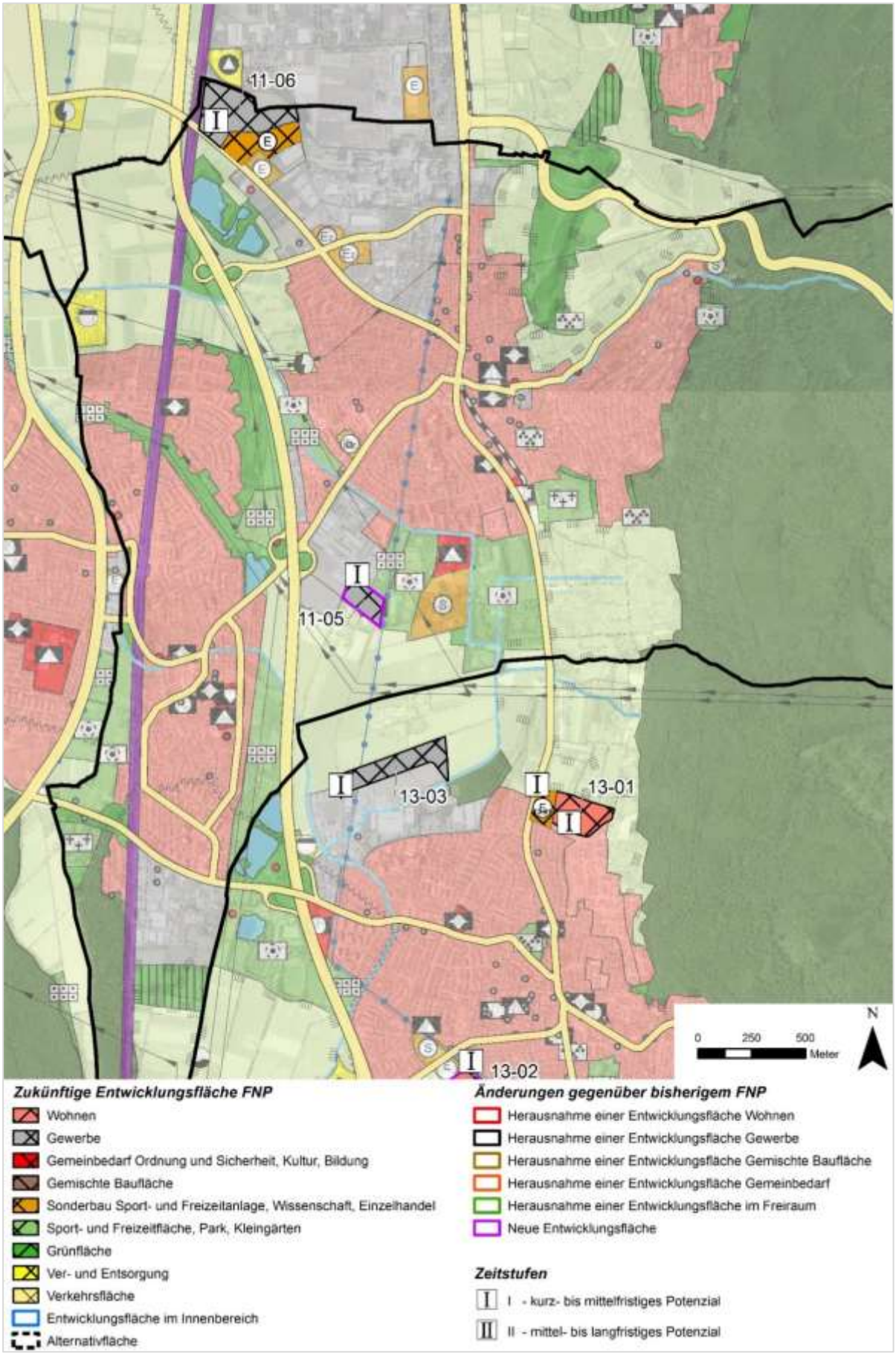
← **Vorherige Seite: Neuer Entwurf des Flächennutzungsplans**

Auf der nachfolgenden Seite steht die vorherige Fassung des Flächennutzungsplans – so wie sie Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung war – zur Information zur Verfügung. Dieser Plan enthält auch Informationen über die Lage der nachfolgenden „Steckbriefe". Darüber hinaus können im Vergleich der beiden Pläne die jeweiligen Änderungen nachvollzogen werden.

→ **Nächste Seite: Ehemaliger Entwurf aus der frühzeitigen Beteiligung**

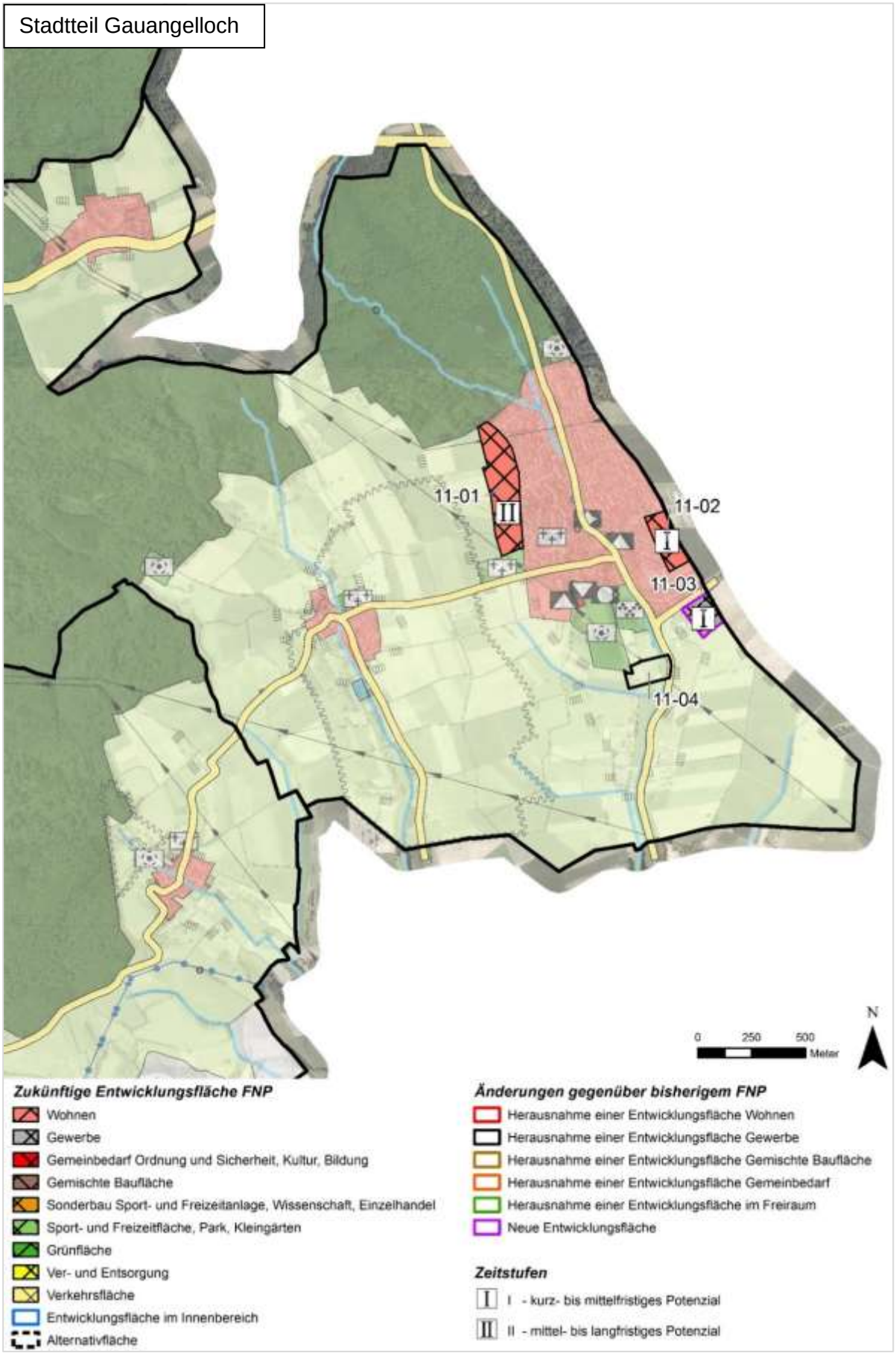
Zur Information:

Flächennutzungsplan - Vorentwurf zur Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

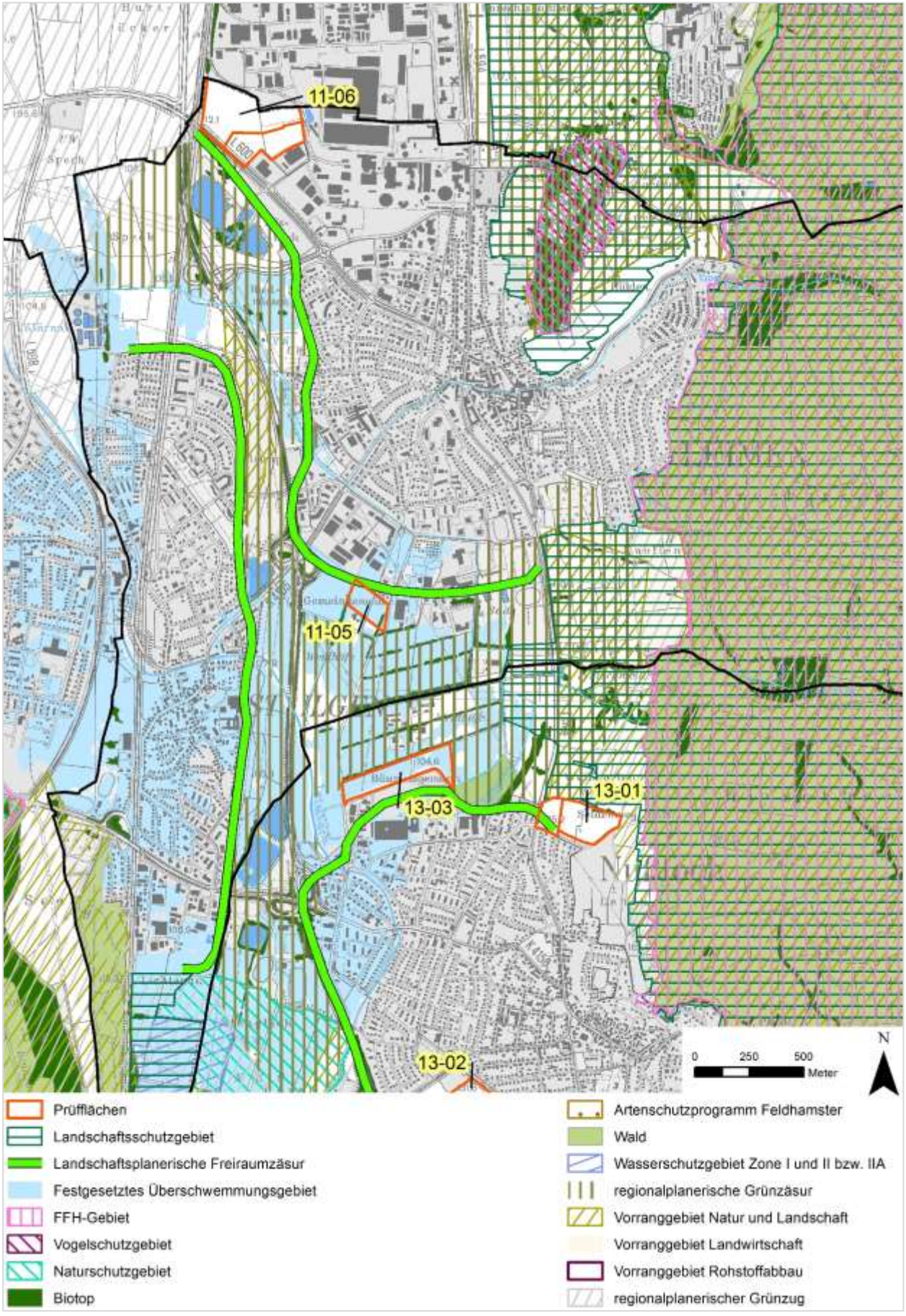


Zur Information:

Flächennutzungsplan - Vorentwurf zur Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

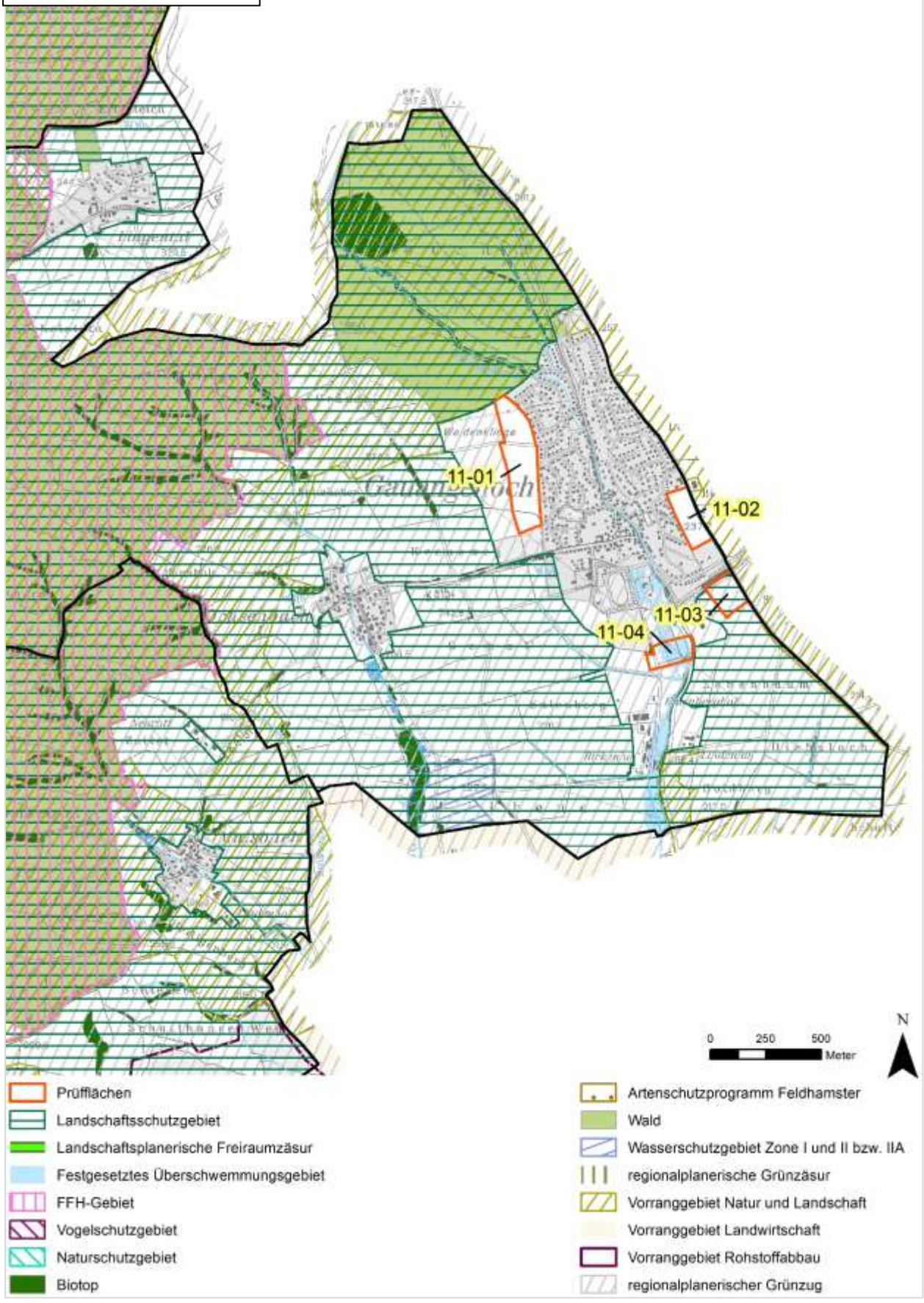


Umweltbezogene Planungsbelange

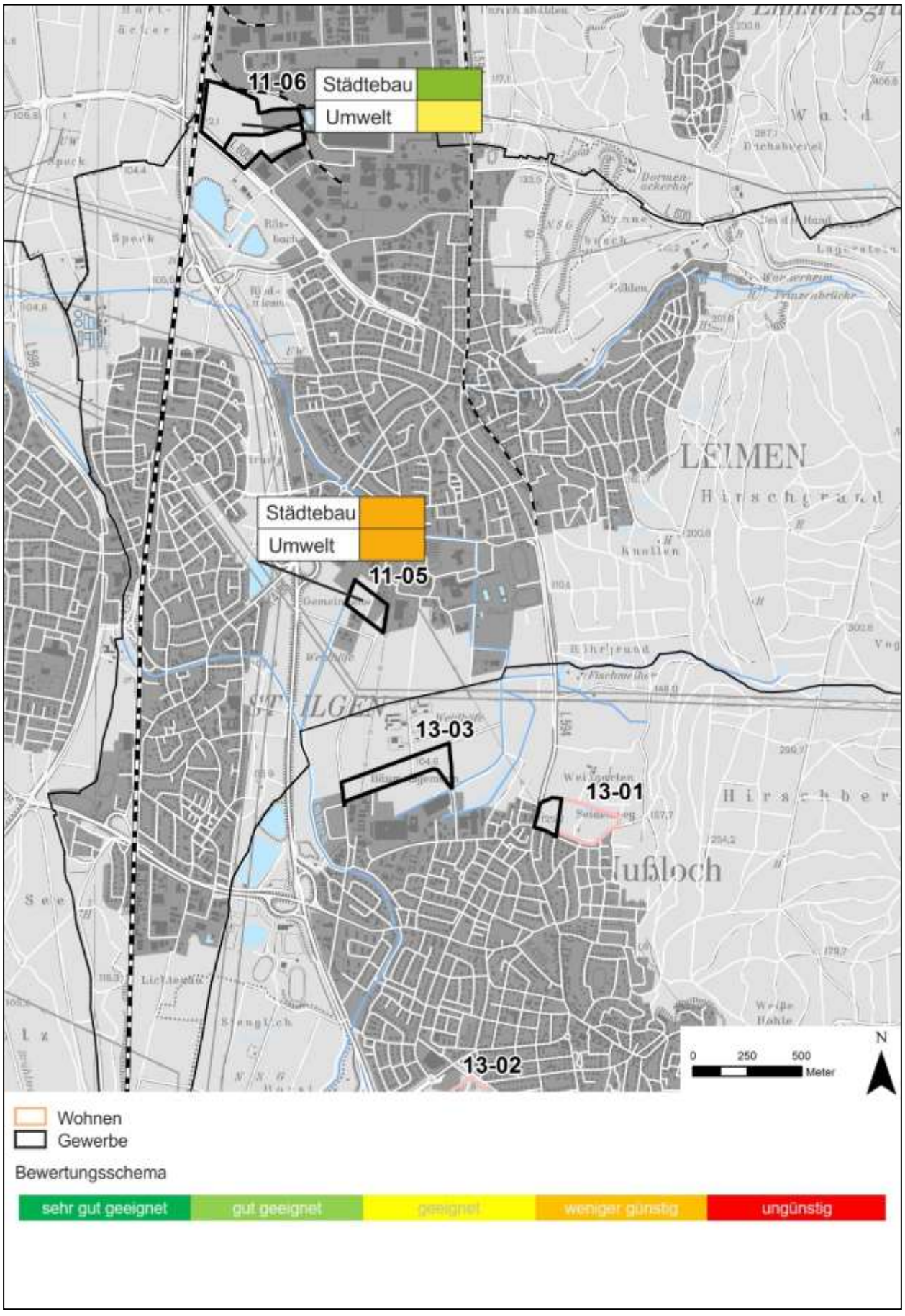


Umweltbezogene Planungsbelange

Stadtteil Gauangelloch

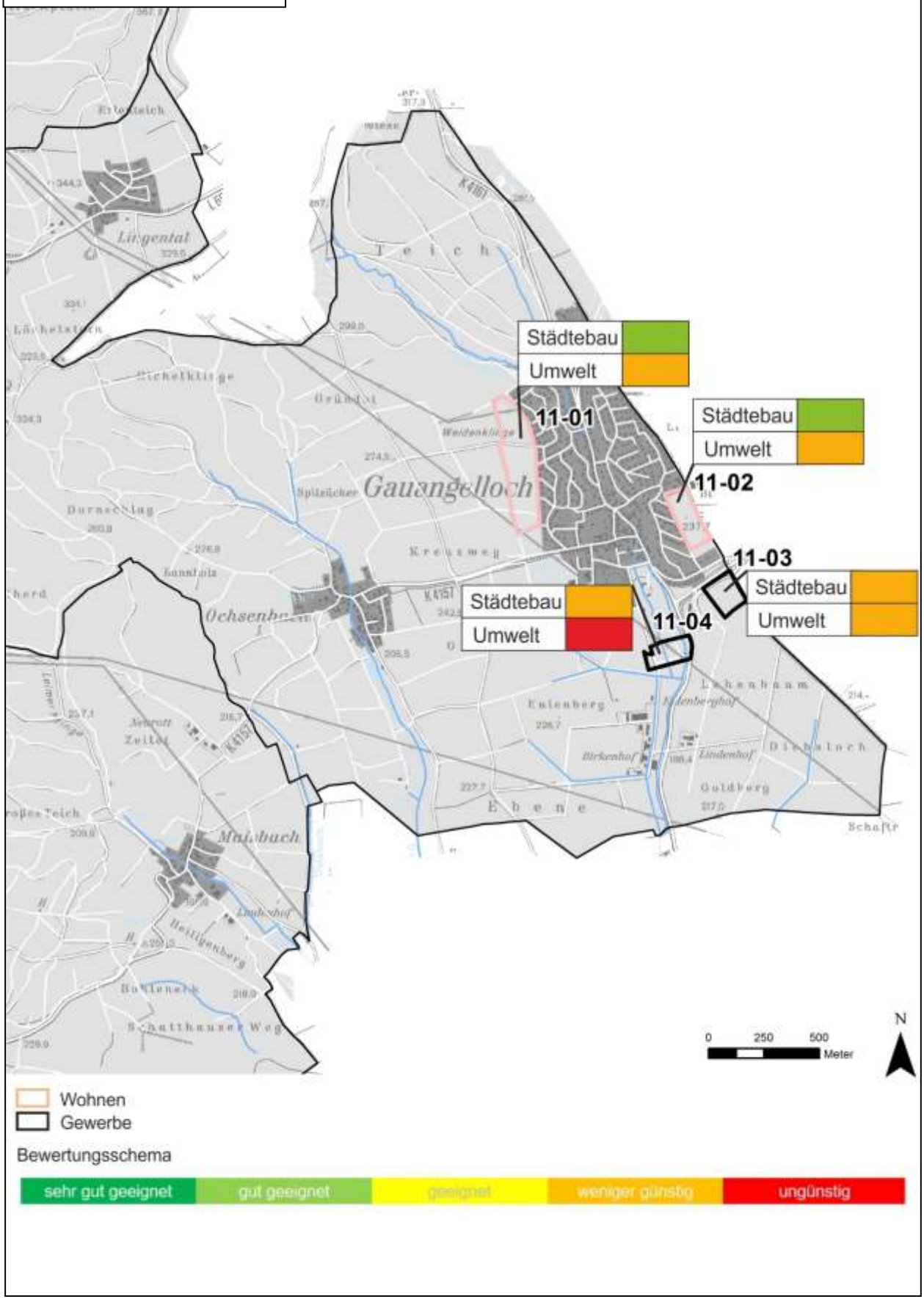


Gesamtbewertung der städtebaulichen und umweltbezogenen Eignung

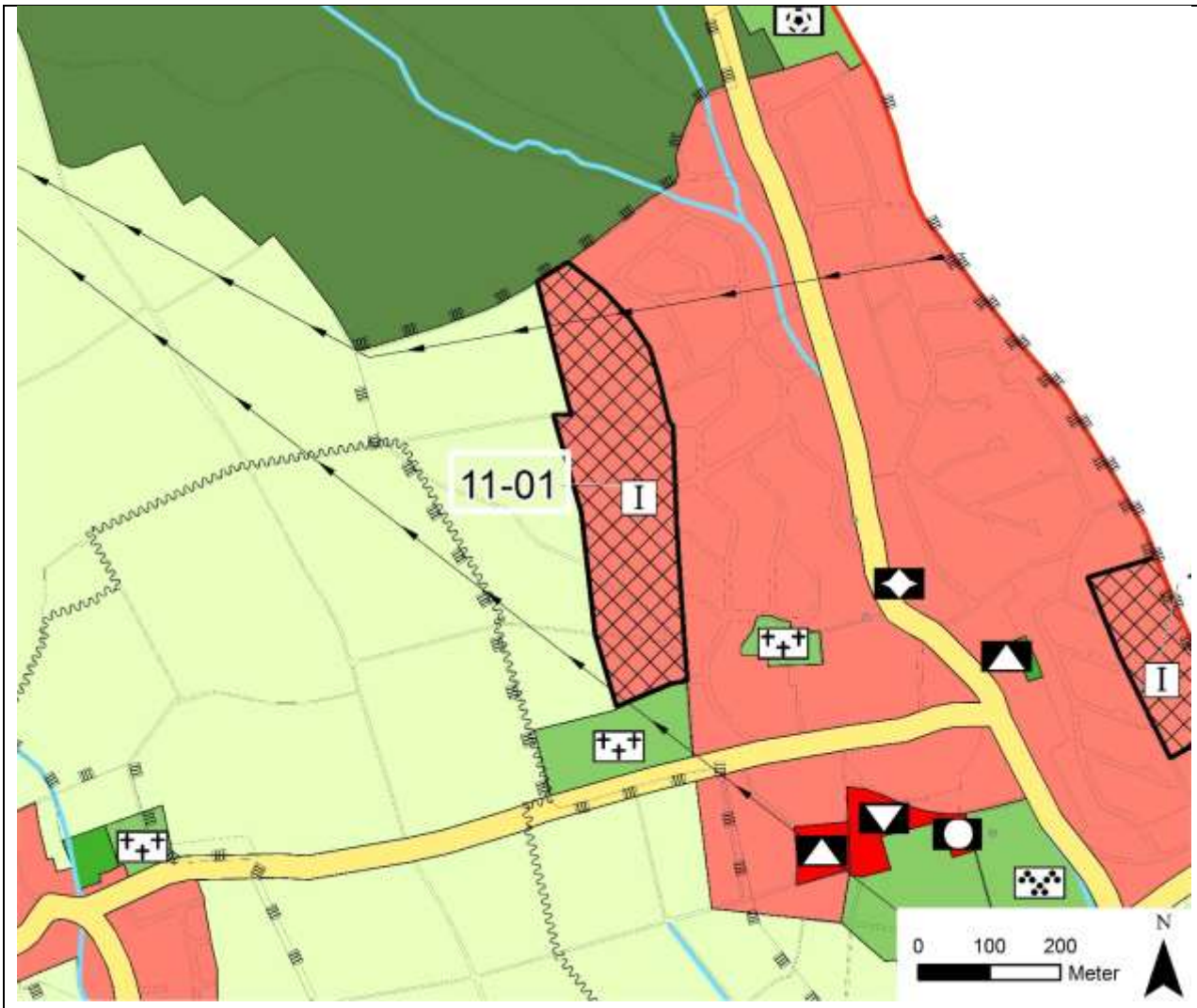


Gesamtbewertung der städtebaulichen und umweltbezogenen Eignung

Stadtteil Gauangelloch



11-01 Leimen – Gauangelloch Weidenklinge



Flächengröße in Hektar	7,8 ha	Die Fläche ist bereits seit 1982 als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Auch der aktuelle Planentwurf enthält diese Nutzung. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige Wohnnutzung gut geeignet. Aus Sicht der Umweltbelange ist sie weniger günstig.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Wohnbaufläche	
Neue FNP-Darstellung	Wohnbaufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur	
Die Fläche liegt am westlichen Ortsrand von Gauangelloch in topografisch bewegtem Gelände. Eine Entwicklung ist derzeit nicht angedacht, da die Nachfrage nach Wohnbauflächen in Gauangelloch aufgrund der Lage (Stadtzentrum Leimen ca. 8,1 km) nicht übermäßig hoch ist. In Anbetracht fehlender Alternativen soll diese Fläche als mögliche langfristige Entwicklungsperspektive auch zukünftig im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Insgesamt stellt die Fläche eine sinnvolle Fortentwicklung des Siedlungskörpers dar.	

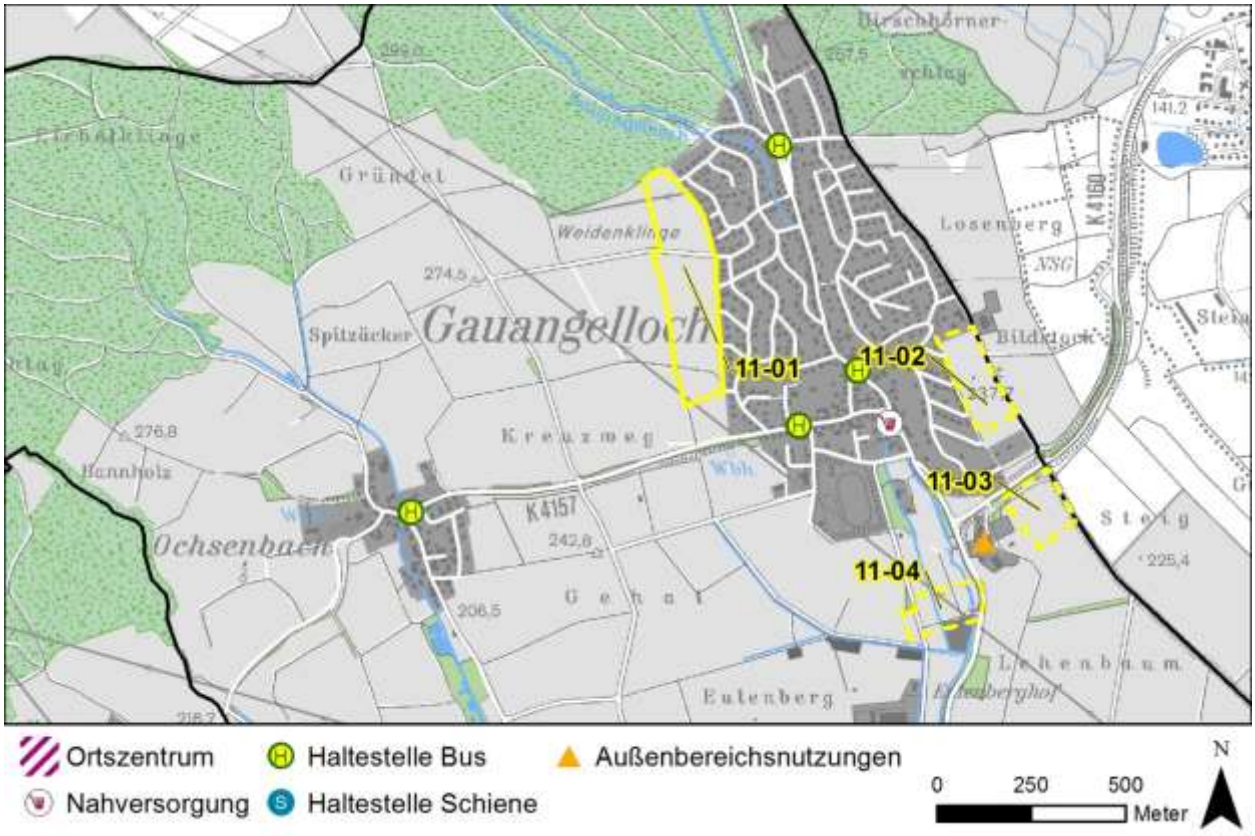
Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 260 m Haltepunkt Schiene: -
Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur	Ortszentrum Gauangelloch ca. 400m , ca. 8 km bis Leimen-Zentrum Nächster Markt: ca. 510 m (Freudensprung Lebensmittelhändler) Grundschule: ca. 400 m (Schlossbergschule Gauangelloch), ansonsten eher vergleichsweise geringe soziale Infrastruktur im Stadtteil.
Naherholung und Freizeit	Ortsrandlage mit direkter Nähe zu strukturreichem Ackerland, Grünland und Waldflächen.

Immissionsschutz	
Straßenverkehr	Ca. 100 m südlich der Fläche verläuft Angellocher Straße (Ortsdurchgangsstraße). Schalltechnische Messwerte liegen nicht vor, Orientierungswerte von nachts 45 dB(A) für allgemeines Wohngebiet werden allerdings voraussichtlich nicht überschritten.
Bahn	Keine Betroffenheit.
Weitere	-

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Bewegtes Gelände. Anbindung über bestehendes Wohngebiet bereits gesichert. Es sind keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten, allerdings ist die Topografie zu berücksichtigen. Entsprechende technische Voraussetzungen zur Verhinderung des Oberflächenabflusses bzw. der Bodenabschwemmung in angrenzende Wohngebiete sind zu schaffen.
Bestandsnutzungen	Ackerland, Grünland, Gehölzbestände. Hochspannungsleitungen/Masten queren nördlichen Bereich, im südlichen Bereich wird Fläche tangiert. Östlich grenzt Wohnbebauung, westlich die offene Landschaft (insbes. Ackerland), südlich zwischen Entwicklungsfläche und Angellocher Straße der Friedhof, sowie nördlich Waldflächen an.
Weitere Kriterien	Aufgrund der Topografie besteht die Gefahr der Überflutung der Fläche bei Starkregenereignissen.

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

11-01 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Oberer Buntsandstein / Lösssediment (lokal Abschwemmmassen) Boden: sandiger Lehm, Lehm, stark lehmiger Sand, schwerer Lehm, Ton. Bodenbewertung: - Hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - Mittlere bis hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - Mittlere/hohe bis sehr hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Es liegen keine Werte zur Grundwasserneubildung vor. Lage im Wasserschutzgebiet „Ochsenbachquelle, Brunnen Baiertal Wiesloch-Schatthausen/Baiertal“, Zone IIIB. Ca. 150 m östlich fließt der „Gauangelbach“. Konflikt: Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten. Hohes Gefährdungspotenzial des Grundwassers gegenüber Verunreinigungen, Lage im WSG.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit mittlerer klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Flächenhafter Kaltluftabfluss am Hang (unbelastet).	

	Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet. Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses am Hang.	
Pflanzen und Tiere	Bestand: Acker, Streuobst, Einzelgehölze - Schutzgebiete: im Norden Waldbiotop „Hohlwegrest am südlichen Teichwald“, Lage im Naturpark „Neckartal-Odenwald“. - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse - Biotopverbund: Trittsteinbiotope und Vernetzungselemente vorhanden, Lage im Kernraum Biotopverbund mittlerer Standorte, Lage im Kernraum Biotopverbund trockener Standorte Konflikt: Verlust von überwiegend geringwertigen Biotopstrukturen, jedoch auch von Streuobstwiese; mittleres Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Ackerland und Streuobstwiese. Sehr hohe Bedeutung für die Feierabenderholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Lage abseits von Hauptverkehrsstraßen und der Bahn, geringe Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von direkt an Wohnbebauung angrenzende Erholungsbereichen.	
Kultur- und Sachgüter	Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Kulturgüter bekannt.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Hohes Konfliktpotenzial v. a. aufgrund der Inanspruchnahme von Freifläche mit einer sehr hohen Erholungsfunktion und von hochwertigen Böden. Die Fläche liegt ebenfalls in einem Wasserschutzgebiet und teilweise im Landes-Biotopverbund mittlerer bzw. trockener Standorte.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

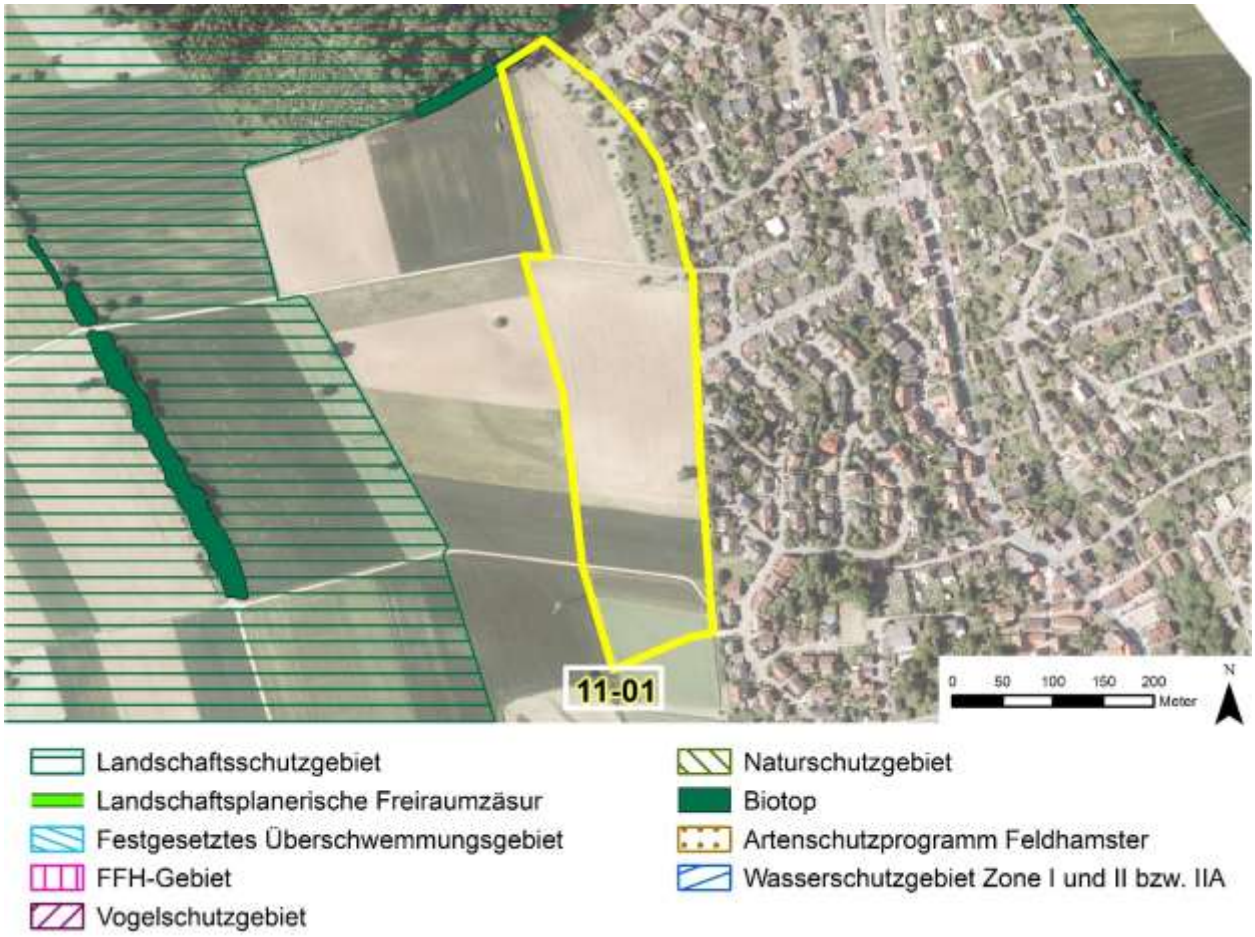
Erhalt der Streuobstwiese im Nordosten. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes. Ein sehr hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Mensch, ein sehr hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Boden zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

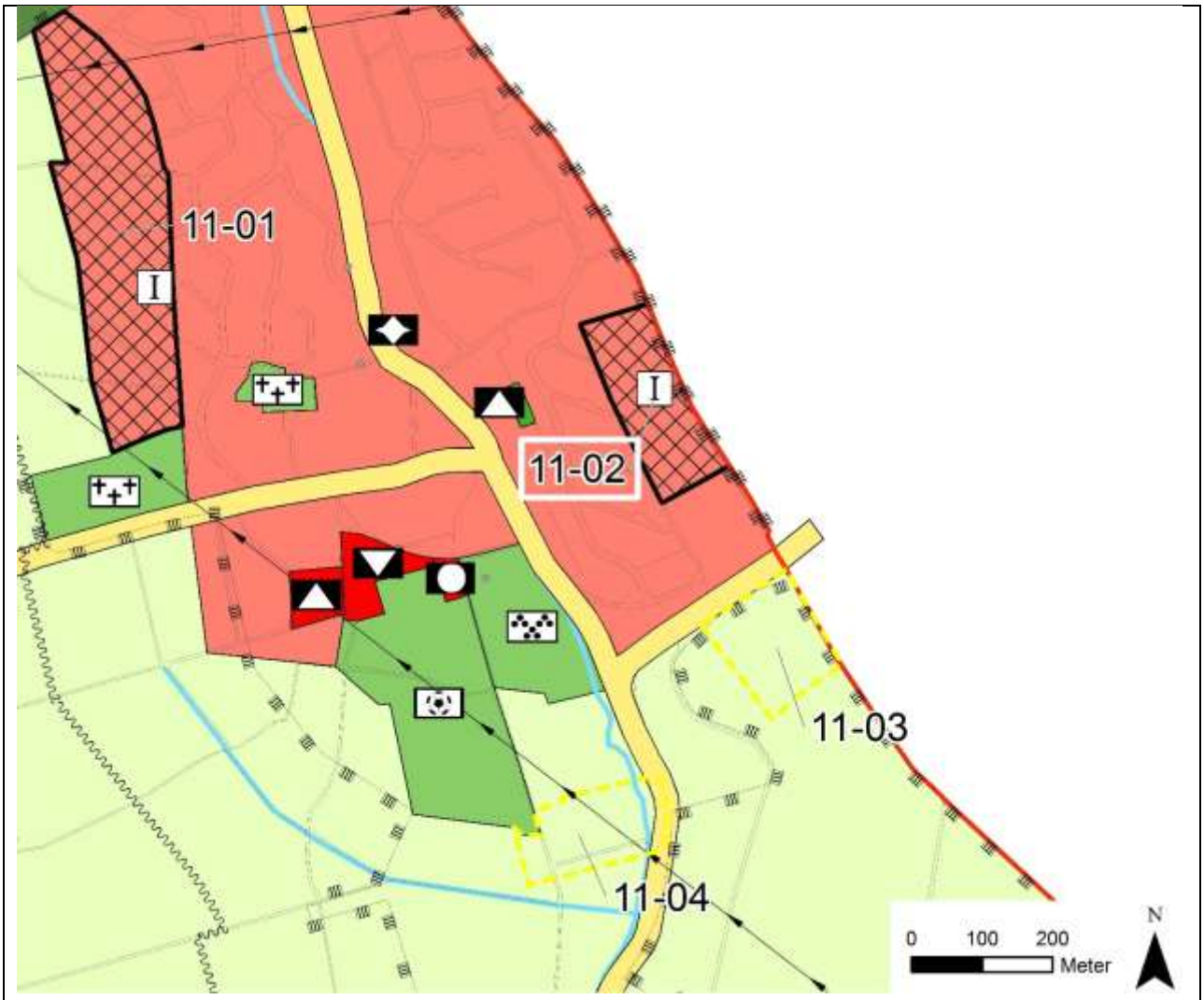
Landschaftsplan 1999:

- Die Fläche wurde als wenig vereinbar eingeschätzt.

Umweltbezogene Restriktionen



11-02 Leimen – Gauangelloch Bildäcker



Flächengröße in Hektar	2,7 ha	Die Fläche ist bereits seit 2006 als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Auch der aktuelle Planentwurf enthält diese Nutzung. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige Wohnnutzung gut geeignet. Aus Sicht der Umweltbelange ist sie weniger günstig.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Wohnbaufläche	
Neue FNP-Darstellung	Wohnbaufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur
Diese Fläche liegt auf einer Hangkuppe am östlichen Siedlungsrand von Gauangelloch direkt an der Gemarkungsgrenze. Sie ist bereits von drei Seiten von Wohnbauflächen umschlossen und stellt eine gute Erweiterung des bestehenden Siedlungskörpers dar.

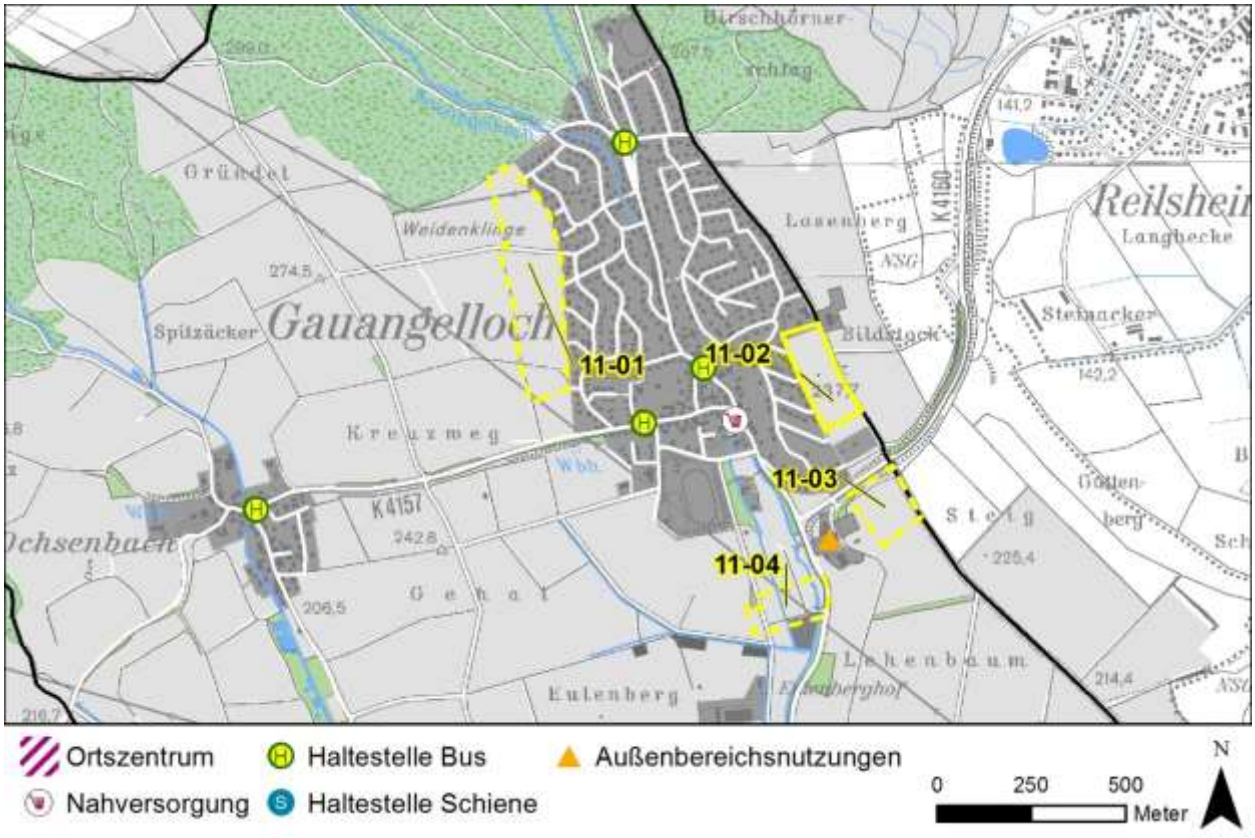
Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 420 m Haltepunkt Schiene: -
Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur	Ortszentrum Gauangelloch, ca. 8 km bis Leimen-Zentrum Nächster Markt: ca. 450 m (Lebensmittel) Grundschule: ca. 400 m (Schlossbergschule Gauangelloch), ansonsten eher vergleichsweise geringe soziale Infrastruktur im Ortsteil.
Naherholung und Freizeit	In direktem Umfeld befinden sich strukturreiche Äcker, Grünland und Waldflächen.

Immissionsschutz	
Straßenverkehr	Aufgrund der Lage werden die schalltechnischen Orientierungswerte von nachts 45 dB(A) für Allgemeines Wohngebiet nicht überschritten.
Bahn	Keine Betroffenheit.
Weitere	Ca. 20 m nordöstlich befindet sich ein Pferdehof. Ggf. auftretende Geruchsimmissionen sind auf Bebauungsplanebene zu prüfen.

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Lage auf Hangkuppe. Äußere Zuwegung über bestehendes Wohngebiet bereits gesichert. Es sind keine besonderen technischen Schwierigkeiten bezüglich Anbindung und Infrastruktur zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Grünland. Südwestlich grenzt Pferdehof, nördlich auf gegenüber liegender Straßenseite die Wohnbebauung von Gauangelloch.
Weitere Kriterien	-

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

11-02 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Lösssediment (lokal Abschwemmmassen) Boden: sandiger Lehm, Lehm, stark lehmiger Sand Bodenbewertung: - Hohe/sehr hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - Mittlere/hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Es liegen keine Werte zur Grundwasserneubildung vor. Lage im Wasserschutzgebiet „"Ochsenbachquelle., Brunnen Baiertal Wiesloch-Schatthausen/Baiertal“, Zone IIIB. Ca. 200 m westlich fließt der „Gauangelbach“. Konflikt: Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten. Hohes Gefährdungspotenzial des Grundwassers gegenüber Verunreinigungen, Lage im WSG.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftentstehungsgebiet mit guten Abflussbedingungen; Freifläche mit mittlerer klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion Konflikt: Verlust von Kaltluftentstehungsgebiet.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Acker, Einzelgehölze, Weide. - Schutzgebiete: Im Nordosten Lage teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Unteres und Mittleres Elsenztal“; ca. 170 m östlich NSG „Mauermer und Bammentaler Elsenztal“ - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse - Biotopverbund: Trittsteinbiotope vorhanden - Konflikt: Verlust von Grünland/Weiden und Einzelgehölzen. Mittleres Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Weide und Ackerland. Sehr hohe Bedeutung für die Feierabenderholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Am nordöstlichen Rand verläuft „Europäischer-Fernwanderweg Nr. 1“. Attraktiv auch durch Weidetiere. Lage abseits von Hauptverkehrsstraßen und der Bahn in exponierter Lage mit Fernwirkung, geringe Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von direkt an Wohnbebauung angrenzende Erholungsbereichen und von Freifläche entlang überregional bedeutsamer Wanderwege.	
Kultur- und Sachgüter	Fundpunkte „Bildstock (unbestimmt)", 3 x „Grenzstein (unbestimmt)“; „Steinkreuz (unbestimmt)“ innerhalb des Planungsgebietes. Östlich angrenzend „Bildstock (unbestimmt)“.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Hohes Konfliktpotenzial v. a. aufgrund der Inanspruchnahme von Freifläche mit einer sehr hohen Erholungsfunktion und von hochwertigen Böden. Zudem besteht die Fläche überwiegend aus Grünland und liegt im Wasserschutzgebiet.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

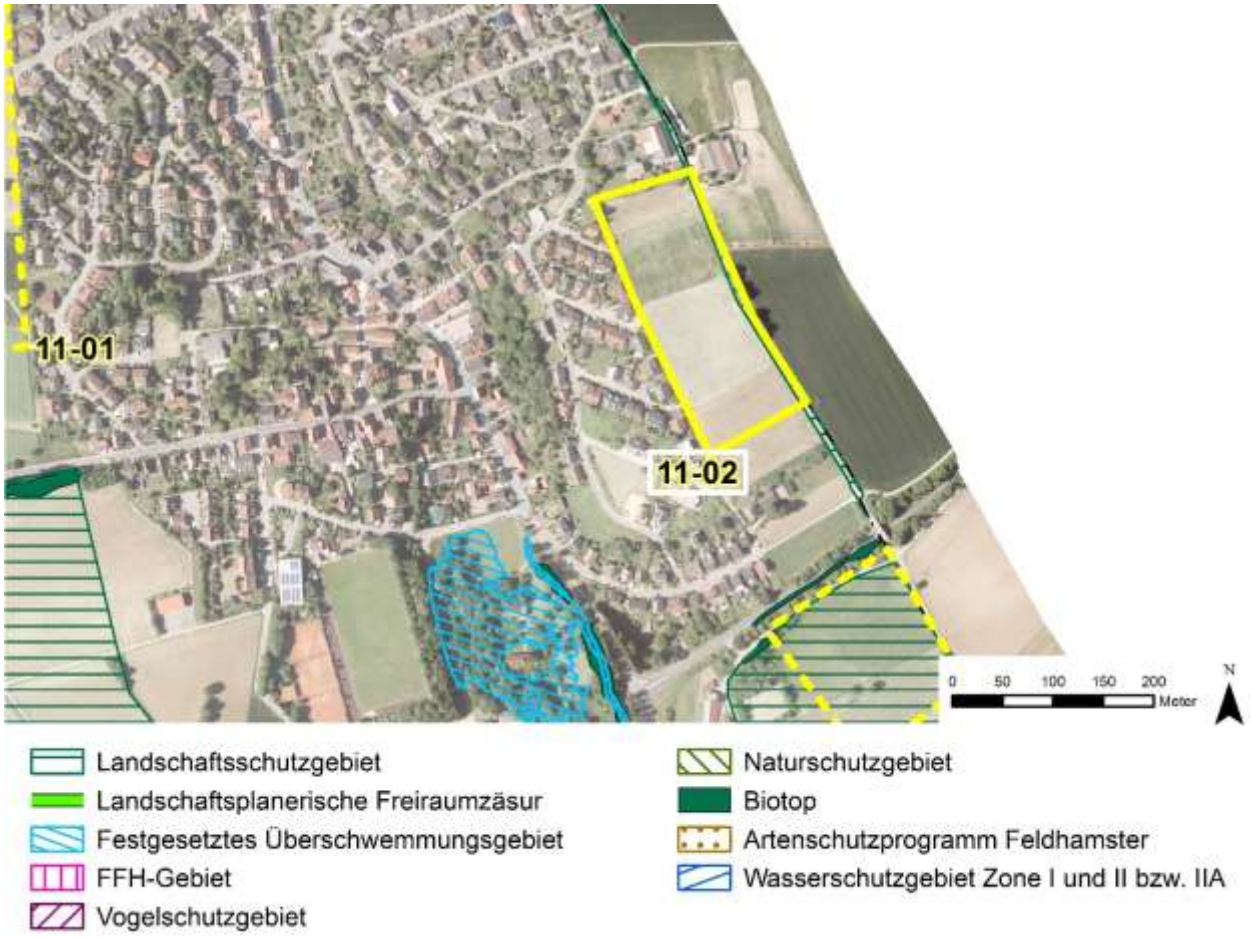
Erhalt der Gehölze. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes. Ein sehr hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Mensch, ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Pflanzen & Tiere zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

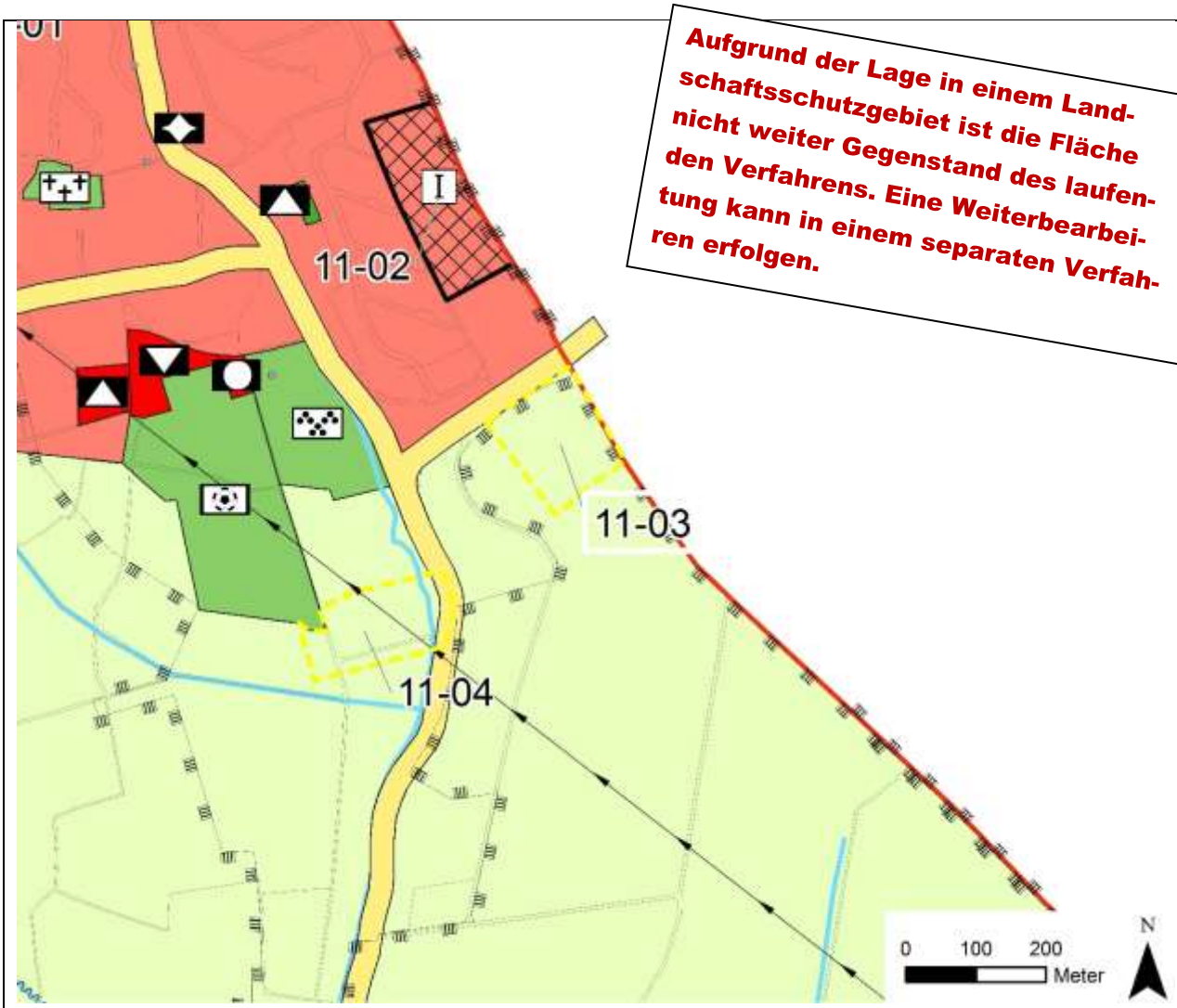
Landschaftsplan 1999:

- Die Fläche wurde als bedingt vereinbar eingeschätzt.

Umweltbezogene Restriktionen



11-03 Leimen – Gauangelloch Hoher Stein



Aufgrund der Lage in einem Landschaftsschutzgebiet ist die Fläche nicht weiter Gegenstand des laufenden Verfahrens. Eine Weiterbearbeitung kann in einem separaten Verfahren erfolgen.

Flächengröße in Hektar	2,1 ha	Laut Planentwurf zur frühzeitigen Beteiligung sollte die Fläche zukünftig statt Landwirtschaft als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Sie ist aus städtebaulicher und umweltbezogener Sicht für eine zukünftige gewerbliche Nutzung aufgrund der Lage in einem Landschaftsschutzgebiet weniger günstig.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Landwirtschaft	
Neue FNP-Darstellung	Landwirtschaft	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur	
Diese Fläche am südöstlichen Ortsrand von Gauangelloch ist als Alternative zu der entfallenden gewerblichen Baufläche im Süden des Ortsteils zu sehen. Sie liegt zumindest teilweise in einem ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet. Zukünftig soll die Fläche als „Entwicklungsfläche Gewerbe“ aufgenommen werden.	

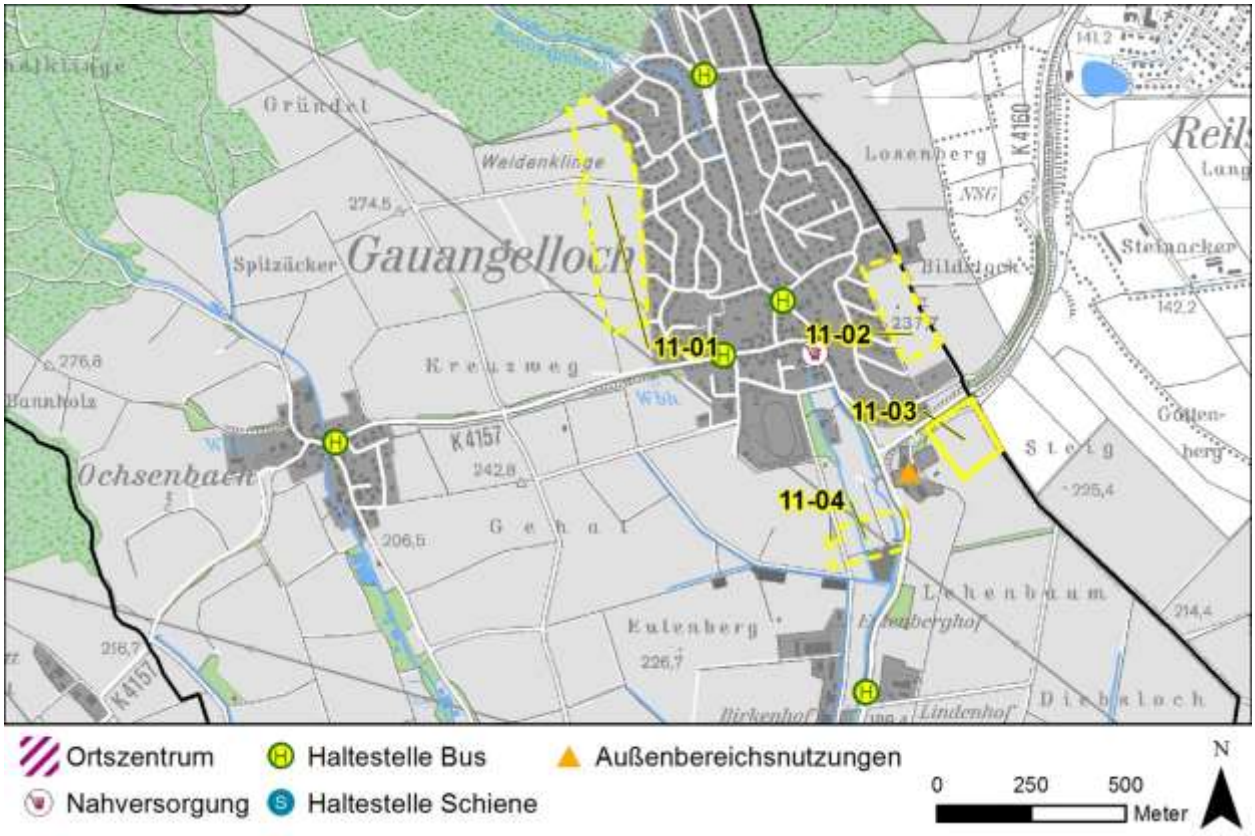
Erreichbarkeiten	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 610 m Haltestelle Schiene: -
Überörtliche Verkehrsanbindung	Die Fläche ist über die K4160 gut erreichbar. Der nächste Autobahnanschluss (A6) liegt allerdings ca. 11 km entfernt.

Immissionsschutz	
Verkehrsimmissionen	Schalltechnische Werte liegen nicht vor, allerdings wird davon ausgegangen, dass schalltechnische Orientierungswerte von nachts 55 dB(A) für Gewerbegebiet durch Verkehrsaufkommen der K4160 nachts nicht überschritten werden.
Nutzungskonflikte	Aufgrund der Nähe zu Wohngebieten (ca. 50 m nördlich) sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu prüfen.

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Voraussichtlicher erhöhter technischer Aufwand aufgrund der Topografie und Lage der Fläche. Bereits bestehende Straßen können nicht ohne weiteres genutzt werden. Ausbaubedarf notwendig.
Bestandsnutzungen	Grünland, Pferdekoppel. Westlich grenzt landwirtschaftlicher Betrieb / Reiterhof an Fläche an. Nördlich verläuft K4160. Auf der gegenüberliegenden Seite grenzt ein Wohngebiet an.
Weitere Kriterien	Lage im Landschaftsschutzgebiet.

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

11-03 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Lösssediment (lokal Abschwemmmassen) Boden: sandiger Lehm, Lehm, stark lehmiger Sand, schwerer Lehm, Ton Bodenbewertung: - Mittlere bis hohe/sehr hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - Mittlere bis hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - Geringe/mittlere bis sehr hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Es liegen keine Werte zur Grundwasserneubildung vor. Lage im Wasserschutzgebiet „Ochsenbachquelle, Brunnen Baiertal Wiesloch-Schatthausen/Baiertal“, Zone IIIB. Ca. 170 m westlich fließt der „Gauangelbach“. Konflikt: Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten. Hohes Gefährdungspotenzial des Grundwassers gegenüber Verunreinigungen, Lage im WSG.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftentstehungsgebiet mit guten Abflussbedingungen; Freifläche mit mittlerer klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Flächenhafter Kaltluftabfluss am Hang (unbelastet).	

	Konflikt: Verlust von Kaltluftentstehungsgebiet. Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses am Hang.	
Pflanzen und Tiere	Bestand: Weide, Grünland, Einzelgehölze - Schutzgebiete: Lage teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße - Süd“; Naturpark „Neckartal-Odenwald“; im Nordwesten Offenlandbiotop „Feldgehölz und Feldhecke südlich Gauangelloch“. - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse - Biotopverbund: Trittsteinbiotope vorhanden - Konflikt: Verlust von Grünland/Weiden und Einzelgehölzen. Mittleres Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Weide und Grünland. Sehr hohe Bedeutung für die Feierabenderholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Attraktiv auch durch Weidetiere. Am nordöstlichen Rand verläuft „Europäischer-Fernwanderweg Nr. 1“. Geringe bis mittlere Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von siedlungsnahen Erholungsbereichen, und von Freifläche entlang überregional bedeutsamer Wanderwege.	
Kultur- und Sachgüter	Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Kulturgüter bekannt.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Mittleres Konfliktpotenzial v. a. aufgrund der Inanspruchnahme von Freifläche mit einer sehr hohen Erholungsfunktion und von hochwertigen Böden. Zudem besteht die Fläche überwiegend aus Grünland und liegt im Wasserschutzgebiet.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

Erhalt der Gehölze. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in die Schutzgüter Boden, Pflanzen & Tiere und Mensch zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

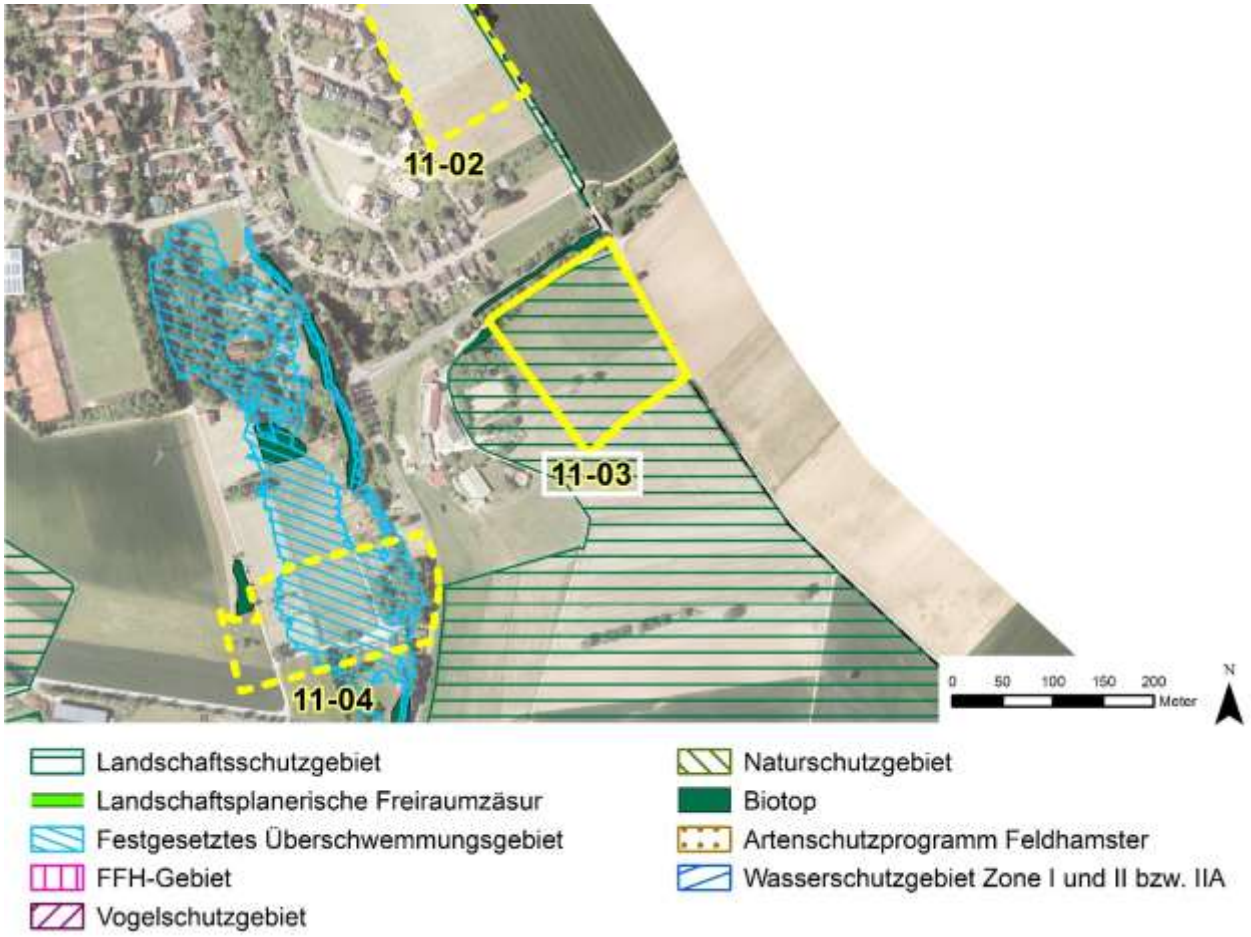
Landschaftsplan 1999:

- Die Fläche wurde nicht als Siedlungserweiterungsfläche betrachtet.

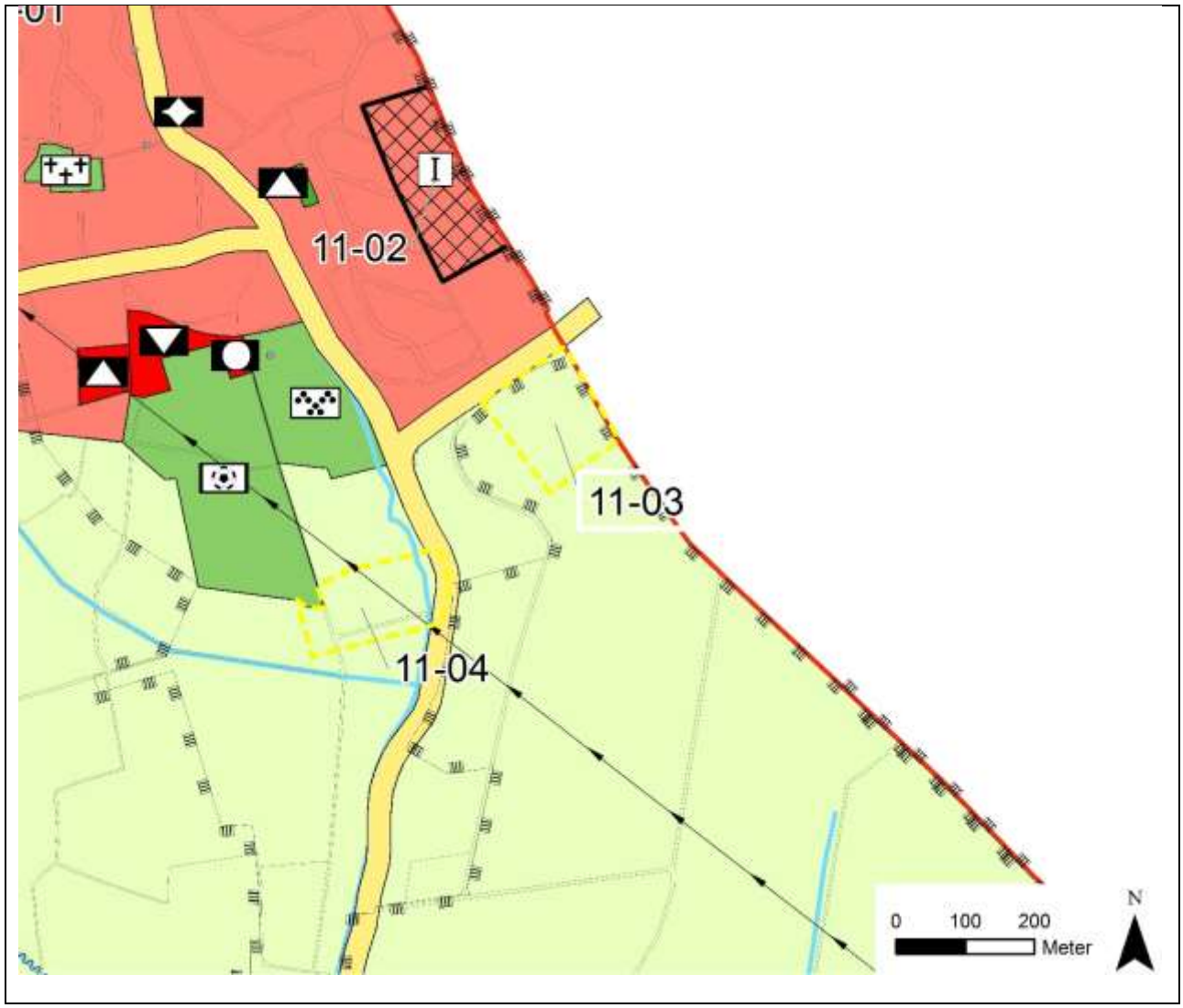
Regionalplan:

- Lage in Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz

Umweltbezogene Restriktionen



11-04 Leimen – Gauangelloch Ober dem Gießgraben



Flächengröße in Hektar	2,1 ha	Die Fläche ist seit 1982 als Gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Im aktuellen Planentwurf soll die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden. Die Fläche ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige gewerbliche Nutzung weniger günstig. Aus Sicht der Umweltbelange ist die Fläche ungünstig.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft, Grünland, Ufervegetation	
Aktuelle Darstellung FNP	Gewerbliche Baufläche	
Neue FNP-Darstellung	Landwirtschaft	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur
Im wirksamen Flächennutzungsplan ist im Süden von Gauangelloch eine gewerbliche Baufläche (2,1 ha) dargestellt. Diese Fläche ist abgesetzt vom bestehenden Siedlungskörper und liegt in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich in der Talaue. Sie soll im zukünftigen Flächennutzungsplan aufgrund dieser Lage nicht mehr als Entwicklungsfläche Gewerbe dargestellt werden. Um die bestehende Nachfrage nach Gewerbeflächen insbesondere durch bereits ortsansässige Handwerksbetriebe dennoch befriedigen zu können, soll in Gauangelloch eine alternative gewerbliche Baufläche geprüft werden. Denkbar für eine Verlagerung wäre die in den Vorentwurf aufgenommene Alternativfläche 11-03.

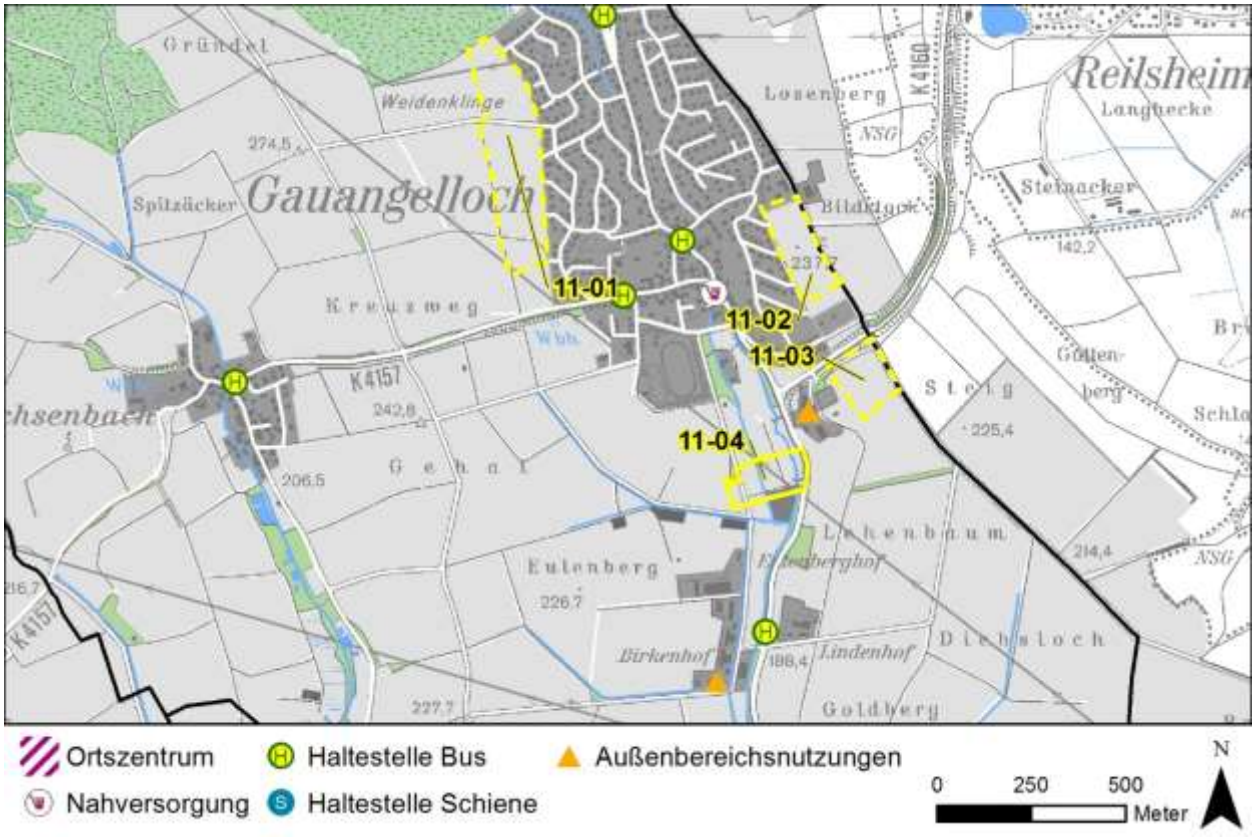
Erreichbarkeiten	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 380 m Haltepunkt Schiene: -
Überörtliche Verkehrsanbindung	Die Fläche ist über die Ortsdurchgangsstraße gut erreichbar. Der nächste Autobahnanschluss (A6) liegt allerdings ca. 10,5 km entfernt.

Immissionsschutz	
Verkehrsimmissionen	Schalltechnische Werte liegen nicht vor, allerdings wird davon ausgegangen, dass schalltechnische Orientierungswerte von nachts 55 dB(A) für Gewerbegebiete durch Verkehrsaufkommen der K4160 nachts nicht überschritten werden.
Nutzungskonflikte	Aufgrund der Nähe zu Wohngebieten (ca. 250 m nördlich) sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu prüfen.

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Lage in Talaue. Zuwegung über K4160 möglich. Allerdings Lage in festgesetztem Überschwemmungsgebiet. Daher sind Baugenehmigungen im Regelfall nicht möglich.
Bestandsnutzungen	Ackerland, Gartenland sowie entlang der Bachaue Gehölzbestände. Südlich grenzt Hundesportverein an.
Weitere Kriterien	Fläche bereits bei statistisch 10-jährigem Hochwasser (HQ10) z.T. überschwemmt.

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

11-04 **Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials**		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Unterer Muschelkalk Boden: sandiger Lehm, Lehm, stark lehmiger Sand, schwerer Lehm, Ton Bodenbewertung: - Mittlere/hohe bis hohe/sehr hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - Mittlere bis hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - Mittlere/hohe bis sehr hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Es liegen keine Werte zur Grundwasserneubildung vor. Lage im Wasserschutzgebiet „Ochsenbachquelle, Brunnen Baiertal Wiesloch-Schatthausen/Baiertal“, Zone IIIB. „Gauangelbach“ fließt durch das Gebiet; ca. 20 m südlich fließt der „Gießgraben“. Lage fast vollflächig in Überflutungsfläche HQ 10 / 50 / 100. Konflikt: Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten. Hohes Gefährdungspotenzial des Grundwassers gegenüber Verunreinigungen, Lage im WSG. Der durch das Planungsgebiet verlaufende „Gauangelbach“ wird durch das Vorhaben erheblich beeinträchtigt. Durch die Lage in Überflutungsfläche HQ 10	

	und somit auch HQ 50 / 100 sehr hohes Konfliktpotenzial beim Schutzgut Wasser.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftentstehungsgebiet mit eingeschränkten Abflussbedingungen; Freifläche mit hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion; Verzögerter Kaltluftabfluss in Tälern (unbelastet). Konflikt: Verlust von Kaltluftentstehungsgebiet und Freifläche mit hoher Ausgleichsfunktion.	
Pflanzen und Tiere	Bestand: Acker, Grünland, Sportanlage/Reitplatz, Feldgarten, Gehölz - Schutzgebiete: nordwestlich angrenzend Offenlandbiotop „Feldhecke südlich Gauangelloch“; östlich angrenzend Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße - Süd“. - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse - Biotopverbund: Trittsteinbiotope und Vernetzungselemente vorhanden - Konflikt: Verlust von zahlreichen mittel-hochwertigen Biotopstrukturen wie Grünland/Weiden und Einzelgehölzen. Hohes Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Attraktives Landschaftsbild mit mehreren Strukturelementen wie Bach, Gehölz, Grünland/Weide. Hohe Bedeutung für die Feierabenderholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Geringe bis mittlere Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von siedlungsnahen Erholungsbereichen.	
Kultur- und Sachgüter	Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich das Denkmal „Burg (Mittelalter)“.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Die Fläche ist losgelöst von der Siedlung in der freien Landschaft und nimmt hochwertige Böden in Anspruch. Zudem liegt die Fläche in einer Überflutungsfläche und im Wasserschutzgebiet. Daher besteht aus landschaftsplanerischer Sicht ein **sehr hohes Konfliktpotenzial**.

Von einer Ausweisung als Siedlungserweiterungsfläche wird aus Umweltsicht abgeraten.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

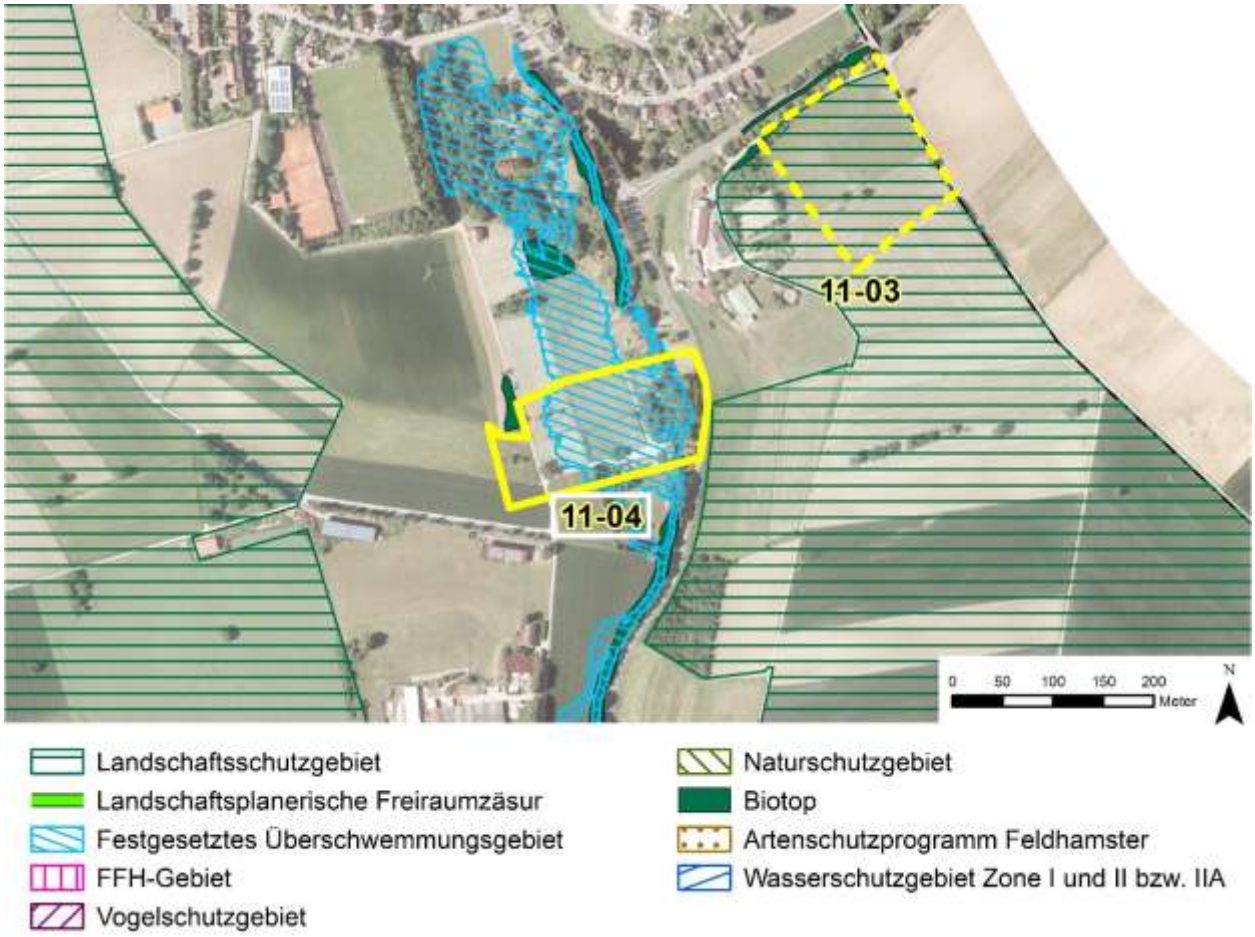
Sollte es doch zu einer Ausweisung kommen, ist ein sehr hoher Ausgleichsbedarf durch den Eingriff in die Schutzgüter Wasser und Pflanzen & Tiere, sowie ein hoher Ausgleichsbedarf bei den Schutzgütern Boden und Mensch, zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

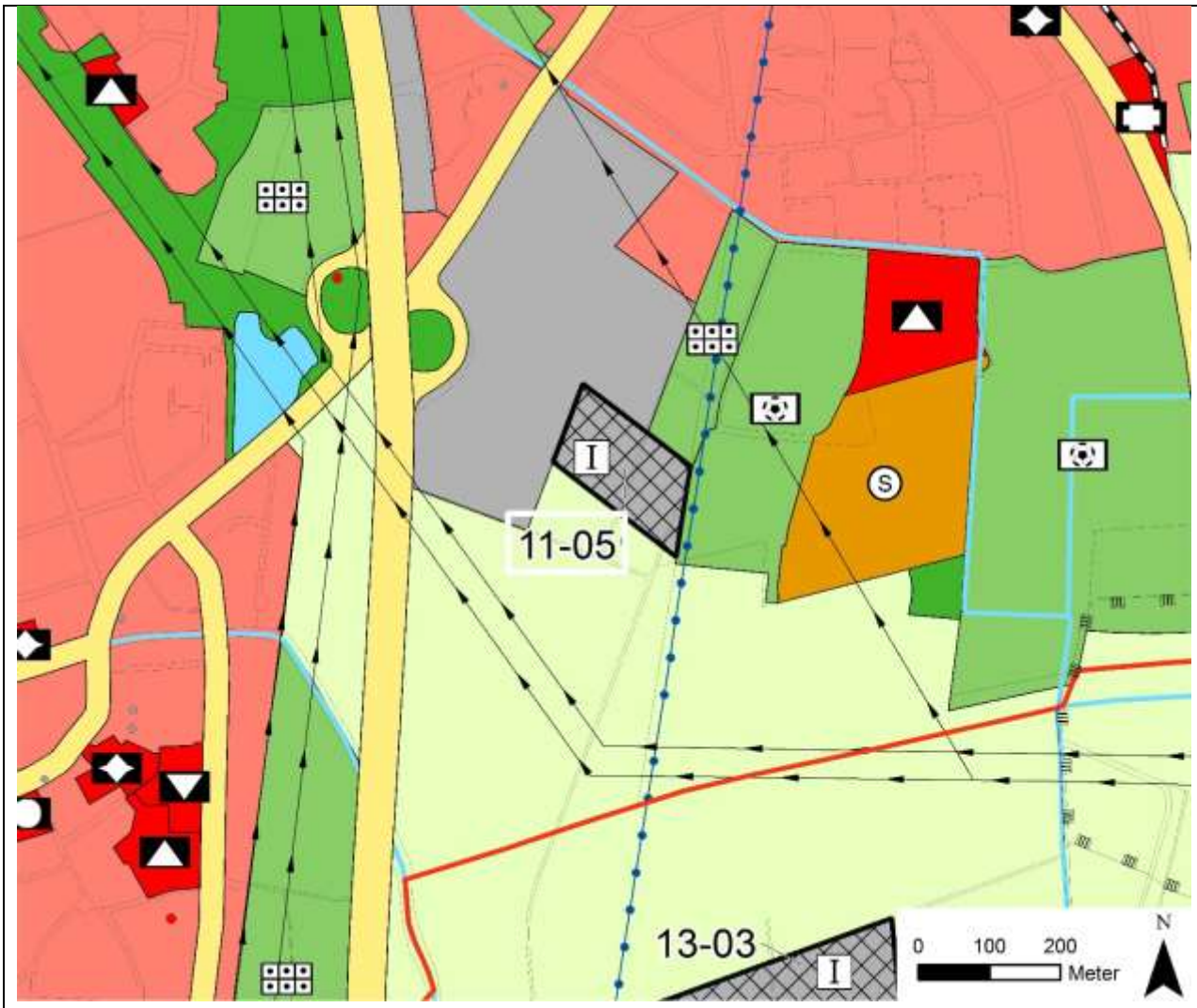
Landschaftsplan 1999:

- Die Fläche wurde zu damaligem Kenntnisstand als nicht vereinbar eingeschätzt.

Umweltbezogene Restriktionen



11-05 Leimen – Erweiterung Gewerbegebiet Süd



Flächengröße in Hektar	2,3 ha	Die Fläche ist seit 1982 als Fläche für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan enthalten. Im aktuellen Planentwurf wird die Fläche als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Sie ist aus städtebaulicher und umweltbezogener Sicht für eine zukünftige gewerbliche Nutzung jedoch weniger günstig.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Landwirtschaft, Gemeinbedarf Öffentliche Sicherheit und Ordnung	
Neue FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet	gut geeignet	geeignet	weniger günstig	ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur
Am südlichen Siedlungsrand von Leimen stellt der wirksame Flächennutzungsplan eine Fläche für „Gemeinbedarf Öffentliche Ordnung und Sicherheit“ dar. Diese soll zukünftig für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen und wird in die Gesamtfortschreibung deshalb als gewerbliche Baufläche aufgenommen. Sie wird westlich angrenzend um ca. 1,3 ha ergänzt, so dass eine geordnete und sinnvolle städtebauliche Entwicklung im Zusammenhang mit dem bestehenden Gewerbegebiet Süd möglich wird. Das direkte Umfeld dieser Flächen ist überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt.

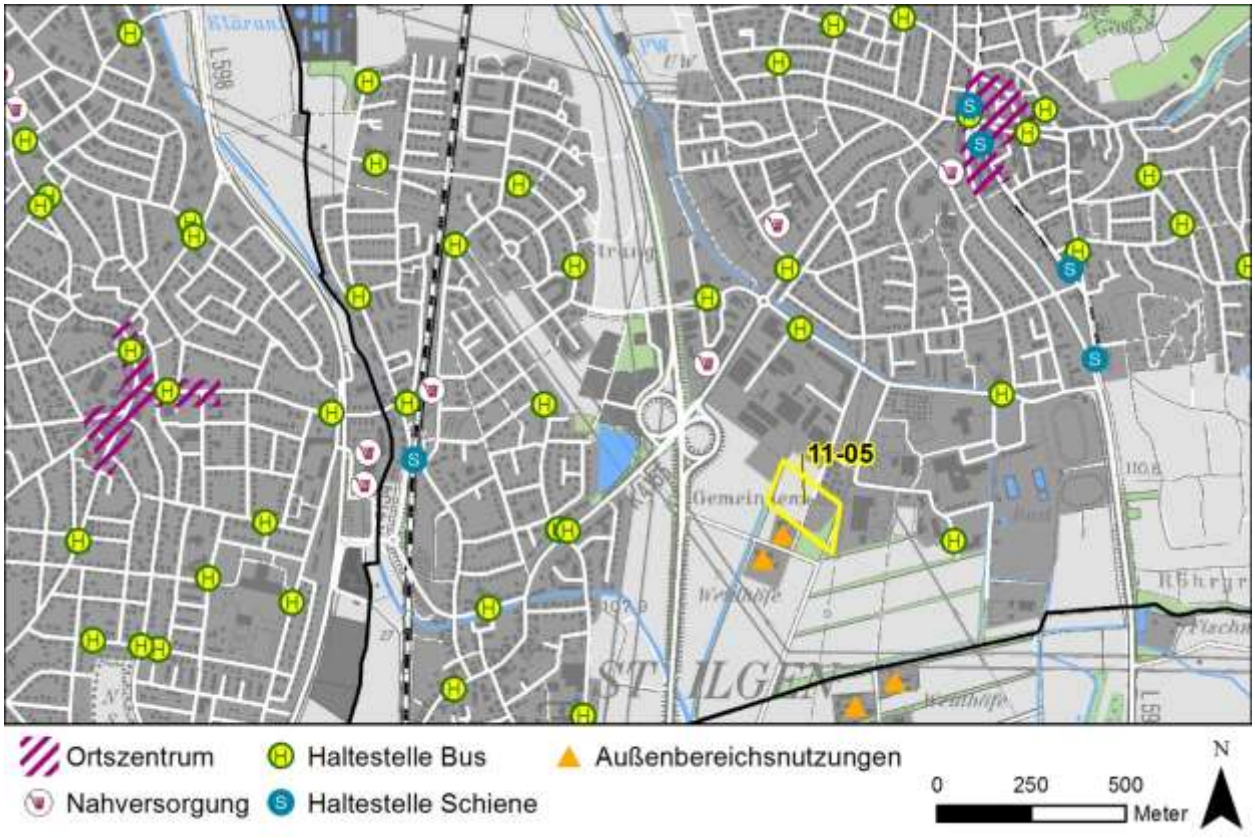
Erreichbarkeiten	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 520 m Haltepunkt Schiene: 1.800 m (Bhf. St.-Ilgen)
Überörtliche Verkehrsanbindung	Die Fläche ist über die Senefelder Straße gut erreichbar. Das überregionale Verkehrsnetz (B3) ist in ca. 1 km gut erreichbar. Die nächste Autobahnzufahrt (A5) befindet sich in ca. 7 km. Das bestehende Gewerbegebiet sowie Wohngebiete müssen in Randbereichen durchfahren werden.

Immissionsschutz	
Verkehrsimmissionen	Die B3 liegt ca. 220 m sowie die Bahntrasse Karlsruhe-Heidelberg ca. 940 m von der Fläche entfernt. Schalltechnische Orientierungswerte von nachts 55 dB(A) für Gewerbegebiete werden allerdings nicht überschritten.
Nutzungskonflikte	Südlich grenzen Aussiedlerhöfe an. Das nächste Allgemeine Wohngebiet im FNP liegt in ca. 300 m (Luftlinie) Entfernung. Dieses wird jedoch durch ein bestehendes Gewerbegebiet abgeschirmt. Eine kleinere Wohnbebauung grenzt direkt nördlich an. Prüfung der Auswirkungen erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans.

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Die Zuwegung ist über das bestehende Straßennetz gesichert. Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet sind erhöhte Aufwendungen und Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Sukzessionsfläche, Grünland, in den Randbereichen Gehölzbestände. Auf der östlichen Teilfläche befindet sich Abraumhalde / Lagerplatz. Nördlich daran schließt Wohnbebauung an, östlich eine Tennishalle sowie Tennisplätze. Südlich an Grünfläche grenzen landwirtschaftliche Betriebe (Weidhöfe) sowie westlich ein Graben direkt an.
Weitere Kriterien	Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

11-05 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Hochwassersediment (meist auf Flussschotter; lokal andere Talfüllungen) Boden: Lehm, schwerer Lehm Bodenbewertung: - Mittlere/hohe bis hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - Mittlere/hohe bis hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - Hohe bis hohe/sehr hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Mittlere Grundwasserneubildung. Ca. 330 m nördlich fließt der „Landgraben“. Lage nahezu vollflächig in Überflutungsfläche HQ 50. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten. Durch die Lage in Überflutungsfläche HQ 50 und somit auch HQ 100 sehr hohes Konfliktpotenzial beim Schutzgut Wasser. Nach Umsetzung der Hochwasserschutzkonzeption am Leimbach (Stand Frühjahr 2018) wird nur noch ein Teilbereich	

	von 100-jährlichem Hochwasser betroffen sein. Aussagen zum zukünftigen HQextrem sind noch nicht möglich.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion; westlich lokale Luftleitbahn (schadstoffbelastet). Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet und Freifläche mit hoher Ausgleichsfunktion.	
Pflanzen und Tiere	Bestand: Grünland/Weide, Aussiedlerhof, Gehölzreihen, Lagerplatz - Schutzgebiete: im Südosten Offenlandbiotop „Feldhecken und Feldgehölze südlich Leimen“; im Nordwesten Offenlandbiotop „Feldgehölz südlich Leimen - Hintere alte Weid“. - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Amphibien/Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse, Nachtfalter - Biotopverbund: Trittsteinbiotope und Vernetzungselemente vorhanden; Lage im „Flaschenhals im Biotopverbund“ Konflikt: Verlust von zahlreichen mittel-hochwertigen Biotopstrukturen wie Grünland/Weide und Gehölze. Mittleres Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Mittlerer attraktiver Landschaftsraum mit mehreren Gehölzstrukturen. Hohe Bedeutung für die Feierabenderholung, v. a. Spazieren, Radfahren. „Odenwald-Madonnen-Weg“ führt durch das Gebiet. Geringe bis mittlere Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von siedlungsnahen Erholungsbereichen und Freifläche entlang von überregional bedeutsamen Wanderwegen.	
Kultur- und Sachgüter	Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Kulturgüter bekannt.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Hohes Konfliktpotenzial v. a. durch die Inanspruchnahme von hochwertigen Böden und der Lage in einer Überflutungsfläche. Die Fläche liegt ebenfalls im „Flaschenhals im Biotopverbund“ und weist großflächig mittel bis hochwertige Biotopstrukturen auf.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

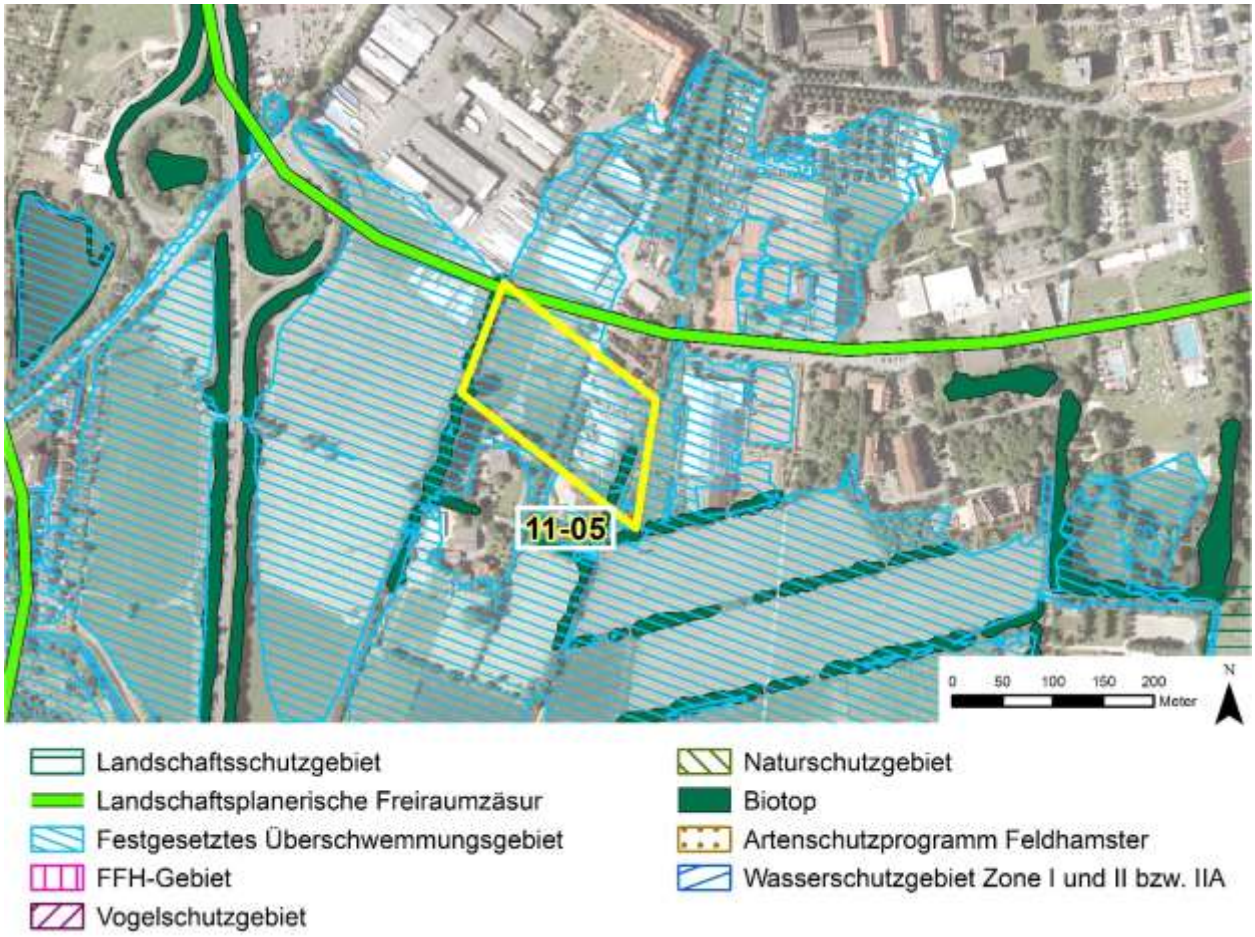
Erhalt der Gehölzstrukturen. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes. Ein sehr hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in die Schutzgüter Wasser und Pflanzen & Tiere, ein hoher Ausgleichsbedarf durch den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Mensch zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

Landschaftsplan 1999:

- Die westliche Hälfte der Fläche wurde nicht als Siedlungserweiterungsfläche betrachtet.
- Die östliche Hälfte der Fläche wurde als nicht vereinbar eingeschätzt.
- Lage im „Flaschenhals im Biotopverbund“

Umweltbezogene Restriktionen



Hinweis: Die Ermittlung der Flächen des HQextrem wurde für den geplanten Leimbach-Ausbau noch nicht vorgenommen. Derzeit läuft die gebietsweise Fortschreibung der Hochwassergefahrenkarten. Für Leimbach und Landgraben werden hierbei die heutigen Zustände der Gewässer zugrunde gelegt (Vermessung der Gewässer im Jahr 2016). Nach Abschluss des Leimbach-Ausbaus in diesem Abschnitt werden die Hochwassergefahrenkarten anlassbezogen fortgeschrieben und hierbei auch Flächen für HQextrem ermittelt.

11-06 Leimen – Gewerbegebiet Fautenbühl und Einzelhandel



Flächengröße in Hektar	11,5 ha	Die Fläche ist seit 1982 als Gewerbliche Baufläche enthalten. Im aktuellen Planentwurf wird die Fläche als Gewerbliche Baufläche sowie teilweise als Sonderbaufläche Einzelhandel dargestellt. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für die zukünftigen Nutzungen gut geeignet. Aus Sicht der Umweltbelange ist sie geeignet.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft, Grünland, Gehölze, Deponie	
Aktuelle Darstellung FNP	Gewerbliche Baufläche	
Neue FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche (7,5 ha), Sonderbaufläche Einzelhandel (4,0 ha)	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur	
Im nördlichen Gemeindegebiet zwischen Gewerbegebiet, Schwetzinger Straße, B 3 und Gemarkungsgrenze liegen zum Teil noch landwirtschaftlich genutzte Freiflächen. Diese sind bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Entwicklungsfläche und Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel dargestellt. Nunmehr soll die Sonderbaufläche Einzelhandel etwas vergrößert werden. Ansonsten bleibt der Flächenumgriff insgesamt unverändert. Die Fläche fügt sich gut in die umgebende Nutzung ein.	

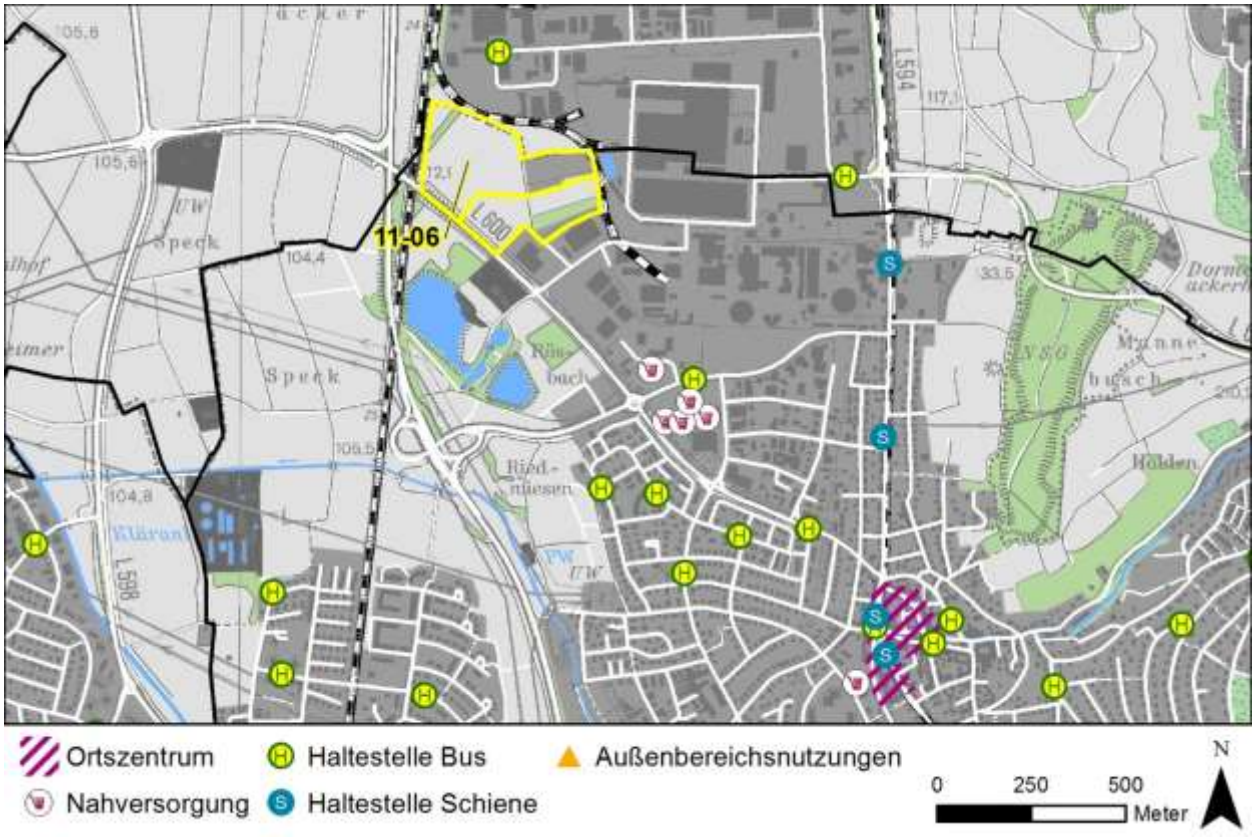
Erreichbarkeiten	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 680 m Haltepunkt Schiene: ca. 1.300 m (Straßenbahn)
Überörtliche Verkehrsanbindung	Die Fläche ist über das bestehende Gewerbegebiet bzw. die bestehende Sonderbaufläche Einzelhandel gut erreichbar. Aufgrund der Lage an der Schwetzinger Straße und der Nähe zur B3 (Anbindung in ca. 1,2 km) müssen Wohngebiete nicht durchfahren werden. Die nächste Autobahnzufahrt (A5) befindet sich in ca. 5 km.

Immissionsschutz	
Verkehrsimmissionen	Die Fläche ist aufgrund ihrer Lage an der Bahntrasse Karlsruhe-Heidelberg sowie der Nähe zur B3 und der Schwetzinger Straße stark verlärmt. Es werden nachts aufgrund der Bahn schalltechnische Werte zwischen 55 dB(A) im östlichen Teilbereich bis zu über 70 dB(A) im westlichen Teilbereich erreicht. Östlich schließen zudem Anschlussgleise für Rangierverkehr für Gewerbegebiet an. Aufgrund der Schwetzinger Straße werden nachts Werte zwischen 45 dB(A) bis 60 dB(A) erreicht. Es ist bezüglich des Immissionsschutzes im Bebauungsplan voraussichtlich mit einem erhöhten Aufwand zu rechnen.
Nutzungskonflikte	Schalltechnische Auswirkungen auf Wohngebiete sind aufgrund der Entfernung (ca. 530 m Luftlinie) nicht zu erwarten.

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Lage in ebenem Gelände. Entsprechend der Baugrunduntersuchung können Teile dieser Entwicklungsfläche nur eingeschränkt genutzt werden. Im Bereich der historischen Deponiefläche sind bei einer möglichen Errichtung von Infrastruktur technische Schwierigkeiten zu erwarten. Die Flächen außerhalb des Deponiekörpers sind durch die bereits vorhandene Infrastruktur gut erschließbar.
Bestandsnutzungen	Auf der Fläche besteht im östlichen Teilbereich bereits ein Deponiegelände (ca. 1,6 ha). Ansonsten Ackerland, Gehölzbestände / Sukzessionsfläche und Grünland. Westlich grenzt die Bahntrasse Karlsruhe-Heidelberg an. Nördlich sowie östlich Gewerbebetriebe (insbes. Autoindustrie).
Weitere Kriterien	Regionalplan: Südlicher Teilbereich Ergänzungsstandort für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel

Gesamtbewertung Städtebau	

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

11-06 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Lösssediment (lokal Schwemmsediment) auf Würm-Schotter Boden: lehmiger Sand, anlehmiger Sand, sandiger Lehm, Lehm, schwerer Lehm. Altlast im Westen. Bodenbewertung: - Mittlere/hohe bis hohe/sehr hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - hohe bis sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - Hohe bis hohe/sehr hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Mittlere Grundwasserneubildung. Ca. 15 m östlich kleines Stillgewässer, ca. 150 m südwestlich Stillgewässer „Kiesloch Zementwerk“. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion.	

	Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet und Freifläche mit hoher Ausgleichsfunktion.	
Pflanzen und Tiere	Bestand: Acker, Sukzessionsfläche mit gerodeten Gehölzen, Lagerplatz, Feldgehölz, Straßenbegleitende Gehölze - Schutzgebiete: im Südwesten Offenlandbiotop „Feldgehölz und Feldhecke nordwestlich Leimen“ - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Amphibien/Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse, Nachtfalter - Biotopverbund: Trittsteinbiotope und Vernetzungselemente vorhanden; Lage im Kernraum Biotopverbund mittlerer Standorte. Konflikt: Verlust von zahlreichen mittel-hochwertigen Biotopstrukturen (Gehölzstrukturen). Mittleres Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Durch Lagerplatz geprägtes Landschaftsbild, aber auch mit zahlreichen Gehölzstrukturen. Kaum Bedeutung für die Feierabenderholung durch die Lage zwischen Bahntrasse, Zementwerk und Straße. Mittlere Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von Freifläche.	
Kultur- und Sachgüter	Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Kulturgüter bekannt.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Mittleres Konfliktpotenzial v. a. durch die zahlreich vorhandenen Gehölzstrukturen und die Lage im Kernraum Biotopverbund mittlerer Standorte. Zudem werden hochwertige Böden in Anspruch genommen.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

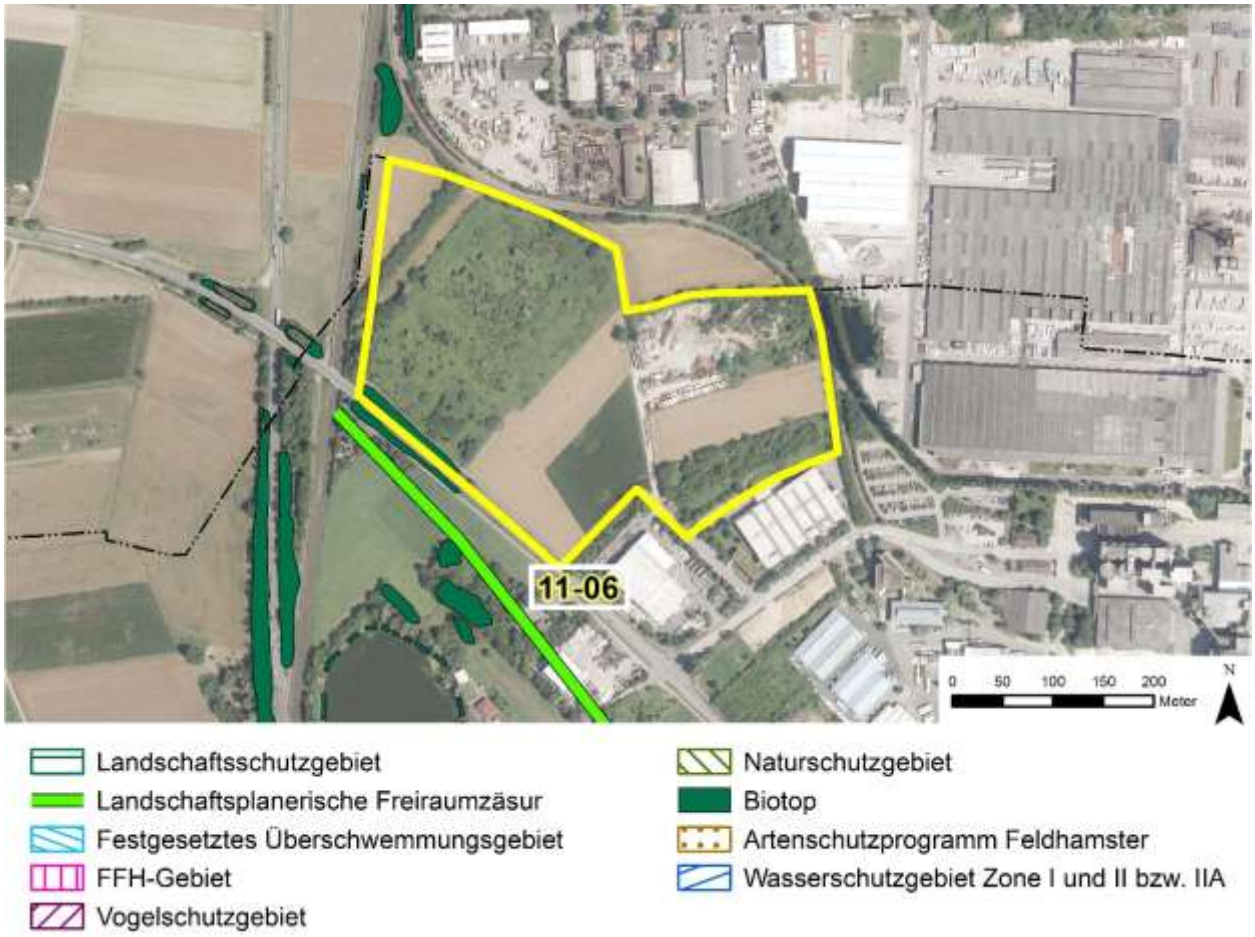
Erhalt der Gehölzstrukturen. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes. Ein sehr hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Pflanzen & Tiere, ein hoher Ausgleichsbedarf durch den Eingriff in das Schutzgut Boden, zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

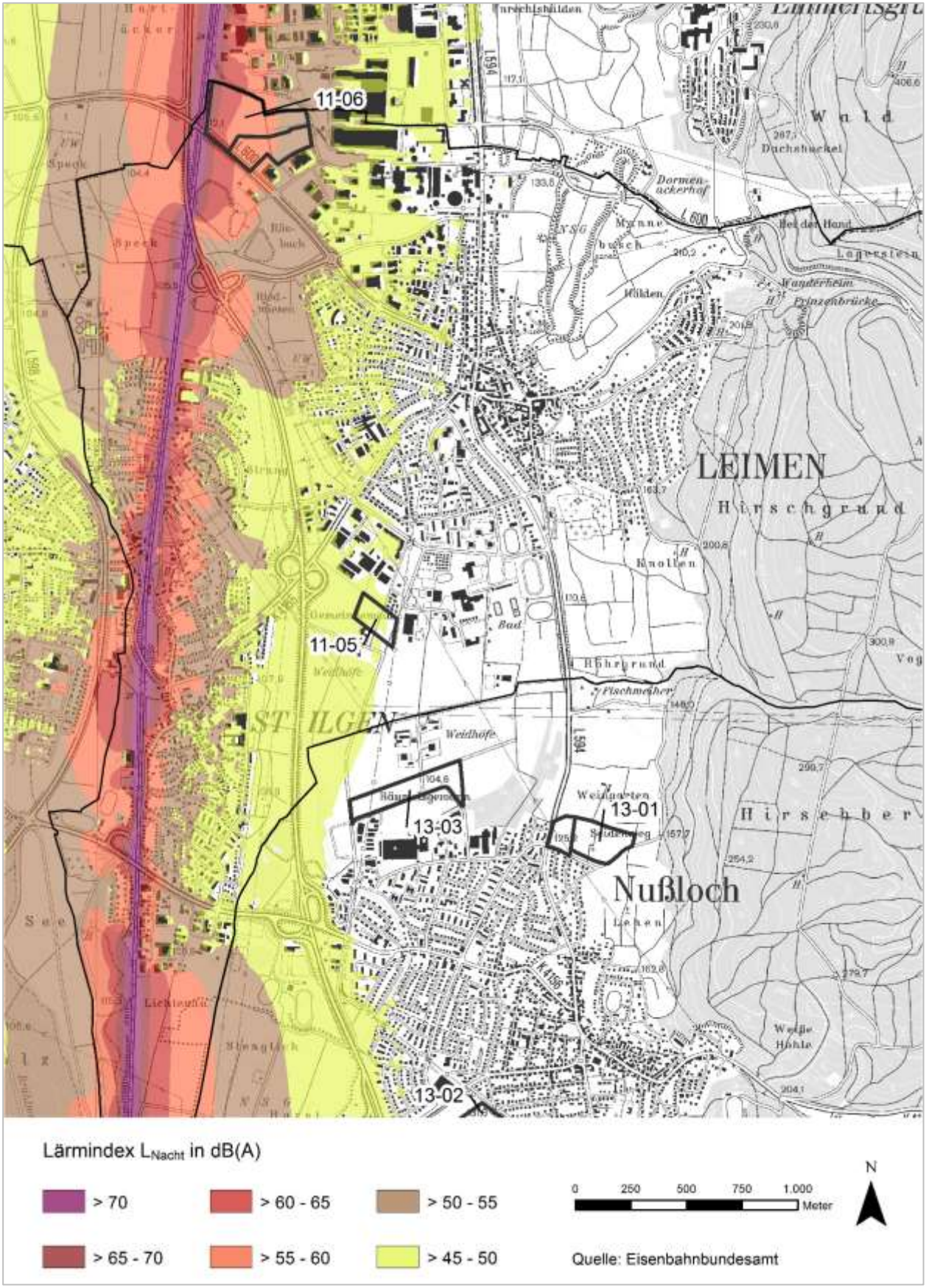
Landschaftsplan 1999:

- Die Fläche wurde als bedingt vereinbar eingeschätzt.

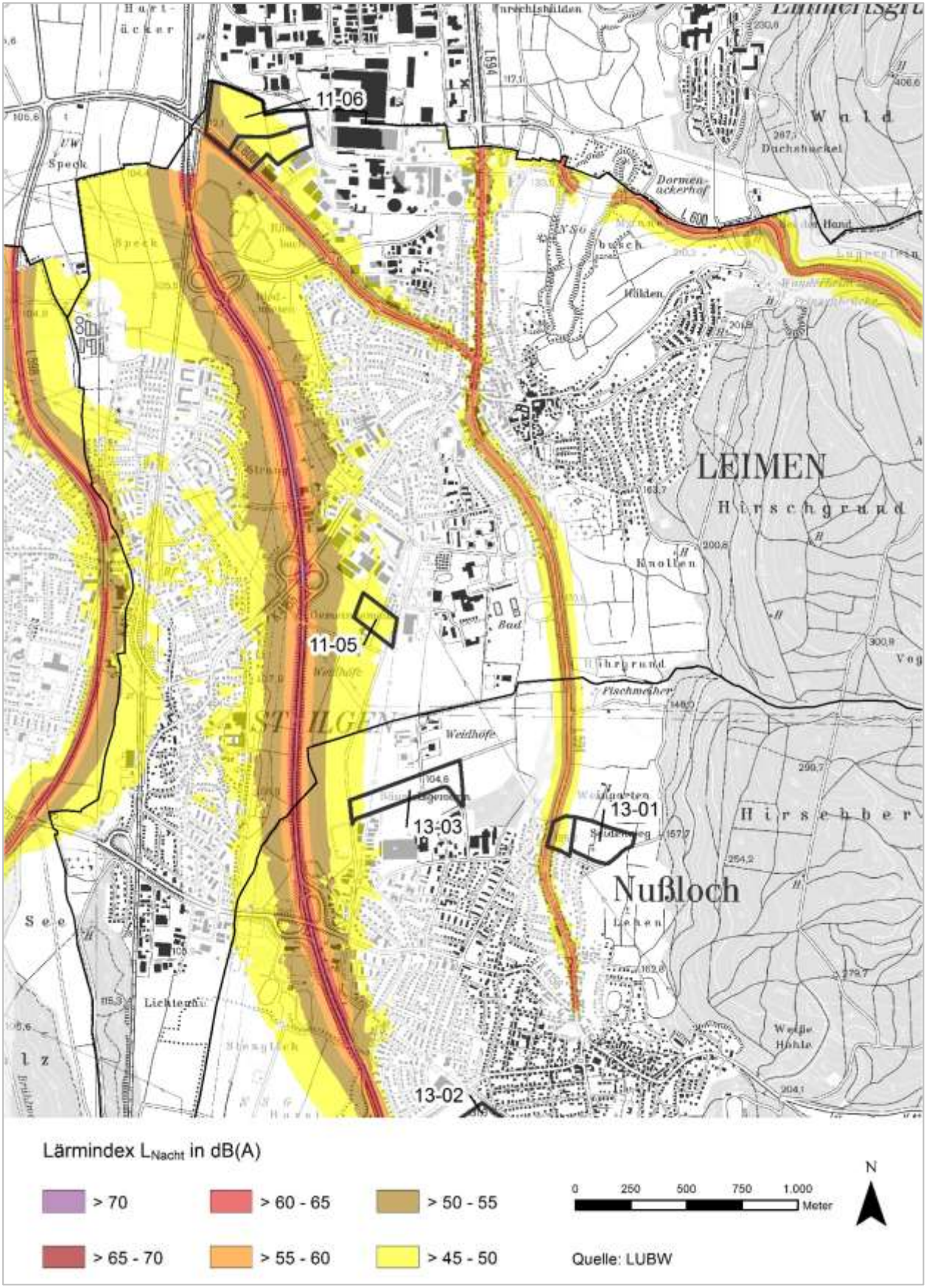
Umweltbezogene Restriktionen



Anhang 1: Lärmkarte Eisenbahn

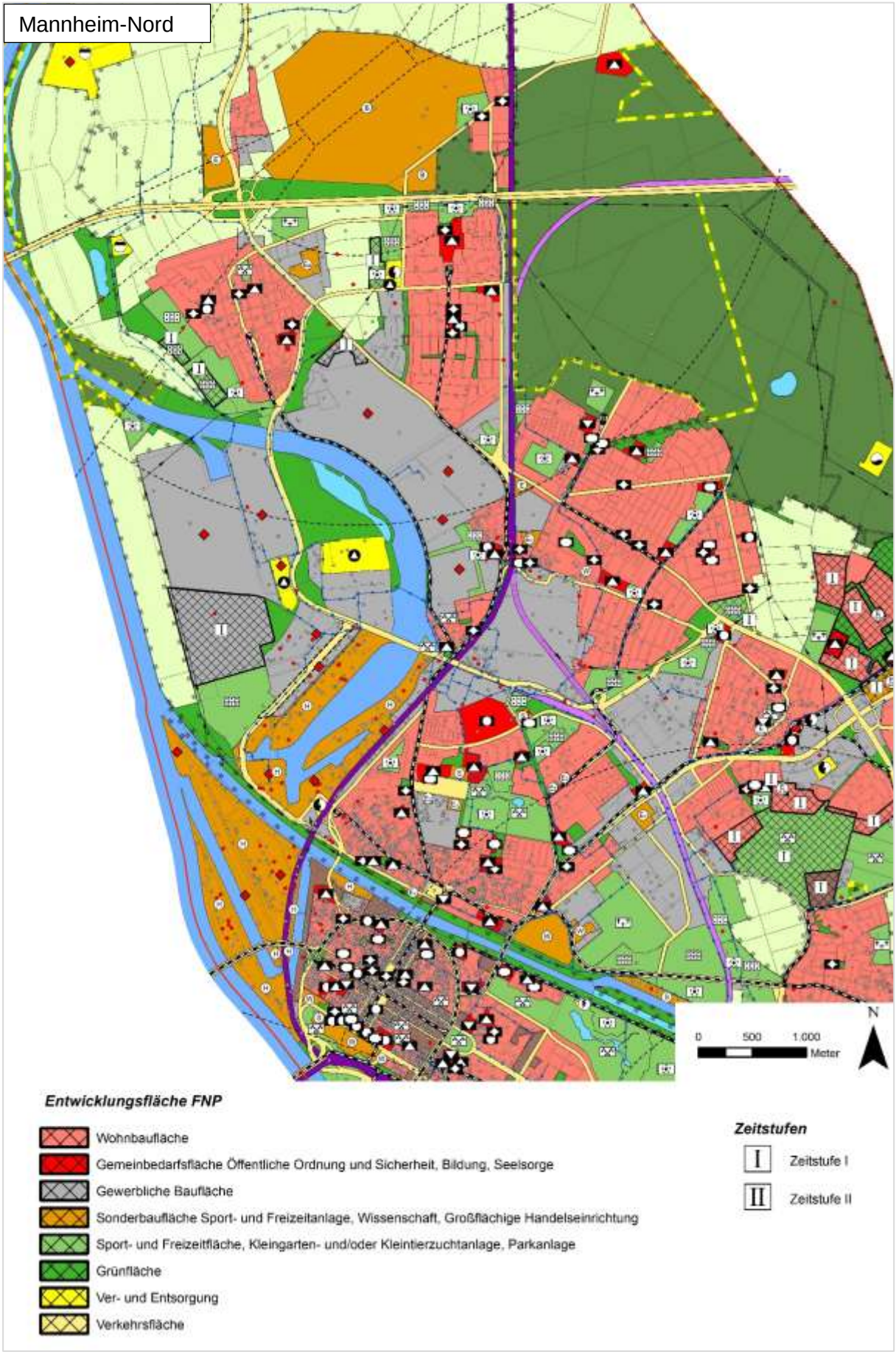


Anhang 2: Lärmkarte Straßenverkehr

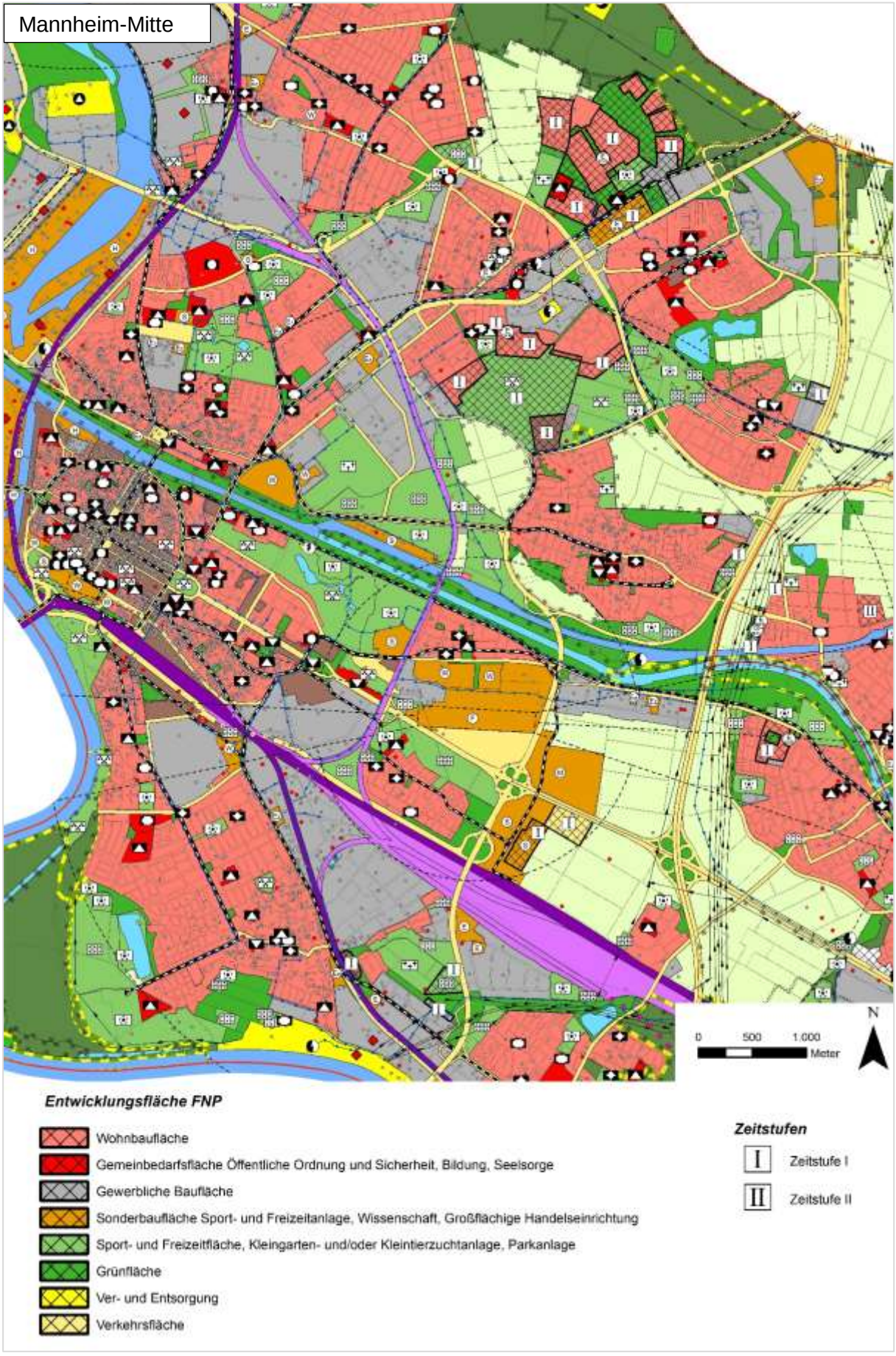


MANNHEIM

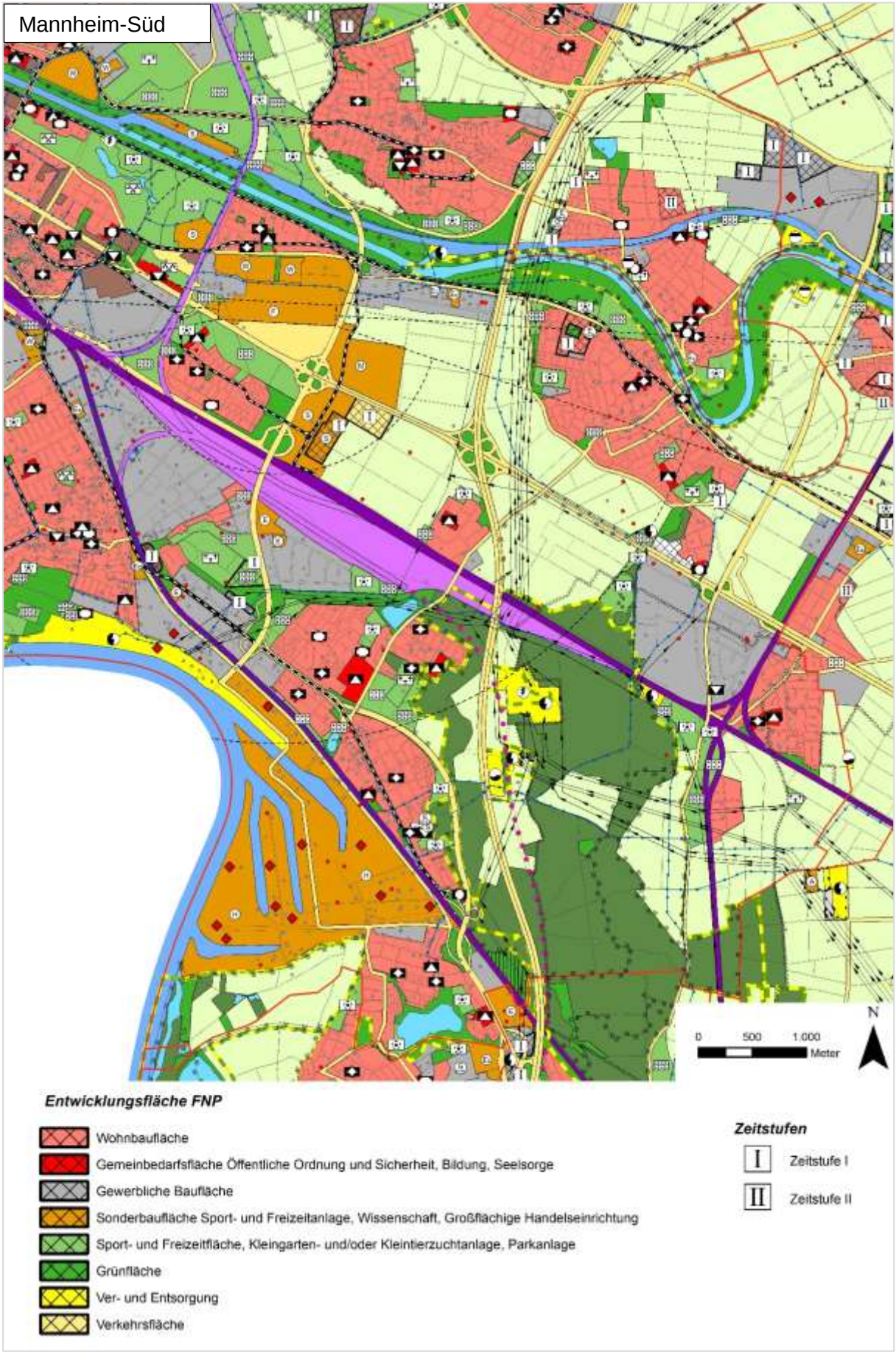
Flächennutzungsplan – Entwurf zur Offenlage



Flächennutzungsplan – Entwurf zur Offenlage



Flächennutzungsplan – Entwurf zur Offenlage



Erläuterungen:

Der Flächennutzungsplan beinhaltet für Mannheim insgesamt ca. 98 ha Entwicklungsflächen für Wohnen und ca. 125 ha für gewerbliche Bauflächen.

Mannheim hat sich in den letzten Jahren auf die Innenentwicklung konzentriert. Neben größeren Entwicklungen wie dem „Glücksteinquartier“ gab es auch eine Vielzahl an Wohnungsbautätigkeiten in vergleichsweise kleinteiligeren Innenbereichen wie dem Draisgelände im Waldhof oder dem Quadrat T4. Dies führte dazu, dass von den ohnehin nur noch geringfügig vorhandenen Flächen im Außenbereich seit vielen Jahren keine mehr entwickelt wurde.

Dieses Vorgehen entspricht dem bereits seit 2006 im Flächennutzungsplan verankerten Konzept. Demnach wurde bewusst auf weitere größere Bauflächenausweisungen im Außenbereich verzichtet. Stattdessen sollte die zu diesem Zeitpunkt bereits absehbare Freigabe der Konversionsflächen für weitere Entwicklung genutzt werden. Dieses Vorgehen war nicht zuletzt dem geschuldet, dass Mannheim bereits jetzt zu den am dichtesten bebauten Teilräumen in Baden-Württemberg gehört und in vielerlei Hinsicht an den Grenzen eines sinnvollen Wachstums angelangt ist.

Insofern wurden im Bereich der Konversionsflächen größere Wohnbauflächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen. So umfasst der Bereich Benjamin-Franklin-Village etwa 64 ha, im Randbereich zu Spinelli sind 20 ha vorgesehen und in Hammonds 8 ha.

Im Hinblick auf die gewerblichen Bauflächen enthält der Flächennutzungsplan 125 ha, wovon 45 ha im Bereich der Konversionsflächen liegen. Davon ist der Bereich „Taylor“ mit etwa 36 ha bereits entwickelt. Außerhalb der Konversionsflächen bleiben die gewerblichen Potenziale gegenüber dem aktuellen Flächennutzungsplan unverändert. Auch im Umfeld der SAP-Arena stellt der Flächennutzungsplan wie bisher auch 18 ha für mögliche weitere bauliche Entwicklungen bereit.

Eine der zentralen Zielsetzungen der Mannheimer Stadtentwicklung ist die Sicherung und Aufwertung einer Reihe von Grünzügen, die als lineare Freiraumelemente die Innenstadt mit den größeren Freiraumbereichen im Umland verbinden. Von besonderer Bedeutung ist dabei das Gelände der Spinelli-Kaserne, wo die Bundesgartenschau vorgesehen ist. Aber auch vergleichsweise kleinteiligere Bereiche wie die ehemalige Rheinaukaserne sollen einer landschaftsbezogenen Entwicklung zugeführt werden. All diese Zielsetzungen sind auch im vorliegenden Flächennutzungsplan verankert. Die sonstigen städtischen Planungsaktivitäten für den Freiraumbereich (z.B. Biotopverbundplanung) stehen ebenfalls mit den Zielen des Flächennutzungsplans in Einklang.

An den Entwicklungsflächen für Kleingärten wird festgehalten, hier sind derzeit keine Änderungen vorgesehen.

Zum Bereich Coleman erfolgt auch keine Behandlung auf Ebene des Flächennutzungsplans, da die Freigabe dieser Fläche aktuell nicht absehbar ist.

Hinweise zu den Karten

Als Ergebnis der 2018 durchgeführten Beteiligung wurde der Entwurf des Flächennutzungsplans überprüft und bei Bedarf fortgeschrieben. Der neue Entwurf ist der vorhergehenden Seite zu entnehmen.

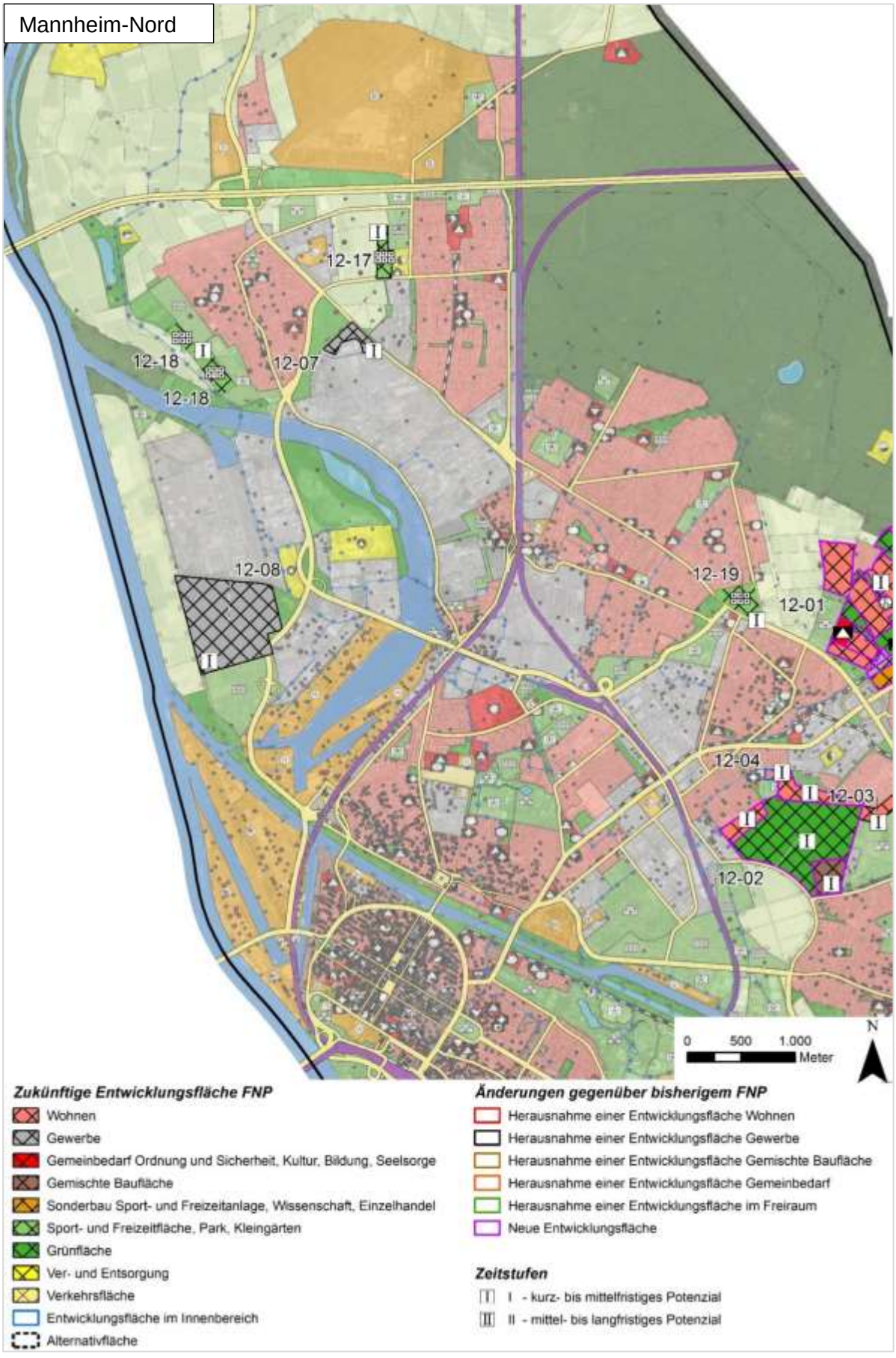
← **Vorherige Seite: Neuer Entwurf des Flächennutzungsplans**

Auf der nachfolgenden Seite steht die vorherige Fassung des Flächennutzungsplans – so wie sie Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung war – zur Information zur Verfügung. Dieser Plan enthält auch Informationen über die Lage der nachfolgenden „Steckbriefe". Darüber hinaus können im Vergleich der beiden Pläne die jeweiligen Änderungen nachvollzogen werden.

→ **Nächste Seite: Ehemaliger Entwurf aus der frühzeitigen Beteiligung**

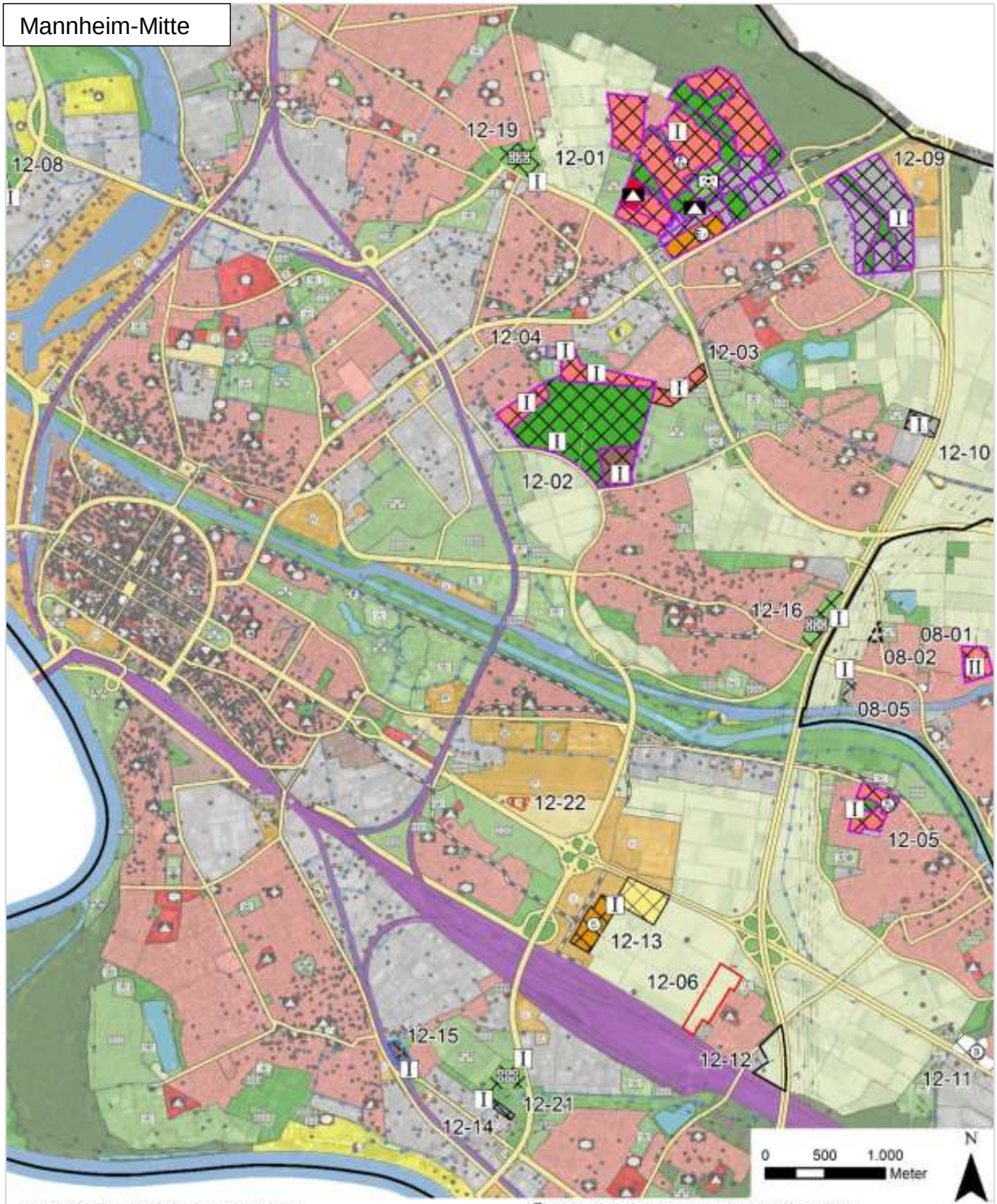
Zur Information:

Flächennutzungsplan - Vorentwurf zur Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB



Vorentwurf zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans

Mannheim-Mitte



Zukünftige Entwicklungsfläche FNP

- Wohnen
- Gewerbe
- Gemeinbedarf Ordnung und Sicherheit, Kultur, Bildung, Seelsorge
- Gemischte Baufläche
- Sonderbau Sport- und Freizeitanlage, Wissenschaft, Einzelhandel
- Sport- und Freizeitfläche, Park, Kleingärten
- Grünfläche
- Ver- und Entsorgung
- Verkehrsfläche
- Entwicklungsfläche im Innenbereich
- Alternativfläche

Änderungen gegenüber bisherigem FNP

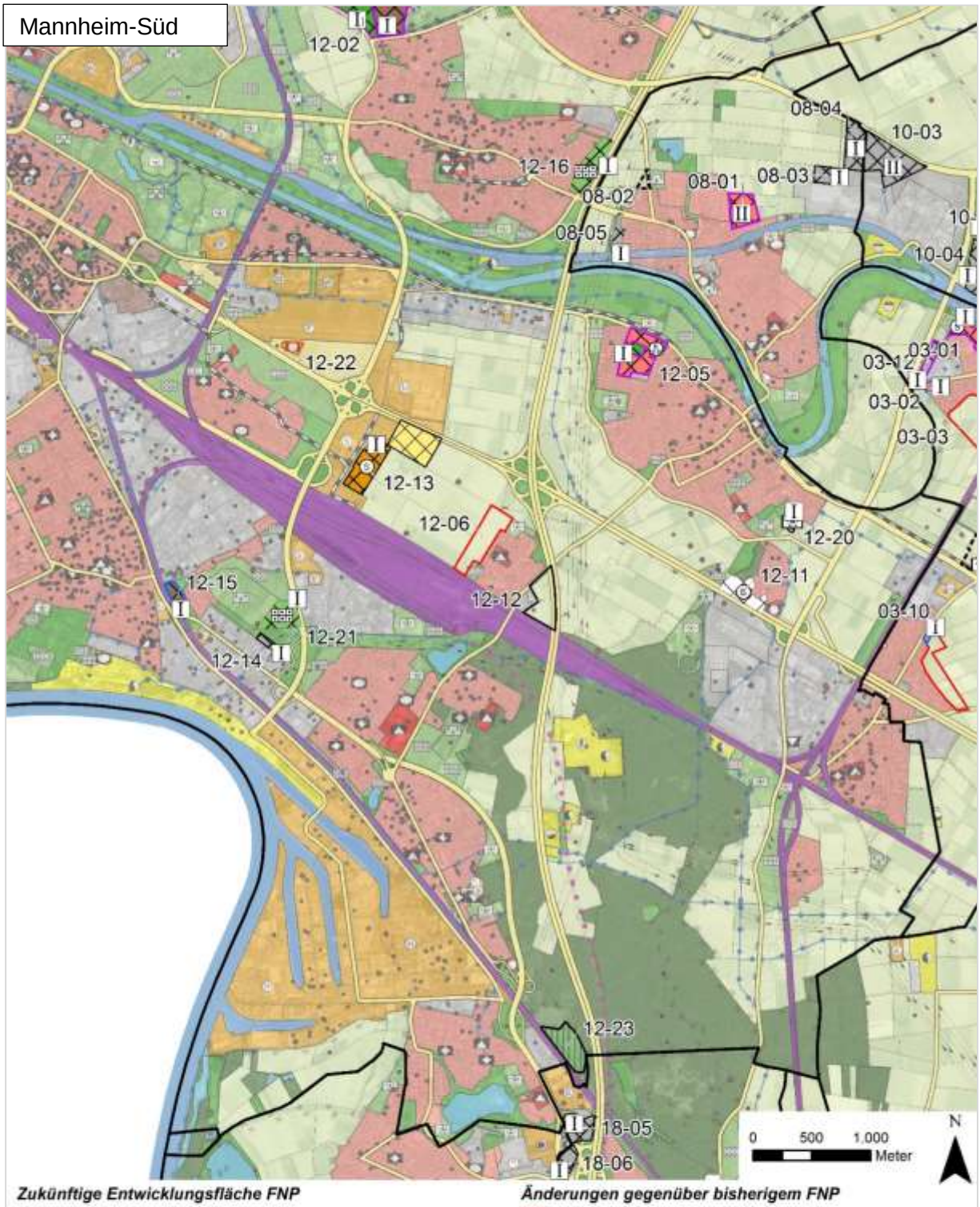
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Wohnen
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Gewerbe
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Gemischte Baufläche
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Gemeinbedarf
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche im Freiraum
- Neue Entwicklungsfläche

Zeitstufen

- I - kurz- bis mittelfristiges Potenzial
- II - mittel- bis langfristiges Potenzial

Vorentwurf zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans

Mannheim-Süd



Zukünftige Entwicklungsfläche FNP

- Wohnen
- Gewerbe
- Gemeinbedarf Ordnung und Sicherheit, Kultur, Bildung, Seelsorge
- Gemischte Baufläche
- Sonderbau Sport- und Freizeitanlage, Wissenschaft, Einzelhandel
- Sport- und Freizeitfläche, Park, Kleingärten
- Grünfläche
- Ver- und Entsorgung
- Verkehrsfläche
- Entwicklungsfläche im Innenbereich
- Alternativfläche

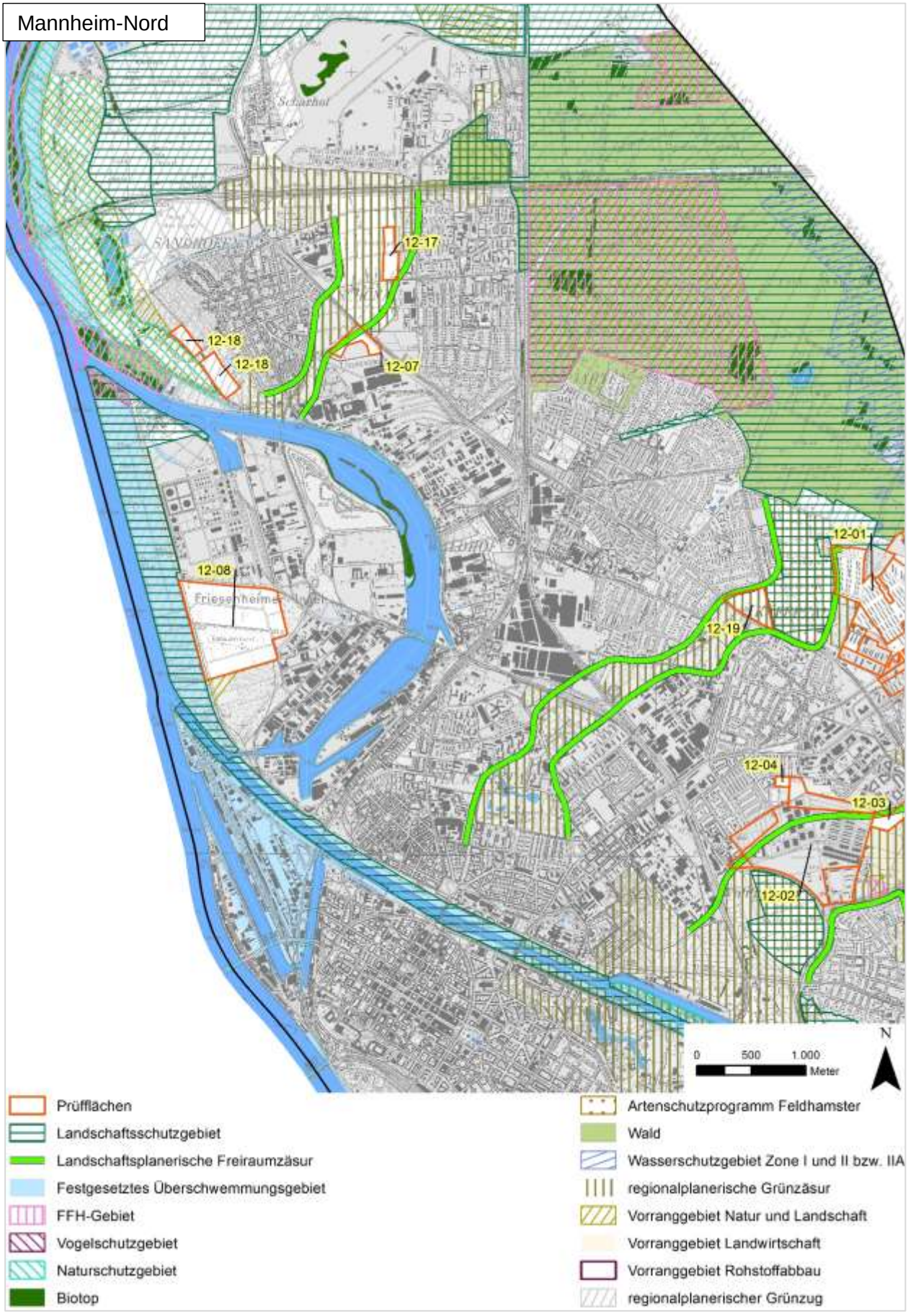
Änderungen gegenüber bisherigem FNP

- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Wohnen
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Gewerbe
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Gemischte Baufläche
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Gemeinbedarf
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche im Freiraum
- Neue Entwicklungsfläche

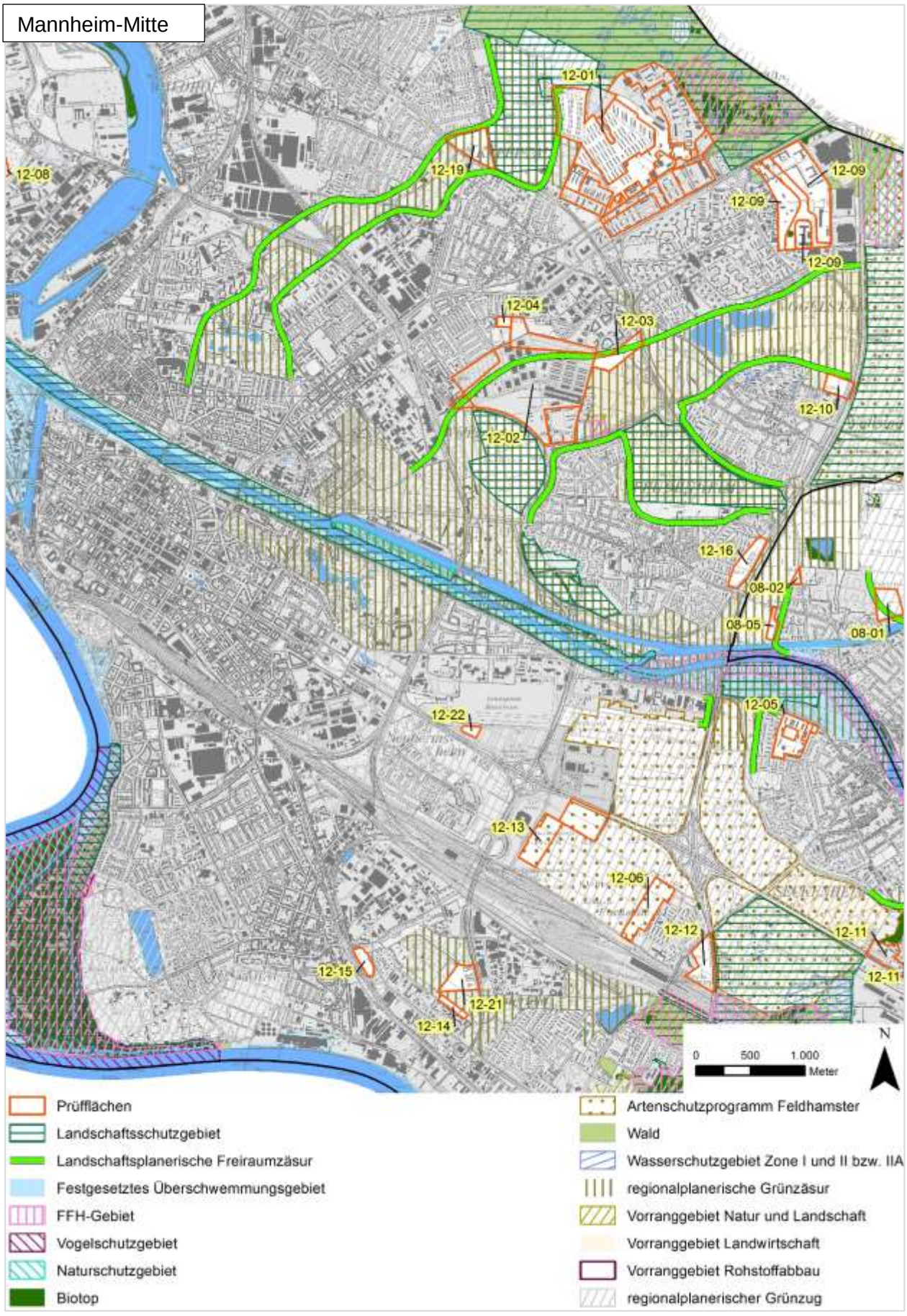
Zeitstufen

- I - kurz- bis mittelfristiges Potenzial
- II - mittel- bis langfristiges Potenzial

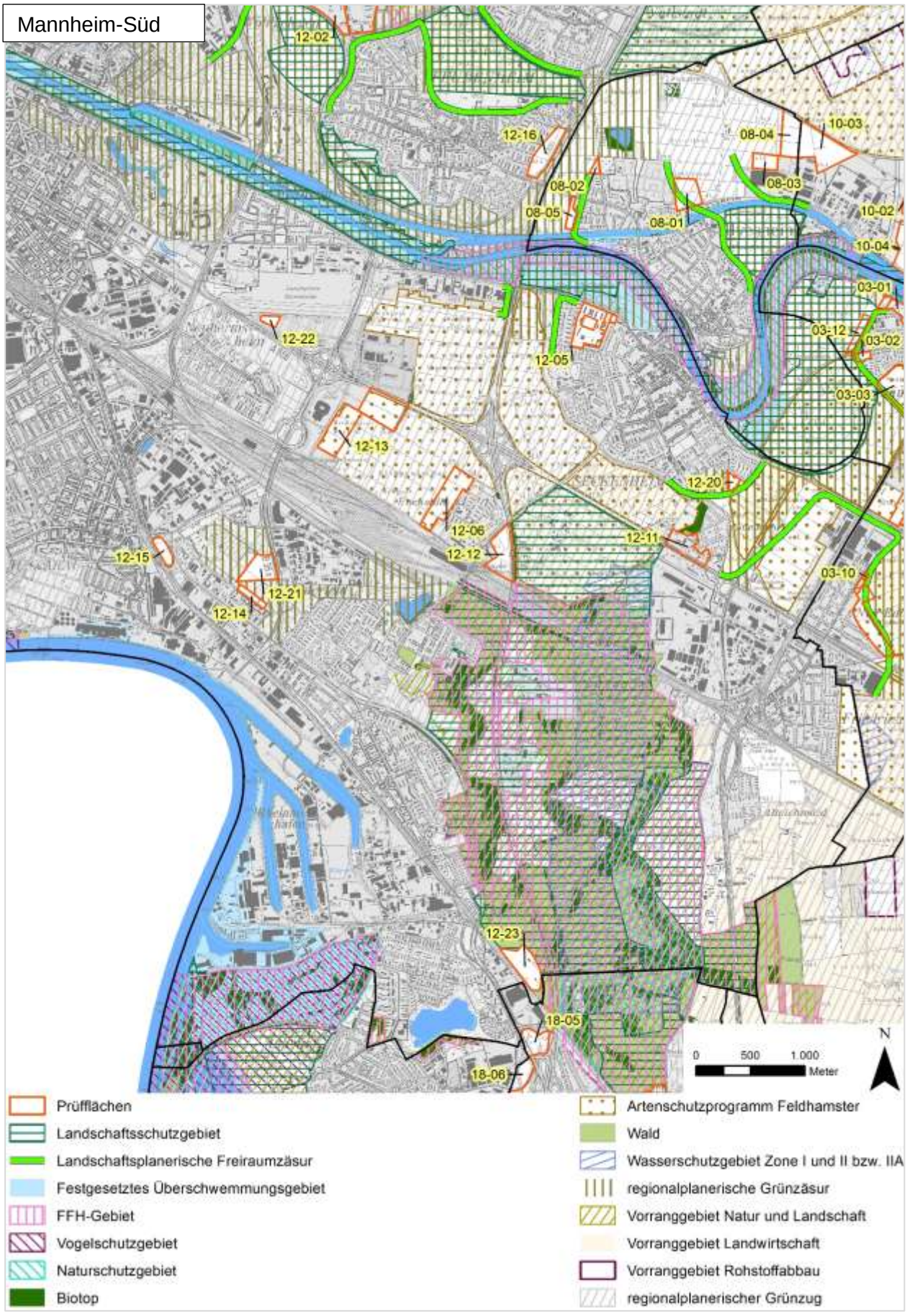
Umweltbezogene Planungsbelange



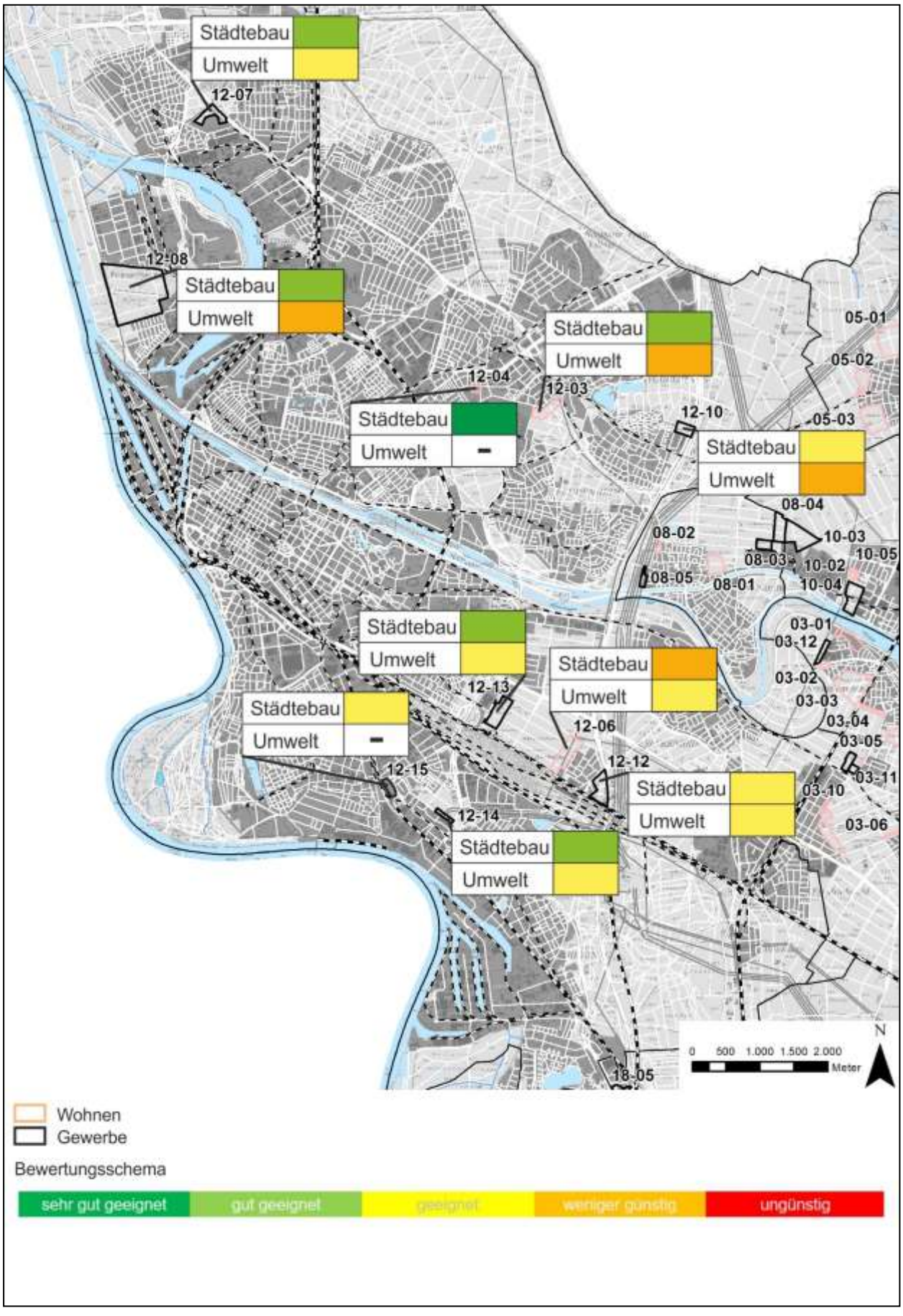
Umweltbezogene Planungsbelange



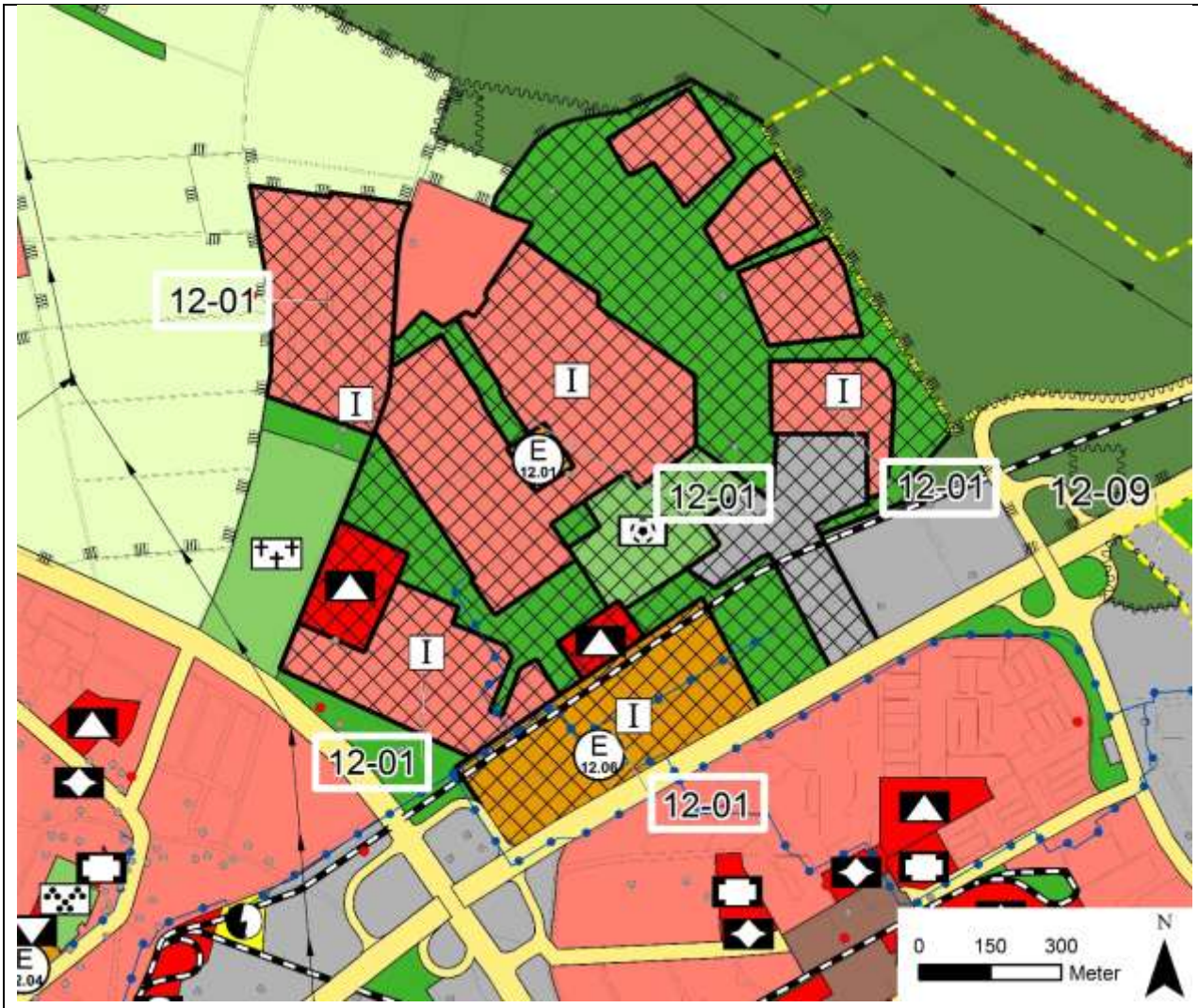
Umweltbezogene Planungsbelange



Gesamtbewertung der städtebaulichen und umweltbezogenen Eignung



12-01 Mannheim - Konversionsfläche Benjamin-Franklin-Village



Flächengröße in Hektar	147,2 ha	Die Fläche war im vorherigen Flächennutzungsplan eine Sonderbaufläche Militärische Einrichtung. Nach Abzug der amerikanischen Streitkräfte wurden die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine zivile Nachnutzung parallel zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanverfahrens in Einzeländerungsverfahren bearbeitet. Für den größten Teil des Benjamin-Franklin-Village wurden die Flächennutzungsplanverfahren bis zum 25.03.2019 abgeschlossen. Der letzte Teilbereich, das sog. „Columbus Quartier“, wird auf Basis des Beschlusses der Verbandsversammlung vom 21.05.2019 zeitnah als Parallelverfahren weitergeführt.
Vorherige Nutzung	Militärische Konversionsfläche	
Vorherige Darstellung FNP	Sonderbaufläche Militärische Einrichtung	
Neue FNP-Darstellung	Wohnbaufläche (64,5 ha), Gewerbliche Baufläche (9,4 ha), Grünfläche (44,3 ha), Sport- und Freizeitfläche (6,9 ha), Gemeinbedarfsfläche (5,1 ha), Sonderbaufläche Einzelhandel (17,0 ha)	

Erläuterung

Bearbeitung der Konversionsfläche im Parallelverfahren

Auf Basis des erreichten Verfahrensstandes zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans werden die Konversionsflächen entwickelt.

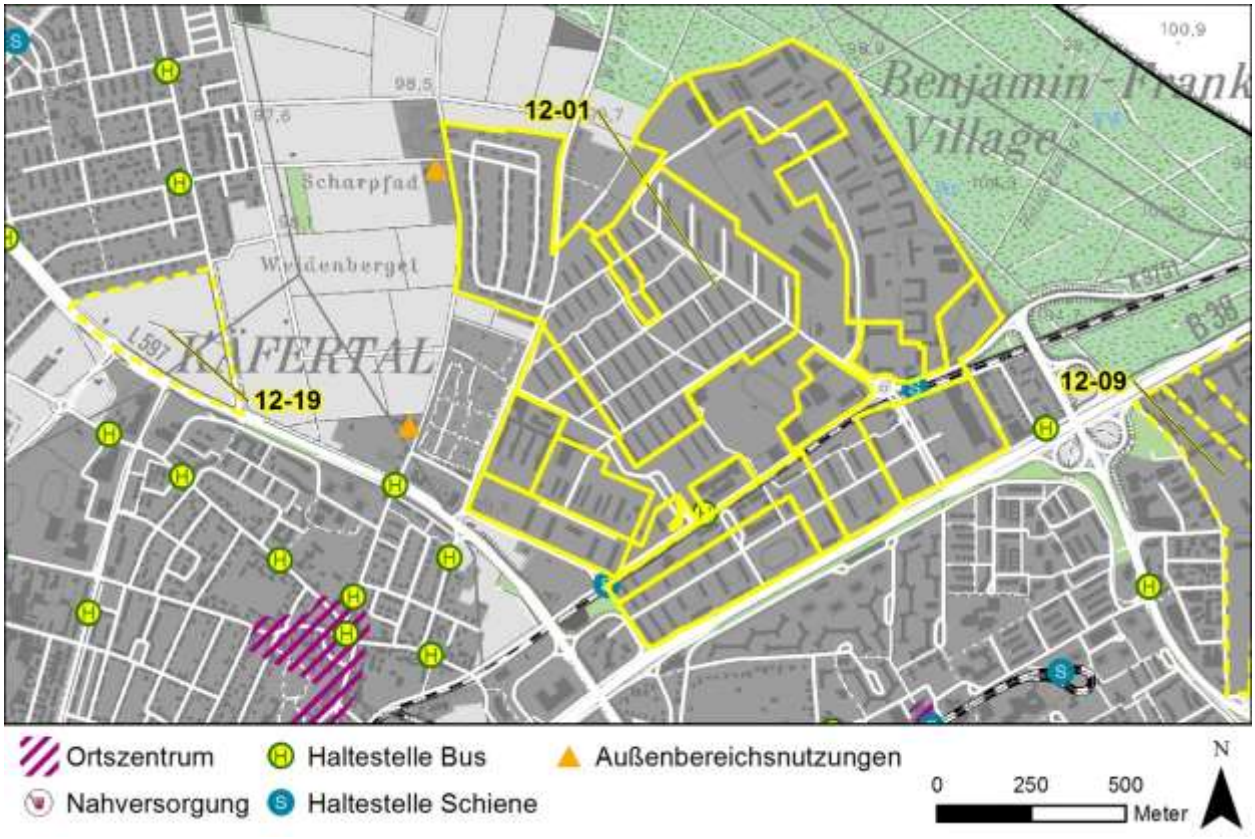
Der Flächennutzungsplan wurde dabei als Einzeländerungsverfahren in enger inhaltlicher und zeitlicher Abstimmung mit dem Bebauungsplanverfahren der Stadt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Somit wurde erreicht, dass die Entwicklung der Konversionsflächen nicht durch die Gesamtfortschreibung verzögert wird.

In diesen Verfahren werden alle relevanten Belange vertiefend betrachtet, so dass eine nähere Bewertung der Planungskriterien an dieser Stelle entbehrlich ist.

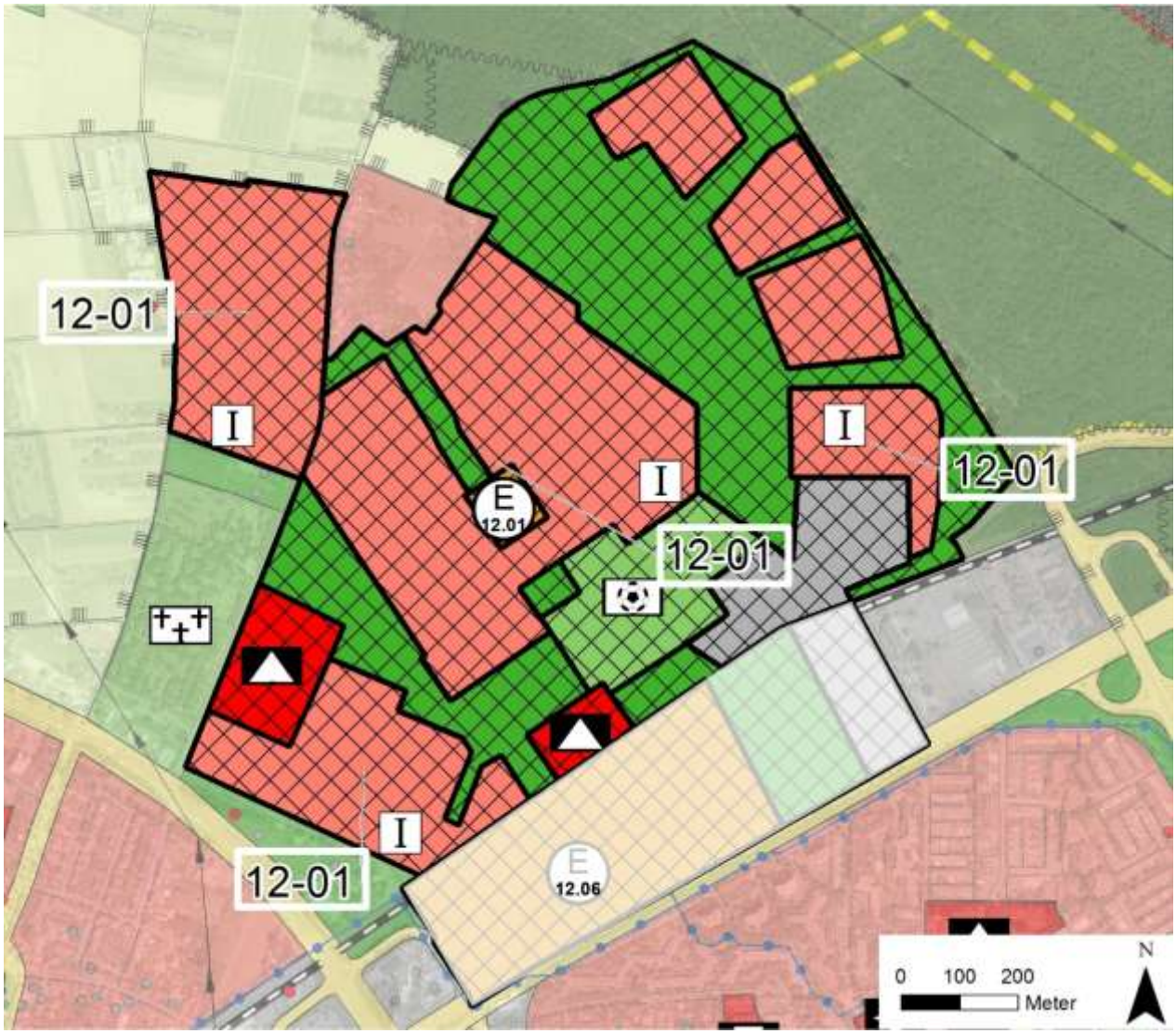
Die bereits genehmigten Teilflächen sind in der Karte „Genehmigte Teilflächen im Bereich des Benjamin-Franklin-Villages“ dargestellt.

Der letzte Teilbereich des Benjamin-Franklin-Village, das sog. „Columbus Quartier“, wird auf Basis des Beschlusses der Verbandsversammlung vom 21.05.2019 zeitnah als Parallelverfahren weitergeführt.

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Genehmigte Teilflächen im Bereich des Benjamin-Franklin-Villages, Stand März 2019



Der Flächennutzungsplan wurde im Benjamin-Franklin-Village im Parallelverfahren im Bereich folgender Bebauungspläne bereits geändert:

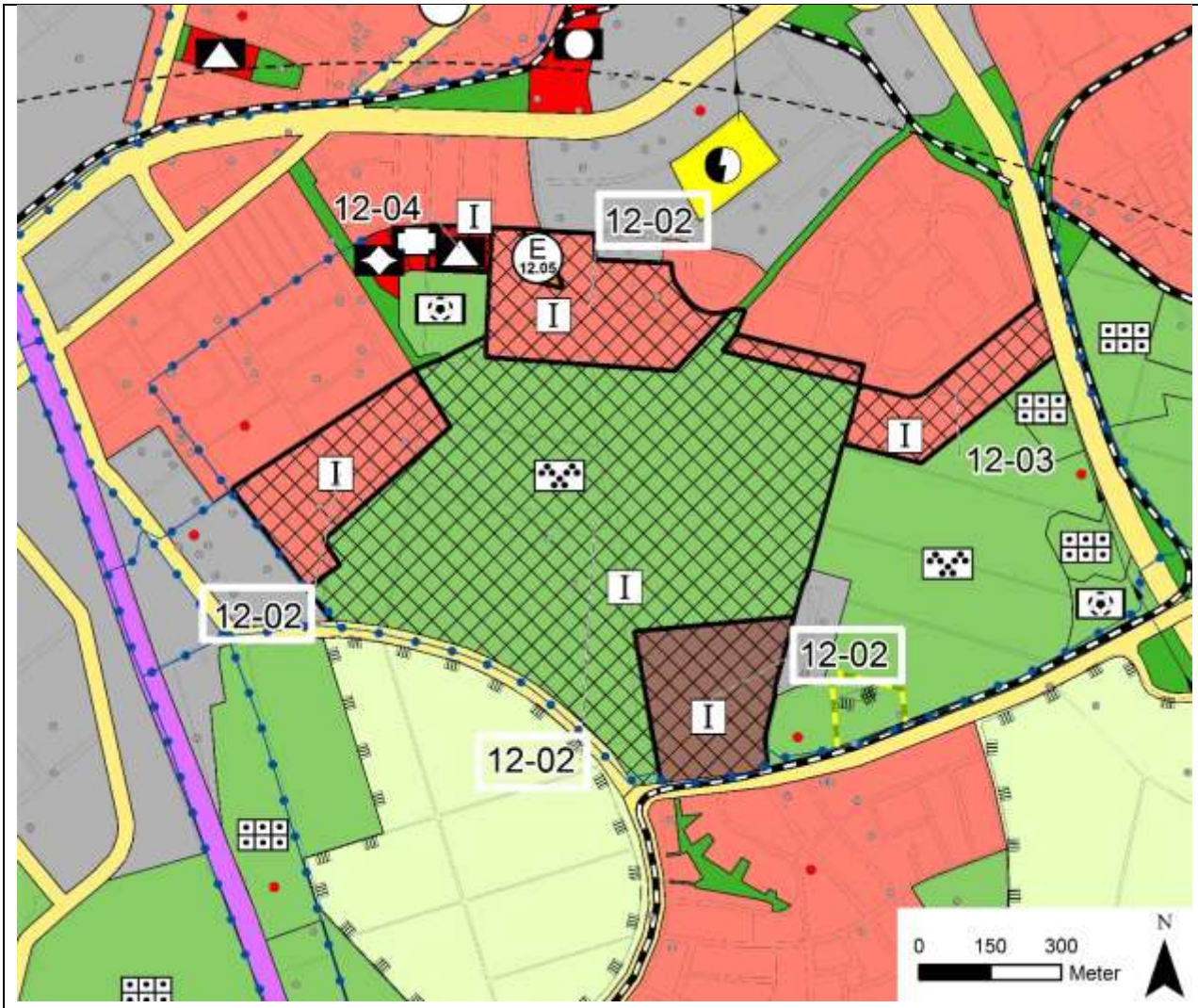
„Benjamin-Franklin-Village – Offizierssiedlung“

„Benjamin-Franklin-Village – Mitte“

„Benjamin-Franklin-Village – Funari“

„Benjamin-Franklin-Village – Sullivan“

12-02 Mannheim – Konversionsfläche Spinelli



Flächengröße in Hektar	90,9 ha	Die Fläche war im wirksamen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche Militärische Einrichtung enthalten. Nach Abzug der amerikanischen Streitkräfte werden die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine zivile Nachnutzung parallel zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanverfahrens in Einzeländerungsverfahren bearbeitet. Die Konversionsfläche „Spinelli“ wird auf Basis des Beschlusses der Verbandsversammlung vom 18.12.2018 zeitnah als Parallelverfahren weitergeführt.
Vorherige Nutzung	Militärische Konversionsfläche	
Vorherige Darstellung FNP	Sonderbaufläche Militärische Einrichtung (82,8 ha), Grünfläche (8,1 ha)	
Neue FNP-Darstellung	Wohnbaufläche (19,8 ha), Gemischte Baufläche (9,1 ha), Grünfläche (61,3 ha), Einzelhandel (0,7 ha)	

Erläuterung

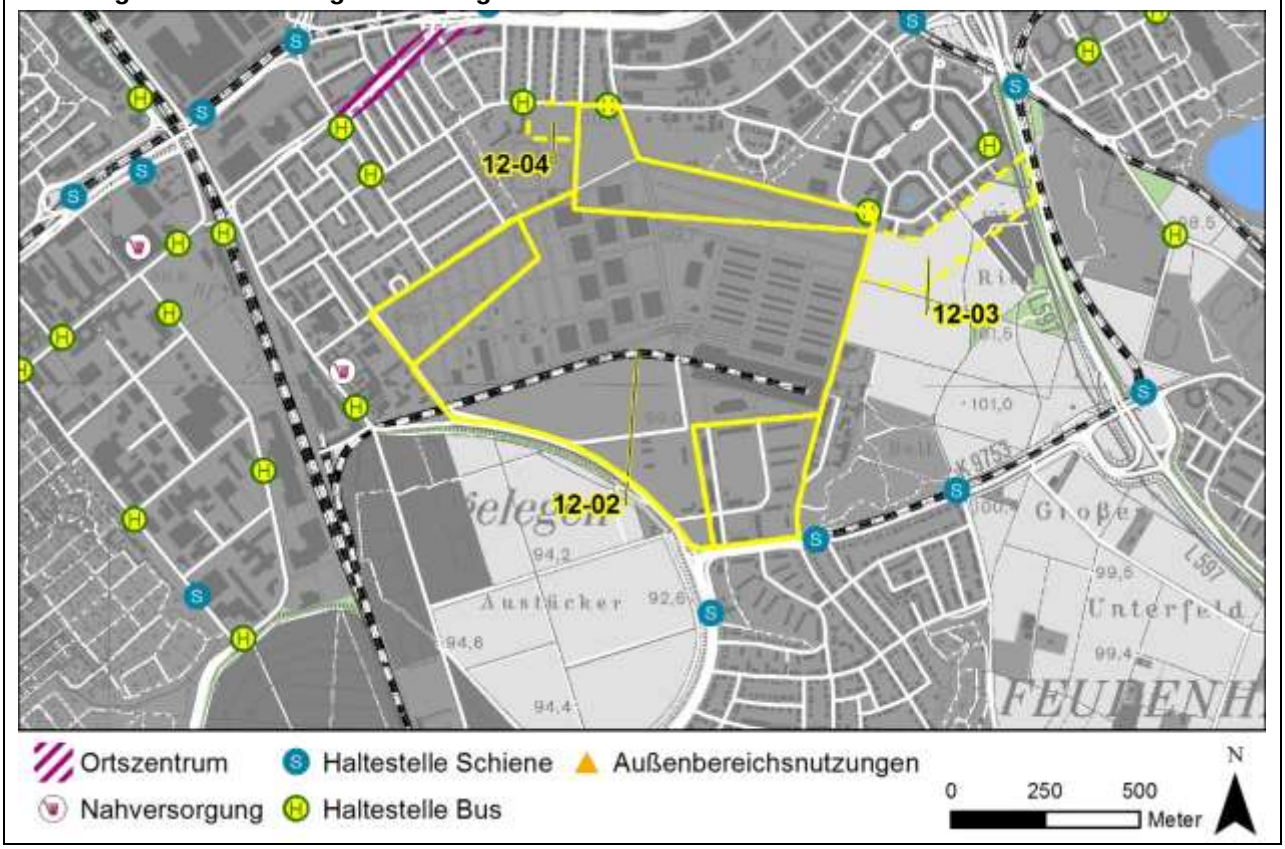
Bearbeitung der Konversionsfläche im Parallelverfahren

Die Fläche ist zu einem ganz überwiegenden Teil für die Durchführung einer Bundesgartenschau vorgesehen.

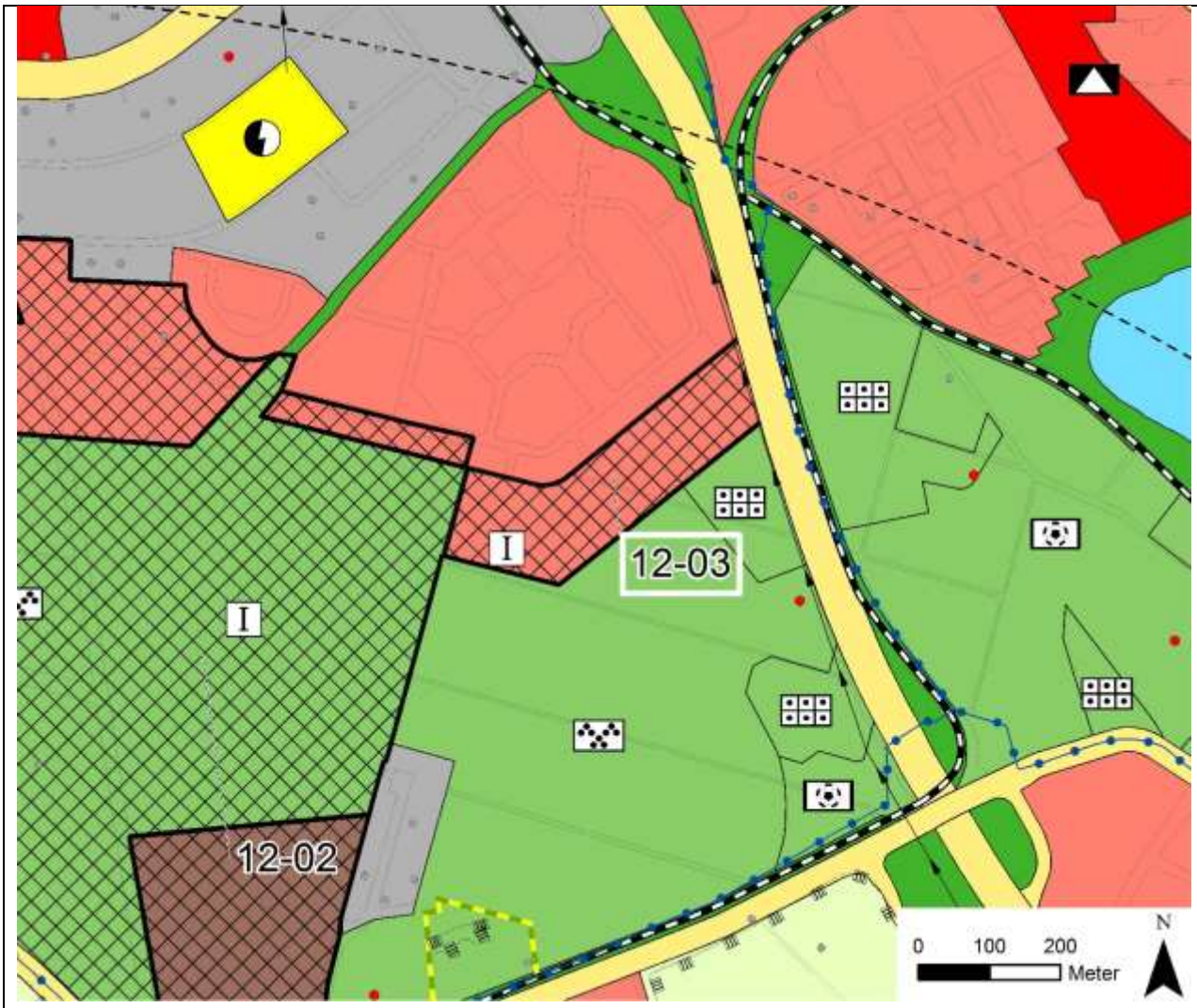
Auf Basis des erreichten Verfahrensstandes zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans werden die Konversionsflächen entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird dabei als Einzeländerungsverfahren in enger inhaltlicher und zeitlicher Abstimmung mit dem Bebauungsplanverfahren der Stadt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Die Konversionsfläche „Spinelli“ wird auf Basis des Beschlusses der Verbandsversammlung vom 18.12.2018 zeitnah als Parallelverfahren weitergeführt.

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



12-03 Mannheim – Erweiterung Im Rott



Flächengröße in Hektar	6,1 ha	Die Fläche ist seit 2006 als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Auch der aktuelle Planentwurf enthält diese Nutzung. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige Wohnnutzung gut geeignet. Aus Sicht der Umweltbelange ist sie allerdings weniger günstig.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft, Grünland	
Aktuelle Darstellung FNP	Wohnbaufläche	
Neue FNP-Darstellung	Wohnbaufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur	
Die Fläche ist bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan enthalten. Die Fläche „Im Rott“ liegt im Anschluss an das bestehende Wohnquartier und rundet dieses räumlich ab. Westlich schließt sich die Konversionsfläche Spinelli-Barracks an. Die Fläche liegt im Grünzug Nord-Ost bzw. in einer Frischluftschneise. Sie fügt sich insgesamt aber noch gut in die Siedlungsstruktur ein.	

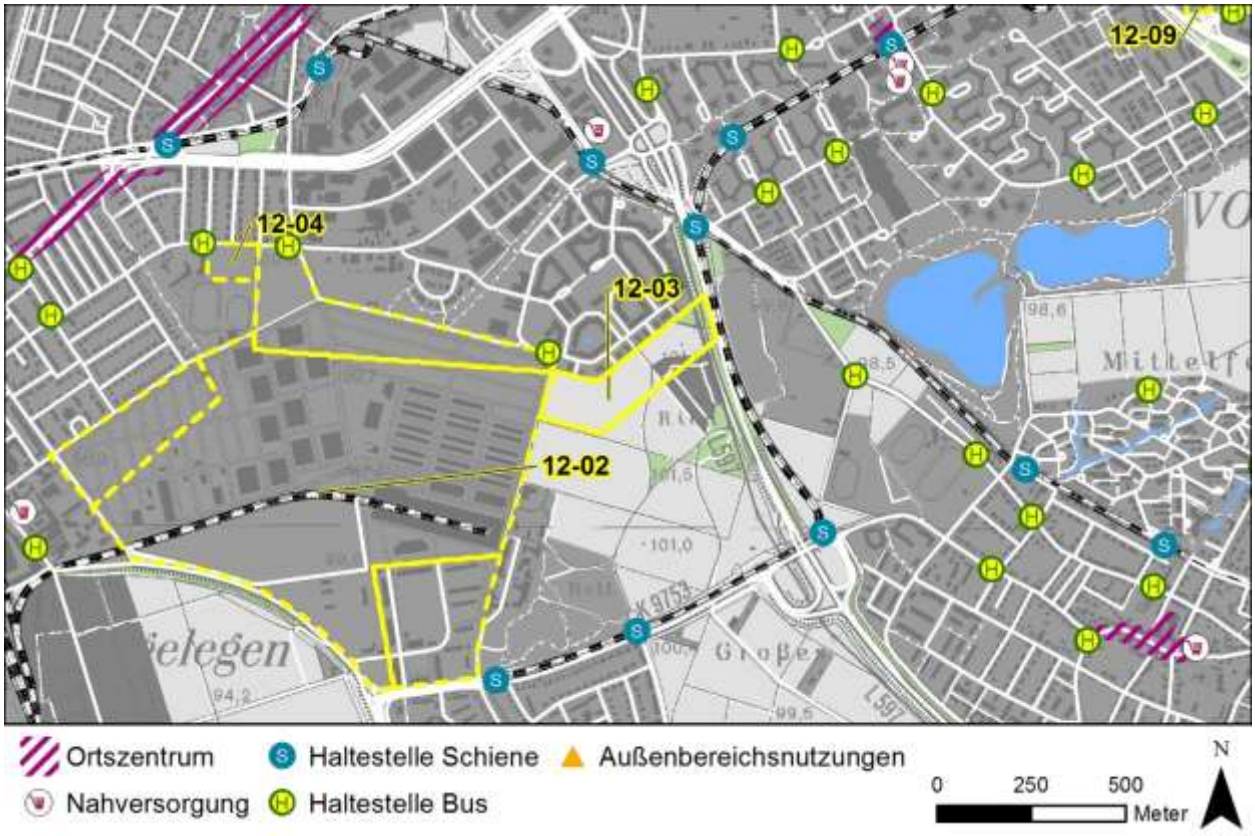
Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 80 m Haltepunkt Schiene: ca. 350 m
Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur	Ortszentrum: ca. 1.400 m Nächster Markt: ca. 600 m (Edeka) Grundschule: ca. 300 m (Bertha-Hirsch-Schule)
Naherholung und Freizeit	Ortsrandlage in Nähe zu mittleren attraktiven Freiraumstrukturen, wie Ackerland, Gehölzbeständen, Radwegenetz sowie Kleingärten. Mit der Bundesgartenschau erfolgt voraussichtlich eine deutliche Aufwertung der Lage.

Immissionsschutz	
Straßenverkehr	Im nordöstlichen Randbereich entlang Sudetenstraße besteht eine Lärmschutzmauer. Der schalltechnische Orientierungswert von nachts 45 dB(A) wird weitestgehend eingehalten.
Bahn	Östlich verläuft entlang der Sudetenstraße eine Straßenbahnlinie. Die schalltechnischen Orientierungswerte werden voraussichtlich nicht überschritten.
Weitere	-

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Ebenes Gelände. Zuwegung über Randerschließung von bestehendem Wohngebiet mit voraussichtlich entsprechendem Verkehrszuwachs möglich. Keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Acker- und Grünland. Südwestlich schließt Spinelli-Areal an. Südöstlich befinden sich Kleingärten, nördlich Wohnnutzungen.
Weitere Kriterien	Lage in landschaftsplanerischer Freiraumzäsur.

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

12-03 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Flugsandsediment (lokal Hochflutsand) Boden: Lehm, sandiger Lehm, schwerer Lehm, Sand, lehmiger Sand, anlehmiger Sand Bodenbewertung: - Bereich mit Nordosten hohe Bedeutung für die natürliche Vegetation - Mittlere bis hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - Mittlere/hohe bis sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - Geringe/mittlere bis sehr hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Mittlere Grundwasserneubildung. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit sehr hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion; lokale Luftleitbahn. Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet und Freifläche mit sehr hoher Ausgleichsfunktion. Beeinträchtigung der lokalen Luftleitbahn.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Acker, Sukzessionsfläche, Blühfläche, Nachtkerze, Straßenbegleitendes Gehölz, Kleingartenanlage (ca. 10 Jahre alt). - Schutzgebiete: befinden sich keine im Planungsgebiet oder in näherer Umgebung; im Zentrum der Fläche befindet sich eine FFH-Mähwiese - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Amphibien/Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse, Nachtfalter - Biotopverbund: Trittsteinbiotope und Vernetzungselemente vorhanden Konflikt: Verlust von mittel-hochwertigen Gehölzstrukturen im Nordosten, Verlust der Baumreihen. Mittleres Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Mittlerer attraktiver Freiraum mit Gehölzstrukturen im Nordosten und einer Allee, direkt am Siedlungsrand. Parkähnlich angelegte Wege. Sehr hohe Bedeutung für die Feierabenderholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Im Osten verläuft Radweg. Geringe bis mittlere Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von siedlungsnahen Erholungsbereichen und Freifläche entlang von ausgewiesenen Radwegen.	
Kultur- und Sachgüter	Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Kulturgüter bekannt.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Hohes Konfliktpotenzial. Die Fläche besitzt eine hohe Bedeutung für die Erholung und umfasst im Zentrum eine kartierte FFH-Mähwiese. Ebenfalls werden hochwertige Böden in Anspruch genommen.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

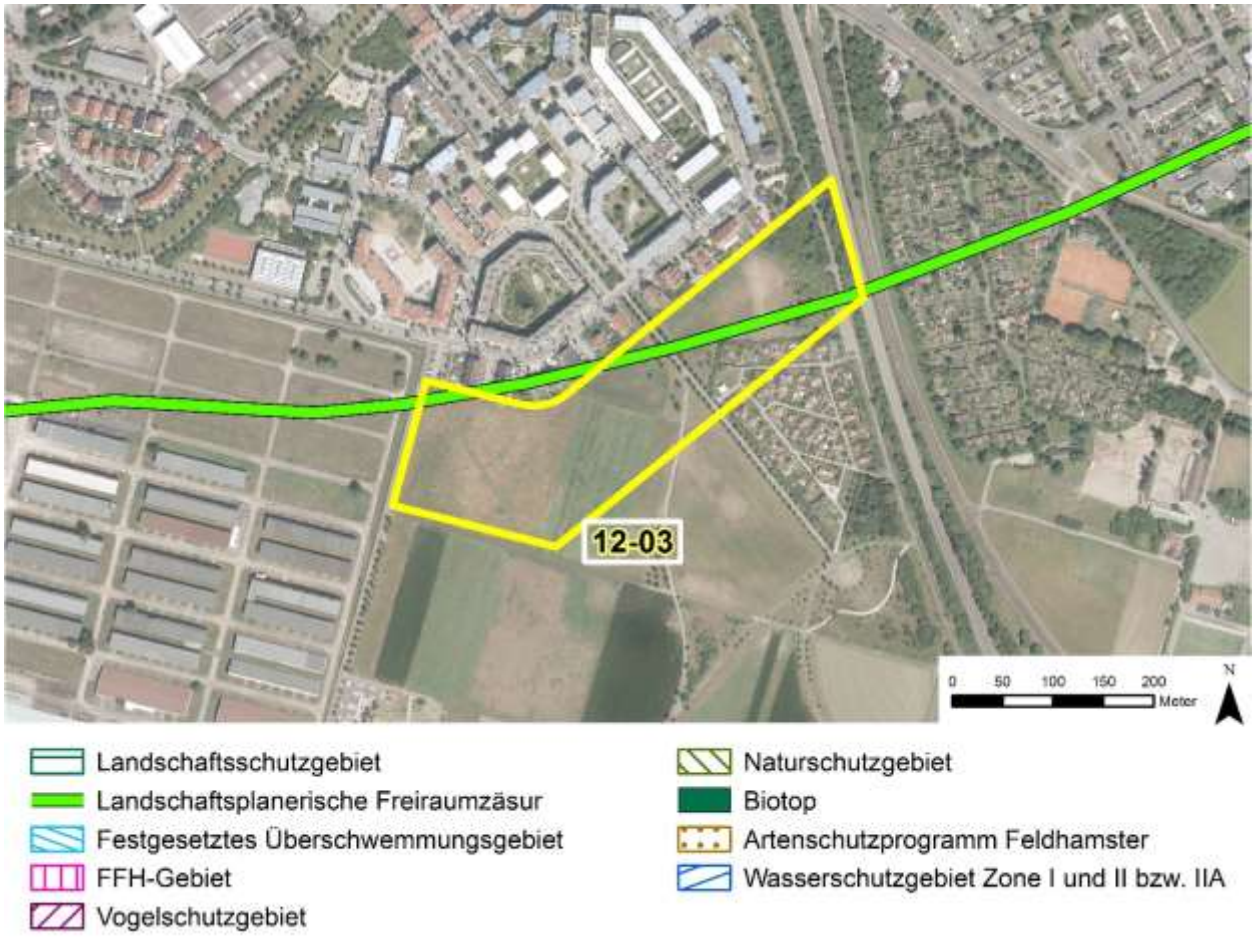
Erhalt der Gehölzstrukturen, der Baumreihen und der FFH-Mähwiese. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Mensch zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

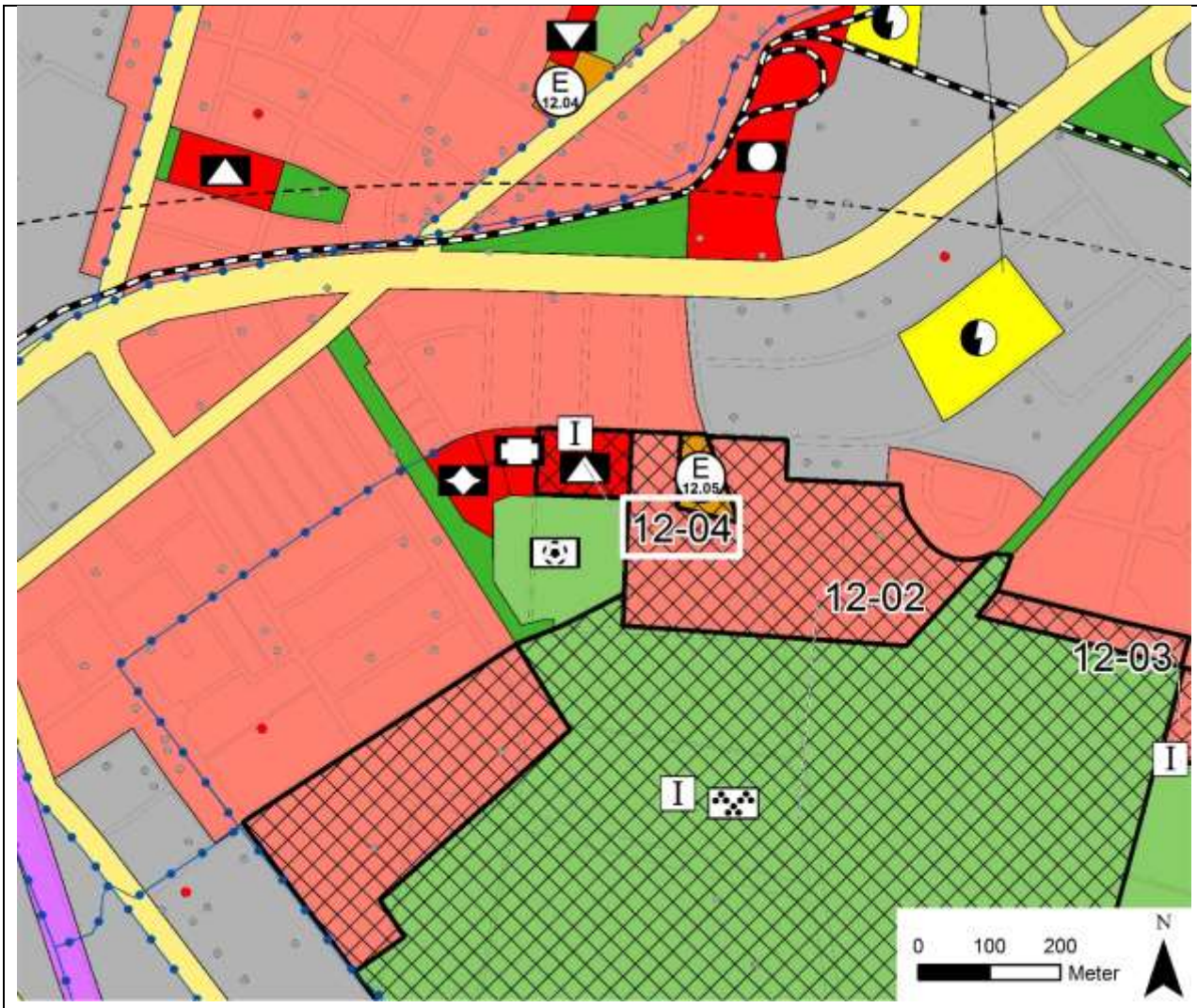
Landschaftsplan 1999:

- Die Fläche wurde als bedingt vereinbar eingeschätzt.
- Lage in „überörtlich bedeutsamer Freiraumzäsur“.

Umweltbezogene Restriktionen



12-04 Mannheim – Südlich Dürkheimer Straße



Flächengröße in Hektar	1,2 ha	Die Fläche ist seit 2006 als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Im Zuge der Konzeption für Spinelli ist diese Fläche nunmehr als Schulstandort vorgesehen. Die Fläche ist aus städtebaulicher Sicht dafür sehr gut geeignet. Die Berücksichtigung der Umweltbelange erfolgt aufgrund der Lage und Größe nicht.
Derzeitige Nutzung	Grünland	
Aktuelle Darstellung FNP	Wohnbaufläche	
Neue FNP-Darstellung	Gemeinbedarf	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	-

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur
Die Fläche liegt am Siedlungsrand und fügt sich sehr gut in die bestehende Struktur sowie die im Bereich Spinelli vorgesehene Bebauung ein.

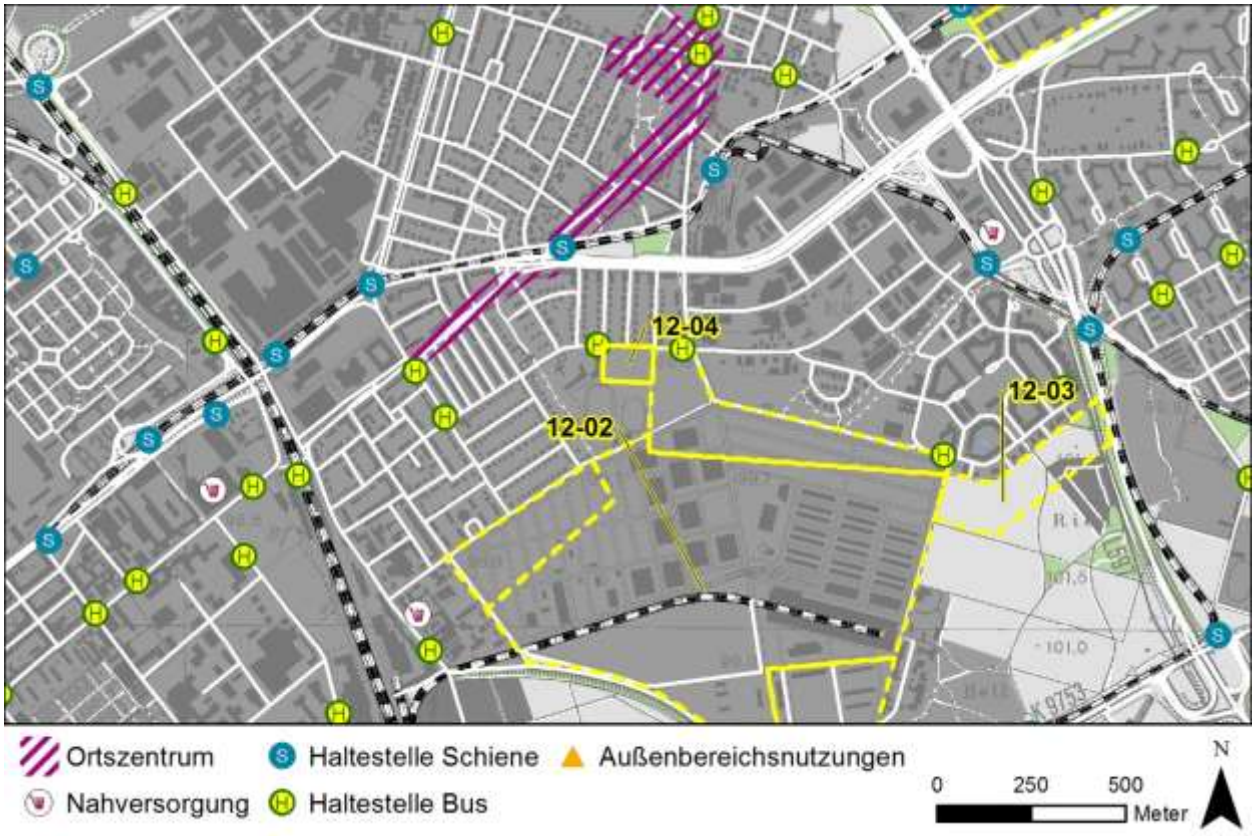
Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 30 m Haltepunkt Schiene: ca. 500 m
Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur	Ortszentrum: ca. 550 m Nächster Markt: ca. 850 m Grundschule: ca. 700 m
Naherholung und Freizeit	Ortsrandlage mit Nähe zum zukünftigen Grünzug Nord-Ost und voraussichtlich attraktiver Freiraumgestaltung.

Immissionsschutz	
Straßenverkehr	Der schalltechnische Orientierungswert von nachts 45 dB(A) für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) wird eingehalten.
Bahn	Keine Betroffenheit.
Weitere	Direkt südlich liegt ein Sportplatz. Die Bewältigung der Lärmproblematik ist voraussichtlich im Bebauungsplanverfahren möglich.

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Ebenes Gelände. Zuwegung bereits über bestehende Randerschließung des Wohngebietes gesichert. Keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Grünland, in Randbereichen vereinzelt Gehölz-/Baumbestände. Südlich grenzen Sportplätze sowie das ehemalige Militärgelände Spinelli an, nördlich befindet sich Wohnbebauung sowie westlich ein Pflegeheim.
Weitere Kriterien	-

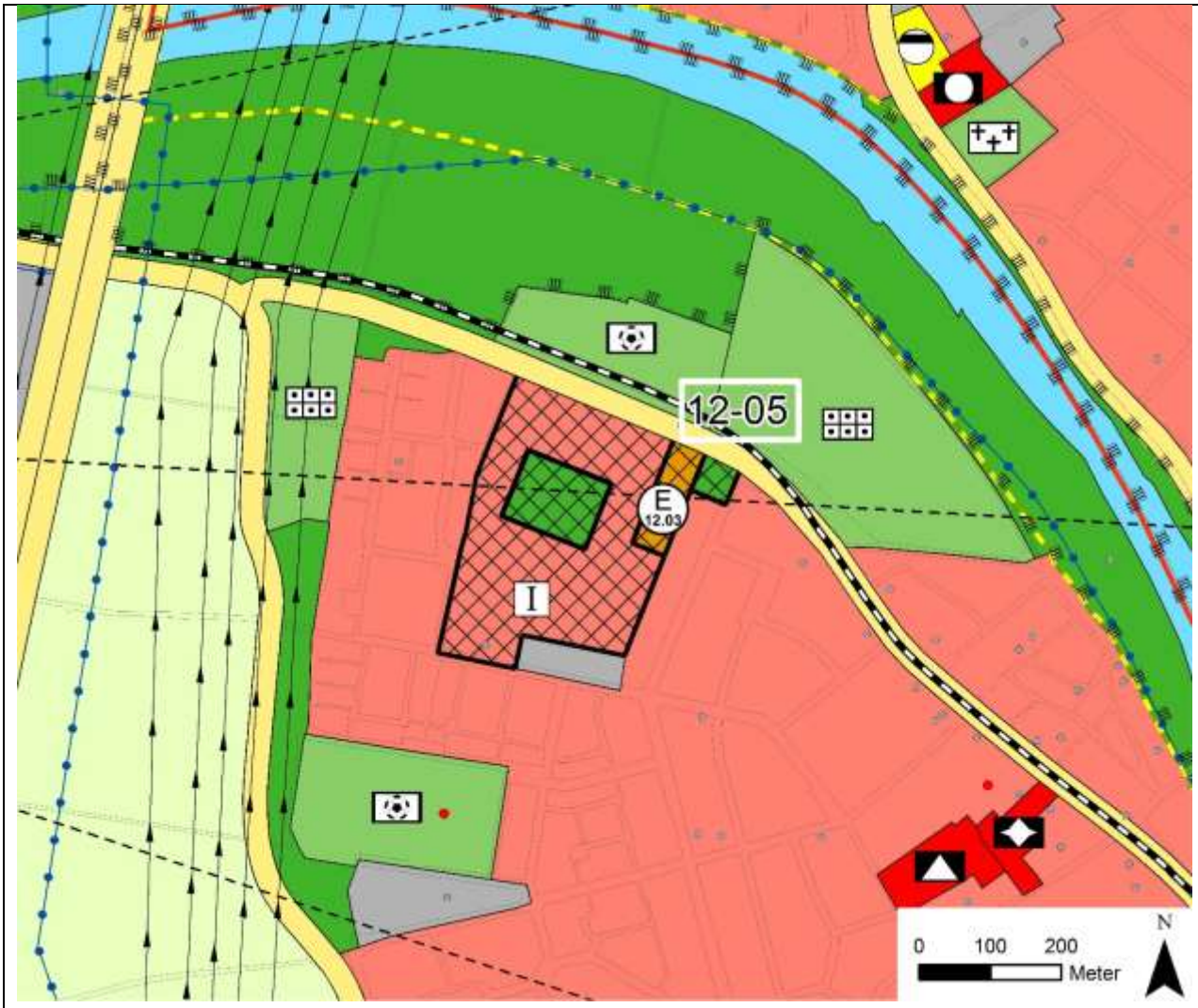
Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Eine Betrachtung der Umweltbelange erfolgt an dieser Stelle nicht, da die Fläche als Innenentwicklungspotenzial und damit Bestandsfläche gewertet wird. Die weitere Überplanung kann durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13 a BauGB erfolgen.

12-05 Mannheim – Konversionsfläche Hammonds



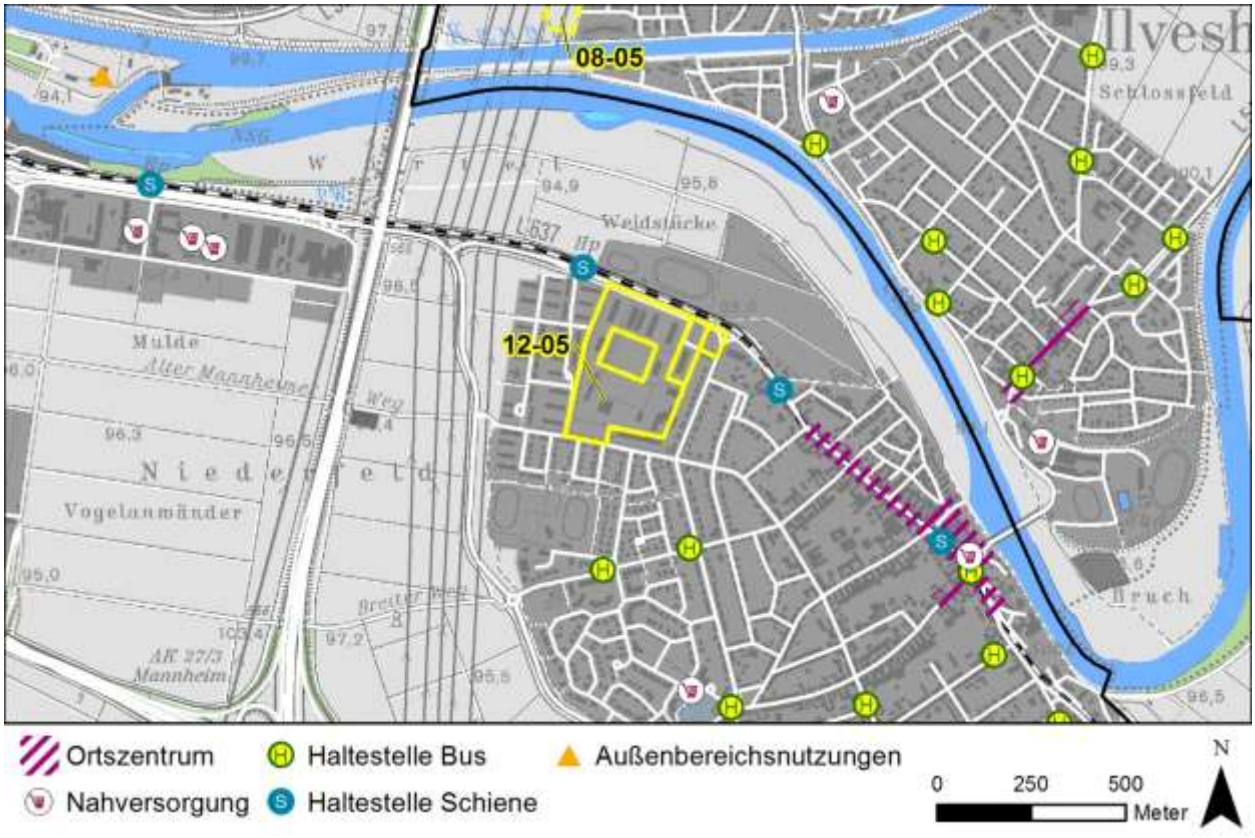
Flächengröße in Hektar	10,6 ha	Die Fläche war im wirksamen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche Militärische Einrichtung enthalten. Nach Abzug der amerikanischen Streitkräfte werden die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine zivile Nachnutzung parallel zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanverfahrens in Einzeländerungsverfahren bearbeitet. Damit laufen die Bauleitplanverfahren zu dieser Konversionsfläche entkoppelt vom Gesamtverfahren Flächennutzungsplan. Die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Hammonds“ ist seit 15.5.2017 rechtswirksam abgeschlossen.
Vorherige Nutzung	Militärische Konversionsfläche	
Vorherige Darstellung FNP	Sonderbaufläche Militärische Einrichtung (ca. 10,2 ha), Wohnbaufläche (ca. 0,4 ha)	
Neue FNP-Darstellung	Wohnbaufläche (8,1 ha), Sonderbaufläche Einzelhandel (0,8 ha), Grünfläche (1,7 ha)	

Erläuterungen

Bearbeitung der Konversionsfläche im Parallelverfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der Konversionsfläche „Hammonds“ ist mittlerweile rechtswirksam abgeschlossen. Dort wurden alle relevanten Belange bereits vertiefend betrachtet, so dass eine nähere Bewertung der Planungskriterien an dieser Stelle entbehrlich ist.

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



12-06 Mannheim – Hochstätt, Kloppenheimer Feld



Flächengröße in Hektar	10,4 ha	Die Fläche war seit 2006 als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Gemäß dem Planentwurf soll zukünftig an dieser Stelle eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige Wohnnutzung weniger günstig. Aus Sicht der Umweltbelange ist sie geeignet.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Wohnbaufläche	
Neue FNP-Darstellung	Fläche für Landwirtschaft	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet	gut geeignet	geeignet	weniger günstig	ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur
Siedlungsstrukturell ist die Fläche als eher ungünstig zu bewerten: Der gesamte Bereich liegt abgesetzt von den größeren Ortsteilen mit entsprechender Infrastrukturausstattung und ist von stark belasteter Verkehrsinfrastruktur umgeben. Gleichzeitig stellen Autobahn und Gleisbahnhof Barrieren zu den nächst gelegenen Ortsteilen dar.

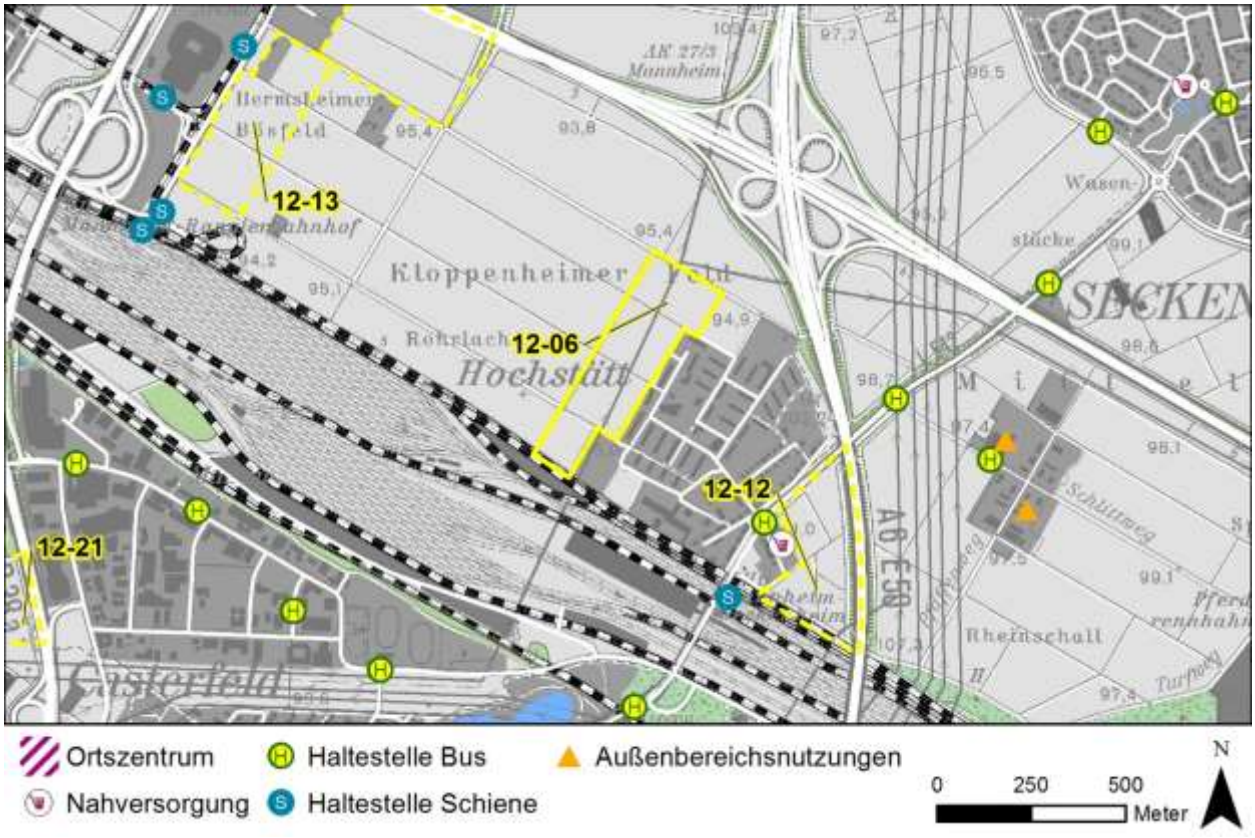
Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 450 m Haltepunkt Schiene: 100 m
Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur	Ortszentrum: ca. 2.700 m (Seckenheim) Nächster Markt: ca. 550 m (Netto) Grundschule: ca. 70 m
Naherholung und Freizeit	Ortsrandlage in Nähe zu wenig attraktiven Freiraumstrukturen (überwiegend ausgeräumtes Ackerland).

Immissionsschutz	
Straßenverkehr	Aufgrund der Nähe zur Autobahn werden auf der nördlichen Teilfläche schalltechnische Werte von nachts bis zu 55 dB(A) erreicht. Die schalltechnischen Orientierungswerte von nachts 45 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete (WA) werden somit z.T. stark überschritten. Die Bewältigung ist im Bebauungsplan voraussichtlich möglich.
Bahn	Direkt südlich verläuft die Bahntrasse Heidelberg-Mannheim bzw. der Rangierbahnhof Mannheim. Es werden nachts schalltechnische Werte von bis zu über 65 dB(A) erreicht. Der schalltechnische Orientierungswert von nachts 45 dB(A) wird somit sehr stark überschritten. Eine Bewältigung im Bebauungsplan wäre deutlich erschwert und voraussichtlich mit hohen Kosten verbunden.
Weitere	-

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Ebenes Gelände. Zuwegung bereits über bestehendes Wohngebiet gesichert. Keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Auf Fläche Ackerland. Hochspannungsmasten/-Leitungen verlaufen über die Fläche. Südlich grenzen Wohnnutzungen sowie Kleingärten an. Westlich verläuft die Bahntrasse Heidelberg-Mannheim.
Weitere Kriterien	Hochwasserschutz: Lage in überschwemmungsgefährdetem Bereich (HQextrem)

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

12-06 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Hochwassersediment (meist auf Flussschotter; lokal andere Talfüllungen) Boden: stark lehmiger Sand, sandiger Lehm, Lehm Bodenbewertung: - Mittlere/hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - Mittlere bis hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - Hohe bis hohe/sehr hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe	
Wasser	Bestand: Mittlere Grundwasserneubildung. Lage in Überflutungsfläche bei HQextrem. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit sehr hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet und Freifläche mit sehr hoher Ausgleichsfunktion.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Acker, Einzelgehölze - Schutzgebiete: befinden sich keine im Planungsgebiet oder in näherer Umgebung - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse, Feldhamster - Biotopverbund: - Konflikt: Verlust von geringwertigen Biotopstrukturen. Aufgrund des potenziellen Vorkommens des Feldhamsters besteht ein hohes Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Strukturarmes Ackerland mit einem Einzelbaum im Süden. Sehr hohe Bedeutung für die Feierabenderholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Am nördlichen Rand verläuft Radweg. Mittlere bis hohe Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von siedlungsnahen Erholungsbereichen und Freifläche entlang von ausgewiesenen Radwegen.	
Kultur- und Sachgüter	Westlicher Teil „Wüstung (Mittelalter)“.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Mittleres Konfliktpotenzial aufgrund der hohen Bedeutung für die Naherholung der Anwohner des angrenzenden Wohngebietes und der Inanspruchnahme von hochwertigen Böden. Auf der Fläche besteht ebenfalls ein potenzielles Vorkommen des Feldhamsters. Ggf. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Feldhamster auf nachgelagerter Ebene notwendig.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

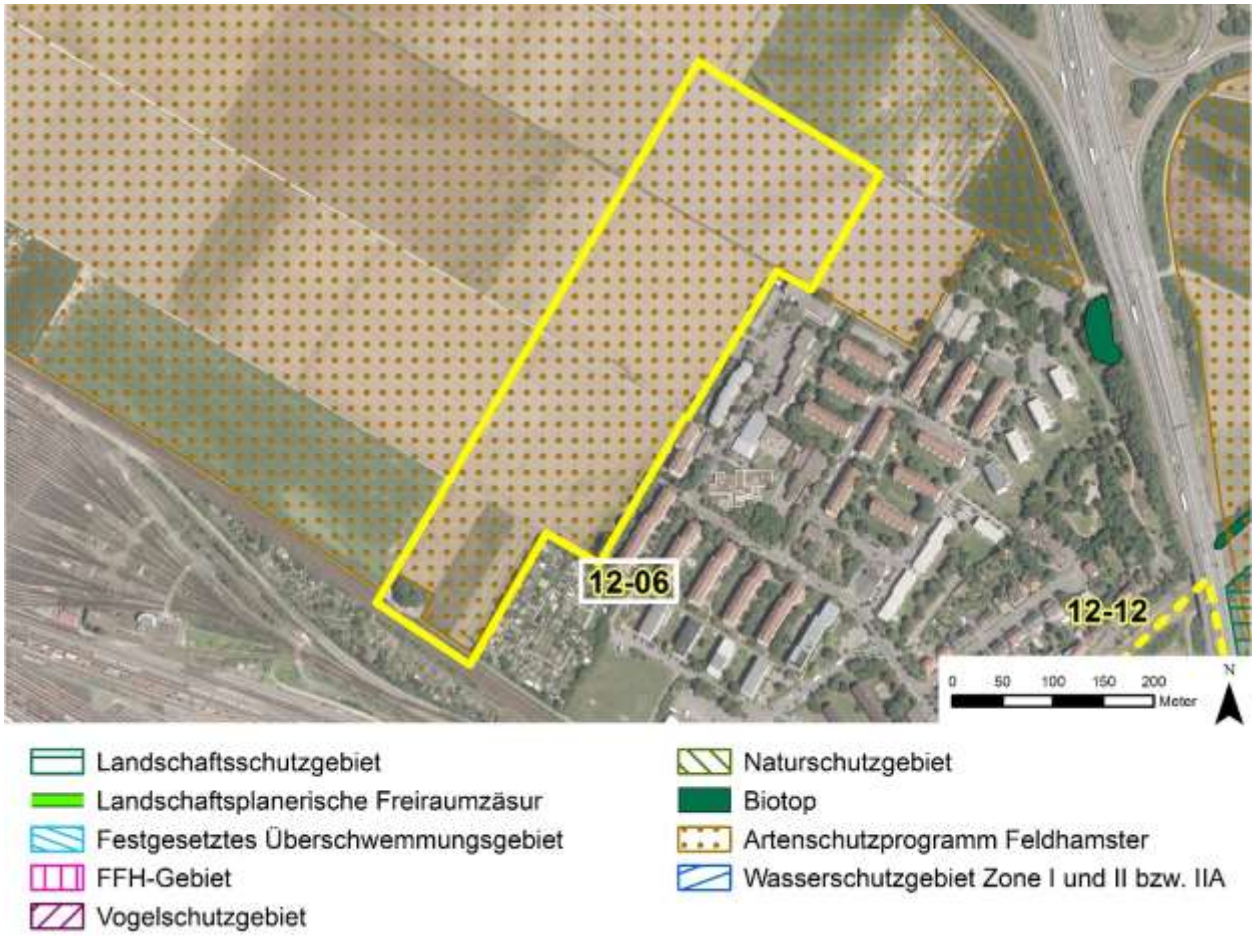
Erhalt des Gehölzes im Süden. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Boden zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

Landschaftsplan 1999:

- Die Fläche wurde als wenig vereinbar eingeschätzt.

Umweltbezogene Restriktionen



12-07 Mannheim – Nördlich der Papierwerke (SCA)



Flächengröße in Hektar	5,6 ha	Die Fläche ist bereits seit 1982 als Gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Auch der aktuelle Planentwurf enthält diese Nutzung. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine gewerbliche Nutzung gut geeignet. Aus Sicht der Umweltbelange ist sie geeignet.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Gewerbliche Baufläche	
Neue FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur	
Die Entwicklungsfläche Gewerbe liegt östlich der Wohngebiete von Sandhofen. Sie ist für die benachbarte Firma „SCA“ als Erweiterungsfläche vorgesehen und bereits mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan überplant. Die Fläche fügt sich gut in die bestehende Siedlungsstruktur ein.	

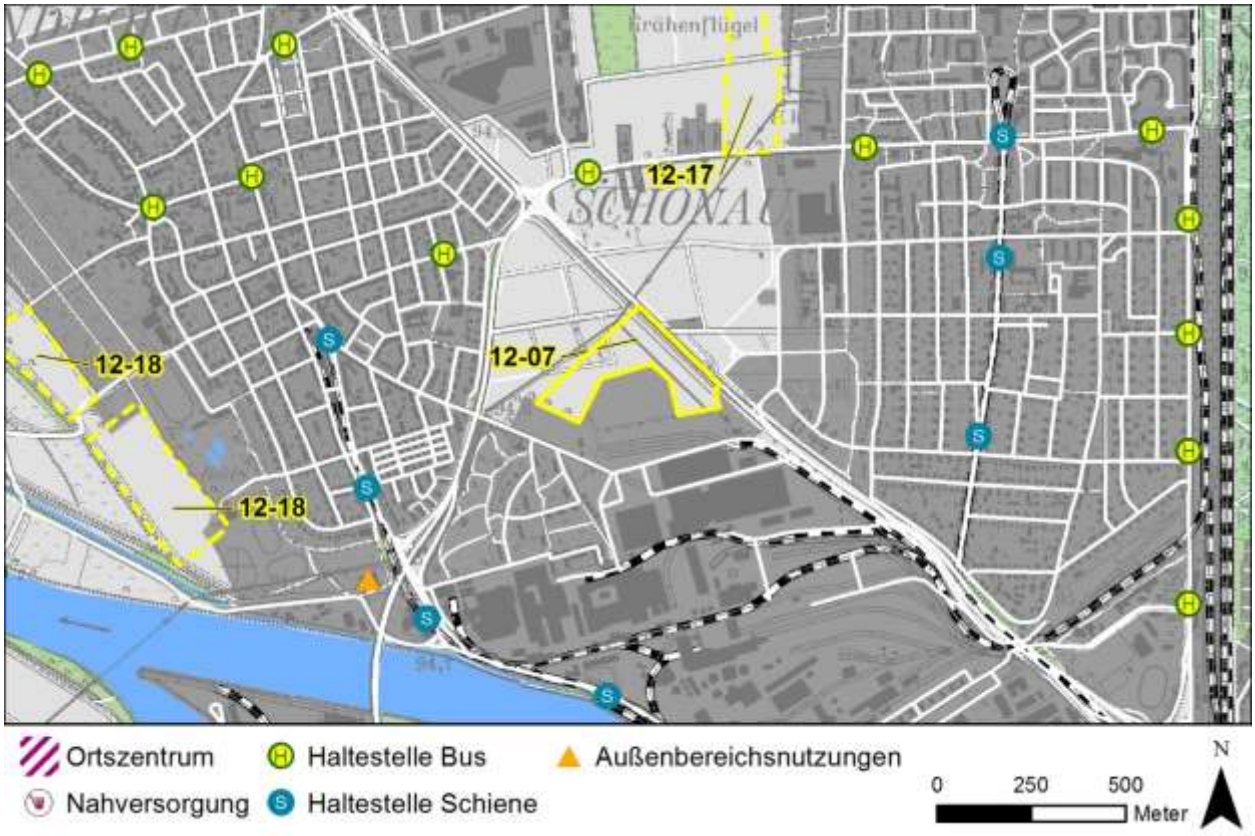
Erreichbarkeiten	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 650 m Haltepunkt Schiene: ca. 600 m
Überörtliche Verkehrsanbindung	Gute Lage an der B44. Die nächste Autobahnzufahrt ist in ca. 1,6 km erreichbar. Wohngebiete/Ortschaften müssen in Randbereichen durchfahren werden.

Immissionsschutz	
Verkehrsimmissionen	Auf der östlichen Teilfläche werden aufgrund der Nähe zur B44 nachts schalltechnische Werte von bis zu 60 dB(A) erreicht und der schalltechnische Orientierungswert von nachts 55 dB(A) von Gewerbegebieten somit leicht überschritten.
Nutzungskonflikte	Die nächste Wohnbebauung befindet sich ca. 150 m westlich. Diese wird bereits durch eine Lärmschutzwand von der Straße bzw. dem Gewerbegebiet abgeschirmt.

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Ebenes Gelände. Die Zuwegung ist über bestehendes Gewerbegebiet gesichert. Es sind keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Auf der Fläche Grün- und Ackerland. Direkt nördlich verläuft eine Hochspannungstrasse. Südlich grenzt ein Gewerbegebiet an.
Weitere Kriterien	Lage in Nähe eines Störfallbetriebs, in nachfolgenden Verfahren Einbindung des RP Karlsruhe notwendig („Lage innerhalb des Konsultationsabstandes“). Lage innerhalb einer Richtfunkstrecke Telekom

Gesamtbewertung Städtebau	

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

12-07 **Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials**		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Flugsandsediment (lokal Hochflutsand) Boden: stark lehmiger Sand, sandiger Lehm, lehmiger Sand. Altlast am nordwestlichen Rand. Bodenbewertung: - Bereich im Nordwesten hohe Bedeutung für die natürliche Vegetation - Mittlere/hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - Mittlere bis hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - Mittlere bis mittlere/hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Mittlere Grundwasserneubildung. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit sehr hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Lokale Luftleitbahn (unbelastet/belastet). Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet und Freifläche mit sehr hoher Ausgleichsfunktion. Beeinträchtigung der lokalen Luftleitbahn,	

	jedoch aufgrund der geringen Flächengröße insgesamt mittleres Konfliktpotenzial.	
Pflanzen und Tiere	Bestand: Acker, Gehölze, Grünfläche - Schutzgebiete: befinden sich keine im Planungsgebiet oder in näherer Umgebung - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Amphibien/Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse - Biotopverbund: Trittsteinbiotope und Vernetzungselemente vorhanden, Lage im Kernraum Biotopverbund trockener Standorte. Konflikt: Verlust von überwiegend geringwertigen Biotopstrukturen. Jedoch auch von Grünland und Gehölzen. Mittleres Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Mittlerer attraktiver Freiraum mit z. T. vorhandenen Strukturen wie Gehölze und Grünland. Aufgrund des hohen Erholungsdruckes gewisse Bedeutung für die Feierabenderholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Mittlere bis hohe Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von siedlungsnahen Erholungsbereichen.	
Kultur- und Sachgüter	Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Kulturgüter bekannt.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Mittleres Konfliktpotenzial durch die Lage im Kernraum Biotopverbund trockener Standorte und die Inanspruchnahme von hochwertigen Böden und Freifläche mit sehr hoher Ausgleichsfunktion.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

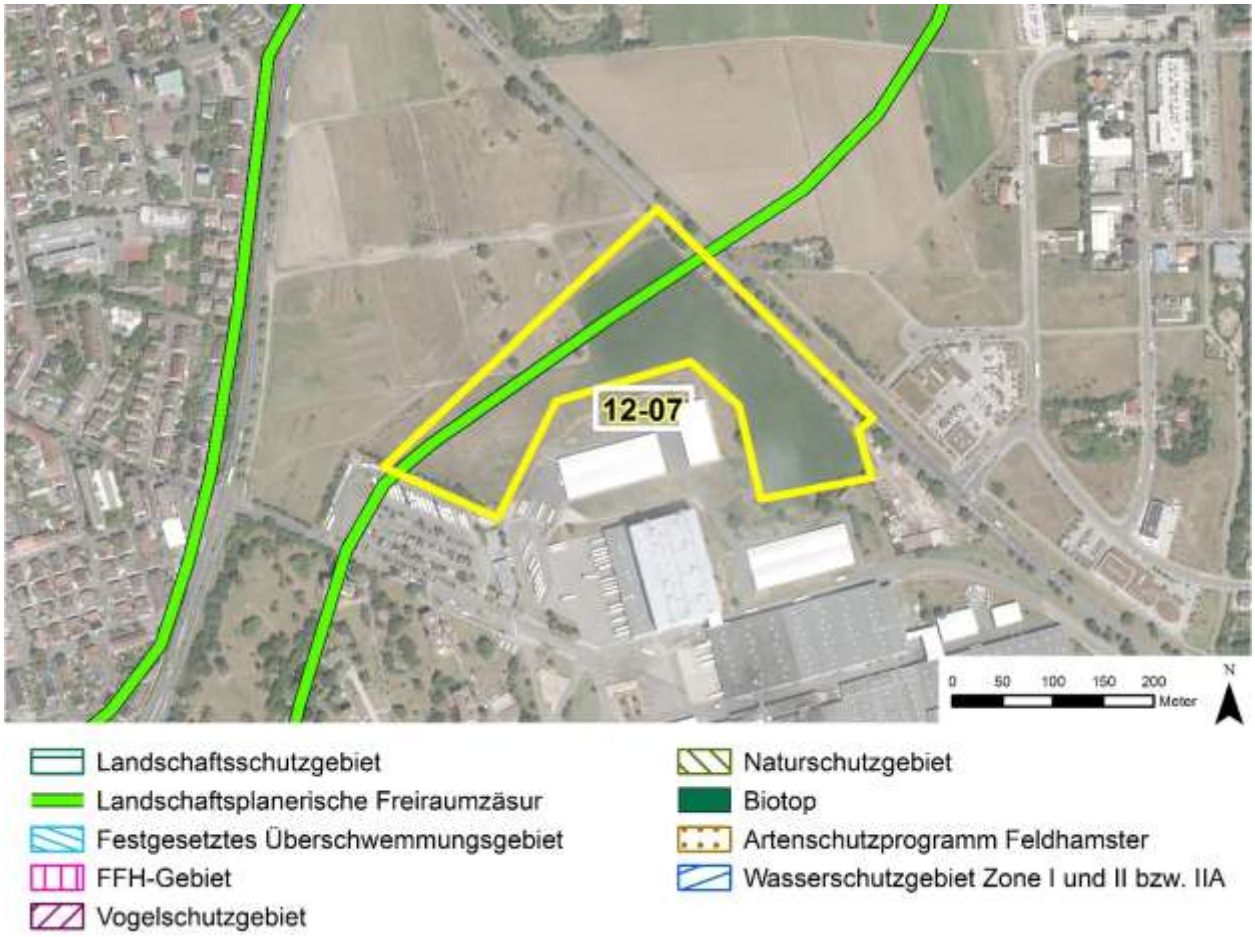
Erhalt der Gehölze am nordöstlichen und südwestlichen Rand. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes. Ein sehr hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Klima/Luft, ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Boden zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

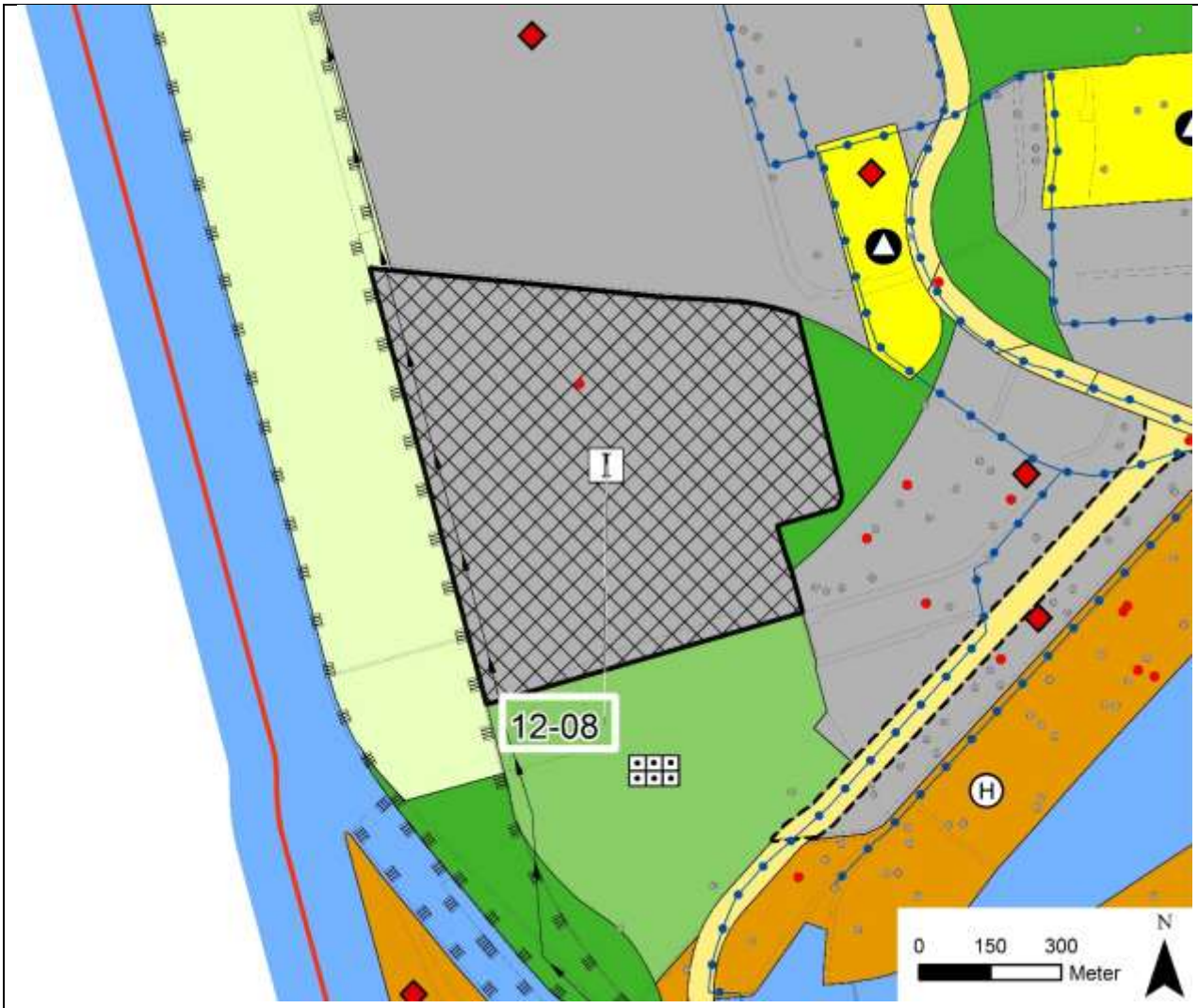
Landschaftsplan 1999:

- Die Fläche wurde als wenig vereinbar eingeschätzt.
- Lage teilweise in „überörtlich bedeutsamer Freiraumzäsur“

Umweltbezogene Restriktionen



12-08 Mannheim – Friesenheimer Insel / Kühunterhorst



Flächengröße in Hektar	63,1 ha	Die Fläche ist bereits seit 1982 als Gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Auch der aktuelle Planentwurf enthält diese Nutzung. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige Gewerbliche Nutzung gut geeignet. Aus Sicht der Umweltbelange ist sie weniger günstig.
Derzeitige Nutzung	Grünland, Gehölzbestände/Sukzessionsfläche	
Aktuelle Darstellung FNP	Gewerbliche Baufläche	
Neue FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur

Auf der Friesenheimer Insel, südlich des bestehenden BASF-Geländes und im Eigentum der BASF liegt ein größerer unbebauter Bereich. Die Fläche ist als mögliche Erweiterungsfläche für die BASF vorgesehen, eine bauliche Nutzung wurde jedoch über Jahrzehnte hinweg nicht vorgenommen. Allerdings ist dies für die BASF eine der letzten größeren Flächenreserven mit besonderer Lagequalität in der Region.

Die Lagequalität für die ansässigen Betriebe ist grundsätzlich hoch und wird für deren Bedürfnisse auf den frei gewordenen Konversionsflächen nicht erreicht. Die Fläche wird deshalb auch weiterhin als gewerbliche Entwicklungsfläche zur Ergänzung des Industrie-Clusters dargestellt. Aufgrund der starken Belastung mit Altlasten ist im Falle einer Bebauung allerdings mit einer vergleichsweise aufwändigen Sanierung zu rechnen. Die Fläche fügt sich gut in die bestehende Siedlungsstruktur ein.

Erreichbarkeiten

ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 90 m Haltepunkt Schiene: ca. 2,5 km
Überörtliche Verkehrsanbindung	Die Anbindung an das überörtliche Güterverkehrsnetz ist vorhanden. Die nächste Autobahnzufahrt (A6) befindet sich in ca. 5 km. Wohngebiete/Ortschaften müssen in Randbereichen durchfahren werden. Ein direkter Zugang zur geplanten Westtangente ist möglich.

Immissionsschutz

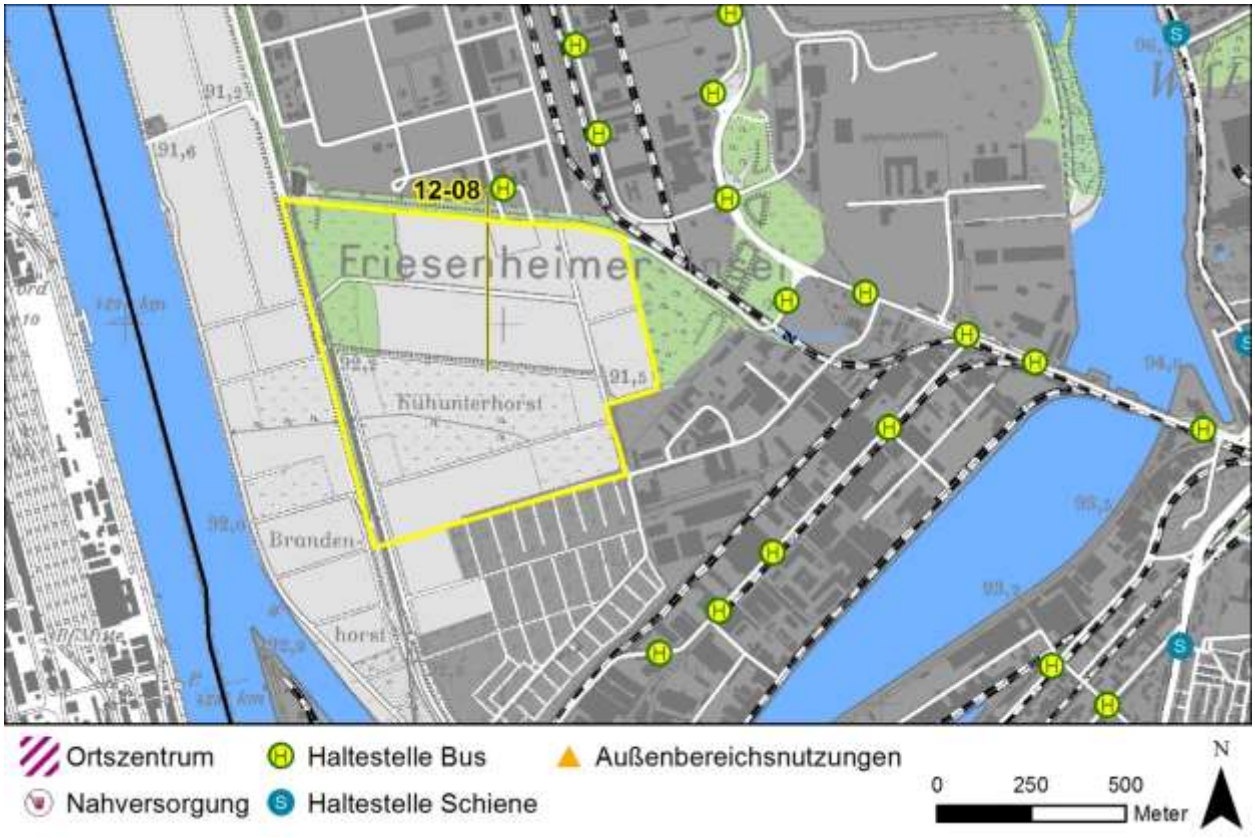
Verkehrsimmissionen	Die schalltechnischen Orientierungswerte werden eingehalten.
Nutzungskonflikte	Lage umgeben von Industrie-/Gewerbegebieten. Es sind keine negativen Auswirkungen auf Wohngebiete zu erwarten. Südlich grenzen Kleingärten an. Die Bewältigung möglicher Auswirkungen erfolgt auf Bebauungsplanebene.

Weitere Planungskriterien

Erschließung	Ebenes Gelände. Die Zuwegung ist über die bestehende Randerschließung gesichert. Es sind keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Auf der Fläche Grünland, Ackerland sowie Sukzessionsflächen mit Gehölzbeständen. Südlich grenzt Kleingartenanlage an. Ca. 320 m westlich fließt der Rhein. In direktem Umfeld befinden sich weitere Industrie- und Gewerbebetriebe.
Weitere Kriterien	Lage in Nähe eines Störfallbetriebs, in nachfolgenden Verfahren Einbindung des RP Karlsruhe notwendig („Lage innerhalb des Konsultationsabstandes“). Im aktuellen FNP ist im nördlichen Teilbereich eine Altlastfläche gekennzeichnet. Hochwasserschutz: Teilweise Lage in überschwemmungsgefährdetem Bereich (HQextrem)

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

12-08 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Hochwassersediment (meist auf Flussschotter; lokal andere Talfüllungen) Nördliche Hälfte ohne Bodeninformationen. Boden: Lehm. Altlast im Norden. Bodenbewertung: - Drei Streifen im Südlichen Bereich mit hoher Bedeutung für die natürliche Vegetation. - Mittlere bis hohe/sehr hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - hohe bis sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - Mittlere/hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust potenziell hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Geringe Grundwasserneubildung. Rhein ca. 300 m westlich. Teilweise Lage in Überflutungsfläche bei HQextrem. Konflikt: Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet (erhöhte Nebel-, Dunst- und Frostbildung); Freifläche mit hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunk-	

	tion. Regionale Luftleitbahn (schadstoffbelastet). Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet und Freifläche mit hoher Ausgleichsfunktion. Beeinträchtigung der regionalen Luftleitbahn.	
Pflanzen und Tiere	Bestand: Acker, Grünland, Sukzessionsflächen, Gehölzbestände - Schutzgebiete: westlich angrenzend Landschaftsschutzgebiet „Friesenheimer Insel"; im Süden der Fläche befinden sich mehrere als FFH-Mähwiese kartierte Bereiche - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Amphibien/Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse, Nachtfalter, Heuschrecken - Biotopverbund: zahlreiche Trittsteinbiotope und Vernetzungselemente vorhanden, Lage im Kernraum Biotopverbund trockener Standorte und Lage im Kernraum Biotopverbund mittlerer Standorte. Konflikt: Verlust von zahlreichen mittel-hochwertigen Biotopstrukturen. Mittleres bis hohes Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Mittlerer attraktiver Freiraum mit vor allem im Norden vorhandenen Gehölzbeständen. Gewisse Bedeutung für die Erholung aufgrund der vorhandenen Wege in der freien Landschaft, v. a. Spazieren, Radfahren. Südlich grenzt Kleingartenanlage an. Am nördlichen Rand verläuft „Veloroute Rhein". Geringe bis mittlere Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von Erholungsbereichen und Freiräumen entlang von überregional bedeutsamen Radwegen.	
Kultur- und Sachgüter	Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Kulturgüter bekannt.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Hohes Konfliktpotenzial. Letzter größerer Freiraum und wichtiges Verbindungselement des Biotopverbunds mittlerer Standorte. Landschaftlich spezieller Charakter mit hoher Strukturvielfalt und kartierten FFH-Mähwiesen. Daraus resultiert eine sehr hohe Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen & Tiere. Ebenfalls kommt es zur Inanspruchnahme von potenziell hochwertigen Böden.

Es wird empfohlen auf diese Siedlungserweiterung zu verzichten.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

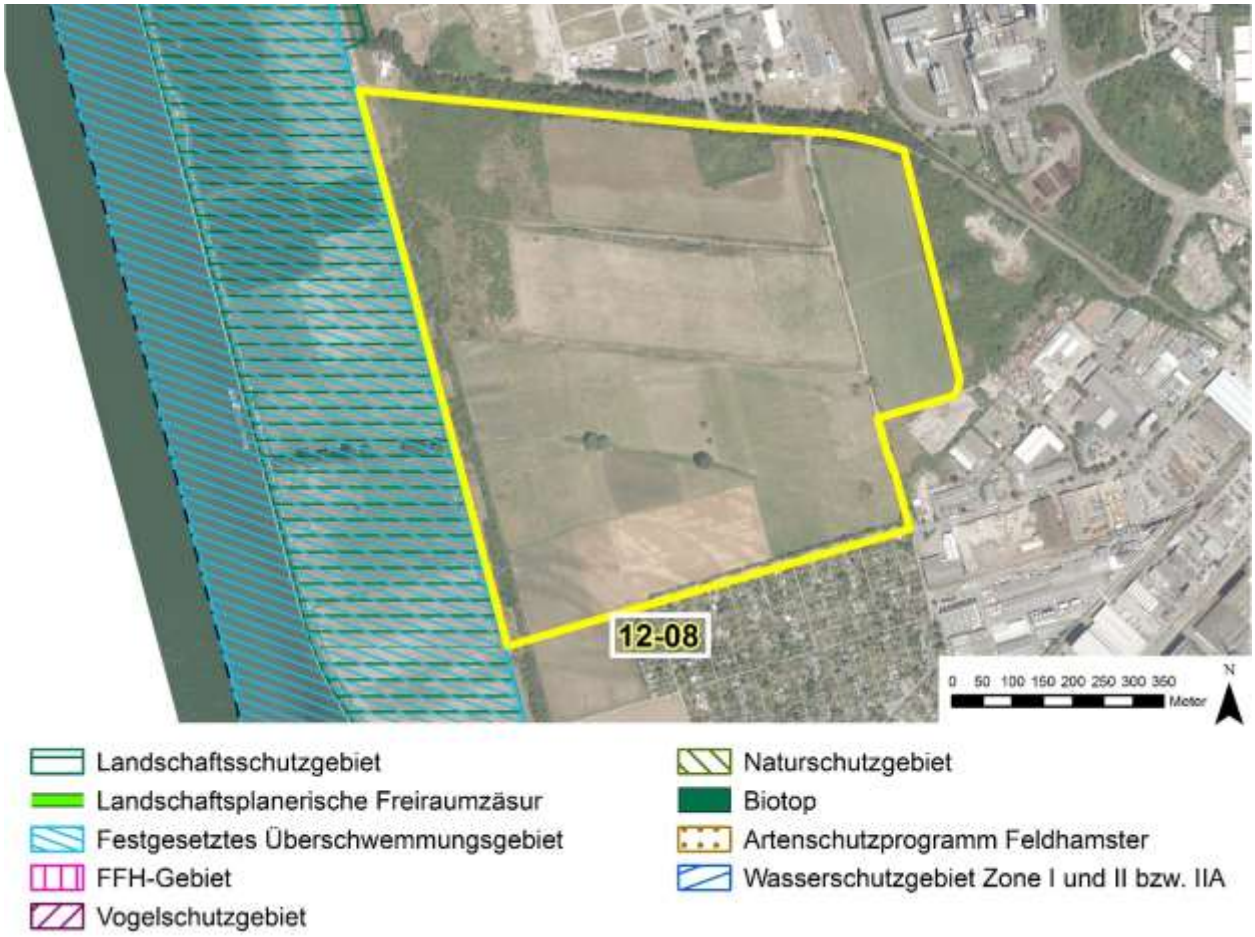
Erhalt der Gehölze und der FFH-Mähwiesen. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes. Ein sehr hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Pflanzen & Tiere, ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Boden zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

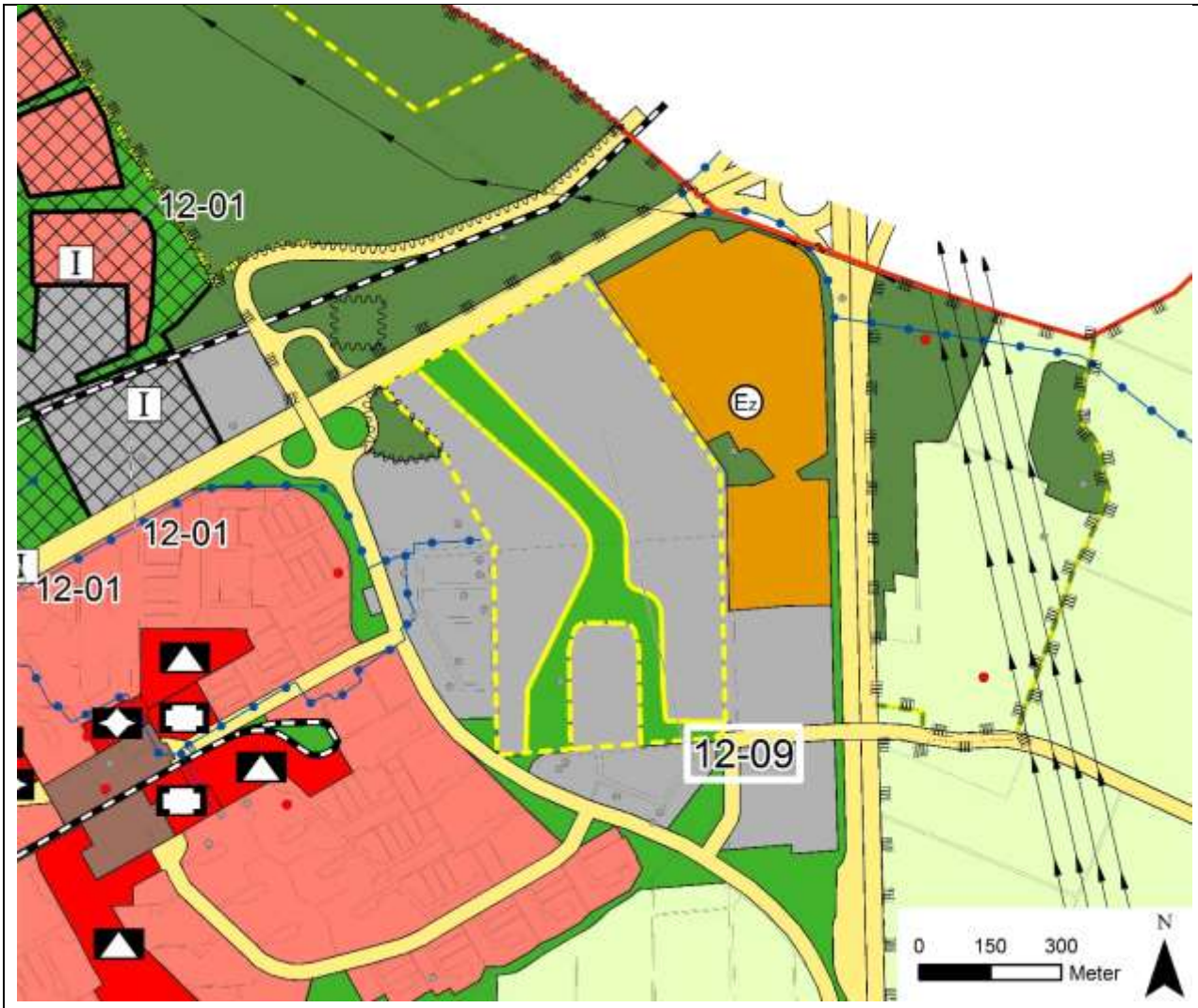
Landschaftsplan 1999:

- Teile der Fläche (Süden und Osten) wurden als wenig vereinbar bzw. bedingt vereinbar eingeschätzt.
- Die restliche Fläche wurde nicht als Siedlungserweiterungsfläche betrachtet

Umweltbezogene Restriktionen



12-09 Mannheim – Konversionsfläche Taylor



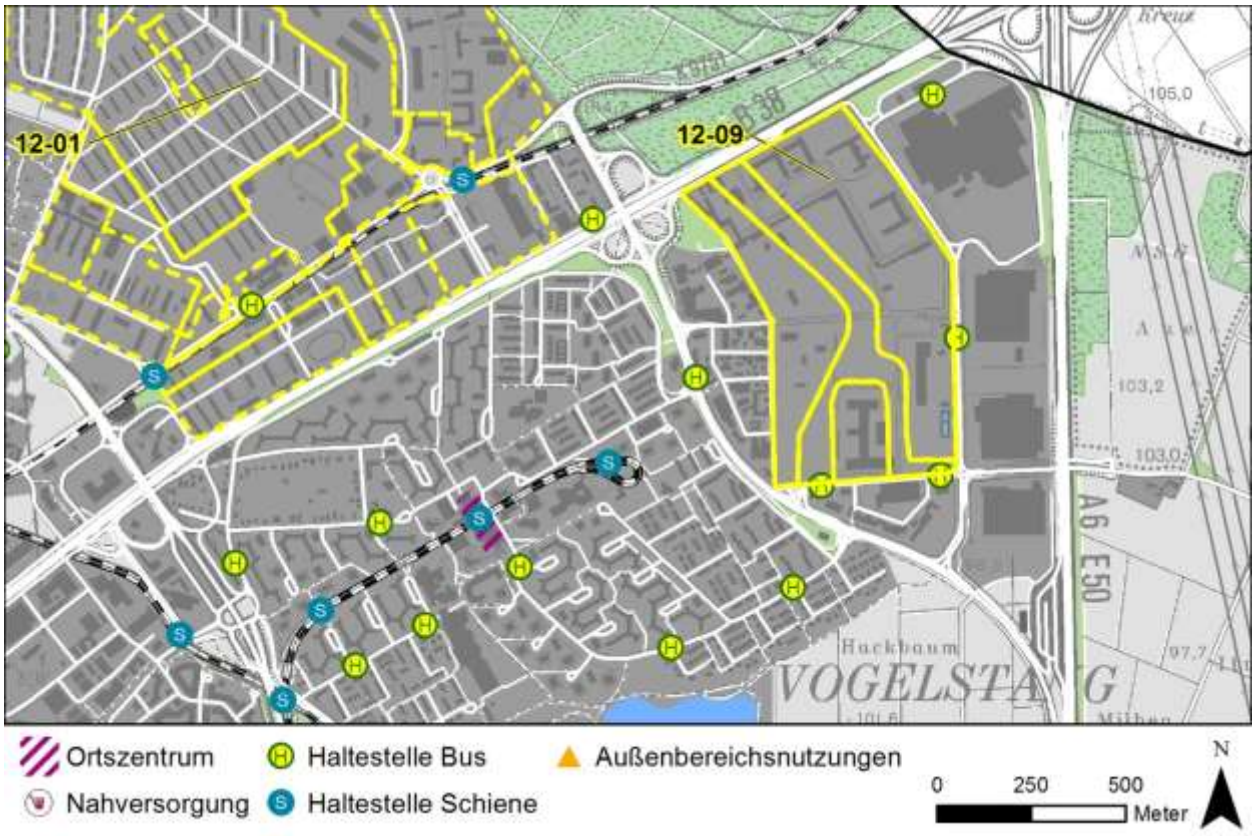
Flächengröße in Hektar	45,6 ha	Die Fläche war im wirksamen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche Militärische Einrichtung enthalten. Nach Abzug der amerikanischen Streitkräfte werden die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine zivile Nachnutzung parallel zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanverfahrens in Einzeländerungsverfahren bearbeitet. Damit laufen die Bauleitplanverfahren zu dieser Konversionsfläche entkoppelt vom Gesamtverfahren Flächennutzungsplan. Die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Taylor“ ist mittlerweile rechtswirksam abgeschlossen. Die Fläche ist bebaut.
Derzeitige Nutzung	Gewerbe, Grünfläche	
Aktuelle Darstellung FNP	Gewerbliche Baufläche, Grünfläche	
Neue FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche (ca. 35,6), Grünfläche (ca. 10,0 ha)	

Erläuterungen

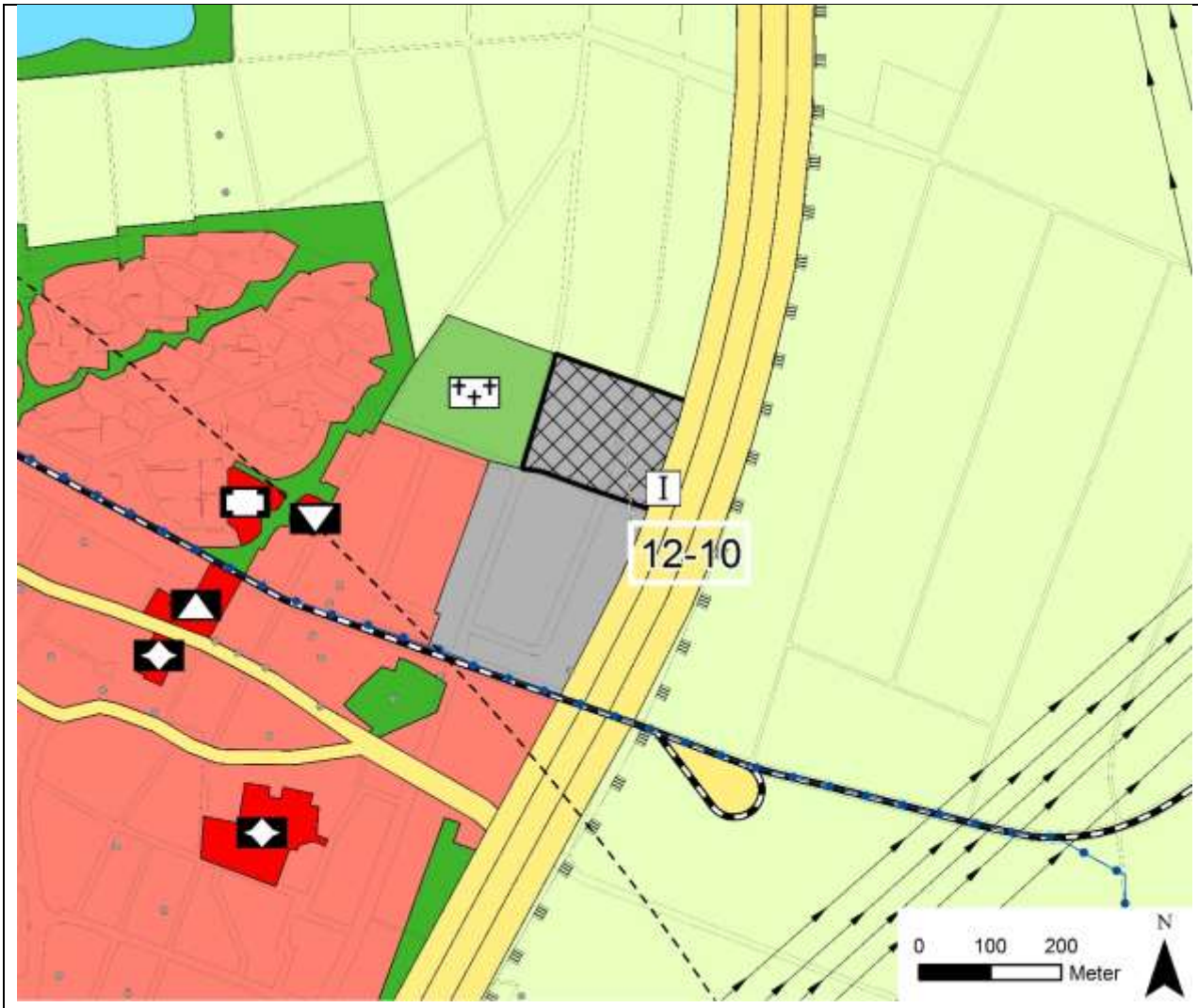
Bearbeitung der Konversionsfläche im Parallelverfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der Konversionsfläche „Taylor“ ist mittlerweile rechtswirksam abgeschlossen. Daher wurden alle relevanten Belange bereits vertiefend im Bauleitplanverfahren betrachtet, so dass eine nähere Bewertung der Planungskriterien an dieser Stelle entbehrlich ist.

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



12-10 Mannheim – Gewerbegebietserweiterung Wallstadt



Flächengröße in Hektar	4,2 ha	Die Fläche ist bereits seit 1982 als Gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Auch der aktuelle Planentwurf enthält diese Nutzung. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige Gewerbliche Nutzung geeignet. Aus Sicht der Umweltbelange ist sie weniger günstig.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Gewerbliche Baufläche	
Neue FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur	
Im Nordosten von Wallstadt liegt ein kleines Gewerbegebiet, nördlich daran angrenzend und östlich des Friedhofs schließt sich seine potentielle Erweiterungsfläche an. Diese gewerbliche Erweiterungsmöglichkeit in Wallstadt soll – in Abstimmung mit der Wirtschaftsförderung - weiter bestehen bleiben. Die Wirtschaftsstruktur des Stadtteils soll gestärkt werden, indem für den bisherigen Betriebsbesatz Expansionsmöglichkeiten als auch die Ansiedlung komplementärer Betriebe ermöglicht wird. Vergleichbare Standorte sind in Mannheim insbesondere für Kleingewerbe, ansonsten nicht vorhanden. Mit ihrer Lage zwischen Friedhof und A 6 fügt sich die Fläche noch in die bestehende Siedlungsstruktur ein. Sie bildet den nördlichen Abschluss des Stadtteils.	

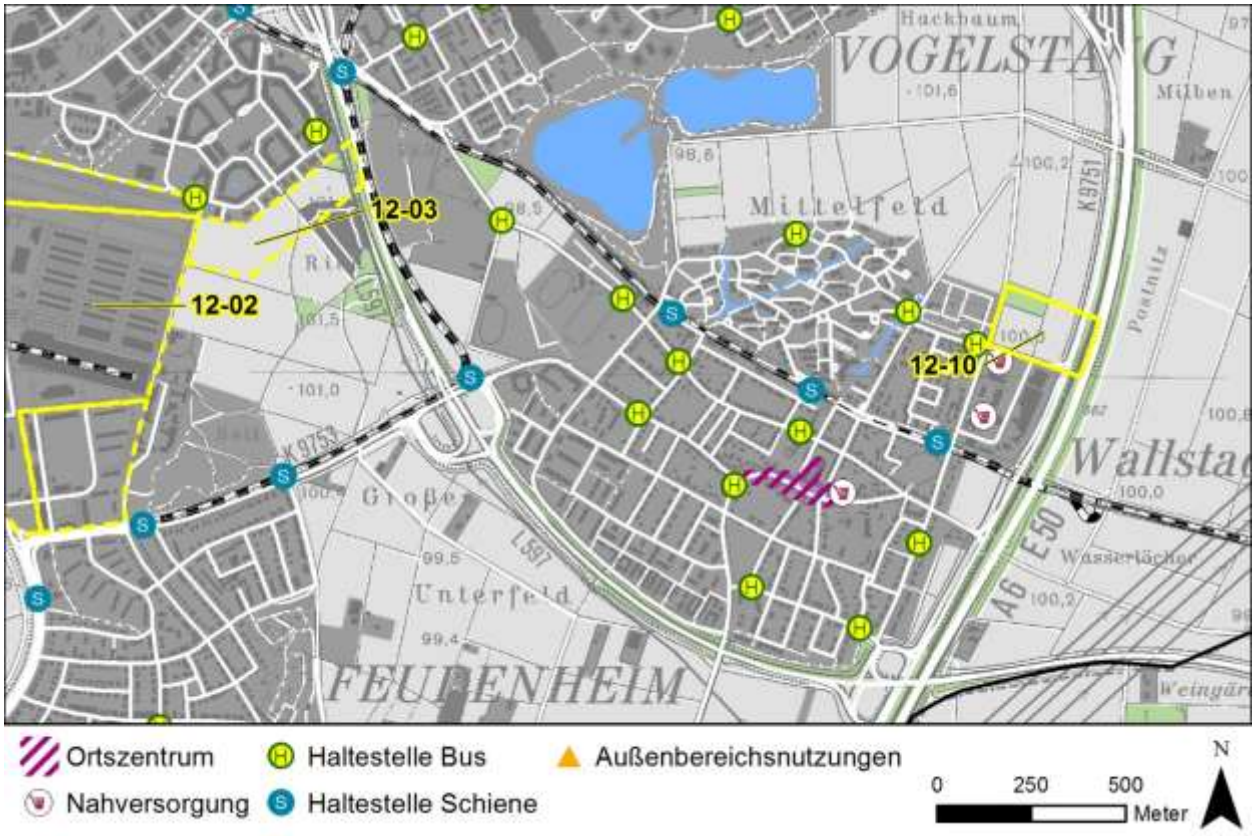
Erreichbarkeiten	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 40 m Haltepunkt Schiene: ca. 300 m
Überörtliche Verkehrsanbindung	Die Fläche liegt an einer Landesstraße. Die nächste Autobahnzufahrt (A6) befindet sich in ca. 2,7 km und ist gut erreichbar. Wohngebiete werden in Randbereichen tangiert.

Immissionsschutz	
Verkehrsimmissionen	Aufgrund der Nähe zur A6 werden nachts im östlichen Teilbereich schalltechnische Werte von bis zu 60 dB(A) erreicht. Der schalltechnische Orientierungswert von nachts 55 dB(A) wird somit leicht überschritten. Die Bewältigung ist im Bebauungsplan möglich.
Nutzungskonflikte	In ca. 40 m Entfernung befinden sich Wohnnutzungen von Wallstadt. Eine Bewältigung der möglichen Auswirkungen erfolgt auf Bebauungsplanebene.

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Ebenes Gelände. Die äußere Zuwegung über bestehendes Straßennetz ist gesichert. Es sind keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Auf Fläche Ackerland sowie im südöstlichen Bereich Gemüsehändler. Westlich grenzt der Friedhof an, südlich ein Nahversorgungsmarkt (Penny) sowie weitere Kleingewerbebetriebe.
Weitere Kriterien	-

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

12-10 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Hochwassersediment (meist auf Flussschotter; lokal andere Talfüllungen) Boden: Lehm, schwerer Lehm, sandiger Lehm Bodenbewertung: - hohe/sehr hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Mittlere Grundwasserneubildung. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit sehr hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion; im Randbereich einer lokalen Luftleitbahn (unbelastet/schadstoffbelastet). Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet und Freifläche mit sehr hoher Ausgleichsfunktion. Beeinträchtigung der lokalen Luftleitbahn.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Acker, Straßenbegleitendes Gehölz, Einzelgehölze - Schutzgebiete: Ca. 40 m östlich Landschaftsschutzgebiet „Straßenheimer Hof“ - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse - Biotopverbund: Trittsteinbiotope und Vernetzungselemente vorhanden Konflikt: Verlust von überwiegend geringwertigen Biotopstrukturen, im Osten Gehölzstrukturen. Mittleres Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Wenig strukturreiches Ackerland mit Gehölzstrukturen entlang der Straße. Bedeutung für die Feierabenderholung, v. a. Radfahren. Am westlichen Rand verläuft Radweg. Hohe Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von Erholungsbereichen und Freiräumen entlang von ausgewiesenen Radwegen.	
Kultur- und Sachgüter	Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Kulturgüter bekannt.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Hohes Konfliktpotenzial v. a. durch die Inanspruchnahme von sehr hochwertigen Böden und Freifläche mit einer sehr hohen klimatischen Ausgleichsfunktion.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

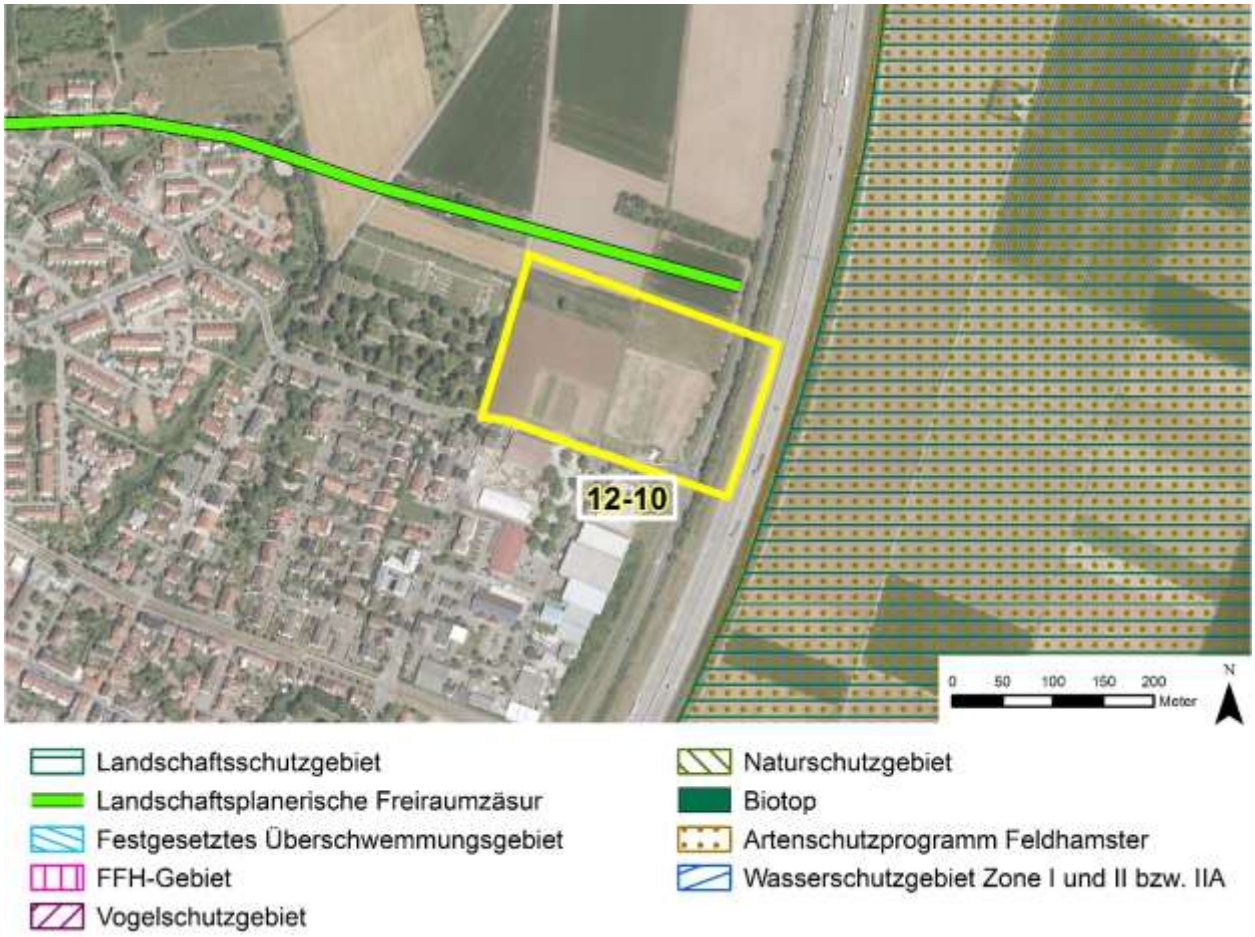
Erhalt der Gehölze. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes. Ein sehr hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Klima/Luft zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

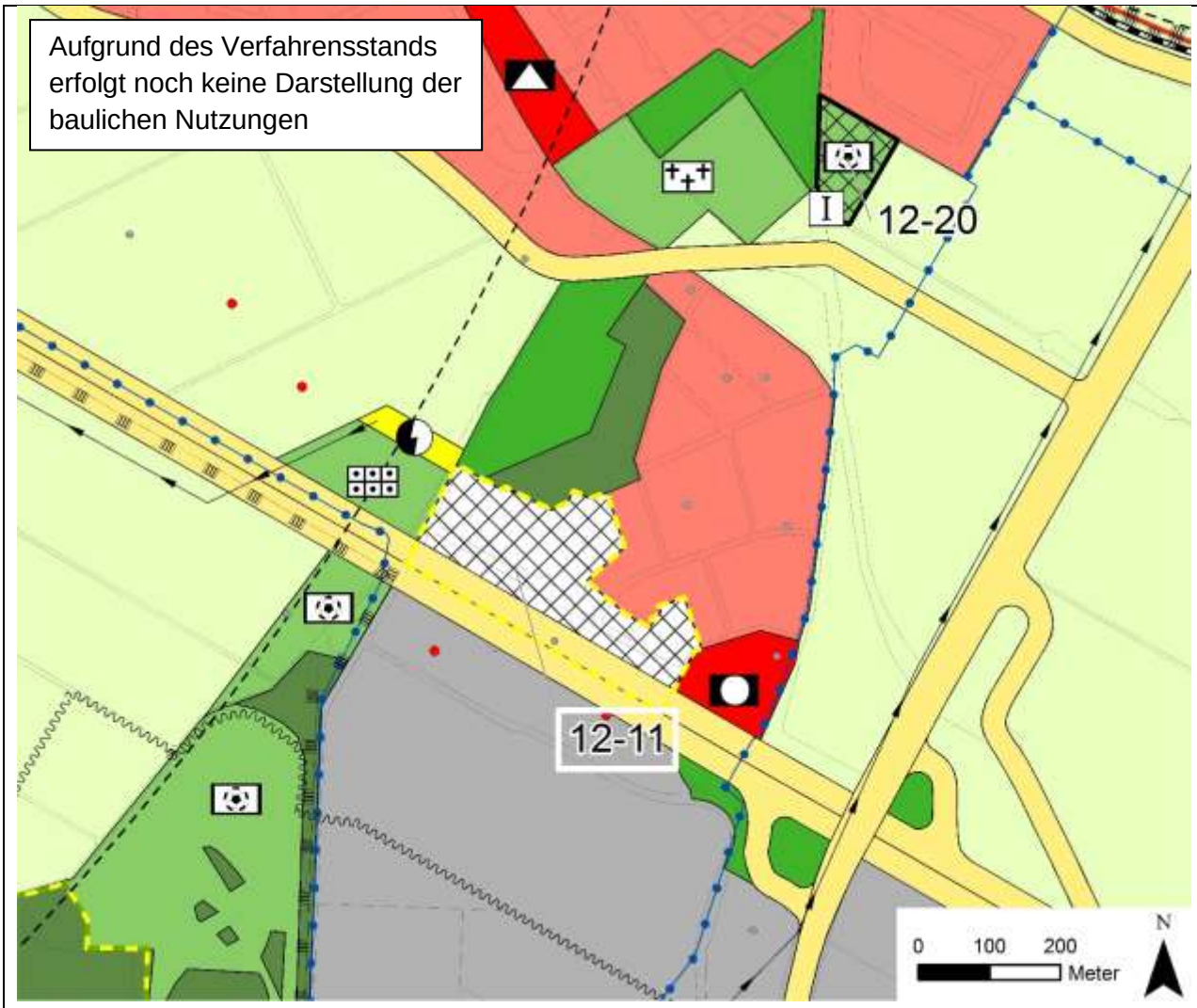
Landschaftsplan 1999:

- Fläche wurde als bedingt vereinbar eingeschätzt.

Umweltbezogene Restriktionen



12-11 Mannheim – Konversionsfläche Stem



Flächengröße in Hektar	6,4 ha	Die Fläche war im wirksamen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche Militärische Einrichtung enthalten. Für die Fläche liegen noch keine konkreten Planvorstellungen vor.
Derzeitige Nutzung	Militärische Konversionsfläche	
Aktuelle Darstellung FNP	Sonderbaufläche Militärische Einrichtung	
Neue FNP-Darstellung	Noch zu klären	

12-12 Mannheim – Gewerbegebietserweiterung Hochstätt



Flächengröße in Hektar	8,3 ha	Die Fläche ist seit 2006 als Gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Gemäß dem Planentwurf soll zukünftig an dieser Stelle eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden, da keine Nachfrage besteht. Sie ist aus städtebaulicher und umweltbezogener Sicht für eine zukünftige gewerbliche Nutzung geeignet, allerdings schwer zu vermarkten.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Gewerbliche Baufläche	
Neue FNP-Darstellung	Landwirtschaft	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet	gut geeignet	geeignet	weniger günstig	ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur	
Östlich des Hochstätter Wohngebiets haben sich einzelne Gewerbegebiete angesiedelt: Auf einem Teilbereich der Fläche (ca. 0,8 ha) besteht ein Nahversorgungsmarkt (Netto-Markt). Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind hier noch weitere gewerbliche Entwicklungsflächen vorgesehen. Siedlungsstrukturell ist die Fläche jedoch als eher ungünstig zu bewerten: Der gesamte Bereich liegt abgesetzt von den gewachsenen Ortsteilen und liegt zwischen stark belasteter Verkehrsinfrastruktur. Da die Vermarktung dieser Flächen schwierig ist, soll diese Fläche nicht mehr in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.	

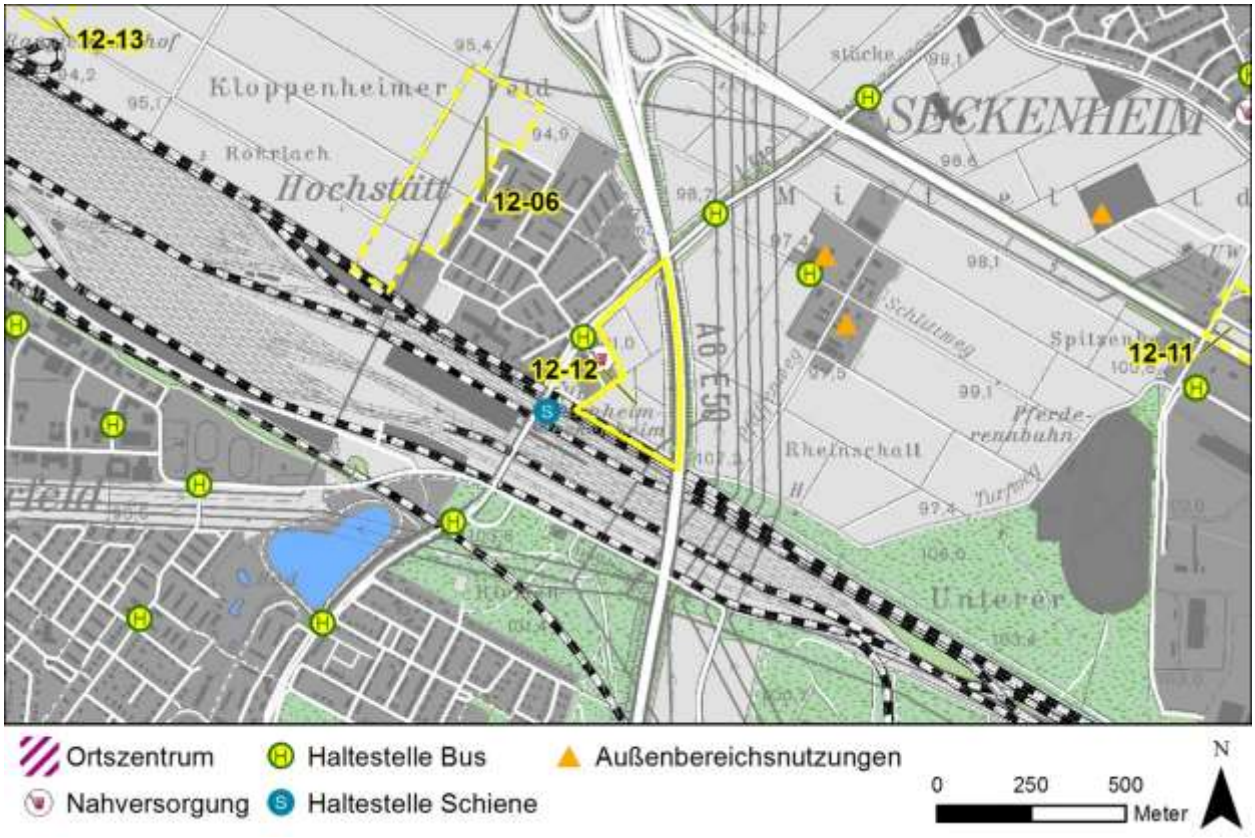
Erreichbarkeiten	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 20 m Haltepunkt Schiene: ca. 70 m
Überörtliche Verkehrsanbindung	Die Fläche ist über ein bestehendes Gewerbegebiet erreichbar. Über die L 542 sowie die Randerschließung von Seckenheim wird die nächste Autobahnzufahrt (656) in ca. 3,8 km erreicht. Wohngebiete müssen nicht durchfahren werden.

Immissionsschutz	
Verkehrsimmissionen	Aufgrund der Lage zwischen der Bahntrasse Mannheim-Heidelberg und der A6 ist die Fläche z.T. stark verlärmt. Es werden nachts durch die A6 schalltechnische Werte zwischen 50 und 65 dB(A) sowie durch die Bahn Werte bis zu 65 dB(A) erreicht. Die schalltechnischen Orientierungswerte von nachts 55 dB(A) für Gewerbegebiete werden somit z.T. stark überschritten. Die Bewältigung im Bebauungsplan ist somit deutlich erschwert und voraussichtlich mit hohen Kosten verbunden.
Nutzungskonflikte	Nördlich auf gegenüberliegender Straßenseite grenzt die Wohnsiedlung Hochstätt an. Eine Bewältigung der Konflikte erfolgt auf Bebauungsplanebene.

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Ebenes Gelände. Die Zuwegung ist über ein bestehendes Gewerbegebiet möglich.
Bestandsnutzungen	Ackerland, Gartenland, in Randbereichen Gehölzbestände. Südlich grenzt der Rangierbahnhof Mannheim an, westlich befindet sich eine Kfz-Werkstatt, Mischnutzungen (Gartenland, Wohngebäude, Lagerplatz etc.) und ein Lebensmitteldiscounter sowie nordwestlich die Siedlung Hochstätt. Direkt Östlich verläuft die Autobahn.
Weitere Kriterien	Derzeit läuft Fachplanung Netzausbau

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

12-12 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Flugsandsediment (lokal Hochflutsand) Boden: lehmiger Sand, anlehmiger Sand, sandiger Lehm, Sand. Altlastenverdachtsfläche im Südwesten. Bodenbewertung: - Südöstlicher Teil mit hoher Bedeutung für die natürliche Vegetation - Mittlere bis mittlere/hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - mittlere/hohe bis sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - geringe bis sehr hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe	
Wasser	Bestand: Mittlere Grundwasserneubildung. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet und Freifläche mit hoher Ausgleichsfunktion.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Acker, Straßenbegleitende Gehölze, Feldgarten, Bahnanlage - Schutzgebiete: östlich der Autobahn Landschaftsschutzgebiet „Unterer Dossenwald“; südöstlich der Gleisanlage FFH-Gebiet „Sandgebiete zwischen Mannheim und Sandhausen“ - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse - Biotopverbund: Trittsteinbiotope und Vernetzungselemente vorhanden Konflikt: Verlust von Gehölzstrukturen entlang der Verkehrswege. Mittleres Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Mittlerer attraktiver Freiraum mit Gehölzstrukturen am Rand des Gebietes hin zu den Verkehrstrassen. Bedeutung für die Feierabenderholung, (Verbindungswege) v. a. Radfahren. Am nordwestlichen Rand verläuft ausgewiesener Radweg. Hohe Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von Freiräumen entlang von ausgewiesenen Radwegen.	
Kultur- und Sachgüter	Siedlung aus der Hallstattzeit, Siedlung der Neckarsueben in römischer Zeit, Töpferei aus der Römerzeit, Gräberfeld aus der Jungsteinzeit, Gräberfeld aus der Urnenfelderzeit, Gräberfeld der Neckarsueben in römischer Zeit und Gräberfeld der Merowingerzeit	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Mittleres Konfliktpotenzial v. a. durch die Inanspruchnahme hochwertiger Böden. Die Fläche ist von Verkehrstrassen (Autobahn und Rangierbahnhof) umgeben und durch diese vorbelastet.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

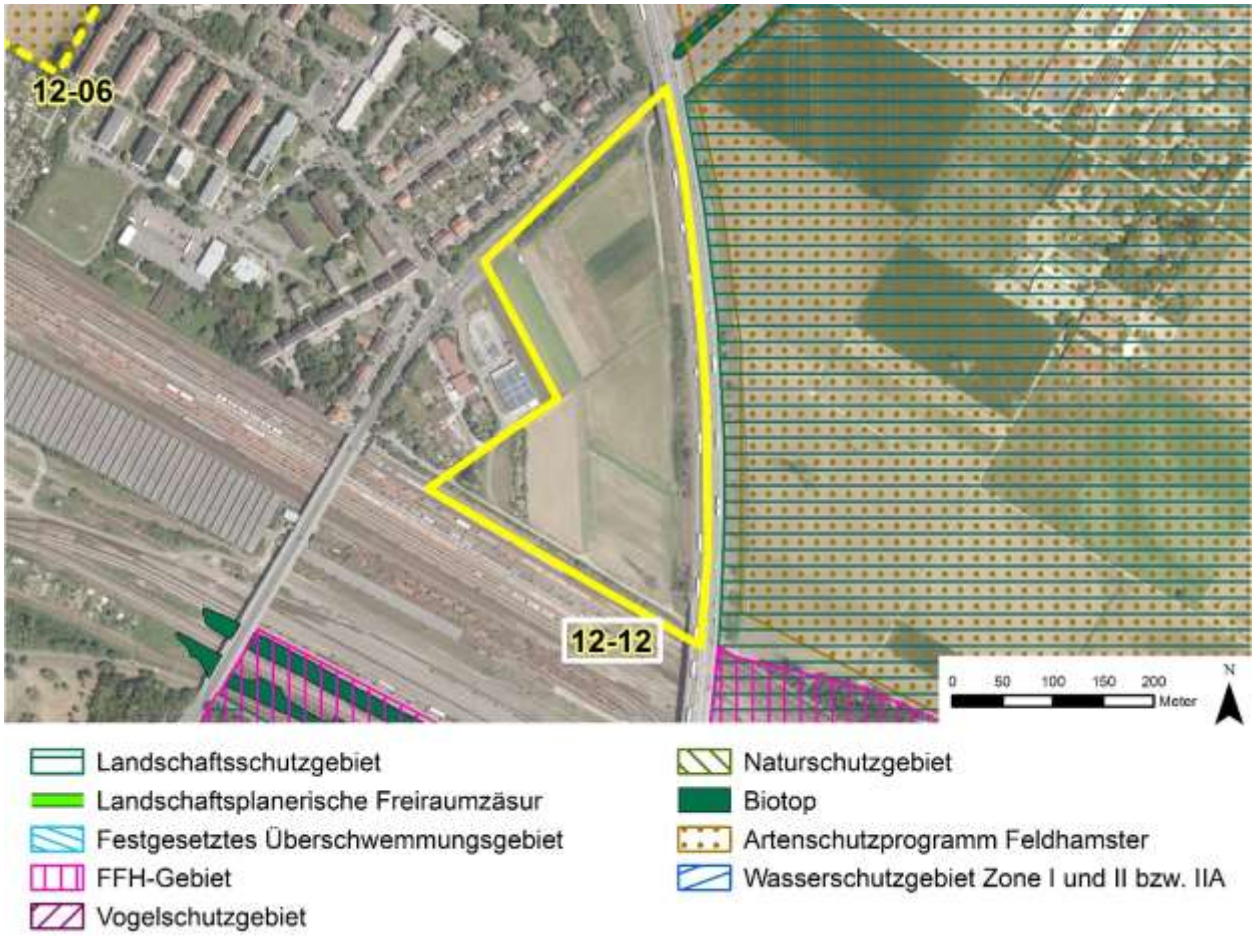
Erhalt der Gehölzstrukturen. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Boden zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

Landschaftsplan 1999:

- Fläche wurden als wenig vereinbar eingeschätzt.

Umweltbezogene Restriktionen



12-13 Mannheim – Erweiterungsflächen Bösfeld



Flächengröße in Hektar	18,6 ha	Die Flächen sind bereits seit 2006 als Sonderbaufläche Sport- und Freizeitanlagen bzw. Verkehrsfläche im Flächennutzungsplan enthalten. Auch der aktuelle Planentwurf enthält diese Nutzung. Sie sind aus städtebaulicher und umweltbezogener Sicht für die weiterhin vorgesehenen Nutzungen gut geeignet.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Sonderbaufläche Sport- und Freizeitanlage (ca. 8,7 ha), Verkehrsfläche (ca. 9,9 ha)	
Neue FNP-Darstellung	Sonderbaufläche Sport- und Freizeitanlage, Verkehrsfläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

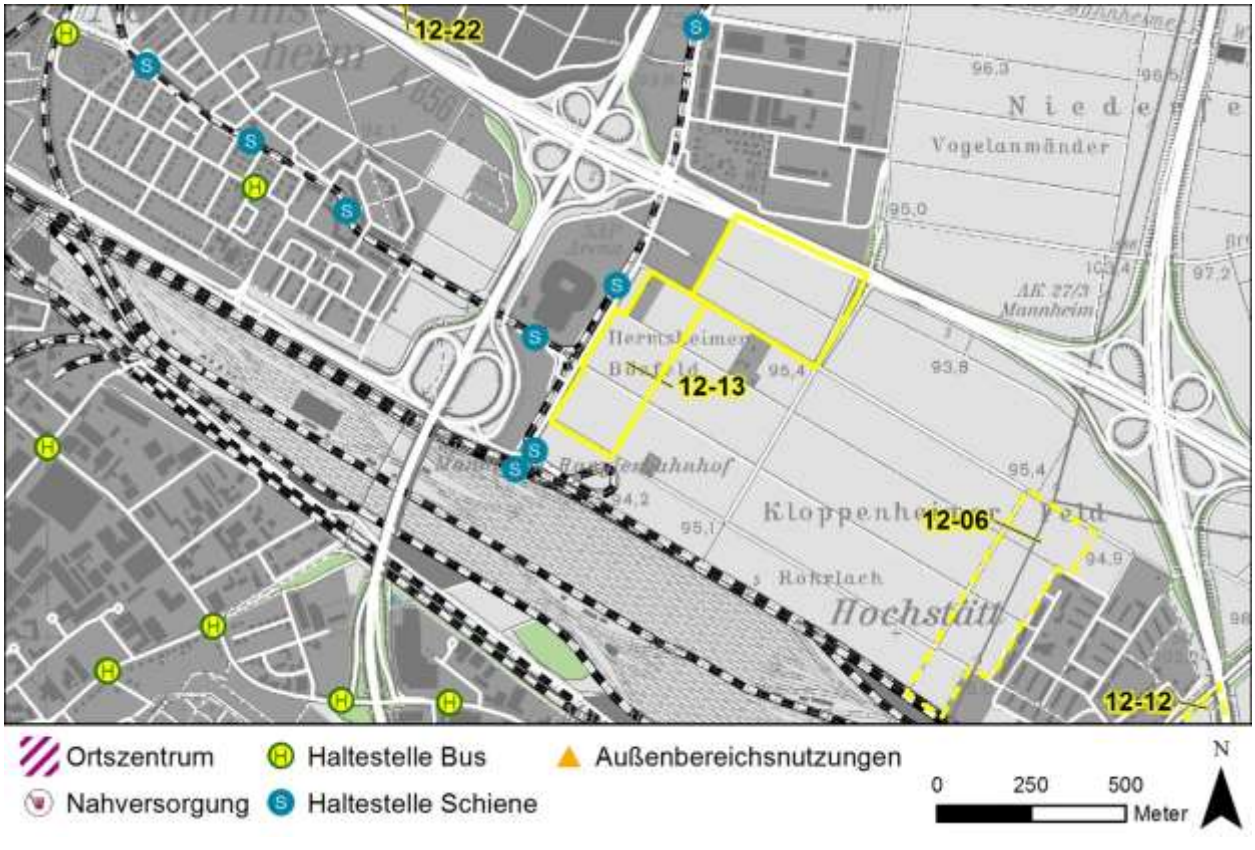
Siedlungsstruktur

Die beiden Flächen liegen östliche der SAP-Arena zwischen A 656 und Gleisbahnhof. Die Entwicklungsflächen im Bereich des Maimarktes und der SAP-Arena bleiben weiterhin als Erweiterungsmöglichkeit erhalten. Die Entwicklungsfläche Verkehr soll zur Sicherung von ausreichenden Stellplätzen für Aussteller und Besucher sowie die Erhaltung und den Ausbau der Funktionsfähigkeit des Maimarktes weiterhin bestehen bleiben.
Die Entwicklungsfläche Sport- und Freizeitanlagen soll weiterhin Raum für komplementäre Sportanlagen zur SAP-Arena bieten, um deren Attraktivität zu stärken. Beide Flächen runden die bestehenden Nutzungen in diesem Bereich siedlungsstrukturell gut ab.

Bemerkungen

Die Fläche liegt im Lebensraum des Feldhamsters. Die Vereinbarkeit mit dem Artenschutzprogramm wird im weiteren Verfahren geprüft. Lage in Überflutungsfläche bei HQextrem.

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

12-13 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Hochwassersediment (meist auf Flussschotter; lokal andere Talfüllungen) Boden: Lehm, sandiger Lehm, stark lehmiger Sand Bodenbewertung: - Mittlere/hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - Mittlere bis hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - Hohe bis hohe/sehr hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Mittlere Grundwasserneubildung. Lage in Überflutungsfläche bei HQextrem. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit mittlerer klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet innerhalb größerem zusammenhängenden Freiraumsystem von städtischer Bedeutung.	
Pflanzen und Tiere	Bestand: Acker, Straßenbegleitendes Gehölz, Feldhecke, Feldgarten - Schutzgebiete: im Osten Offenlandbiotop „Feldhecken und -gehölze an Überführung A 656“ - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse, Feldhamster - Biotopverbund: Vernetzungselemente im Nordosten vorhanden Konflikt: Verlust von Gehölzstrukturen im Nordosten. Aufgrund des potenziellen Vorkommens des Feldhamsters hohes Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Wenig strukturreiches Ackerland mit Gehölzstrukturen am nordöstlichen Rand. Bedeutung für die Feierabenderholung, v. a. Radfahren. Am südlichen, nördlichen und westlichen Rand verläuft ausgewiesener Radweg. Hohe Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von Freiräumen entlang von ausgewiesenen Radwegen.	
Kultur- und Sachgüter	„Wüstung (Mittelalter)“ befindet sich innerhalb des Planungsgebietes.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

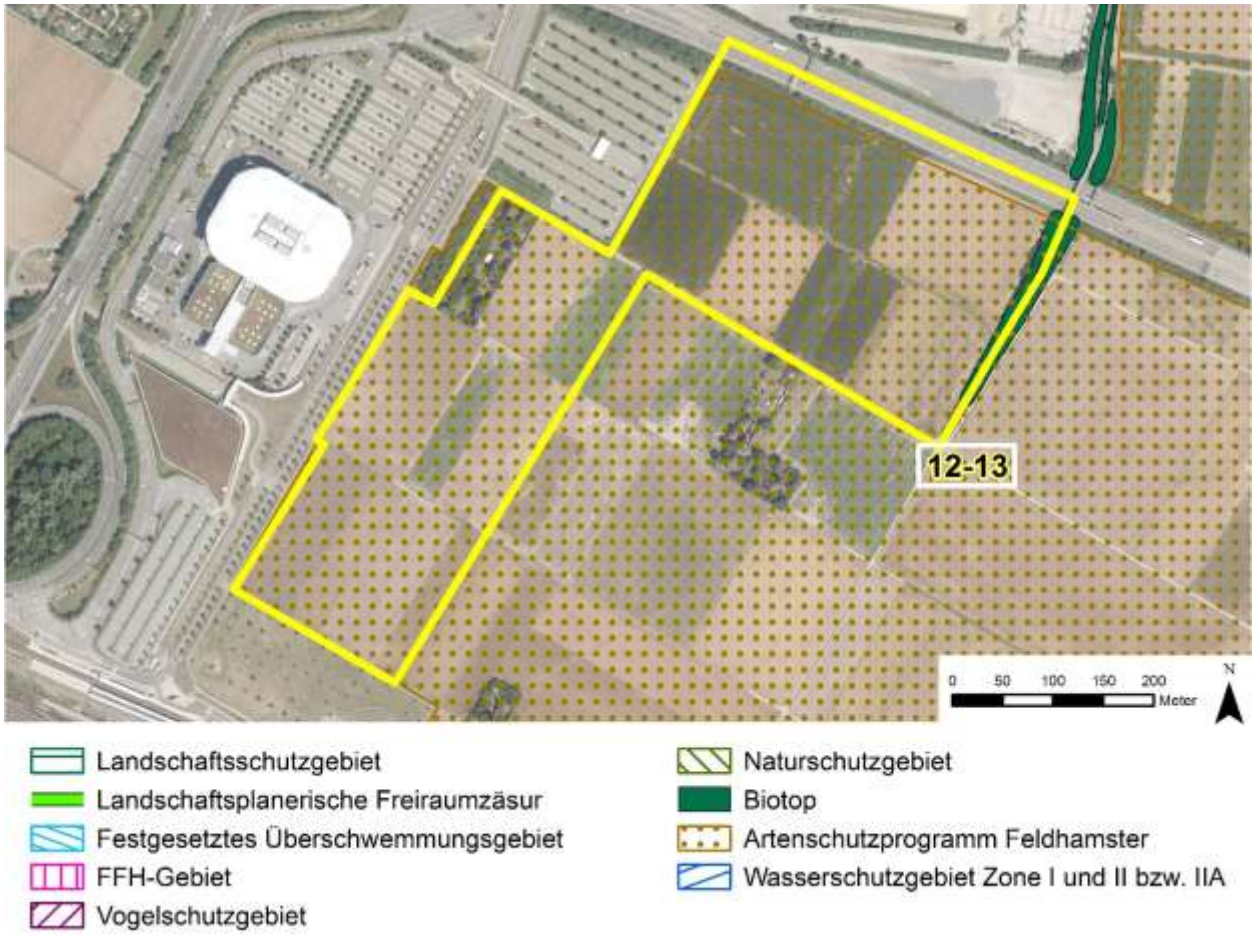
Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung
Mittleres Konfliktpotenzial v. a. aufgrund der Inanspruchnahme von hochwertigen Böden und des potenziellen Vorkommens des Feldhamsters. Ggf. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung „Feldhamster“ auf nachgelagerter Ebene notwendig.

Konfliktpotenzial Umwelt	

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs
Erhalt der Gehölzstrukturen. Sehr gute Ein- und Durchgrünung der Sonderbaufläche. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Boden zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen
Landschaftsplan 1999: ○ Fläche wurden als wenig vereinbar eingeschätzt.

Umweltbezogene Restriktionen



12-14 Mannheim – Gewerbegebietserweiterung Casterfeld (Donaustraße)



Flächengröße in Hektar	1,8 ha	Die Fläche ist bereits seit 1982 als Gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Auch der aktuelle Planentwurf enthält diese Nutzung. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige gewerbliche Nutzung gut geeignet. Aus Sicht der Umweltbelange ist sie geeignet.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft, Deponie	
Aktuelle Darstellung FNP	Gewerbliche Baufläche	
Neue FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur

Die Fläche liegt nordöstlich des bestehenden Gewerbegebiets entlang der Donaustraße. Sie füllt einen Teil einer bestehenden Lücke im Siedlungszusammenhang, die verkehrlich sehr gut erschlossen ist. Durch beidseitige Bebauung der bisherigen Randstraße zum Gewerbegebiet Casterfeld kann auch die Wirtschaftlichkeit der städtischen Infrastruktur erhöht werden.

Der Bereich soll in Abstimmung mit der Wirtschaftsförderung weiterhin als Entwicklungsfläche Gewerbe bestehen bleiben.

Erreichbarkeiten

ÖPNV	Bushaltepunkt: - Haltepunkt Schiene: ca. 400 m
Überörtliche Verkehrsanbindung	Die Fläche ist über ein bestehendes Gewerbegebiet erreichbar. Die nächste Autobahnzufahrt befindet sich in ca. 4 km. Wohngebiete müssen nicht durchfahren werden.

Immissionsschutz

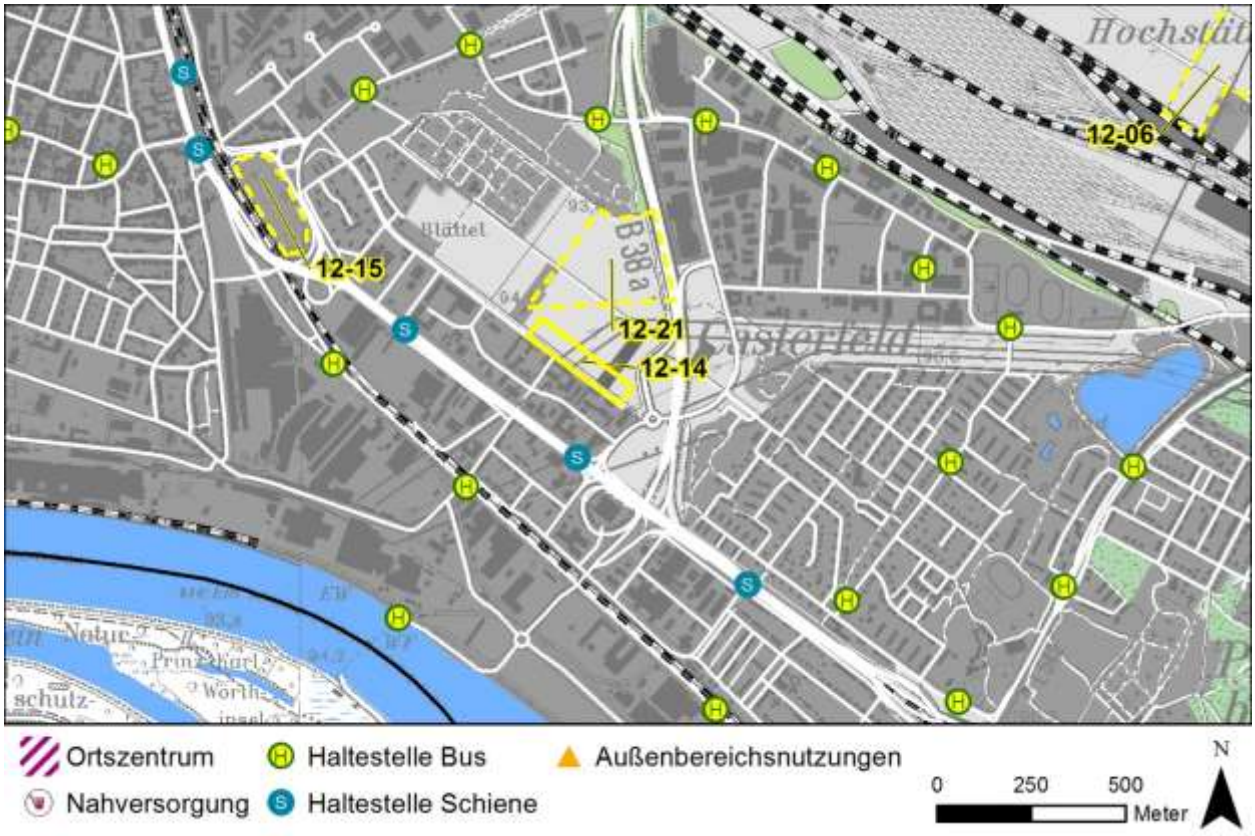
Verkehrsimmissionen	Aufgrund der Nähe zur Bahntrasse Mannheim-Schwetzingen werden nachts auf der Fläche schalltechnische Werte von bis zu 55 dB(A) erreicht. Schalltechnische Orientierungswerte von nachts 55 dB(A) für Gewerbegebiete (GE) werden somit nicht überschritten. Gleiches gilt für den Straßenlärm.
Nutzungskonflikte	-

Weitere Planungskriterien

Erschließung	Ebenes Gelände. Die Zuwegung ist über Donaustraße bereits gesichert. Es sind keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Auf der Fläche Ackerland, Grünland, Deponie/Lagerplatz mit Gehölzbeständen in Randbereichen. Hochspannungsleitungen/-masten queren die Fläche. Südlich grenzt Gewerbegebiet an, östlich liegen Verkehrsflächen sowie die B36, westlich schließt eine Mischnutzung aus Wohnen und Gartenland an die Fläche an.
Weitere Kriterien	Hochwasserschutz: Lage in überschwemmungsgefährdetem Bereich (HQextrem). Lage in Nähe der laufenden Fachplanung Netzausbau

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

12-14 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Hochwassersediment (meist auf Flussschotter; lokal andere Talfüllungen) Boden: Lehm, sandiger Lehm, stark lehmiger Sand Bodenbewertung: - Hohe/sehr hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - Sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - Hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust sehr hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Mittlere Grundwasserneubildung. Lage in Überflutungsfläche bei HQextrem. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet und Freifläche mit hoher Ausgleichsfunktion.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Acker, Feldgarten, Baumreihe - Schutzgebiete: befinden sich keine im Planungsgebiet oder in näherer Umgebung - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse - Biotopverbund: Trittsteinbiotope und Vernetzungselemente vorhanden Konflikt: Verlust der Straßenbäume. Mittleres Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: wenig strukturreiches Ackerland mit Straßenbäumen am südwestlichen Rand des Planungsgebietes. Durch Hochspannungsleitung vorbelastet. Bedeutung für die Feierabenderholung, v. a. Radfahren. Am südwestlichen Rand verläuft Radweg. Im östlichen Randbereich befindet sich ein Wertstoffhof/Lagerplatz. Mittlere bis hohe Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von Freiräumen entlang von ausgewiesenen Radwegen.	
Kultur- und Sachgüter	Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Kulturgüter bekannt.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Mittleres Konfliktpotenzial v. a. aufgrund der Inanspruchnahme von sehr hochwertigen Böden und dem Verlust von Freiflächen mit hoher klimatischer Ausgleichsfunktion.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

Erhalt der Straßenbäume. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes. Ein sehr hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Boden zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

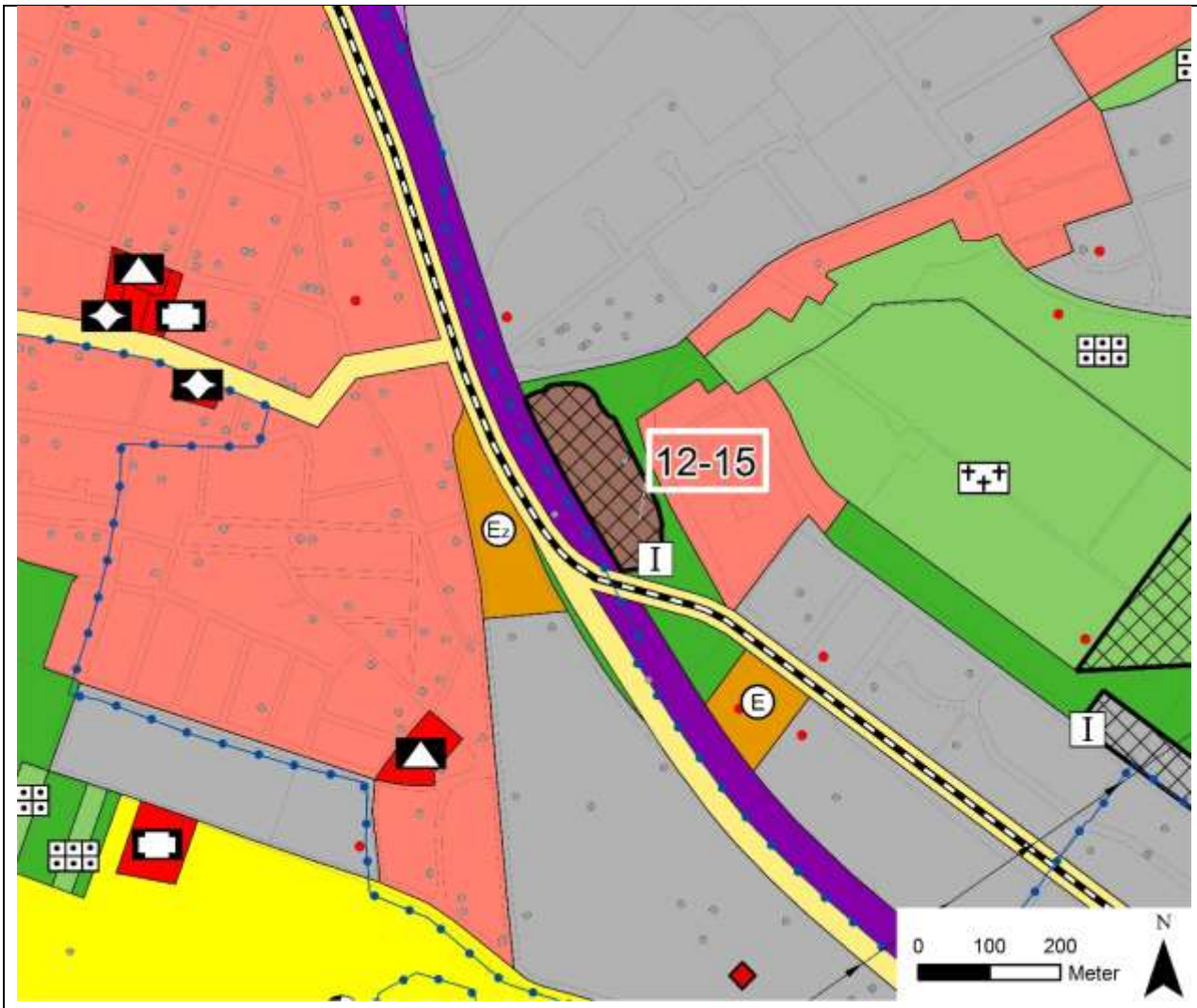
Landschaftsplan 1999:

- Die Fläche wurde als bedingt vereinbar eingeschätzt.

Umweltbezogene Restriktionen



12-15 Mannheim – Morchfeldkreisel



Flächengröße in Hektar	2,5 ha	Die Fläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche enthalten. Auch der aktuelle Planentwurf enthält diese Nutzung. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige gemischte Nutzung geeignet. Eine vertiefende Betrachtung der Umweltbelange erfolgt hier aufgrund der Lage nicht.
Derzeitige Nutzung	Abraumhalde, Sukzessionsfläche	
Aktuelle Darstellung FNP	Gemischte Baufläche	
Neue FNP-Darstellung	Gemischte Baufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	**-**

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur	
Im Stadtteil Neckarau liegt östlich des Seilwolff-Centers der sog. Morchfeldkreisel. Nördlich und südlich schließen sich Gewerbegebiete an, westlich und östlich Wohngebiete. Sie liegt damit vollständig im Siedlungszusammenhang, ist aber auf allen Seiten von Verkehrsinfrastruktur begrenzt. Eine gute verkehrliche Erschließung bei voraussichtlich starker Lärmbelastung spricht hier vor allem für eine gewerbliche Eignung. Die Darstellung „Gemischte Baufläche“ (ca. 2,5 ha) bleibt erhalten.	

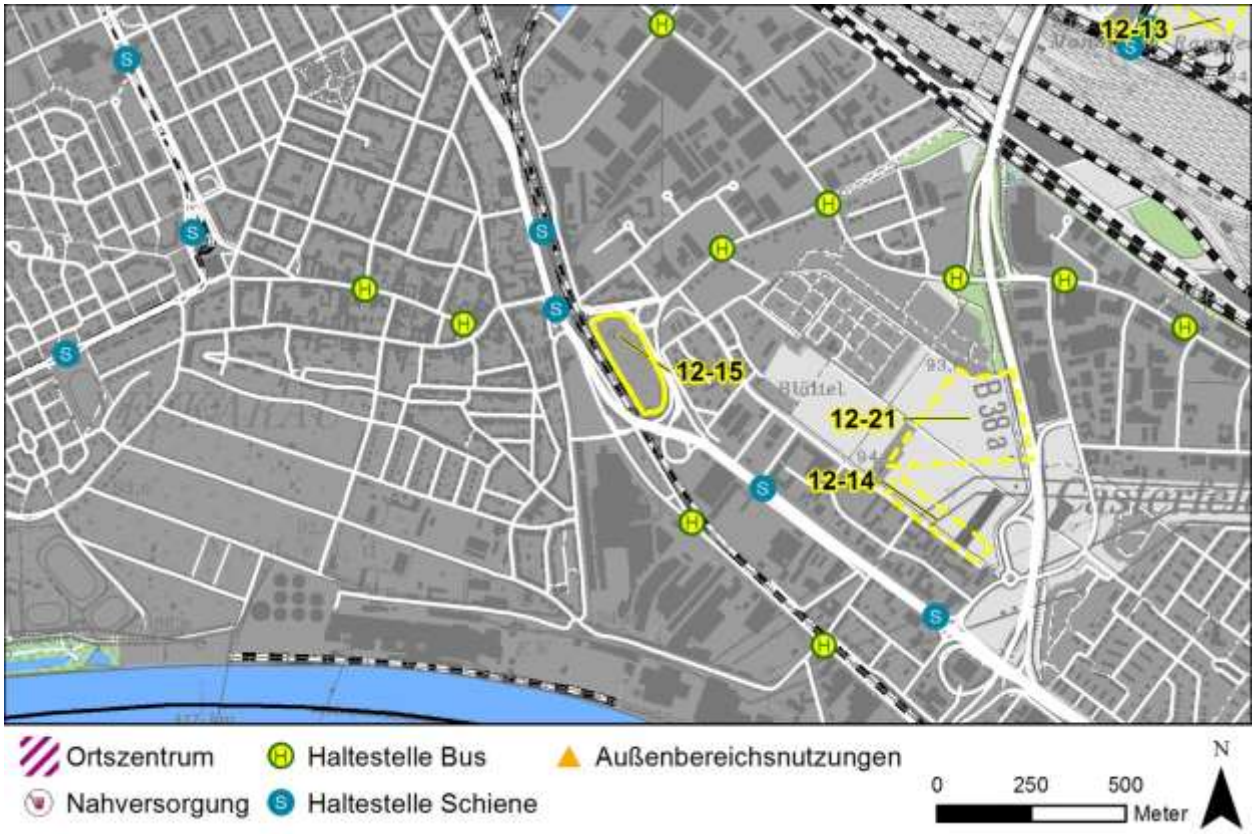
Erreichbarkeiten	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 350 m Haltepunkt Schiene: ca. 300 m
Überörtliche Verkehrsanbindung	Die nächste Autobahnzufahrt (656) befindet sich in ca. 3 km. Wohngebiete müssen in Randbereichen durchfahren werden.

Immissionsschutz	
Verkehrsimmissionen	Aufgrund der Insellage zwischen Bahntrasse Mannheim-Schwetzingen und Straßenbahnlinie sowie Hauptverkehrsstraßen ist die Fläche stark verlärmt. Schalltechnische Orientierungswerte von nachts 50dB(A) für Mischgebiete (MI) werden z.T. stark überschritten. Aufgrund der Bahntrasse werden nachts schalltechnische Orientierungswerte zwischen 60-70 dB(A) erreicht. Durch die Straßenbahnlinie werden nachts schalltechnische Werte zwischen 50 und 60 dB(A) sowie durch das Straßennetz flächig nachts ein schalltechnischer Wert bis zu 55 dB(A) erreicht. Je nach Nutzung ist die Bewältigung im Bebauungsplan deutlich erschwert und voraussichtlich mit hohen Kosten verbunden.
Nutzungskonflikte	Östlich auf gegenüberliegender Straßenseite grenzt die Wohnsiedlung Mallau an. Eine Bewältigung erfolgt auf Bebauungsplanebene.

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Ebenes Gelände. Die Zuwegung ist über das bestehende Verkehrsnetz gesichert. Es sind keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Erddeponie und Sukzessionsfläche mit Gehölzbeständen. Die Fläche ist von Verkehrsflächen umgeben, südwestlich grenzt eine Bahntrasse an. Östlich befindet sich auf gegenüberliegender Straßenseite Wohnbebauung, südlich sowie nördlich schließen Gewerbegebiete an.
Weitere Kriterien	Im östlichen Bereich ist im aktuellen Flächennutzungsplan eine Altlastverdachtsfläche gekennzeichnet. Hochwasserschutz: Lage in überschwemmungsgefährdetem Bereich (HQextrem).

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Eine vertiefende Betrachtung der Umweltbelange ist an dieser Stelle aufgrund der Lage nicht erforderlich. Die Fläche wird als Innenentwicklungspotenzial und damit Bestandsfläche gewertet. Die weitere Überplanung kann durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB erfolgen.

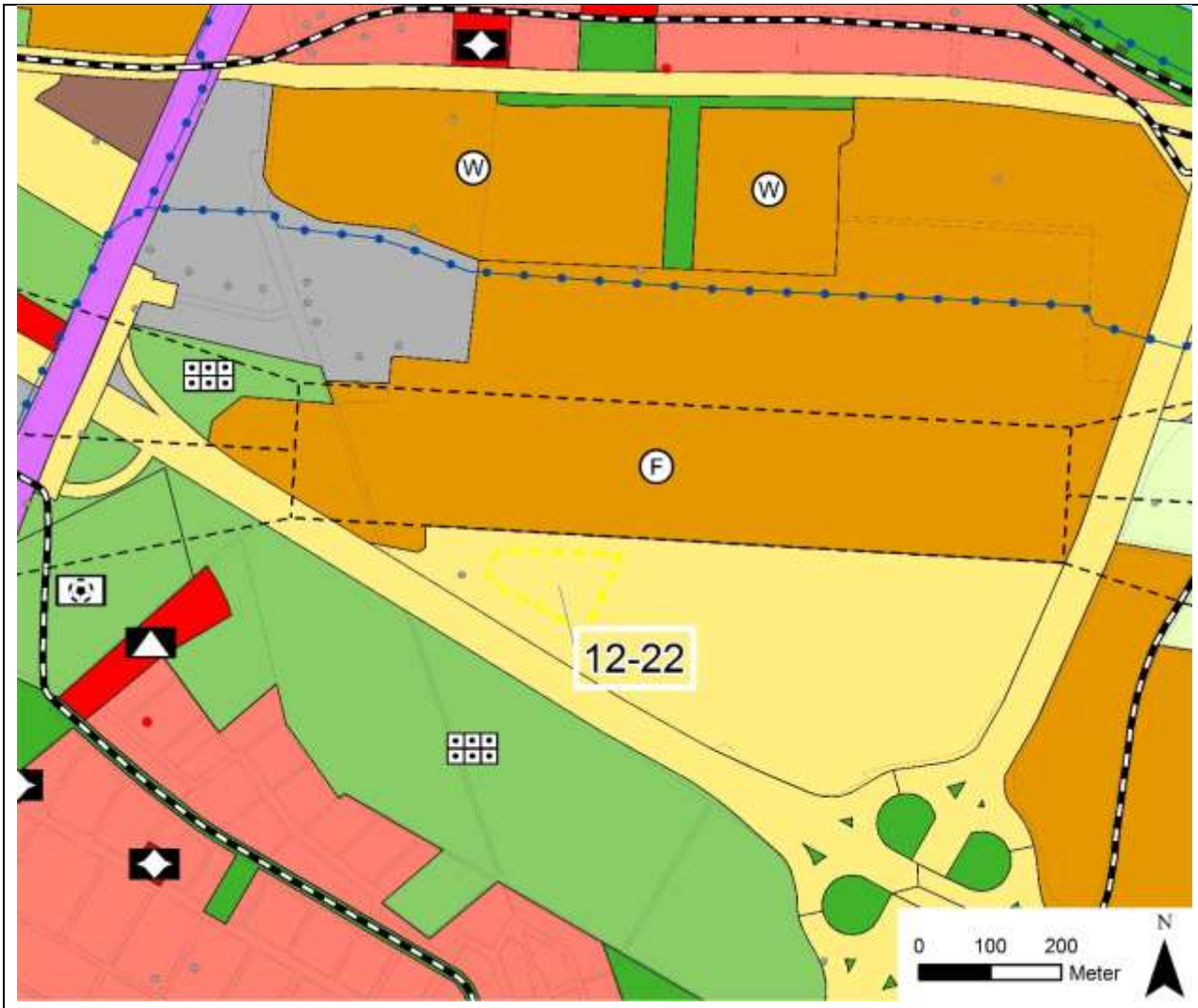
12-20 Mannheim – Sport- und Freizeitfläche Klettengewann



Erläuterung

Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan enthaltene ca. 1,2 ha große Entwicklungsfläche Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung (zentrenrelevant) wird an dieser Stelle nicht mehr benötigt. Die dargestellte Sport und Freizeitfläche ist eine Variante im Zuge der laufenden Alternativenprüfung für Sportflächen im Ortsteil Seckenheim.

12-22 Mannheim – ehemalige Vorbehaltsfläche Feuerwehr



Erläuterung

Es bestanden Überlegungen einen zentralen Standort für die „Feuerwache Mitte“ zu schaffen. Aus diesem Grund wurde die Darstellung einer ca. 1,3 ha großen, südlich des Flugplatzes Neuostheim gelegenen Fläche (Gemeinbedarfsfläche Ordnung und Sicherheit) in den rechtswirksamen Flächennutzungsplan aufgenommen. Da die Feuerwehrwache Mitte mittlerweile an einem anderen Standort im Stadtgebiet lokalisiert ist und die Fläche nicht mehr benötigt wird, soll in dem Bereich die Darstellung an die Umgebungsnutzung „Verkehrsfläche“ angepasst werden.

12-23 Mannheim – Konversionsfläche Rheinau-Kaserne



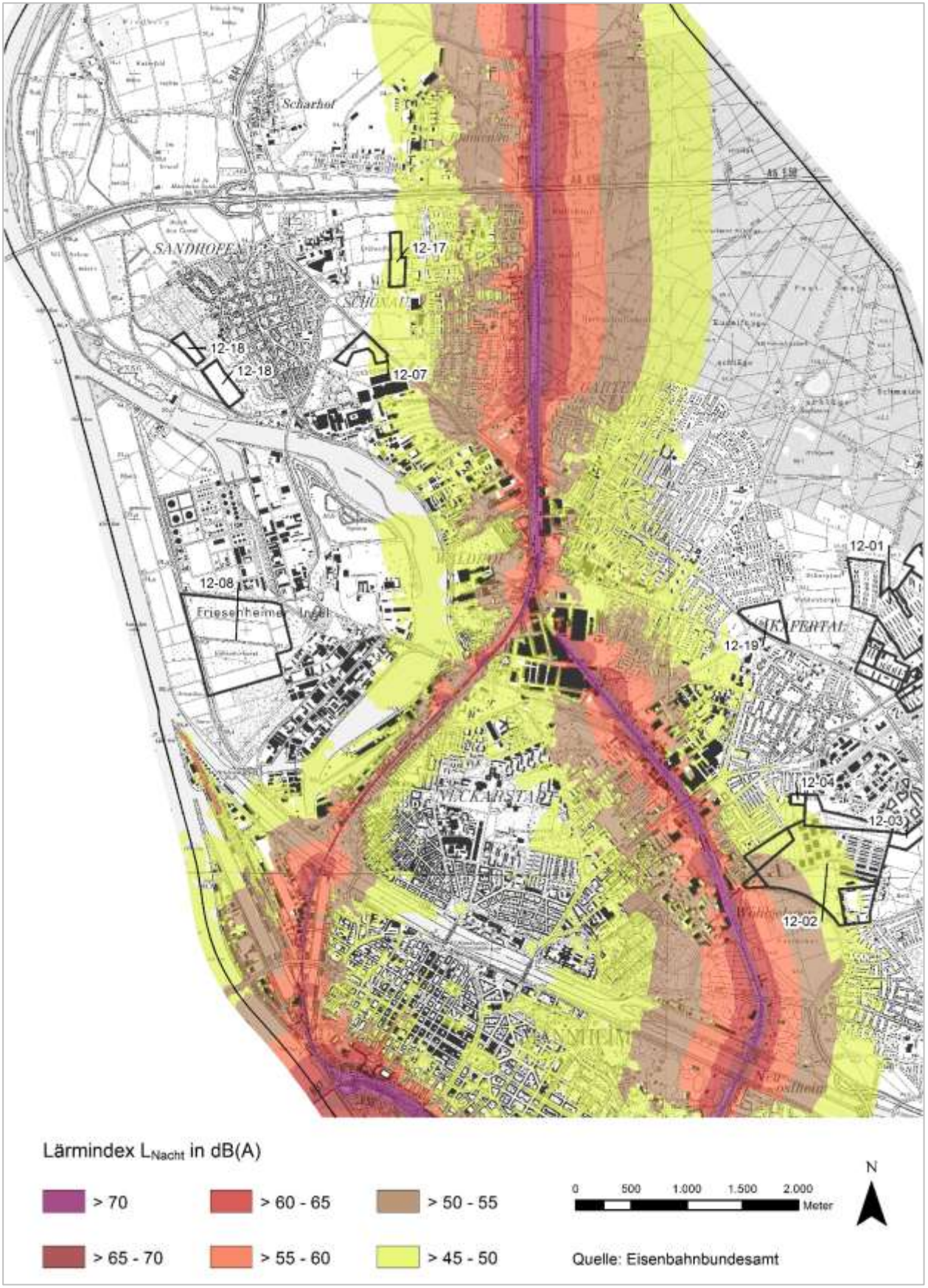
Erläuterung

Das ca. 7,8 ha große Areal der ehemaligen Rheinau-Kaserne liegt räumlich vom Siedlungskörper isoliert zwischen der Autobahn A 6 und der Bahntrasse. Östlich grenzt direkt das Landschaftsschutzgebiet Unterer Dossenwald an. Aufgrund eines Beschlusses des Gemeinderats aus dem Jahr 2012 bestehen Planungen die Fläche zu renaturieren, ökologisch weiterzuentwickeln und mit einem Landschaftsschutzgebiet zu schützen. In diesem Rahmen soll die Fläche auch als Ausgleichsmaßnahme für zahlreiche Planungsvorhaben im Stadtgebiet in das Mannheimer Kompensationsverzeichnis (Ökokonto) der Unteren Naturschutzbehörde aufgenommen werden. Eine Rückführung in den Waldverband ist dabei ebenso möglich wie der Erhalt der Sandrasenfragmente.

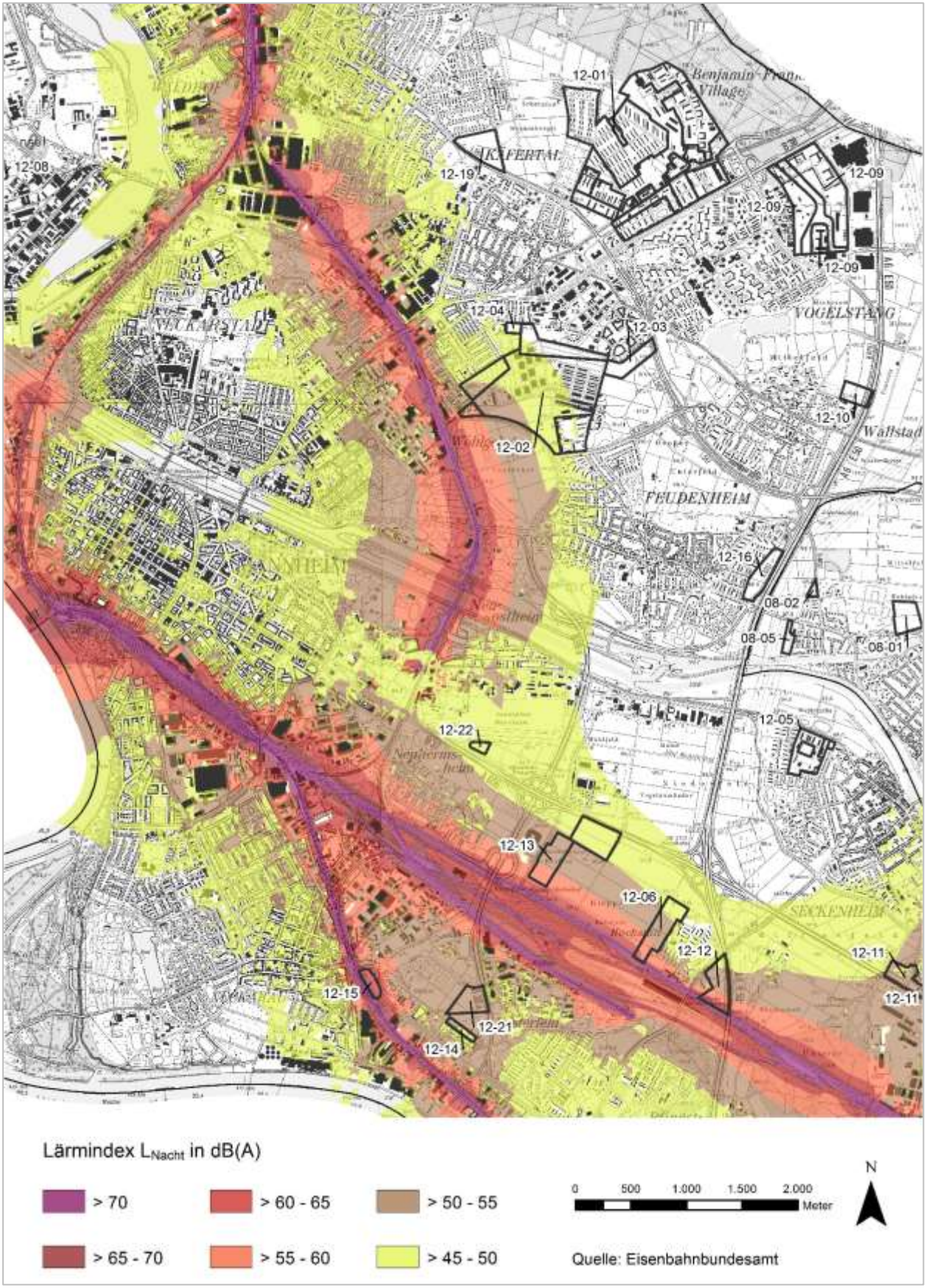
Im Flächennutzungsplan soll zukünftig eine Fläche für die Landschaftsentwicklung dargestellt werden. Die hier aufgenommene Darstellung sichert langfristig die Fläche als Übergang in den angrenzenden Freiraum und den Schutz des Landschaftsschutzgebietes.

Hochspannungsleitung am Ostrand, hier derzeit laufende Fachplanung Netzausbau

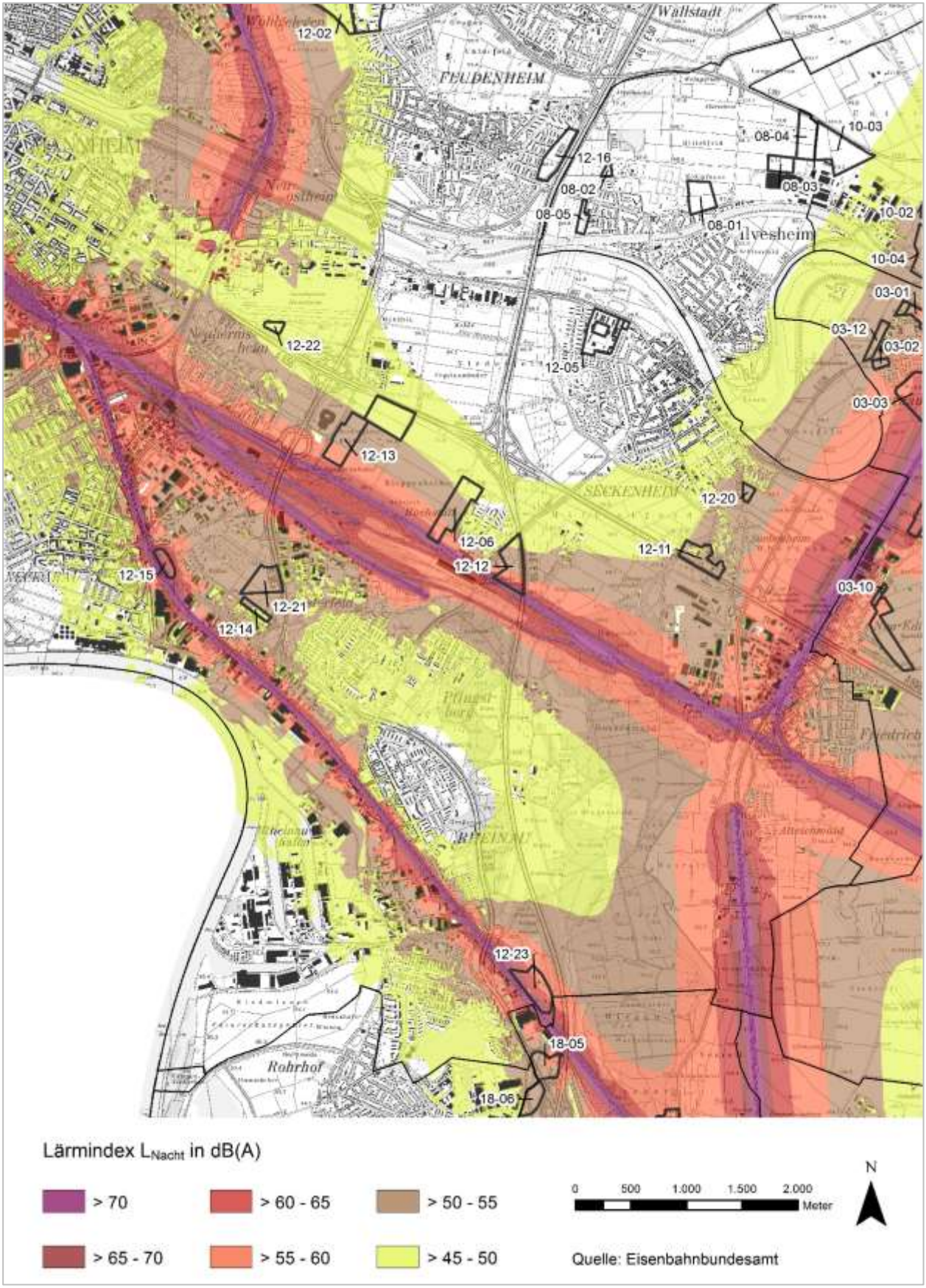
Anhang 1: Lärmkarte Eisenbahn Teil 1



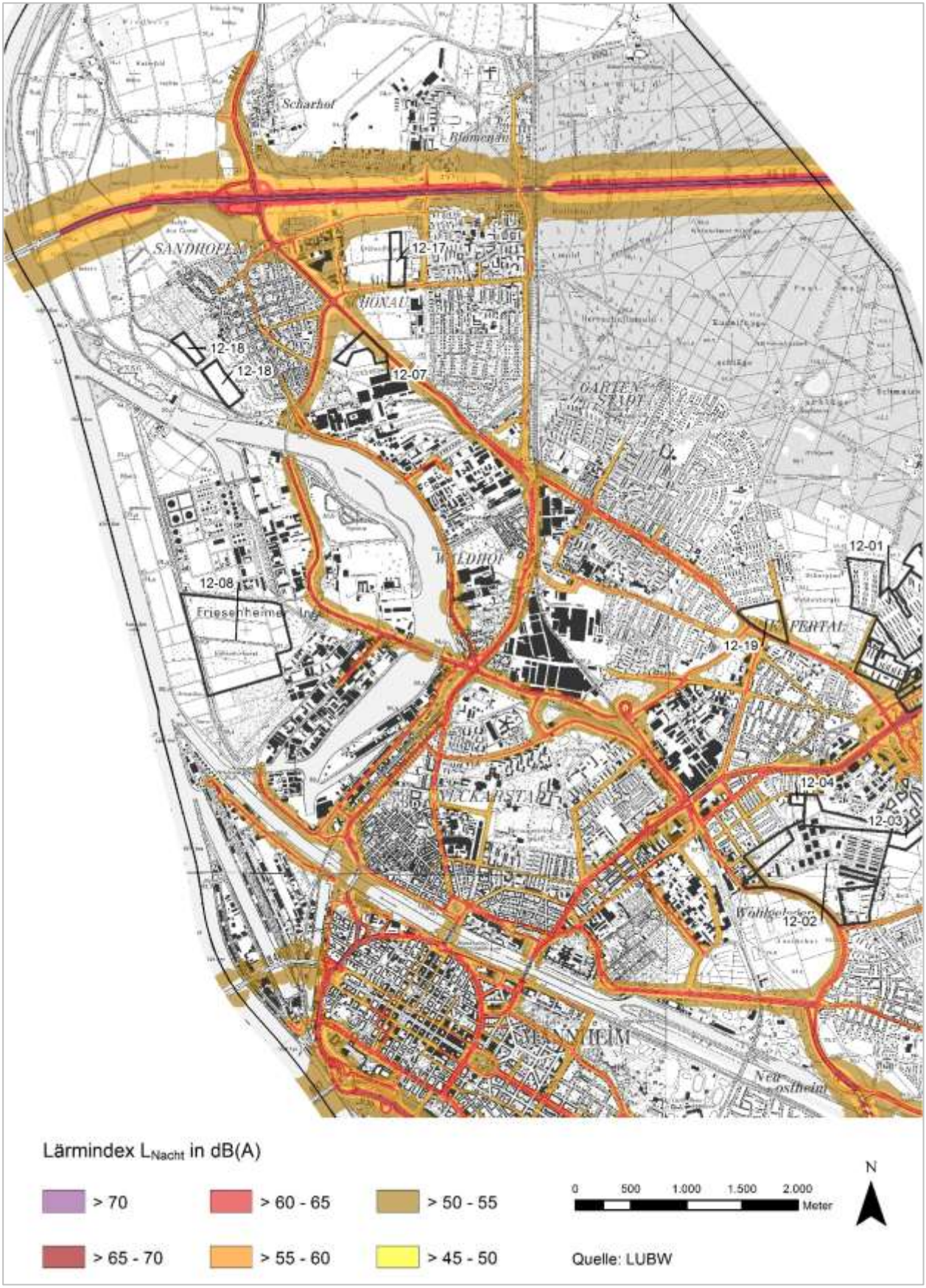
Anhang 2: Lärmkarte Eisenbahn Teil 2



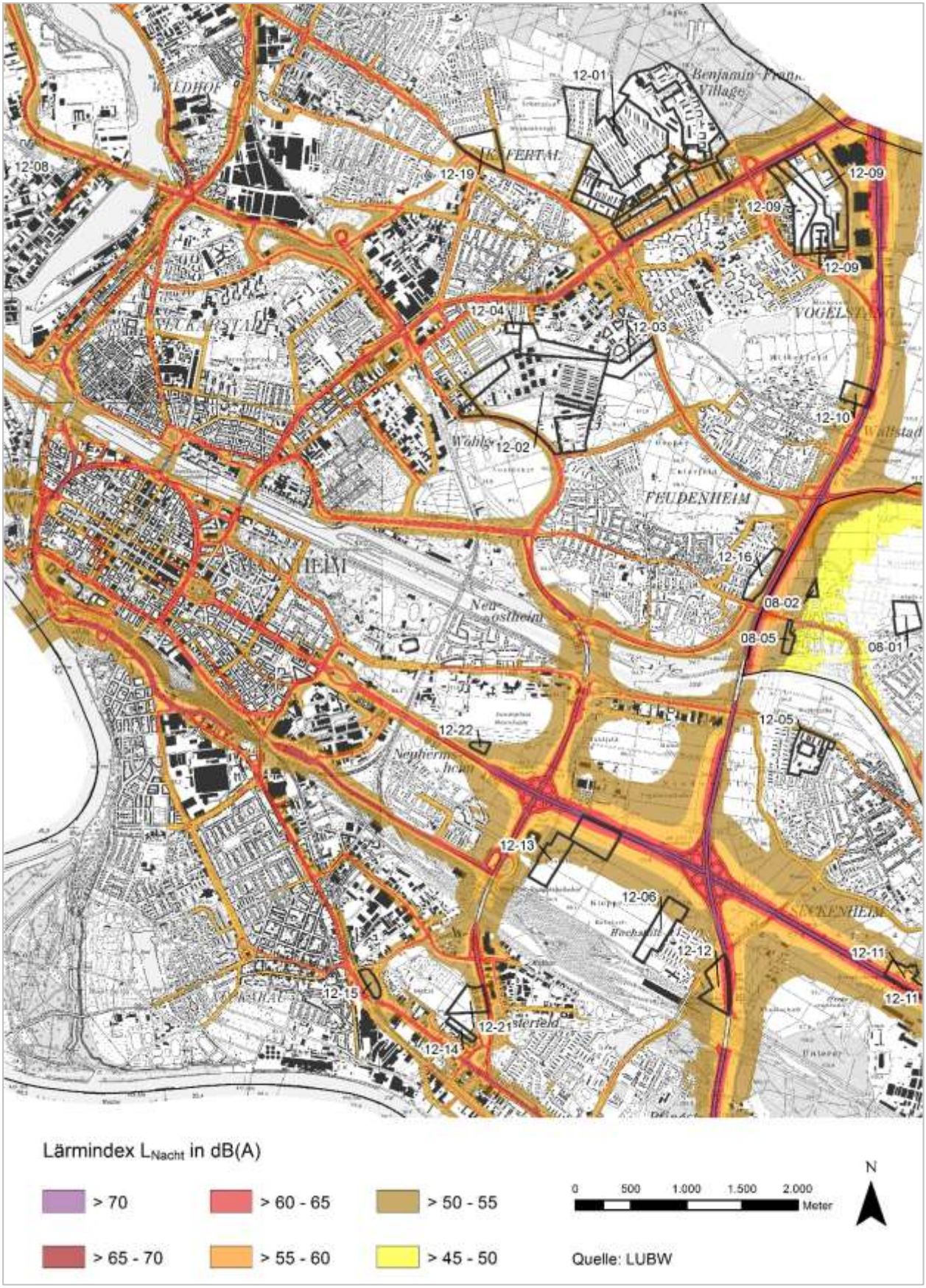
Anhang 3: Lärmkarte Eisenbahn Teil 3



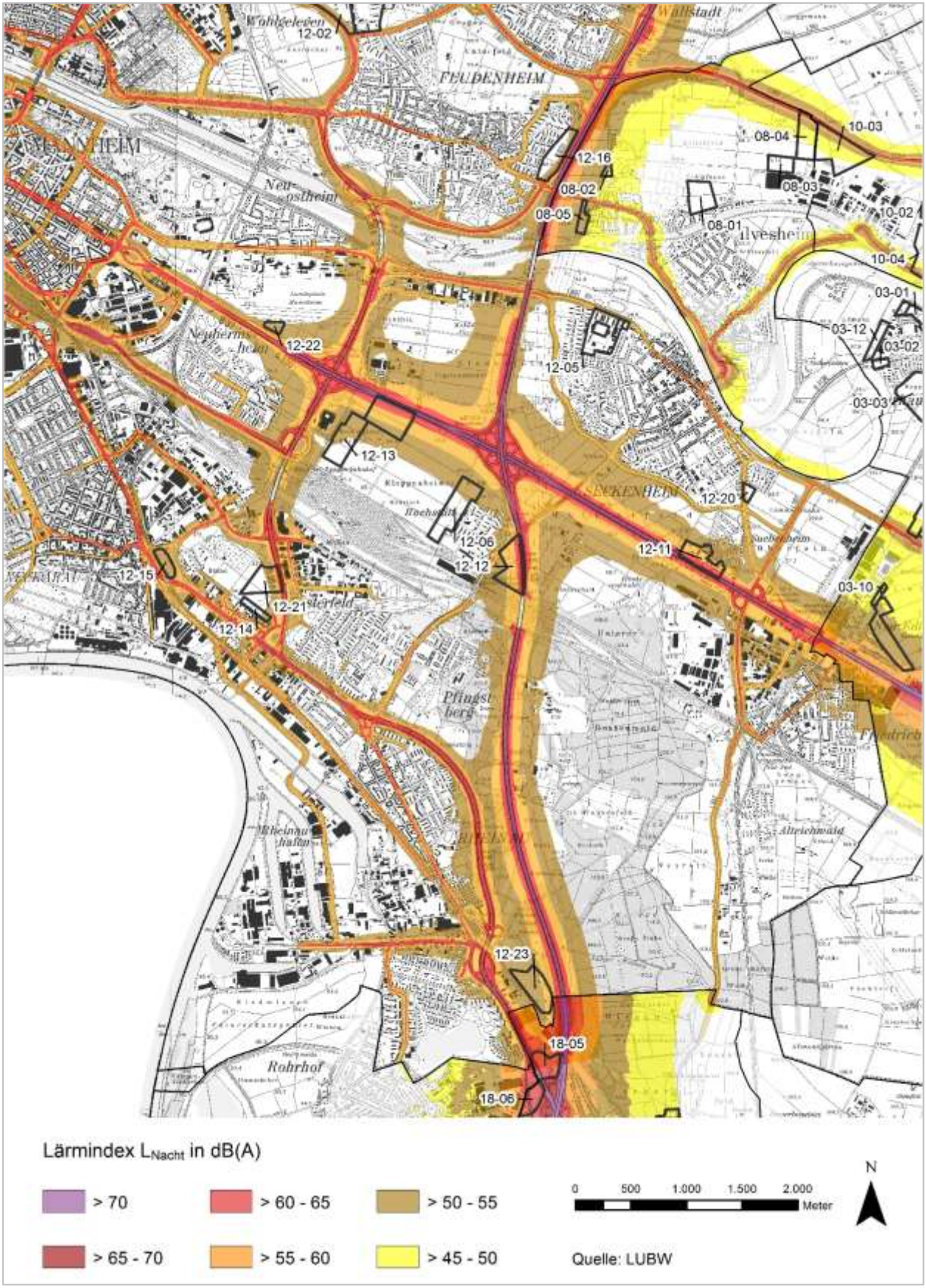
Anhang 4: Lärmkarte Straßenverkehr Teil 1



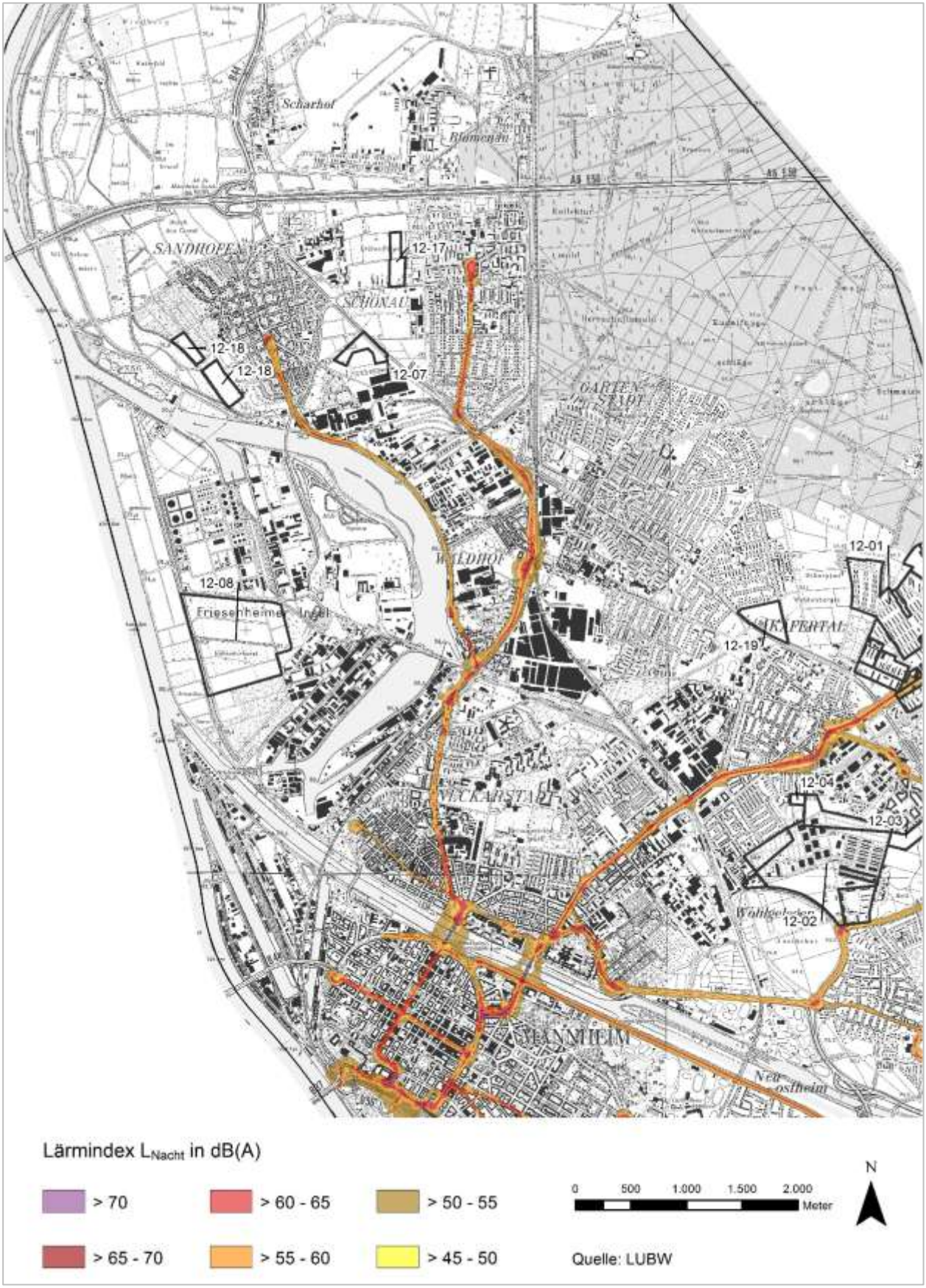
Anhang 5: Lärmkarte Straßenverkehr Teil 2



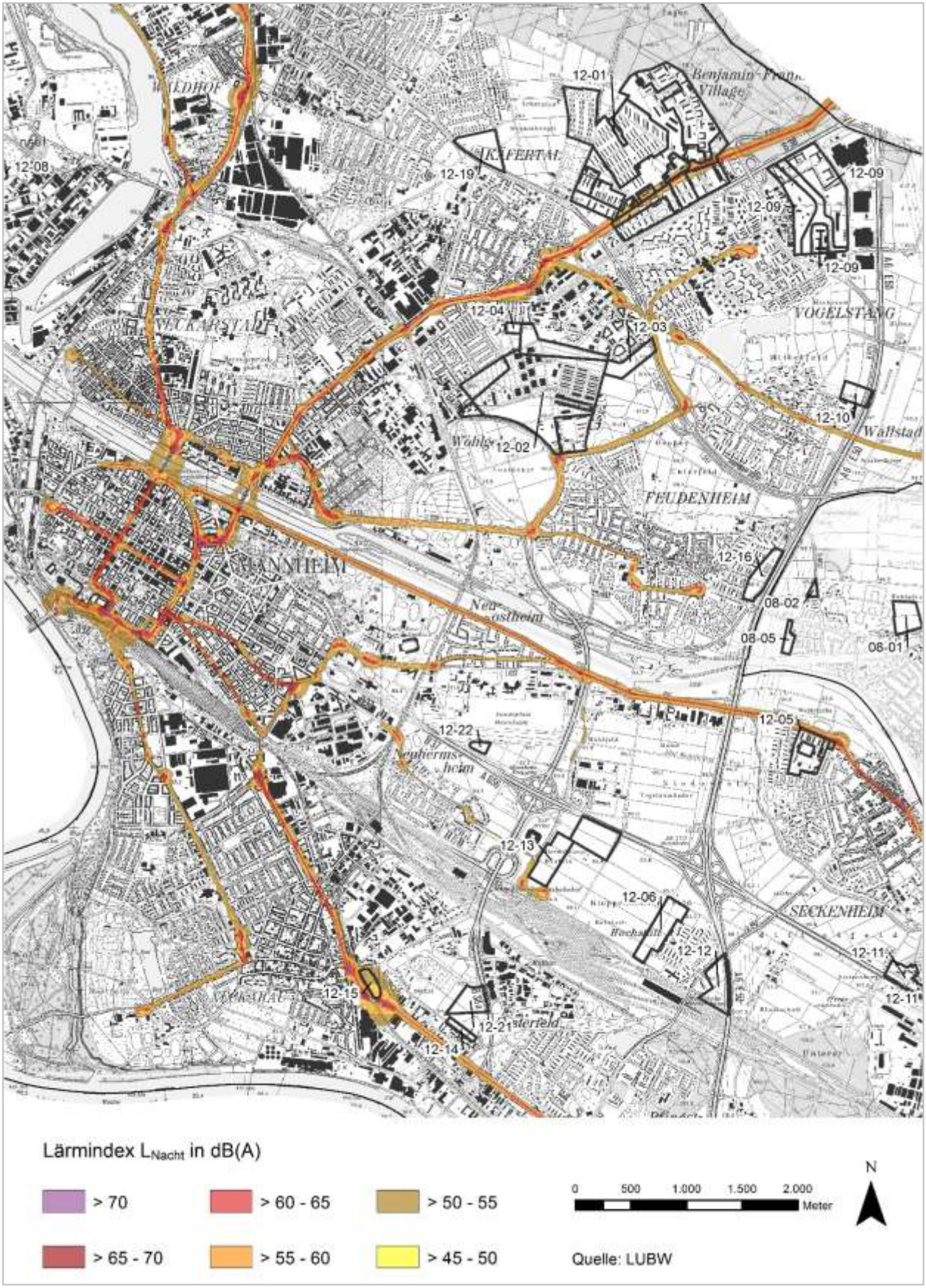
Anhang 6: Lärmkarte Straßenverkehr Teil 3



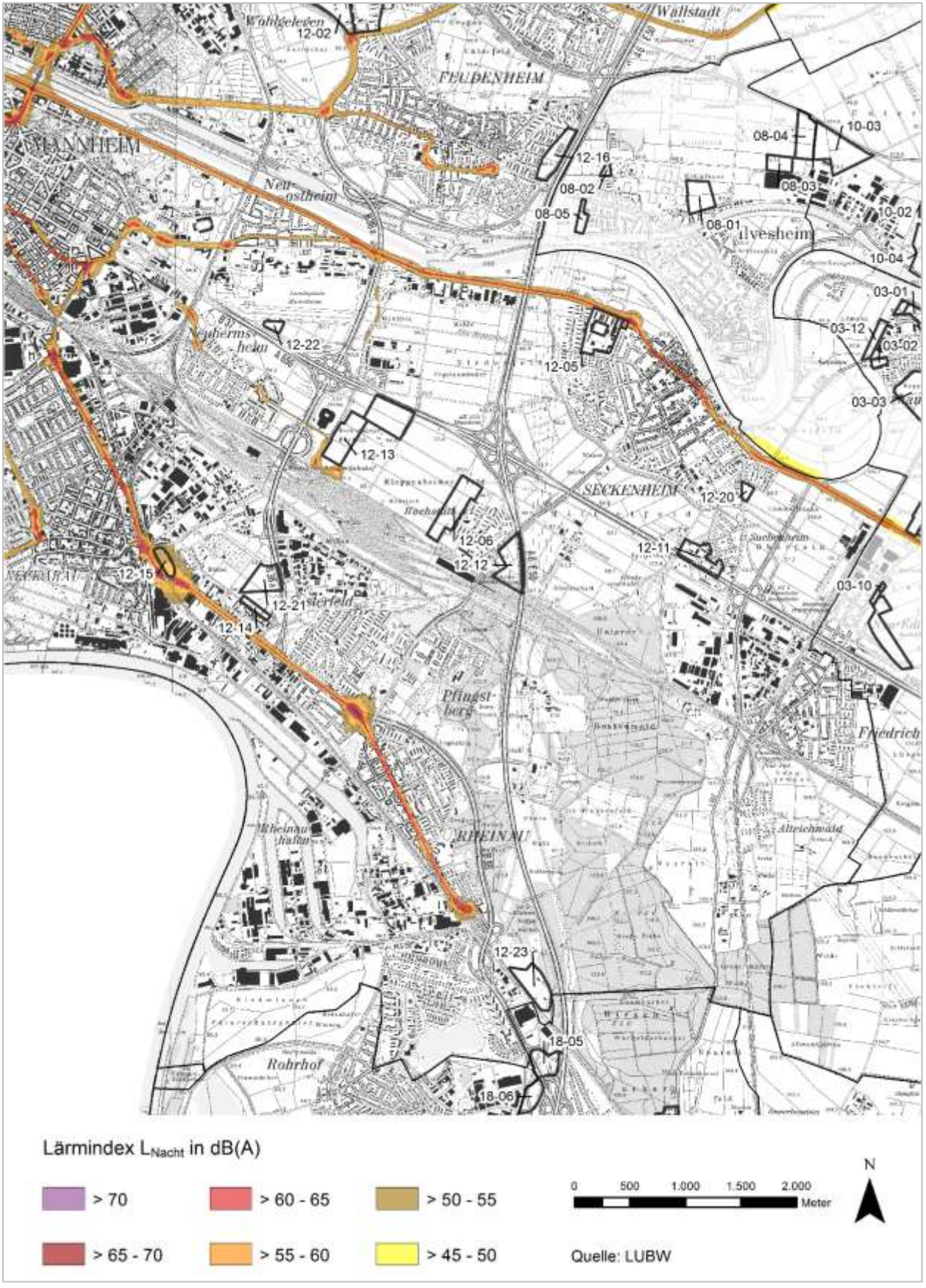
Anhang 7: Lärmkarte Straßenbahn Teil 1



Anhang 8: Lärmkarte Straßenbahn Teil 2

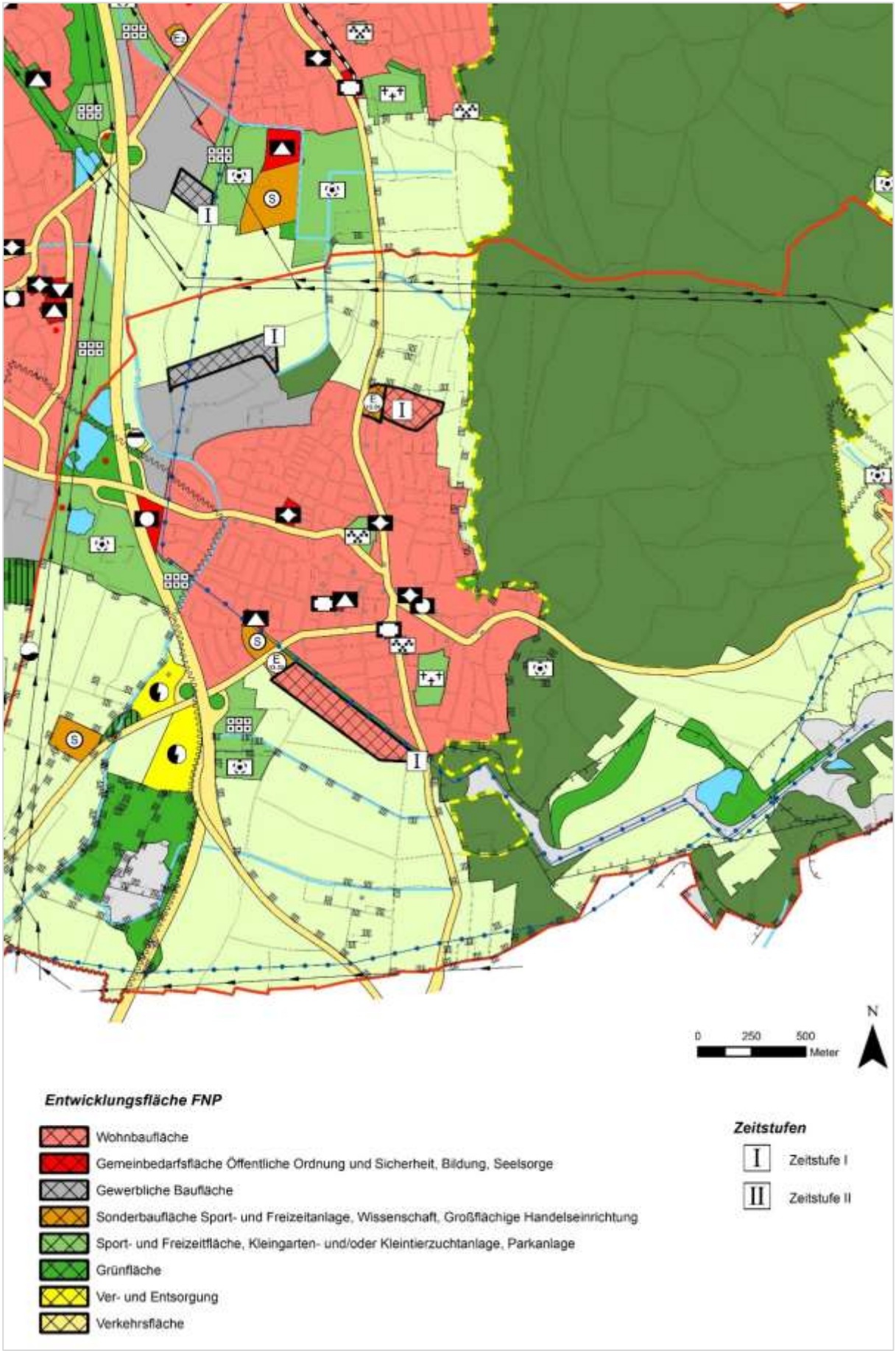


Anhang 9: Lärmkarte Straßenbahn Teil 3



NUßLOCH

Flächennutzungsplan – Entwurf zur Offenlage



Erläuterungen:

Nach der Bebauung des Gebietes „Seidenweg“ verfügt Nußloch im Norden der Gemeinde im aktuell gültigen Flächennutzungsplan noch über eine weitere 3,8 ha große Baufläche. Im Nachbarschaftsverband besteht jedoch Einvernehmen, dass im zukünftigen Flächennutzungsplan jedes Verbandsmitglied einen auch größeren Entwicklungsspielraum erhalten kann, wenn geeignete Flächen vorhanden sind. Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans enthält deshalb eine weitere Wohnbaufläche im Süden der Gemeinde (ca. 9,2 ha). Damit verfügt Nußloch künftig über Wohnbauflächenpotenziale in einer Größenordnung von insgesamt 13 ha. Unverändert erhalten bleibt weiterhin die gewerbliche Entwicklungsfläche mit 5,1 ha in nördlicher Angrenzung an das bereits bestehende Gewerbegebiet.

Insbesondere Richtung Norden und Osten sind die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde Nußloch durch naturräumliche Gegebenheiten deutlich begrenzt. So weisen die Außenbereichsflächen hohe Qualitäten hinsichtlich Naturschutz und Landschaftsbild auf und kommen aufgrund entsprechender Maßgaben und regionalplanerischer Restriktionen für eine weitere bauliche Entwicklung nicht in Frage. Auch der Bereich südlich des Saugrundgrabens im Süden von Nußloch ist mit regionalplanerischen sowie naturschutzrechtlichen Restriktionen belegt (Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, regionaler Grünzug, Landschaftsschutzgebiet etc.).

Hinweise zu den Karten

Als Ergebnis der 2018 durchgeführten Beteiligung wurde der Entwurf des Flächennutzungsplans überprüft und bei Bedarf fortgeschrieben. Der neue Entwurf ist der vorhergehenden Seite zu entnehmen.

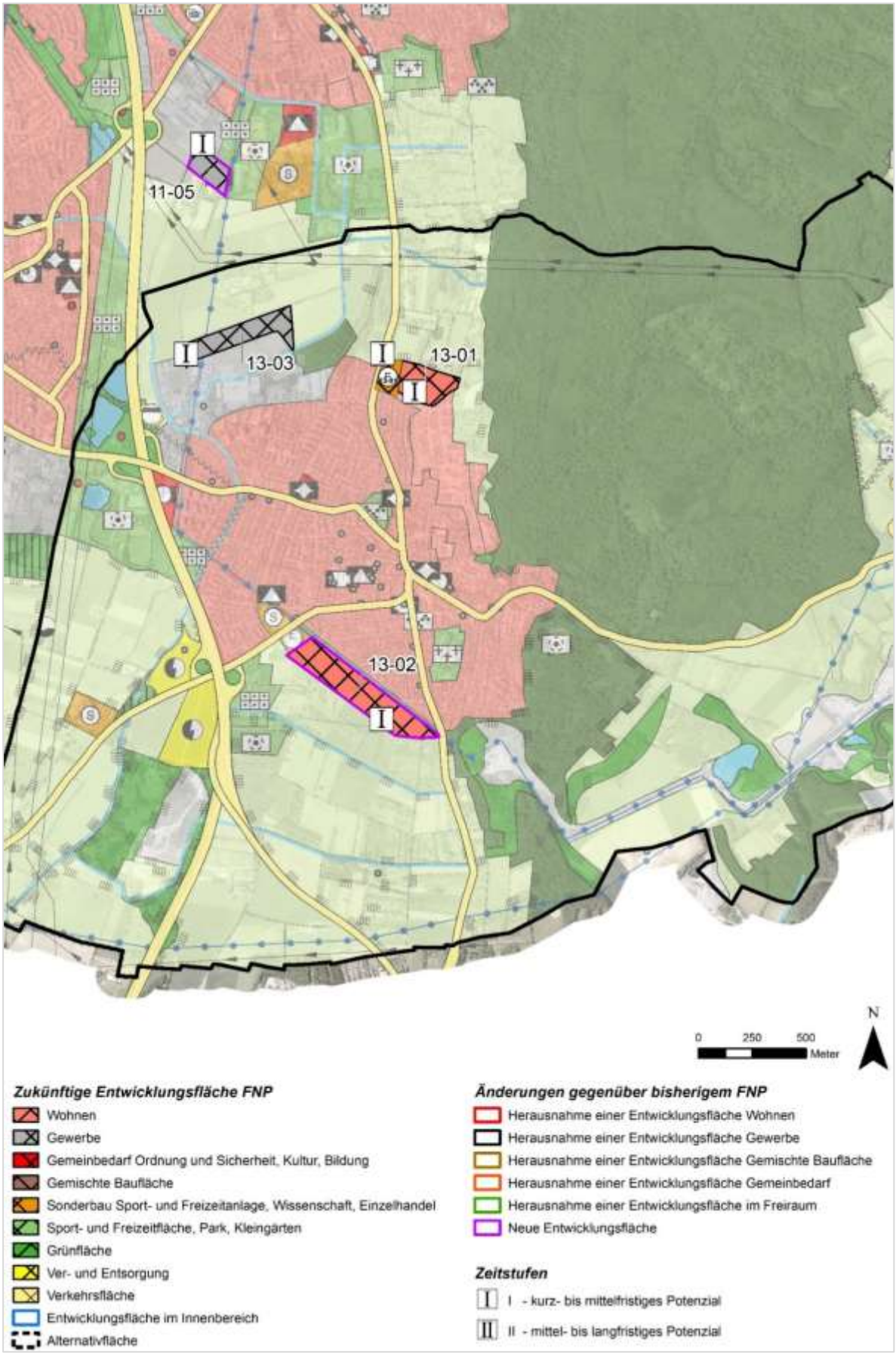
← **Vorherige Seite: Neuer Entwurf des Flächennutzungsplans**

Auf der nachfolgenden Seite steht die vorherige Fassung des Flächennutzungsplans – so wie sie Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung war – zur Information zur Verfügung. Dieser Plan enthält auch Informationen über die Lage der nachfolgenden „Steckbriefe“. Darüber hinaus können im Vergleich der beiden Pläne die jeweiligen Änderungen nachvollzogen werden.

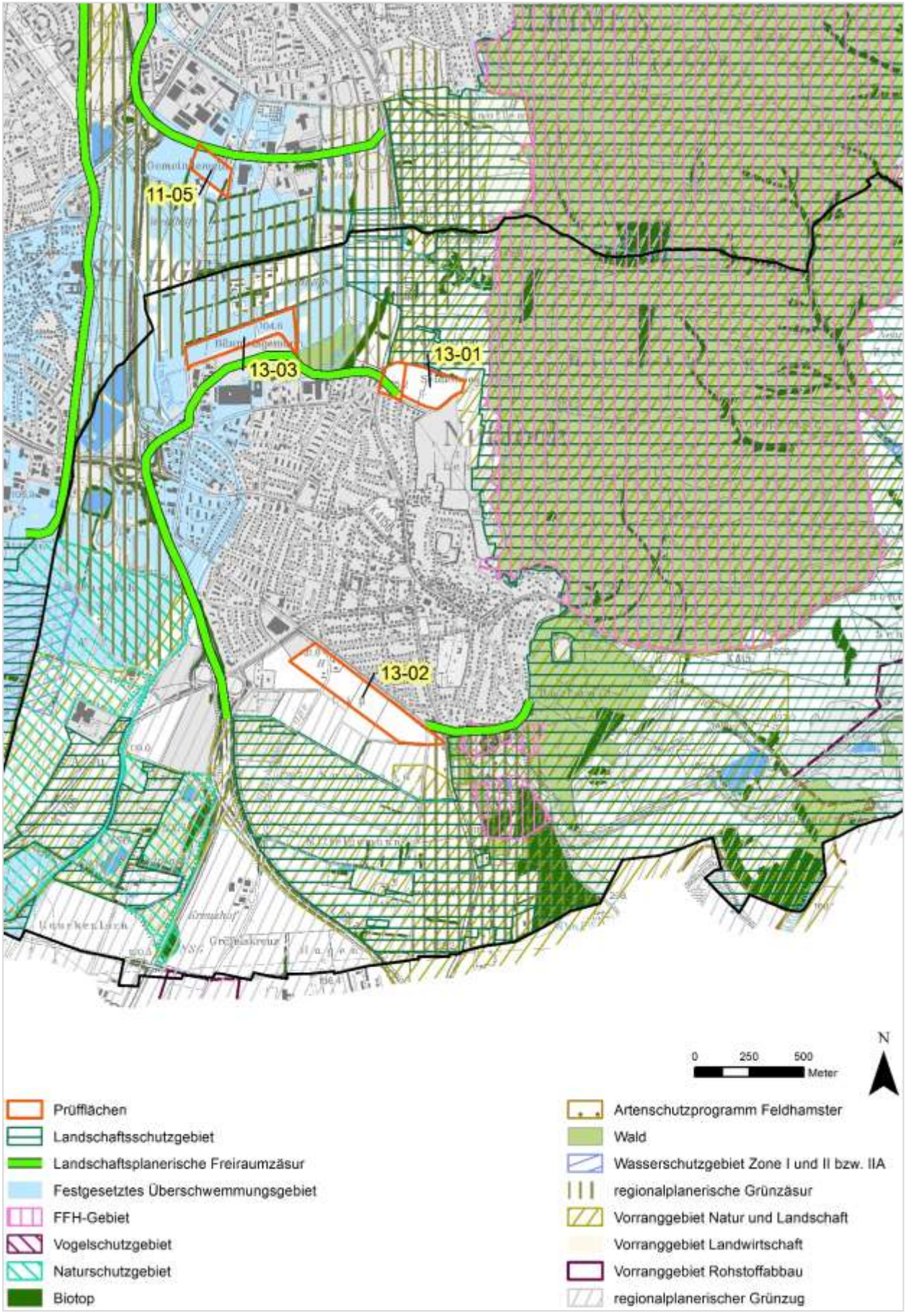
→ **Nächste Seite: Ehemaliger Entwurf aus der frühzeitigen Beteiligung**

Zur Information:

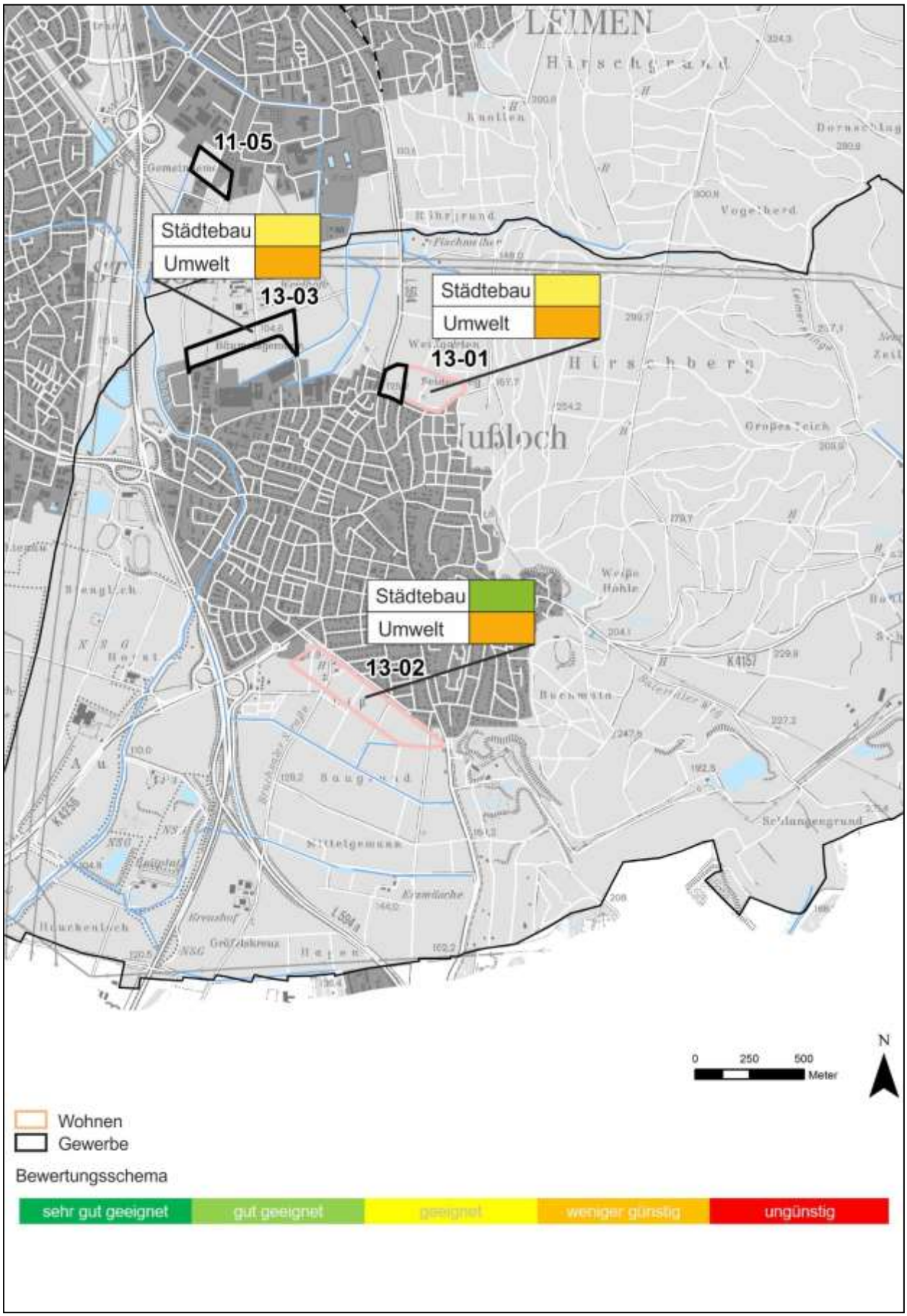
Flächennutzungsplan - Vorentwurf zur Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB



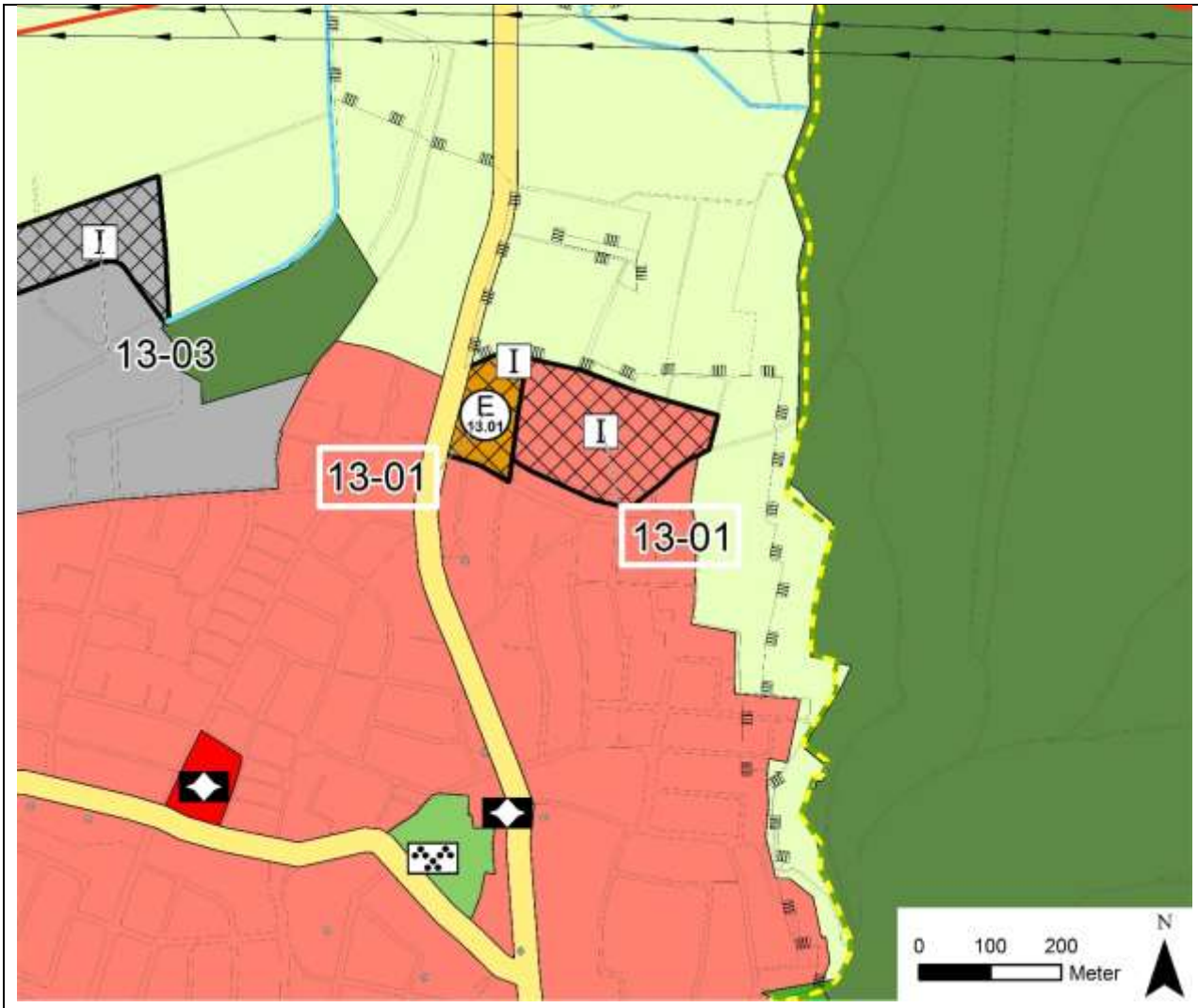
Umweltbezogene Planungsbelange



Gesamtbewertung der städtebaulichen und umweltbezogenen Eignung



13-01 Nußloch – Beim Seidenweg II / Steinäcker



Flächengröße in Hektar	5,3 ha	Die Fläche ist bereits seit 2006 als Wohnbaufläche und Sonderbaufläche Einzelhandel im Flächennutzungsplan enthalten. Auch der aktuelle Planentwurf enthält diese Nutzung. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige Wohn- und Einzelhandelsnutzung geeignet. Aus Sicht der Umweltbelange ist sie weniger günstig.
Derzeitige Nutzung	Grünland, Gehölzbestände, Gartenland	
Aktuelle Darstellung FNP	Wohnbaufläche (3,8 ha), Sonderbaufläche Einzelhandel (1,5 ha)	
Neue FNP-Darstellung	Wohnbaufläche, Sonderbaufläche Einzelhandel	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur	
Am nordöstlichen Ortsrand von Nußloch befindet sich eine kleinstrukturierte und teilweise üppig baumbestandene Freifläche, die sich am Hang nach oben zieht. Sie soll wie bisher auch weiterhin als Entwicklungsfläche Wohnen dargestellt werden. Weiter enthält der Vorentwurf wie bisher auch eine Entwicklungsfläche für großflächigen Einzelhandel. Aufgrund Lage und Zuschnitt ist diese Fläche im Hinblick auf die Fortentwicklung der Siedlungsstruktur geeignet. Gleichwohl entsteht aufgrund der Höhenlage eine weiträumig sichtbare Bebauung in einem Landschaftsraum, der derzeit nicht zuletzt aufgrund des Übergangs zum Odenwald hin als besonders hochwertig anzusehen ist.	

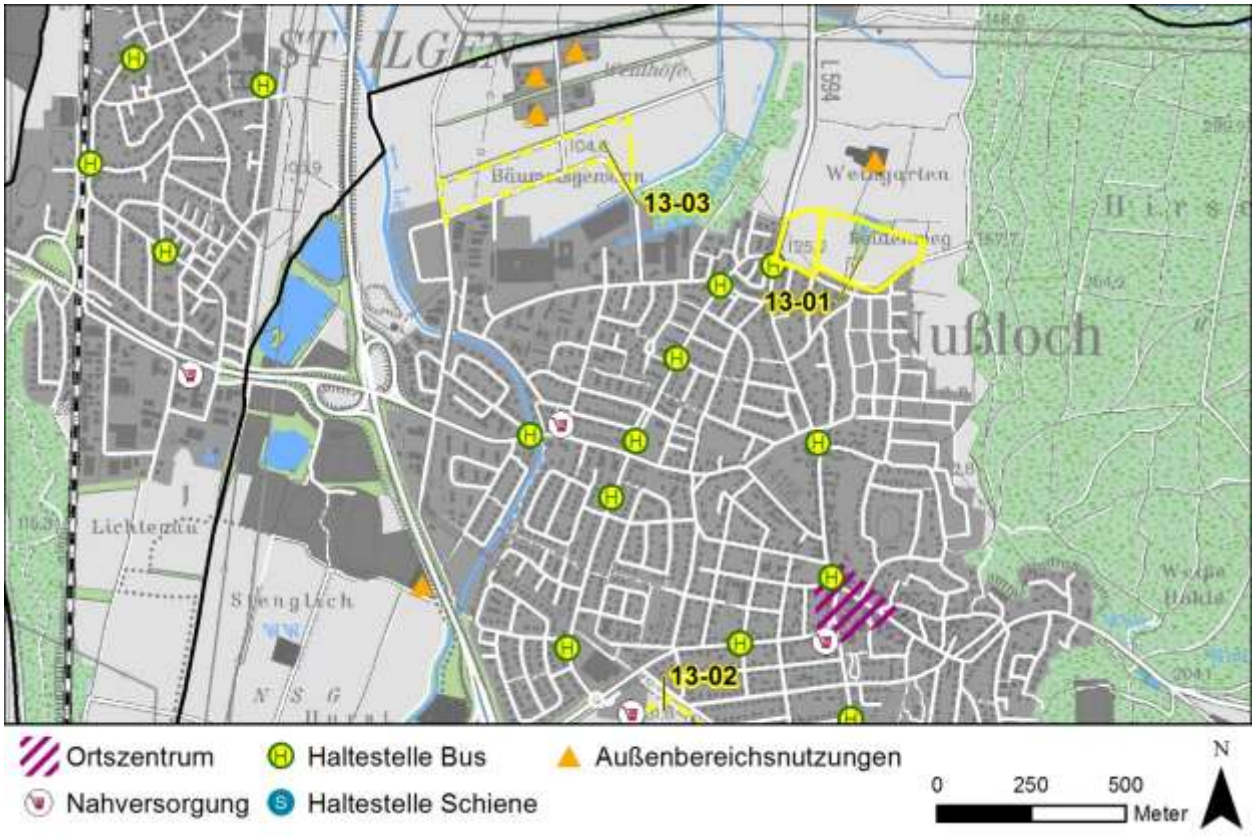
Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 80 m Haltepunkt Schiene: -
Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur	Ortszentrum: ca. 870 m Nächster Markt: ca. 1.000 m (Markthaus) Grundschule: ca. 1.100 m (Schillerschule)
Naherholung und Freizeit	Attraktive kleinparzellierte und reich strukturierte Hangbereiche des Odenwalds befinden sich in direkter Nachbarschaft zu der Fläche.

Immissionsschutz	
Straßenverkehr	Im westlichen Teilbereich (Sonderbaufläche Einzelhandel) nachts aufgrund der L594 über 45 dB(A) und damit leichte Überschreitung des Orientierungswertes von 45 dB(A) für allgemeines Wohngebiet (WA). Bewältigung im Bebauungsplan möglich. In den restlichen Bereichen sind die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten.
Bahn	Keine Betroffenheit.
Weitere	Ca. 150 m nördlich der Fläche befindet sich der Nußlocher Schafhof mit Tierhaltung. Ggf. vorhandene Geruchsimmissionen sind auf Bebauungsplanebene zu prüfen.

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Hangfläche. Äußere Zuwegung bereits gesichert. Keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten. Allerdings Berücksichtigung der Topografie.
Bestandsnutzungen	Grünland, zahlreiche Gehölzbestände, Gartenland. Südlich grenzt Wohnbebauung an. Insgesamt eine landschaftlich besonders hochwertige Bestandsnutzung. <u>Empfehlung:</u> Aufgrund der besonderen Wertigkeit der Fläche und Ortseingangssituation ist bei Realisierung auf einen qualitätsvoll gestalten Übergang in den Landschaftsraum zu achten.
Weitere Kriterien	-

Gesamtbewertung Städtebau	

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

13-01 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Unterer Muschelkalk Boden: Lehm, sandiger Lehm, stark lehmiger Sand Bodenbewertung: - Hohe bis hohe/sehr hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - Mittlere/hohe bis hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - Mittlere/hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Es liegen keine Werte zur Grundwasserneubildung vor. Am nördlichen Rand befindet sich ein kleines Stillgewässer Konflikt: Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten. Eingriff in das Stillgewässer.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftentstehungsgebiet mit guten Abflussbedingungen; Freifläche mit hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Konflikt: Verlust von Kaltluftentstehungsgebiet und Freifläche mit hoher Ausgleichsfunktion.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Kleinparzelliertes Nutzungsgemenge mit hohem Anteil extensiver Nutzungen: Wirtschaftsgrünland - Streuobst - Weinbau - Feldgarten; Tümpel/Teich - Schutzgebiete: Lage im Naturpark „Neckartal-Odenwald“, nördlich angrenzend Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße - Süd“; am nördlichen Rand „Feldgehölz III nördlich Nußloch“, ca. 150 m östlich befindet sich FFH-Gebiet „Steinachtal und Kleiner Odenwald“ - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien/Amphibien, Brutvögel, Fledermäuse. - Biotopverbund: zahlreiche Trittsteinbiotope und Vernetzungselemente vorhanden; Lage im Kernraum Biotopverbund mittlerer Standorte; Lage im „Flaschenhals im Biotopverbund“ Konflikt: Artenschutzrechtliche Voruntersuchung: Artenschutzrechtlich schwer oder gar nicht überwindbare Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten. Verlust von zahlreichen hochwertigen Strukturelementen. Aufgrund des Strukturreichtums hohes Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Attraktives Landschaftsbild mit vielfältigen die Bergstraße bestimmenden Strukturelementen in bewegtem Gelände. Zahlreiche Sträucher, Hecken, Bäume und ein Stillgewässer. Östlicher Teil sehr hohe Bedeutung für die Feierabenderholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Am östlichen Eck verläuft der Blütenwanderweg. Geringe Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von sehr attraktiven Siedlungsnahen Erholungsbereichen und Verlust von Freifläche an überregional bedeutsamen Wanderwegen.	
Kultur- und Sachgüter	Am westlichen Rand „Altstraße (Mittelalter)“.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Hohes Konfliktpotenzial. Die Fläche ist durch ihren Strukturreichtum landschaftlich attraktiv und von großer Bedeutung für Pflanzen & Tiere und den Biotopverbund. Aufgrund der Lage am Ortsrand, hin zur offenen Landschaft und zum Kleinen Odenwald weist sie ebenfalls eine hohe Bedeutung für die Naherholung auf. Zudem kommt es zur Inanspruchnahme von hochwertigen Böden.

Es wird aus umweltbezogener Sichtweise empfohlen auf diese Siedlungserweiterung zu verzichten bzw. eine moderate Erweiterung der Wohnbebauung auf den westlichen Bereich zu beschränken.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

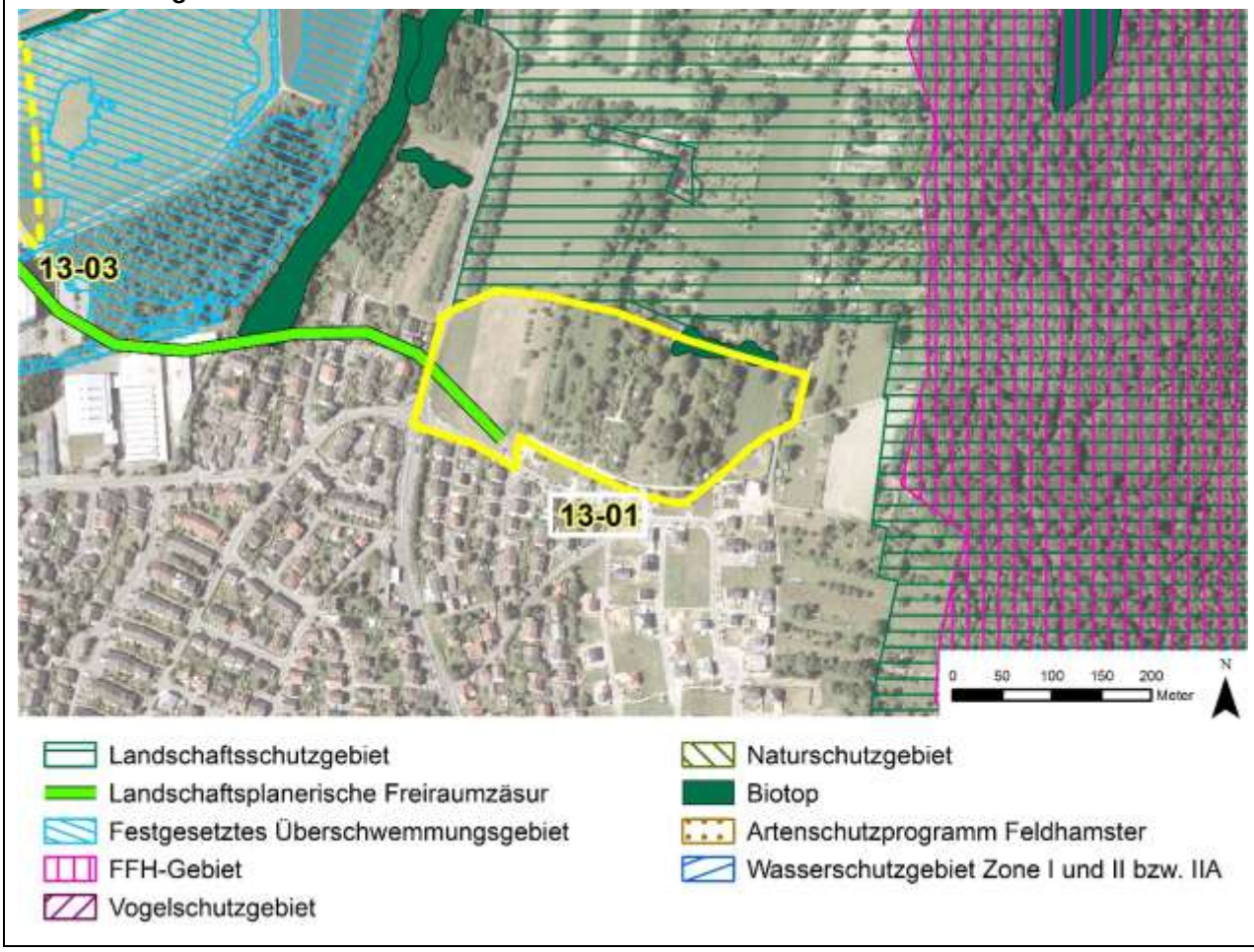
Ein sehr hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Pflanzen & Tiere und Mensch, ein hoher Ausgleichsbedarf durch den Eingriff in das Schutzgut Boden zu erwarten. Es ist ggf. mit aufwändigen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für Vögel, Haselmaus, Reptilien, Amphibien und Schmetterlinge zu rechnen.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

Landschaftsplan 1999:

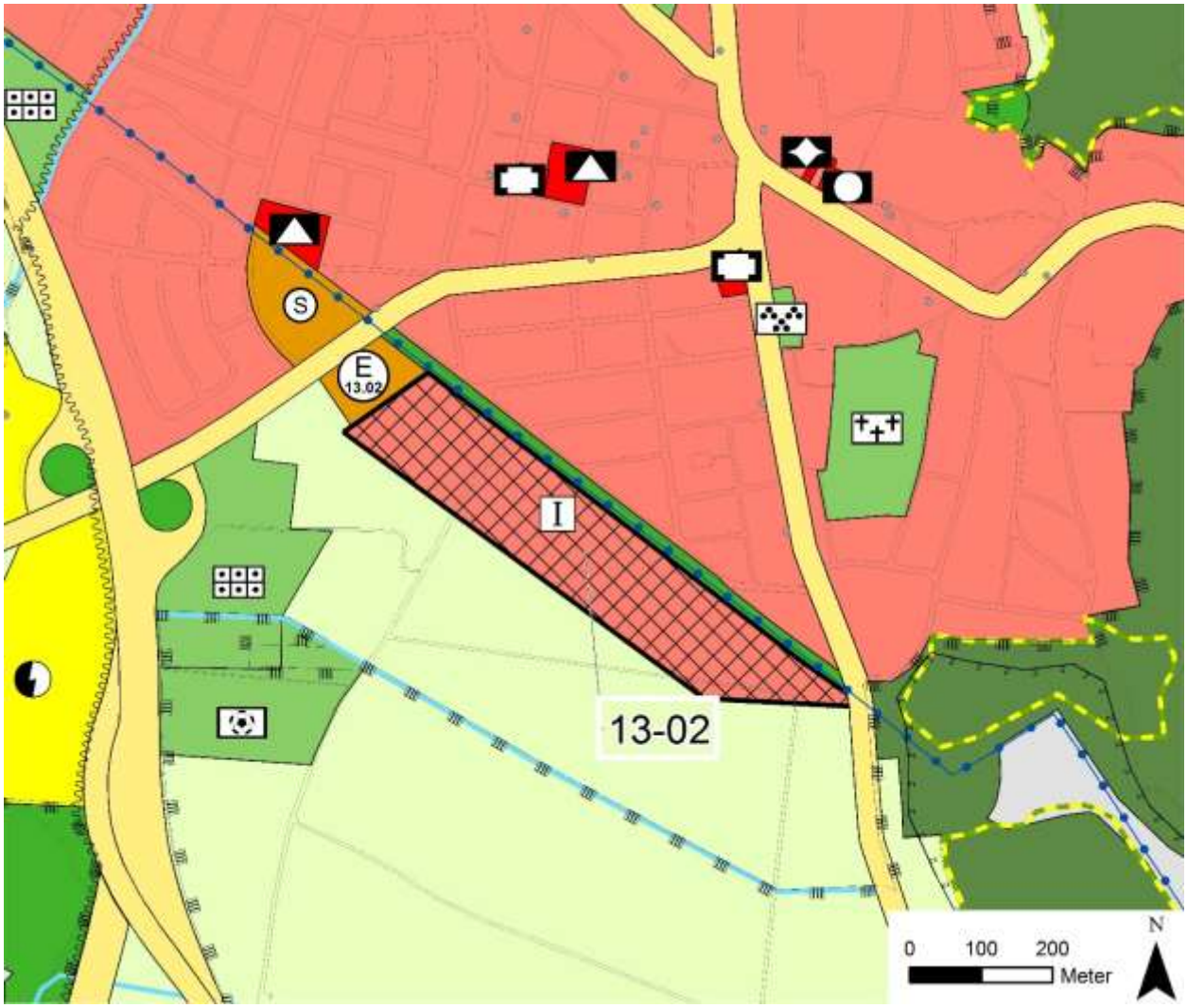
- Fläche wurde zu damaligem Kenntnisstand als nicht vereinbar eingeschätzt.
- Lage im „Flaschenhals im Biotopverbund“

Umweltbezogene Restriktionen



13-02 Nußloch – Bismarckstraße

c



Flächengröße in Hektar	9,2 ha	Die Fläche wird neu in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige Wohnnutzung geeignet. Aus Sicht der Umweltbelange ist sie weniger günstig.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft, Gartenland	
Aktuelle Darstellung FNP	Landwirtschaft	
Neue FNP-Darstellung	Wohnbaufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur	
Die Fläche liegt am südlichen Siedlungsrand von Nußloch an der Bismarckstraße und bildet eine Erweiterung des Siedlungskörpers nach Südwesten. Die gesamte Fläche ist durch einen rund 20 m breiten Schutzstreifen der Loreseilbahn von der bestehenden Bebauung abgesetzt. Gleichwohl stellt sie insgesamt eine harmonische Fortführung des Siedlungskörpers dar.	

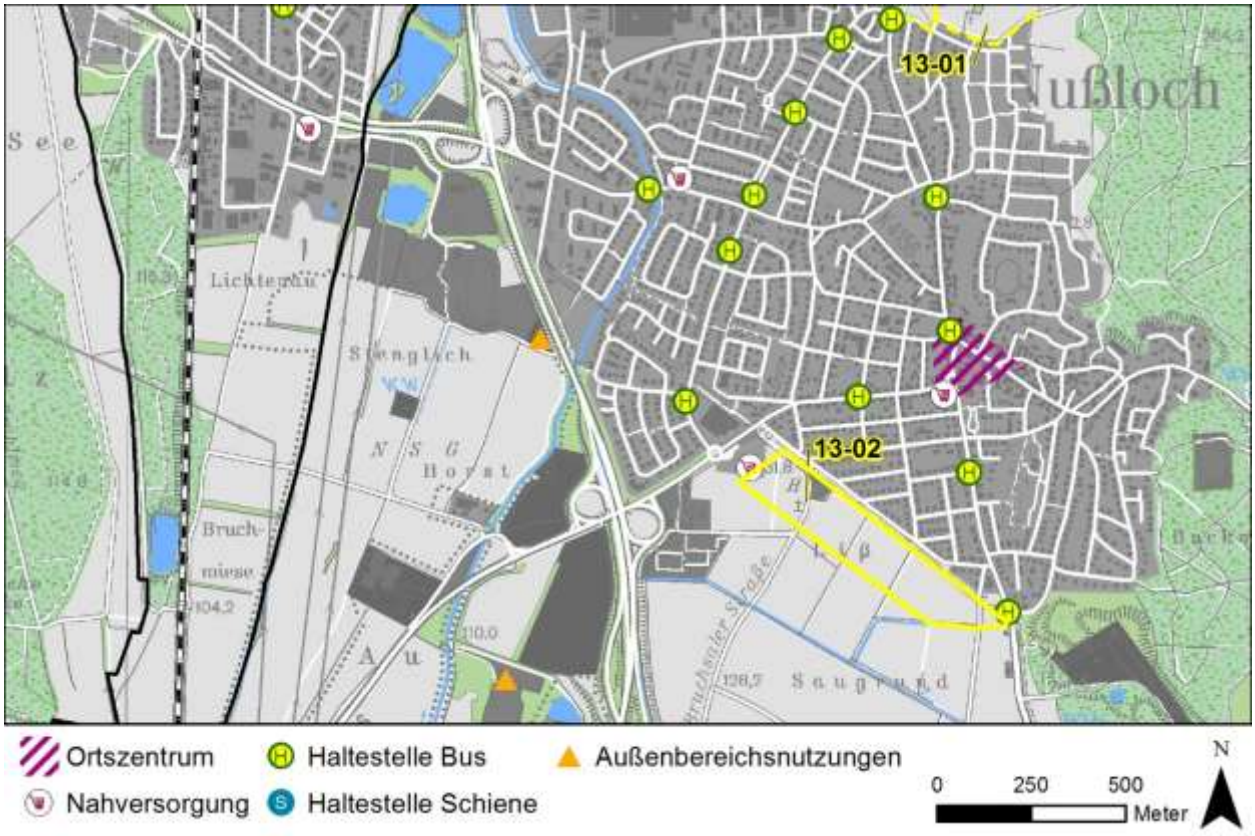
Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 50 m Haltepunkt Schiene: -
Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur	Ortszentrum: ca. 530 m Nächster Markt: grenzt nordwestlich an Fläche an (Rewe) Grundschule: ca. 450 m
Naherholung und Freizeit	An Fläche grenzen z.T. kleinstrukturierte mit Gehölzen bestandene Grün- sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Immissionsschutz	
Straßenverkehr	Ca. 300 m westlich der Fläche verläuft die B3. Schalltechnische Orientierungswerte von nachts 45 dB(A) für Allgemeines Wohngebiet werden eingehalten. Zudem verläuft ca. 90 m nördlich die Walldorfer Straße (Durchgangsstraße). Prüfung auf Bebauungsplanebene.
Bahn	Keine Betroffenheit.
Weitere	In Nähe des Marktes entsprechende Betroffenheiten. Diese sind auf Ebene des Bebauungsplans lösbar.

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Leicht geneigtes Gelände. Zuwegung über Bruchsaler Straße und Bismarckstraße. Keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Grünland, Ackerland sowie zahlreiche Gehölzbestände. Materialseilbahn Nußloch-Leimen der Heidelberger Cement AG verläuft nördlich entlang der Fläche. Nordwestlich ist ein Lebensmittelmarkt (Rewe).
Weitere Kriterien	-

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

13-02 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Lösssediment (lokal Abschwemmmassen) Boden: Lehm, sandiger Lehm, stark lehmiger Sand Bodenbewertung: - Hohe bis hohe/sehr hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - Mittlere/hohe bis hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - Mittlere/hohe bis hohe/sehr hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Es liegen keine Werte zur Grundwasserneubildung vor. Ca. 190 m südwestlich verläuft „Saugrundgraben“. Konflikt: Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftentstehungsgebiet mit mäßigen bis guten Abflussbedingungen; Freifläche mit hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion; Flächenhafter Kaltluftabfluss am Hang (unbelastet). Konflikt: Verlust von Kaltluftentstehungsgebiet und Freifläche mit hoher Ausgleichsfunktion; Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses am Hang.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Acker, Streuobst, Wohngebäude, Gewerbe, Feldhecke, Feldgarten - Schutzgebiete: am südlichen Rand Offenlandbiotop „Feldgehölze und Feldhecken II südwestlich Nußloch“; östlich angrenzend Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße-Süd“. - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse - Biotopverbund: zahlreiche Trittsteinbiotope und Vernetzungselemente vorhanden; Lage im Kernraum Biotopverbund mittlerer Standorte; Lage teilweise im „Flaschenhals im Biotopverbund“. Konflikt: Artenschutzrechtliche Voruntersuchung: Schwer oder gar nicht überwindbare Verbotstatbestände sind nicht wahrscheinlich. Verlust von zahlreichen hochwertigen Strukturelementen. Aufgrund des Strukturreichtums hohes Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Attraktives Landschaftsbild mit zahlreichen Strukturelementen. Zahlreiche Sträucher, Hecken und Bäume. Sehr hohe Bedeutung für die Feierabenderholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Radweg verläuft durch das Gebiet, am östlichen Rand verläuft der Blütenweg. Mittlere bis geringe Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von sehr attraktiven siedlungsnahen Erholungsbereichen und Verlust von Freifläche an überregional bedeutsamen Wanderwegen.	
Kultur- und Sachgüter	Östliche Spitze „Bergbau (Mittelalter)“; im Norden „Straße (provinzialrömisch)", „Wegkreuz (unbestimmt)“ an Straße.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Hohes Konfliktpotenzial v. a. durch die Inanspruchnahme von strukturreichen Flächen am Ortsrand, die der Naherholung dienen und hochwertige Böden aufweisen. Außerdem besitzt die Fläche, durch die Lage im Biotopverbund eine hohe Bedeutung für Pflanzen & Tiere. Die am Ortsrand von Nußloch verlaufende Lorebahn trennt derzeit im Bereich der geplanten Siedlungserweiterungsfläche die freie Landschaft von der Ortslage Nußloch. Durch die Bebauung der Siedlungserweiterungsfläche würde diese Barriere aufgebrochen werden.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

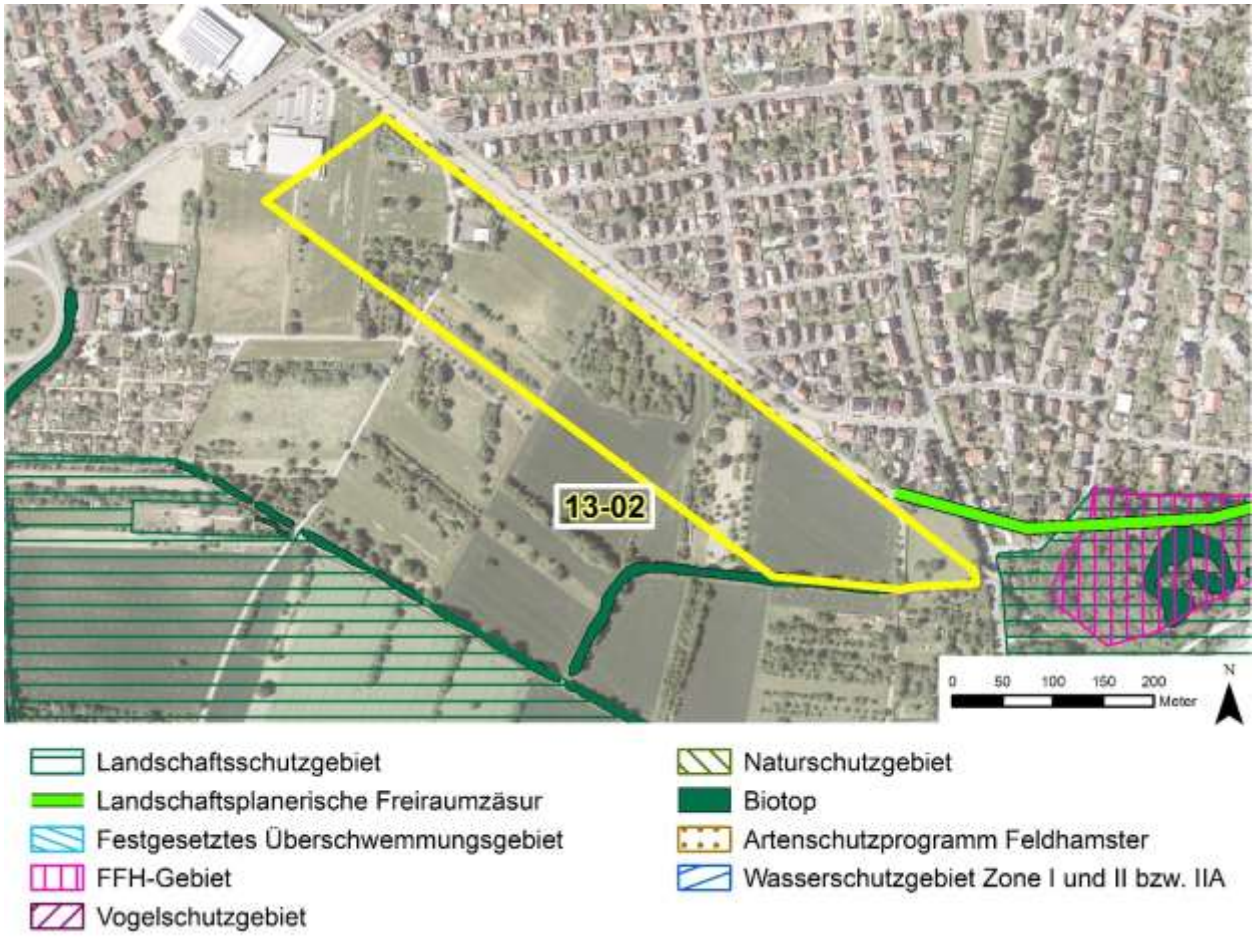
Erhalt der Gehölzbestände. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes. Ein sehr hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Pflanzen & Tiere und Mensch, ein hoher Ausgleichsbedarf durch den Eingriff in das Schutzgut Boden zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

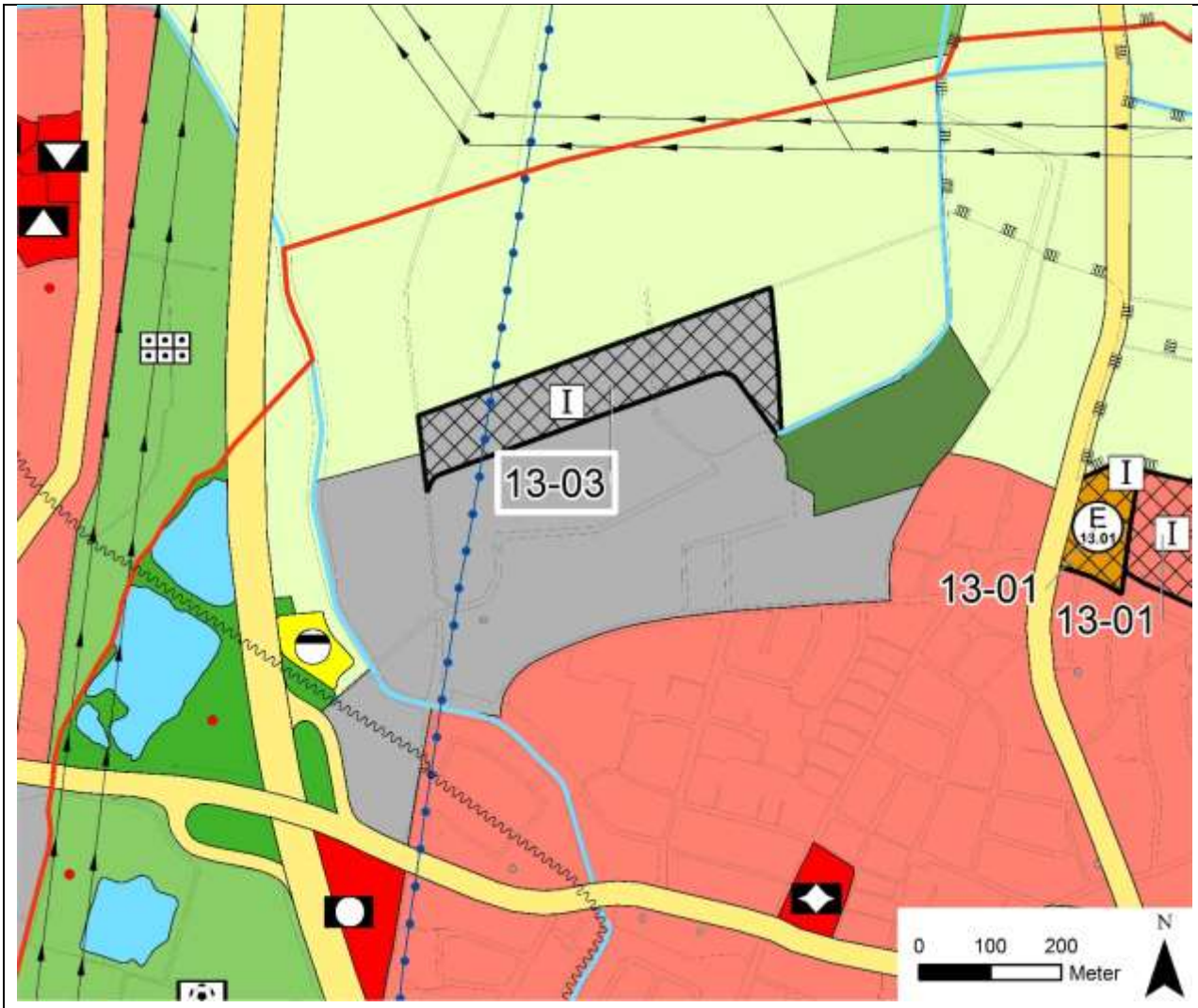
Landschaftsplan 1999:

- Die Fläche wurde nicht als Siedlungserweiterungsfläche betrachtet.
- Lage teilweise im „Flaschenhals im Biotopverbund“

Umweltbezogene Restriktionen



13-03 Nußloch – Erweiterung Gewerbegebiet Vordere Weid



Flächengröße in Hektar	5,1 ha	Die Fläche ist seit 2006 als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Diese Nutzung soll im aktuellen Plan-entwurf beibehalten werden. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige gewerbliche Baunutzung geeignet. Aus Sicht der Umweltbelange ist sie weniger günstig.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Landwirtschaft	
Neue FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur

Im Norden von Nußloch liegt das noch nicht vollständig bebaute Gewerbegebiet der Gemeinde. Nach Norden schließt sich eine ackerbaulich genutzte Fläche an, die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Entwicklungsfläche dargestellt ist. Diese soll auch weiterhin vollständig als Entwicklungsfläche aufgenommen werden und insbesondere als Erweiterungspotenzial für ansässige Unternehmen dienen.

Erreichbarkeiten

ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 430 m Haltepunkt Schiene: -
Überörtliche Verkehrsanbindung	Die Zufahrt zum überregionalen Verkehrsnetz ist über die B3 (ca. 700 m) gesichert. Die nächste Autobahnzufahrt (A5) befindet sich in ca. 10 km. Aufgrund der rückwärtigen Lage am Ortsrand erfolgt eine Erschließung über die Max-Berk-Straße / Massengasse an Wohngebieten vorbei.

Immissionsschutz

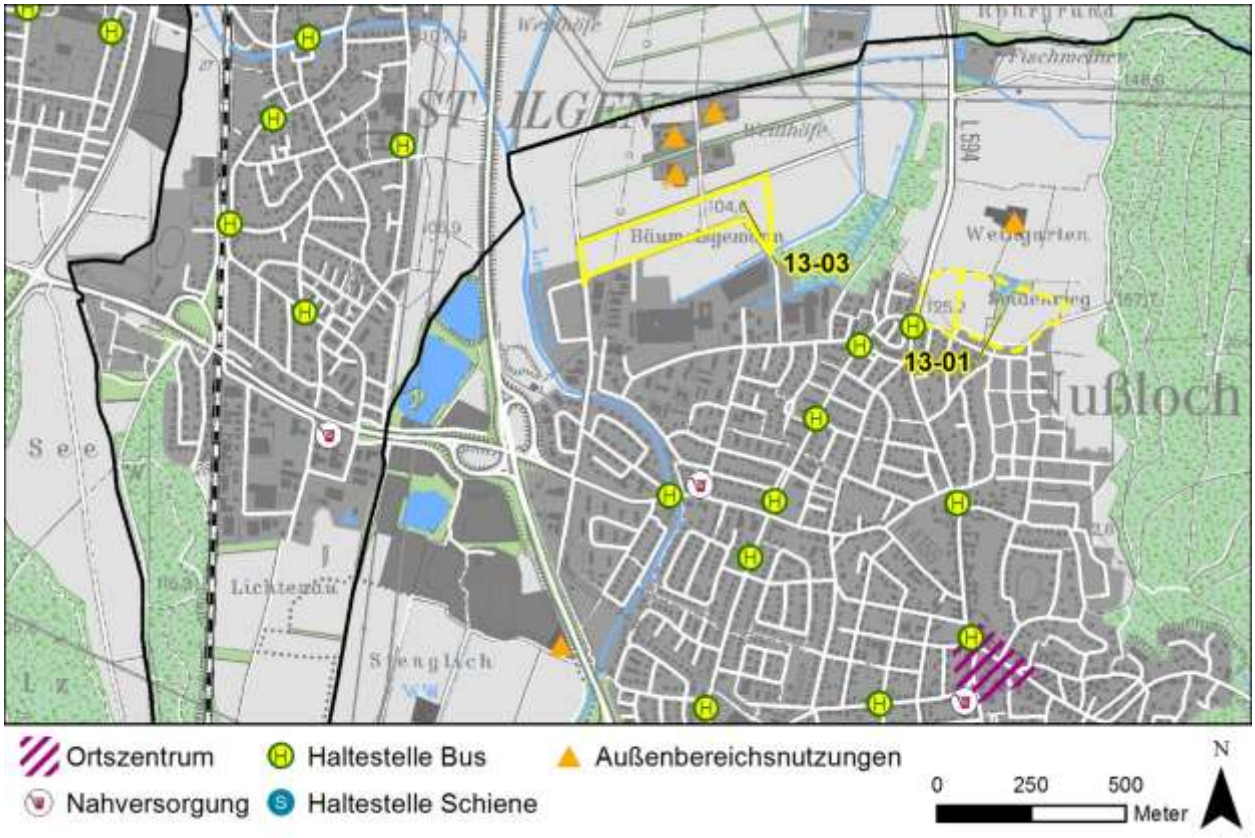
Verkehrsimmissionen	Nähe zur B3 (ca. 230 m Luftlinie). Schalltechnische Orientierungswerte von 55 dB(A) nachts für Gewerbegebiet werden eingehalten.
Nutzungskonflikte	Planungsrechtliche Festsetzungen hinsichtlich des Immissions- bzw. Emissionsschutzes sind aufgrund der Nähe zu den Aussiedlerhöfen (ca. 70 m) im Bebauungsplan zu prüfen.

Weitere Planungskriterien

Erschließung	Lage in ebenem Gelände. Die verkehrliche Erschließung ist bereits über die Max-Berk-Straße gesichert, hier ist mit einer entsprechenden Zunahme des Verkehrs zu rechnen. Keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Ackerland, Grünland sowie Materialseilbahn. In ca. 70 m Entfernung befinden sich die Aussiedlerhöfe (Weidhöfe) mit landwirtschaftlichen Betrieben. Östlich verläuft Bäumelsgewanngraben sowie der Landgraben. Südlich schließen Gewerbebetriebe (insbes. Fashion-Outlet-Center Nußloch) an.
Weitere Kriterien	Trasse Materialseilbahn Nußloch – Leimen quert im westlichen Teilbereich. Lage in festgesetztem Überschwemmungsgebiet. Die Bebaubarkeit ist im weiteren Verfahren noch zu klären. Aussiedlerhöfe „Weidsiedlung“ in kurzer Entfernung nördlich. Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Betrieben erfolgt derzeit über das Industriegebiet, Erreichbarkeit ist weiter zu gewährleisten.

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

13-03 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Hochwassersediment (meist auf Flussschotter; lokal andere Talfüllungen) Boden: Lehmböden Bodenbewertung: - Mittlere/hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - Mittlere/hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - Hohe/sehr hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Mittlere Grundwasserneubildung. Lage im Wasserschutzgebiet „WGG III, ZVWV Hardtgruppe Sandhausen", Zone IIIB. Lage in Überflutungsfläche HQ 50 / 100. Am südöstlichen Rand „Landgraben“, ca. 140 m westlich „Leimbach“. Nach Umsetzung der Hochwasserschutzkonzeption am Leimbach (Stand Frühjahr 2018) wird nur noch ein Teilbereich von 100-jährlichem Hochwasser betroffen sein. Aussagen zum zukünftigen HQextrem sind noch nicht möglich. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten. Hohes Gefährdungspotential des Grundwassers gegenüber Verunreinigungen, Lage im WSG. Durch die Lage in Überflutungsfläche HQ 50 sehr hohes Konfliktpotenzial beim Schutzgut Wasser.	

Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet und Freifläche mit hoher Ausgleichsfunktion.	
Pflanzen und Tiere	Bestand: Acker - Schutzgebiete: nördlich angrenzend Offenlandbiotop „Feldhecken und Feldgehölze südlich Leimen“ - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel - Biotopverbund: Lage im „Flaschenhals im Biotopverbund“. Konflikt: Verlust geringwertigen Biotopstrukturen. Geringes Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: wenig strukturreiches Ackerland. Sehr hohe Bedeutung für die Feierabenderholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Am westlichen Rand verläuft „Odenwald-Madonnen-Radweg“, am nördlichen Rand verlaufen Europäischer Fernwanderweg 8 und "Franken-Hessen-Kurpfalz-Weg. Geringe bis mittlere Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von Erholungsbereichen und Verlust von Freifläche an überregional bedeutsamen Wanderwegen.	
Kultur- und Sachgüter	Östlicher Bereich "Siedlung (provinzial-römisch)".	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Die Fläche befindet sich im Flaschenhals im Biotopverbund zwischen Nußloch und Leimen. Durch die geplante Bebauung verengt sich der Flaschenhals und die Bebauung ragt nahezu bis an die Aussiedlerhöfe. Aus landschaftsplanerischer Sicht besteht deshalb sowie aufgrund der Lage in Überflutungsfläche HQ 50 und der Inanspruchnahme von hochwertigen Böden mindestens ein hohes Konfliktpotenzial.

Es wird aus umweltbezogener Sicht empfohlen auf diese Siedlungserweiterung zu verzichten.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

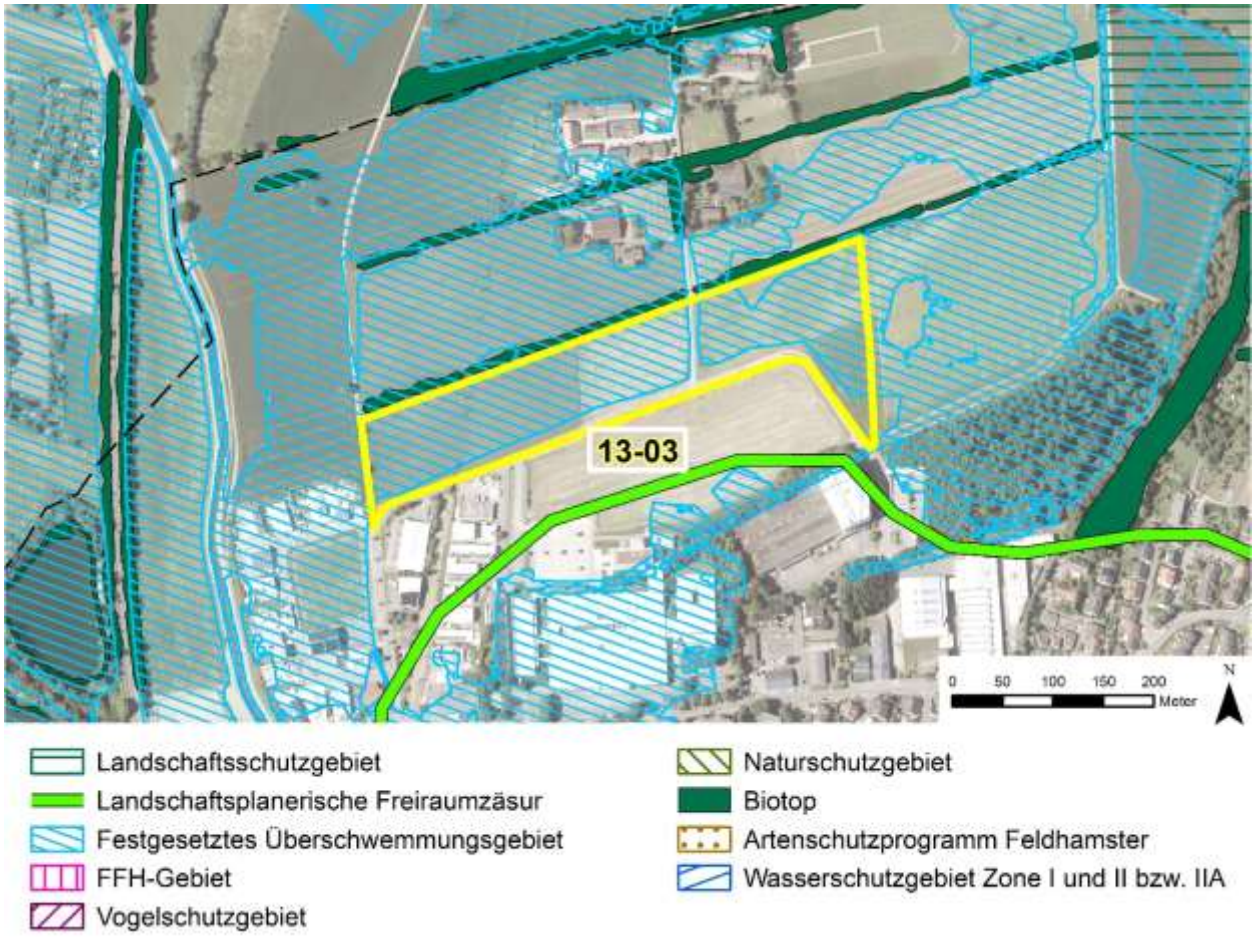
Sollte es doch zu einer Ausweisung kommen, sind ein sehr hoher Ausgleichsbedarf durch den Eingriff in das Schutzgut Wasser, sowie ein hoher Ausgleichsbedarf beim Schutzgut Boden, zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

Landschaftsplan 1999:

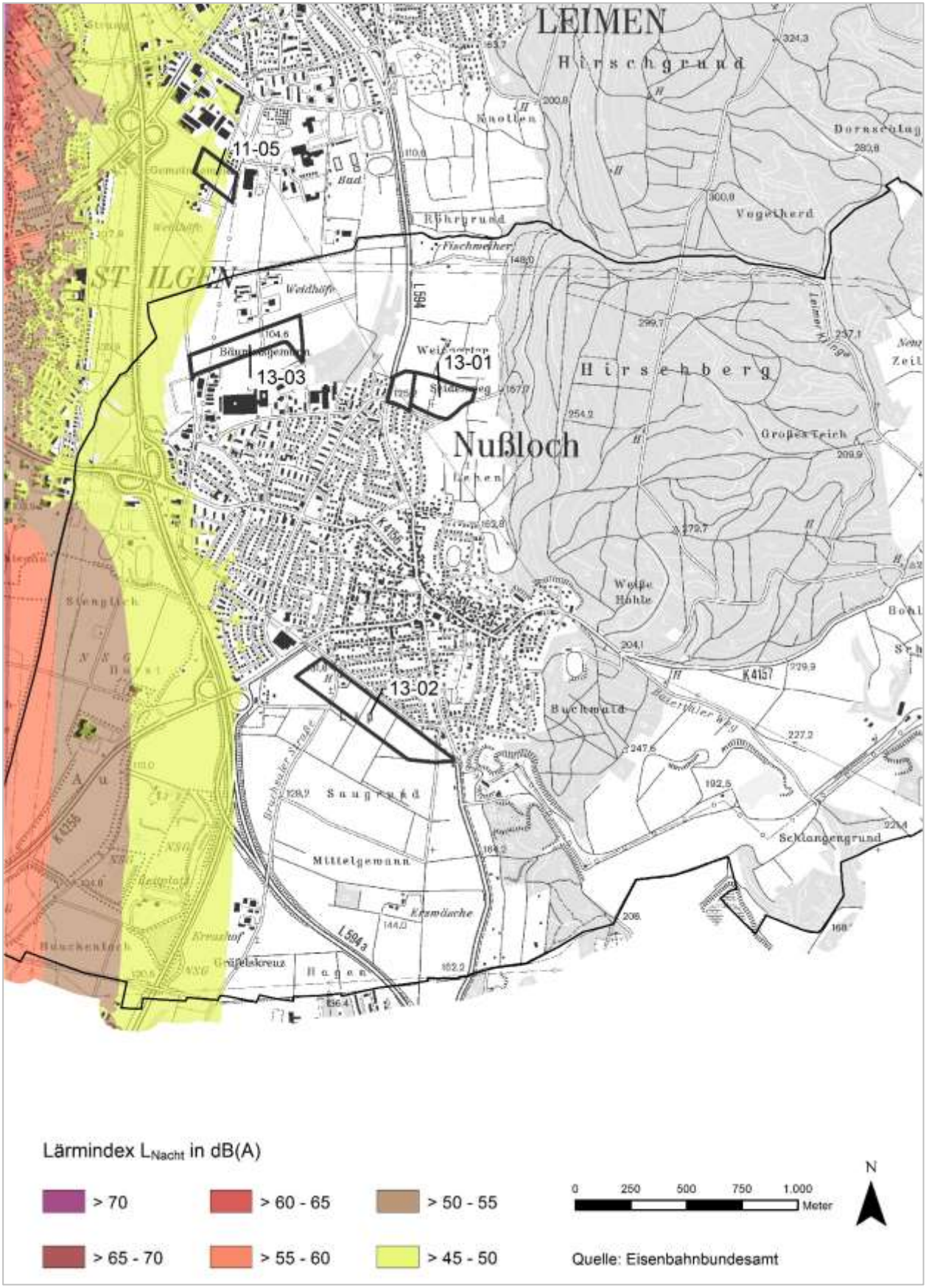
- Fläche wurde zu damaligem Kenntnisstand als nicht vereinbar eingeschätzt.
- Lage im „Flaschenhals im Biotopverbund“

Umweltbezogene Restriktionen

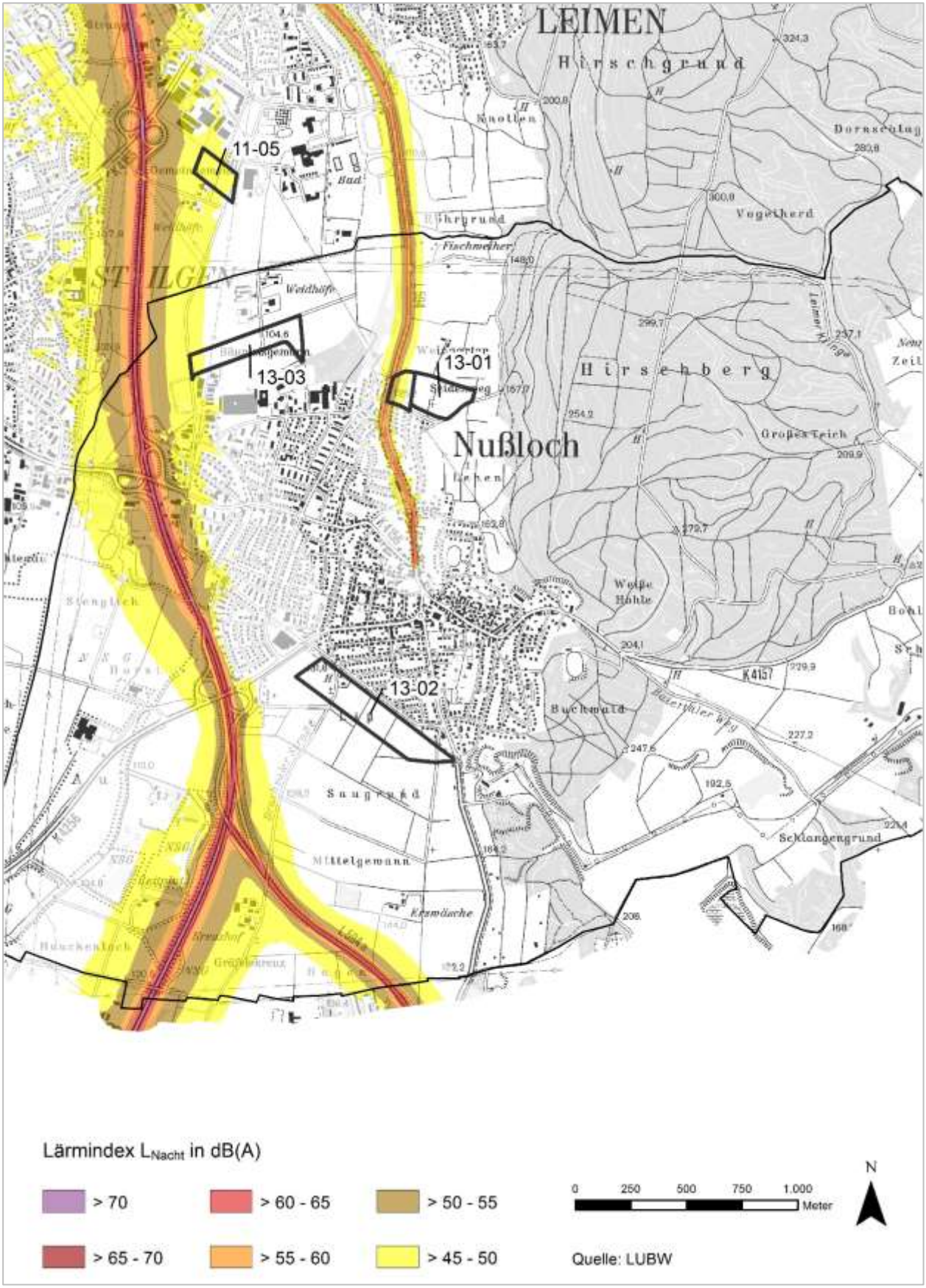


Hinweis: Die Ermittlung der Flächen des HQextrem wurde für den geplanten Leimbach-Ausbau noch nicht vorgenommen. Derzeit läuft die gebietsweise Fortschreibung der Hochwassergefahrenkarten. Für Leimbach und Landgraben werden hierbei die heutigen Zustände der Gewässer zugrunde gelegt (Vermessung der Gewässer im Jahr 2016). Nach Abschluss des Leimbach-Ausbaus in diesem Abschnitt werden die Hochwassergefahrenkarten anlassbezogen fortgeschrieben und hierbei auch Flächen für HQextrem ermittelt.

Anhang 1: Lärmkarte Eisenbahn

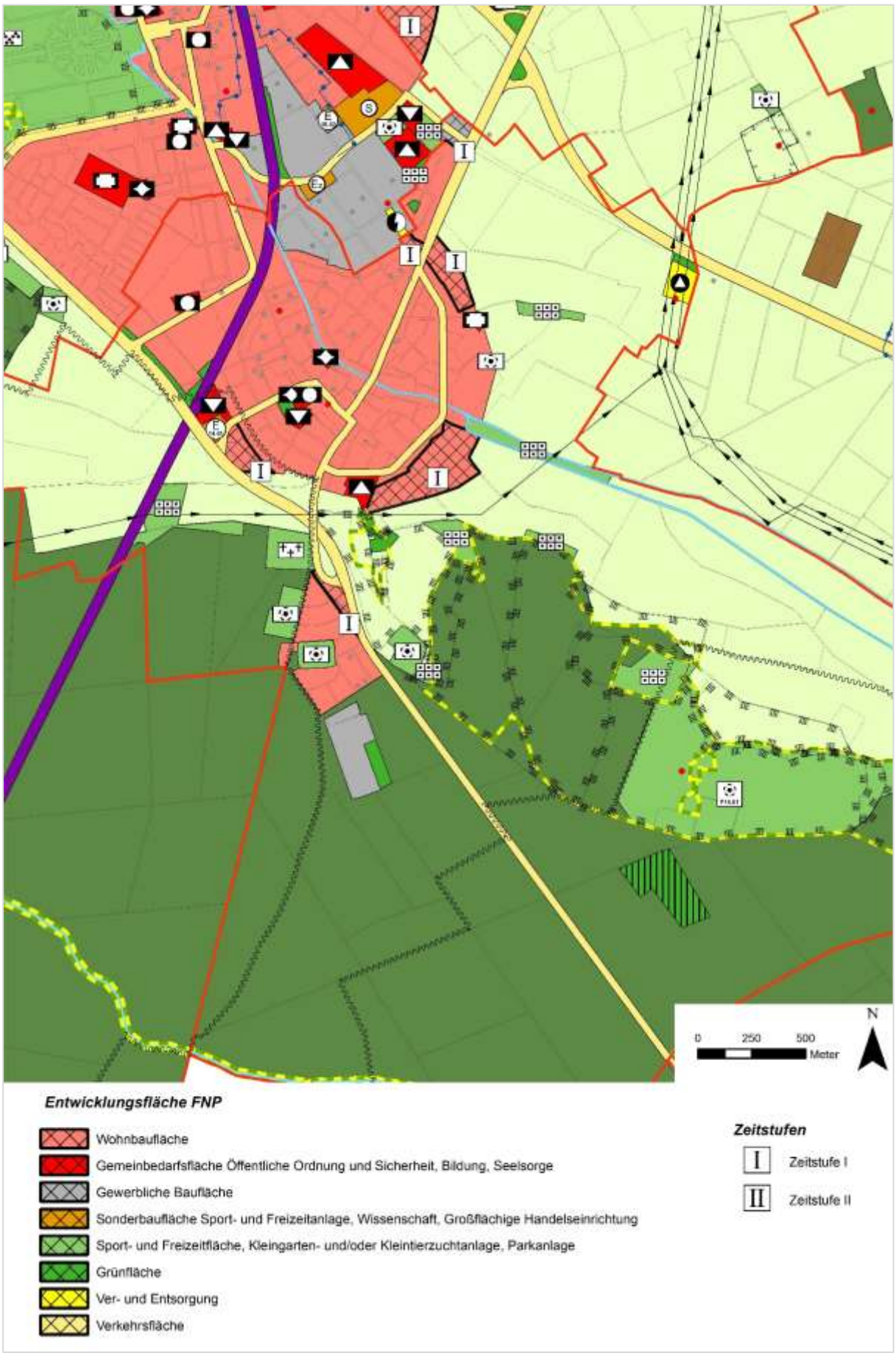


Anhang 2: Lärmkarte Straßenverkehr



OFTERSHEIM

Flächennutzungsplan – Entwurf zur Offenlage



Erläuterungen:

Der zukünftige Flächennutzungsplan für Oftersheim bleibt gegenüber dem bisherigen Planwerk weitgehend unverändert. Lediglich im Bereich des nordöstlichen Ortseingangs - aus Plankstadt kommend - ist eine kleinteilige Änderung der räumlichen Zuordnung von Wohnbauflächen vorgesehen.

Oftersheim hat in der Vergangenheit insbesondere durch das Baugebiet Nordwest in den 2000er Jahren einen deutlichen Bevölkerungszuwachs verzeichnen können. Im zukünftigen Flächennutzungsplan sind – wie bisher auch – etwa 9,6 ha an Wohnbauflächen vorgesehen. Hinzu kommt eine Fläche im Südosten der Gemeinde (14.02), die bereits seit 1999 innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegt. Die Fläche wurde nicht zuletzt aufgrund der teilweisen Lage in einem Überschwemmungsgebiet bislang nicht realisiert. Die bestehende gewerbliche Baufläche im Norden der Gemeinde bleibt mit einer Größe von 2,2 ha unverändert.

Weitere Flächenbereiche kommen in Oftersheim für eine bauliche Nutzung nicht in Frage. Der Siedlungskörper ist nach Westen hin durch die bestehende Umgehungsstraße begrenzt, im südlichen und östlichen Bereich ist der attraktive Landschaftsraum durch vielfältige natur- und landschaftsschutzbezogene sowie regionalplanerische Restriktionen belegt.

Hinweise zu den Karten

Als Ergebnis der 2018 durchgeführten Beteiligung wurde der Entwurf des Flächennutzungsplans überprüft und bei Bedarf fortgeschrieben. Der neue Entwurf ist der vorhergehenden Seite zu entnehmen.

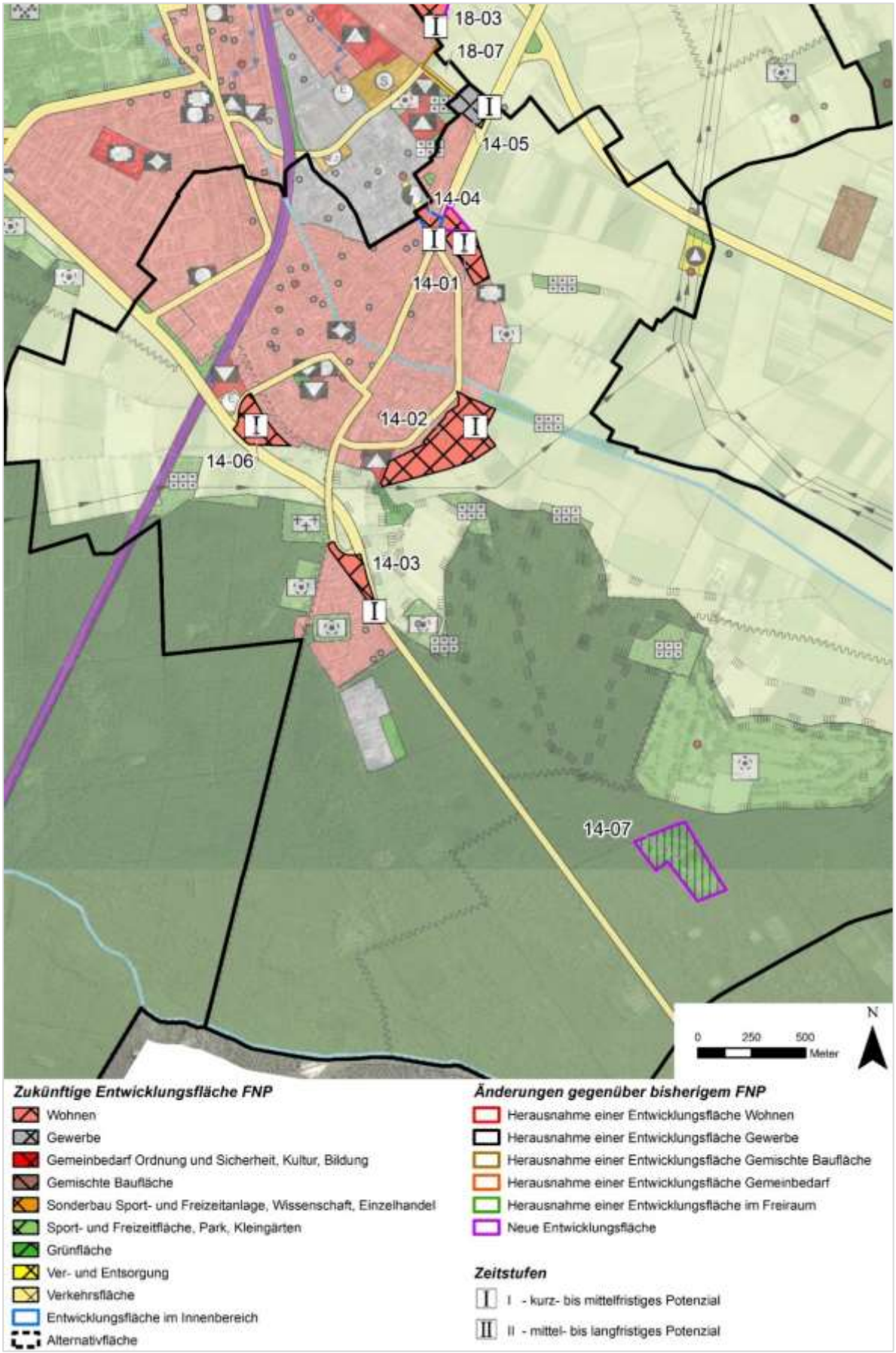
← **Vorherige Seite: Neuer Entwurf des Flächennutzungsplans**

Auf der nachfolgenden Seite steht die vorherige Fassung des Flächennutzungsplans – so wie sie Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung war – zur Information zur Verfügung. Dieser Plan enthält auch Informationen über die Lage der nachfolgenden „Steckbriefe". Darüber hinaus können im Vergleich der beiden Pläne die jeweiligen Änderungen nachvollzogen werden.

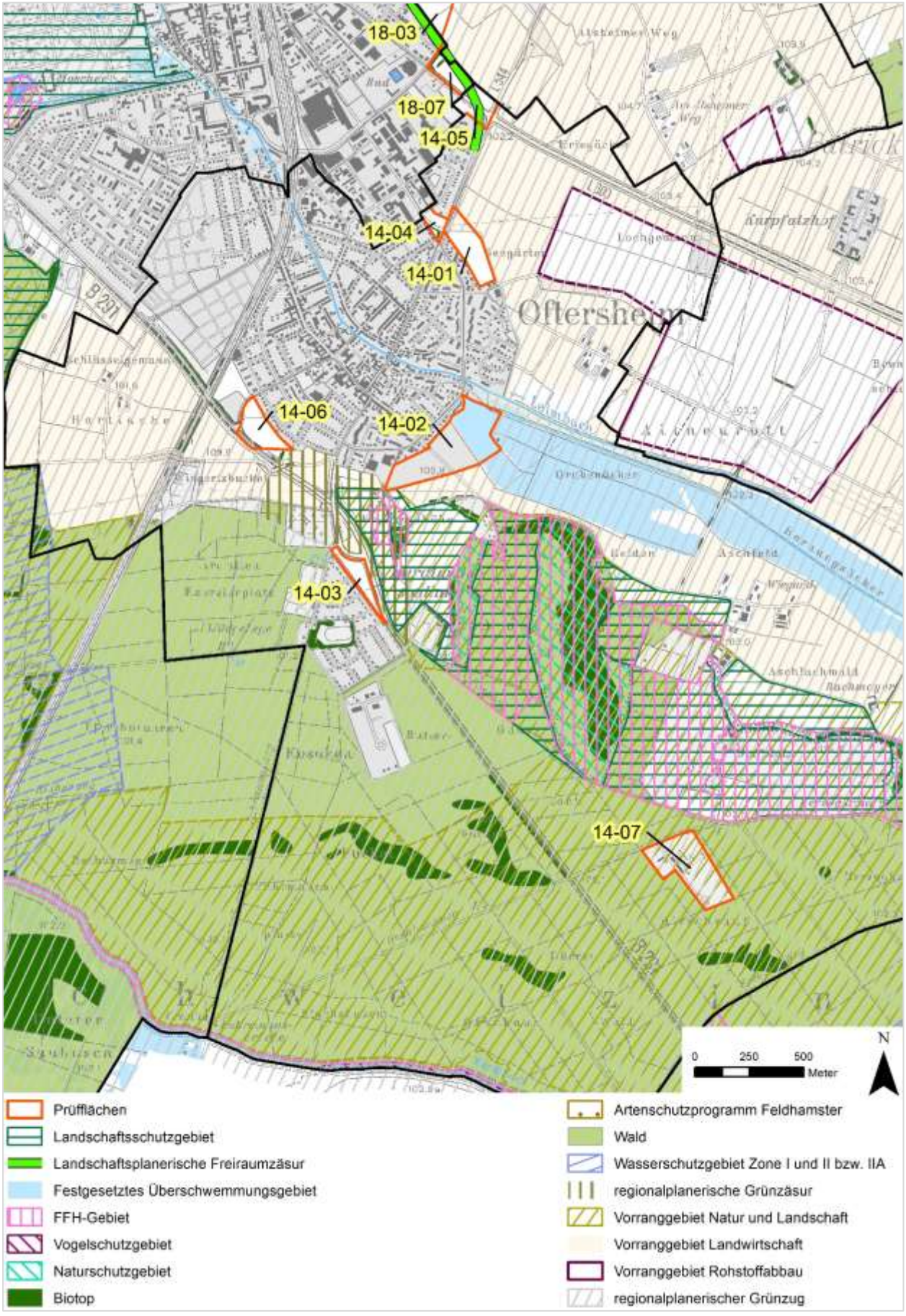
→ **Nächste Seite: Ehemaliger Entwurf aus der frühzeitigen Beteiligung**

Zur Information:

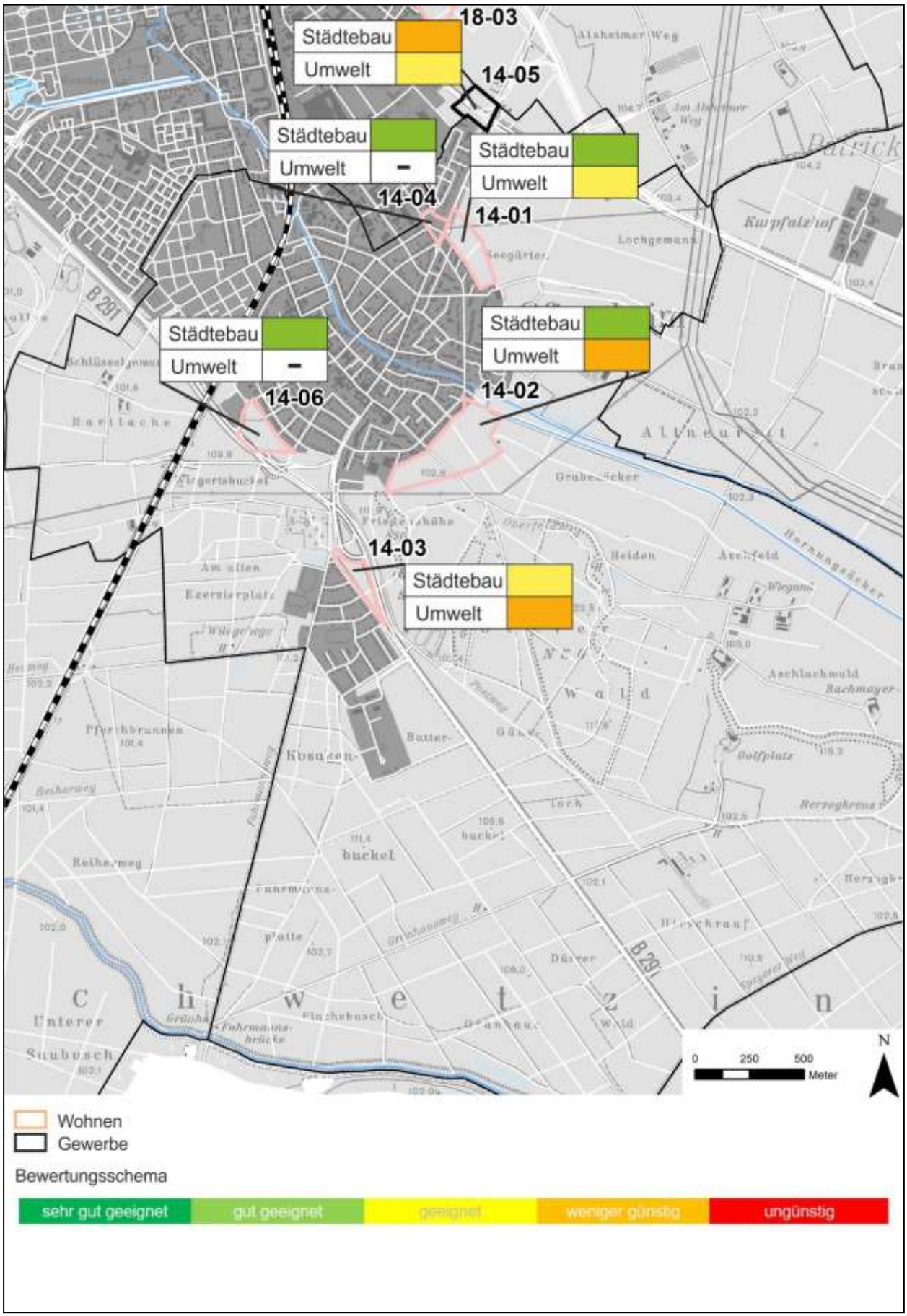
Flächennutzungsplan - Vorentwurf zur Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB



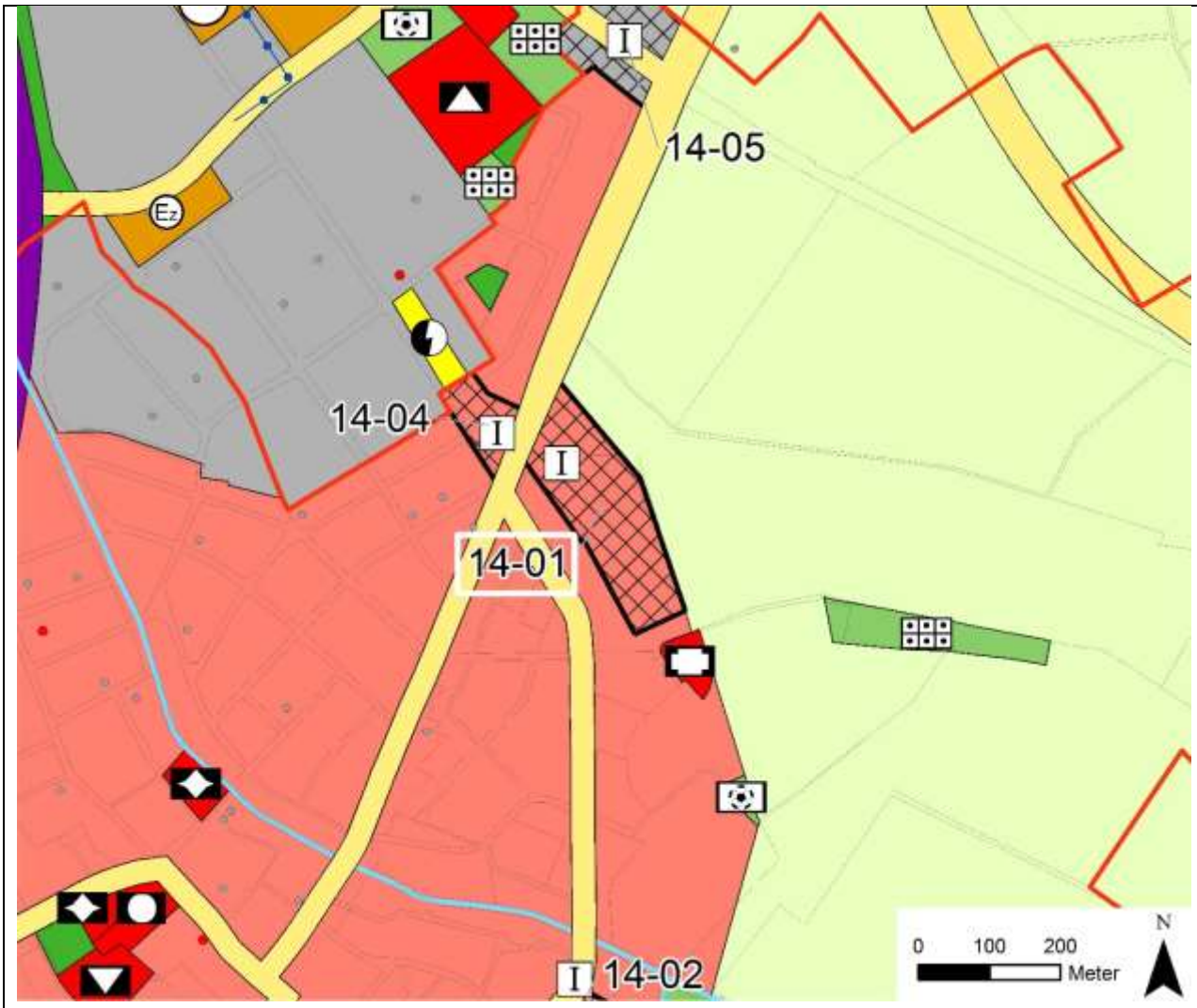
Umweltbezogene Planungsbelange



Gesamtbewertung der städtebaulichen und umweltbezogenen Eignung



14-01 Oftersheim – Rechts am Plankstadter Weg



Flächengröße in Hektar	3,6 ha	Die Fläche ist bereits seit 1982 als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Auch der aktuelle Planentwurf enthält diese Nutzung in leicht erweitertem Umfang. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige Wohnnutzung gut geeignet. Aus Sicht der Umweltbelange ist sie geeignet.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft, Gartenland	
Aktuelle Darstellung FNP	Wohnbaufläche (2,7 ha), Landwirtschaft (0,9 ha)	
Neue FNP-Darstellung	Wohnbaufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur	
Am nordöstlichen Ortsrand von Oftersheim liegt östlich der Heidelberger Straße eine ackerbaulich genutzte Fläche, die bereits im aktuellen Flächennutzungsplan dargestellt ist. Die Fläche rundet den bestehenden Siedlungskörper sinnvoll ab und wird deshalb weiterhin als Entwicklungsfläche Wohnen dargestellt.	

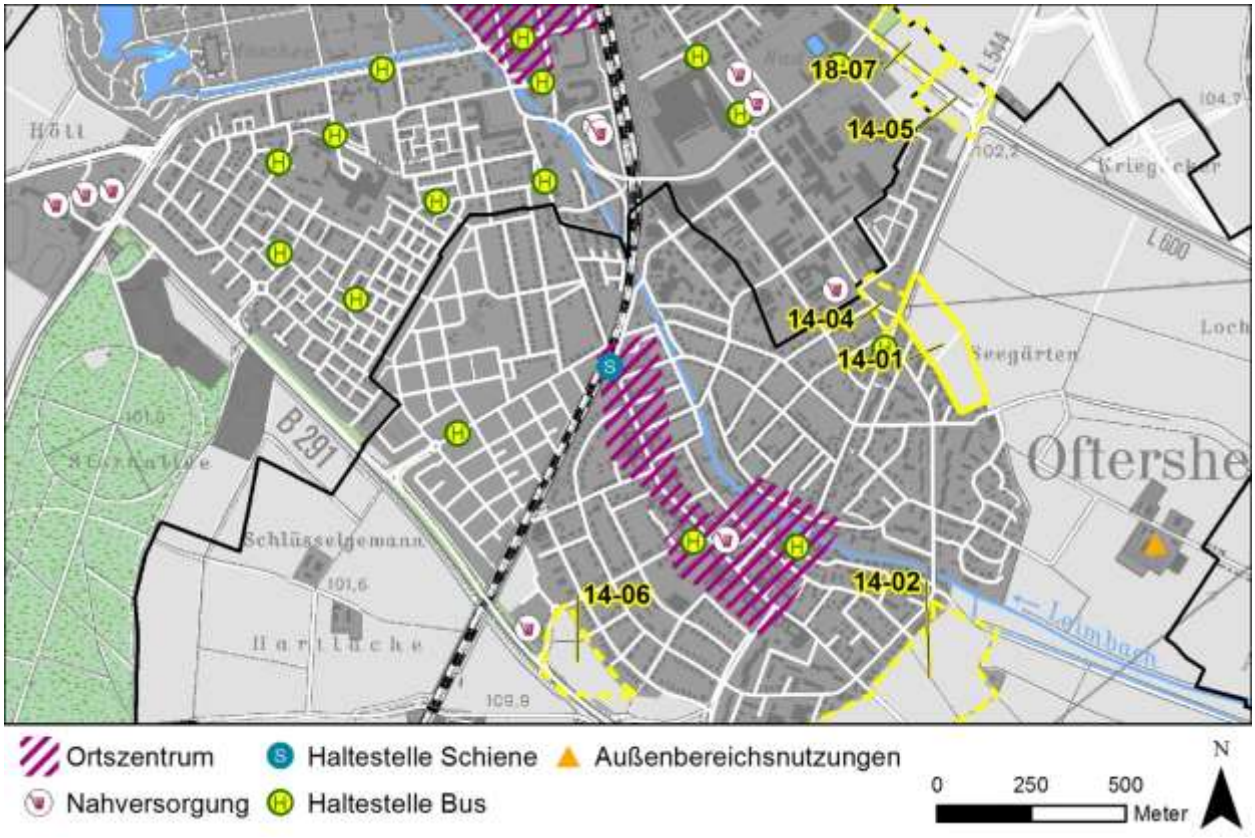
Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 100 m Haltepunkt Schiene: ca. 900 m (Bhf. Oftersheim)
Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur	Ortszentrum: ca. 550 m Nächster Markt: ca. 170 m (Penny Schwetzingen) Grundschule: ca. 900 m (Friedrich-Ebert-Schule)
Naherholung und Freizeit	Wenig strukturiertes Ackerland in direktem Umfeld. Jedoch Anschluss an Radwegenetz und damit gute Erreichbarkeit von Leimbach sowie Oftersheimer Dünen.

Immissionsschutz	
Straßenverkehr	Lage an Ortsdurchgangsstraße. Mögliche schalltechnische Erfordernisse sind Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.
Bahn	Aufgrund der Bahntrasse werden nachts auf der Fläche schalltechnische Werte von 45 dB(A) bis 55 dB(A) erreicht. Der schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) für Allgemeines Wohngebiet (WA) wird somit überschritten. Bewältigung auf Bebauungsplanebene möglich.
Weitere	-

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Äußere Erschließung über Hauptverkehrsstraße und neuen Verteiler (KVP Heidelberger Straße) herstellbar. Innere Zuwegung über bestehendes Wohngebiet gesichert. Keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Überwiegend Ackerland, Grünland und Gartenland. Hochspannungsleitung ist bereits zurückgebaut. Südwestlich grenzt Wohnbebauung an, nordöstlich weitere Ackerflächen.
Weitere Kriterien	Vorranggebiet Landwirtschaft und Regionaler Grünzug

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

14-01 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Hochwassersediment (meist auf Flussschotter; lokal andere Talfüllungen) Boden: Lehm, schwerer Lehm Bodenbewertung: - Hohe/sehr hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - Hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - Hohe/sehr hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Mittlere Grundwasserneubildung. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit mittlerer klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Acker, Feldgarten - Schutzgebiete: befinden sich keine im Planungsgebiet oder in näherer Umgebung - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse - Biotopverbund: Trittsteinbiotope vorhanden Konflikt: Verlust von überwiegend geringwertigen Biotopstrukturen. Mittlere Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Wenig strukturreiches Ackerland. Sehr hohe Bedeutung für die Feierabenderholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Am westlichen Rand verläuft ausgewiesener Radweg. Mittlere bis geringe Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von siedlungsnahen Erholungsbereichen und Verlust von Freifläche an ausgewiesenen Radwegen.	
Kultur- und Sachgüter	Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Kulturgüter bekannt.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Mittleres Konfliktpotenzial v. a. durch die hohe Bedeutung für die Erholung und die Inanspruchnahme von hochwertigen Böden.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

Erhalt der Gehölzbestände. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Mensch zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

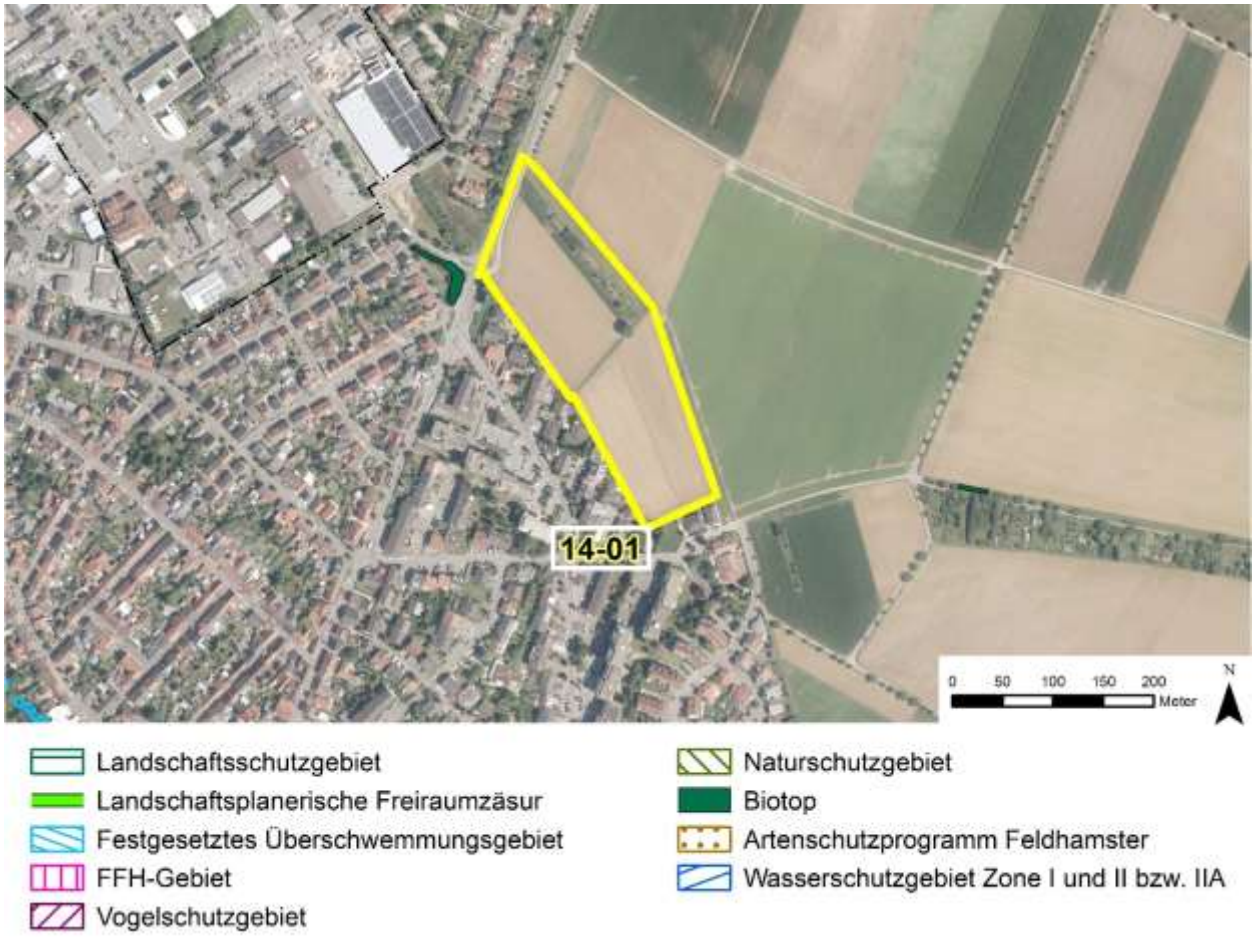
Landschaftsplan 1999:

- Fläche wurde als bedingt vereinbar eingeschätzt.
- Die nördliche Ecke wurde nicht betrachtet.

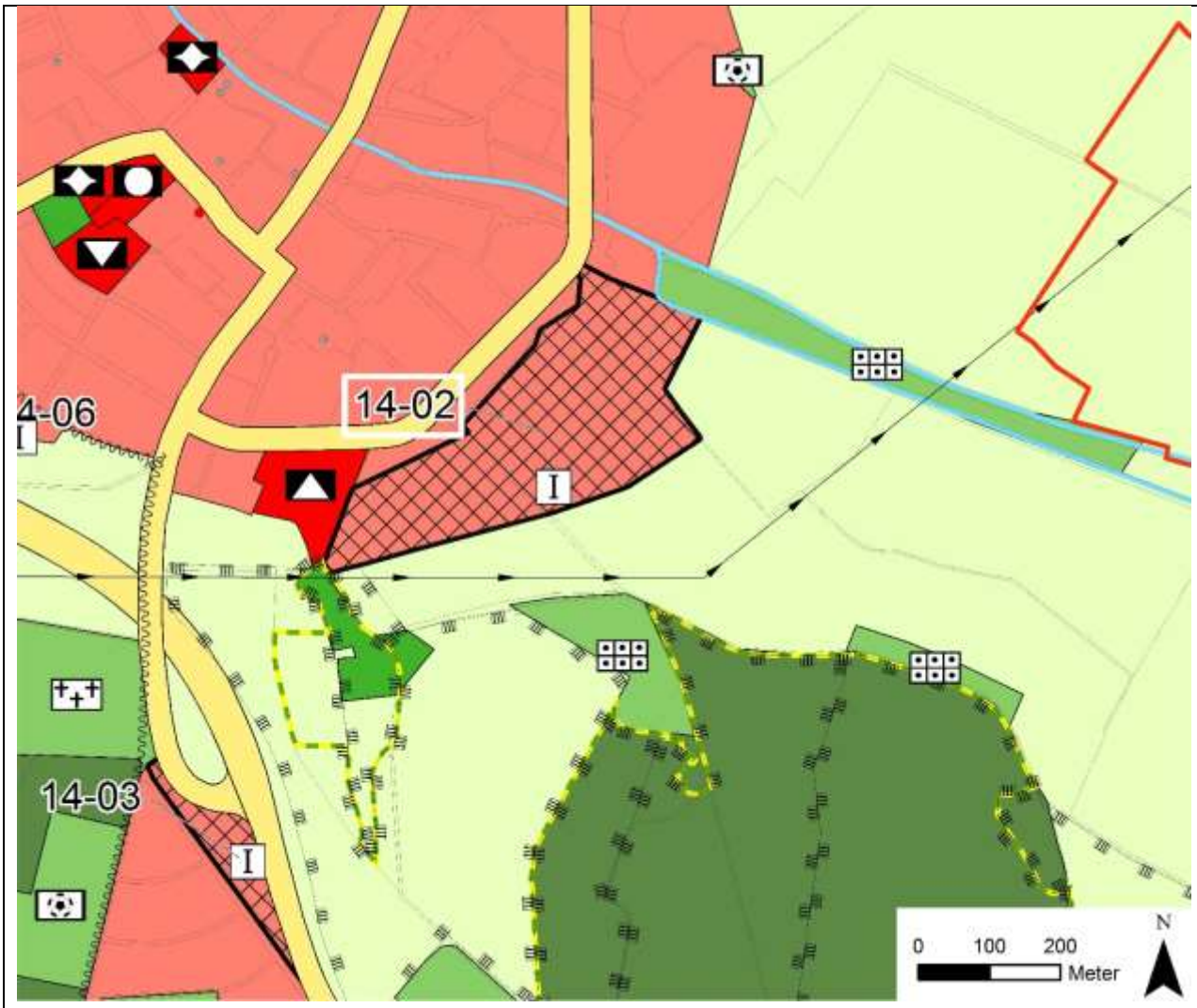
Regionalplan:

- z.T. Lage in Vorranggebiet Landwirtschaft und regionalplanerischem Grünzug

Umweltbezogene Restriktionen



14-02 Oftersheim – Zwischen Leimbach und Schule



Flächengröße in Hektar	9,9 ha	Die Fläche ist bereits seit 1982 als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Auch der aktuelle Planentwurf enthält diese Nutzung. Es besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige Wohnnutzung gut geeignet. Aus Sicht der Umweltbelange ist sie weniger günstig.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Wohnbaufläche	
Neue FNP-Darstellung	Wohnbaufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur	
Am südöstlichen Ortsrand von Oftersheim befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt ist. Dieser Bereich ist seit 1999 mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan überplant, aber bislang nicht realisiert. Insofern wird der Bereich als Entwicklungsfläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Zu einem Drittel ist die Fläche durch ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet überlagert, so dass dort im Regelfall keine Bauvorhaben zulässig wären. Aufgrund Lage und Zuschnitt stellt die Fläche generell jedoch eine sinnvolle Fortentwicklung des Siedlungskörpers dar.	

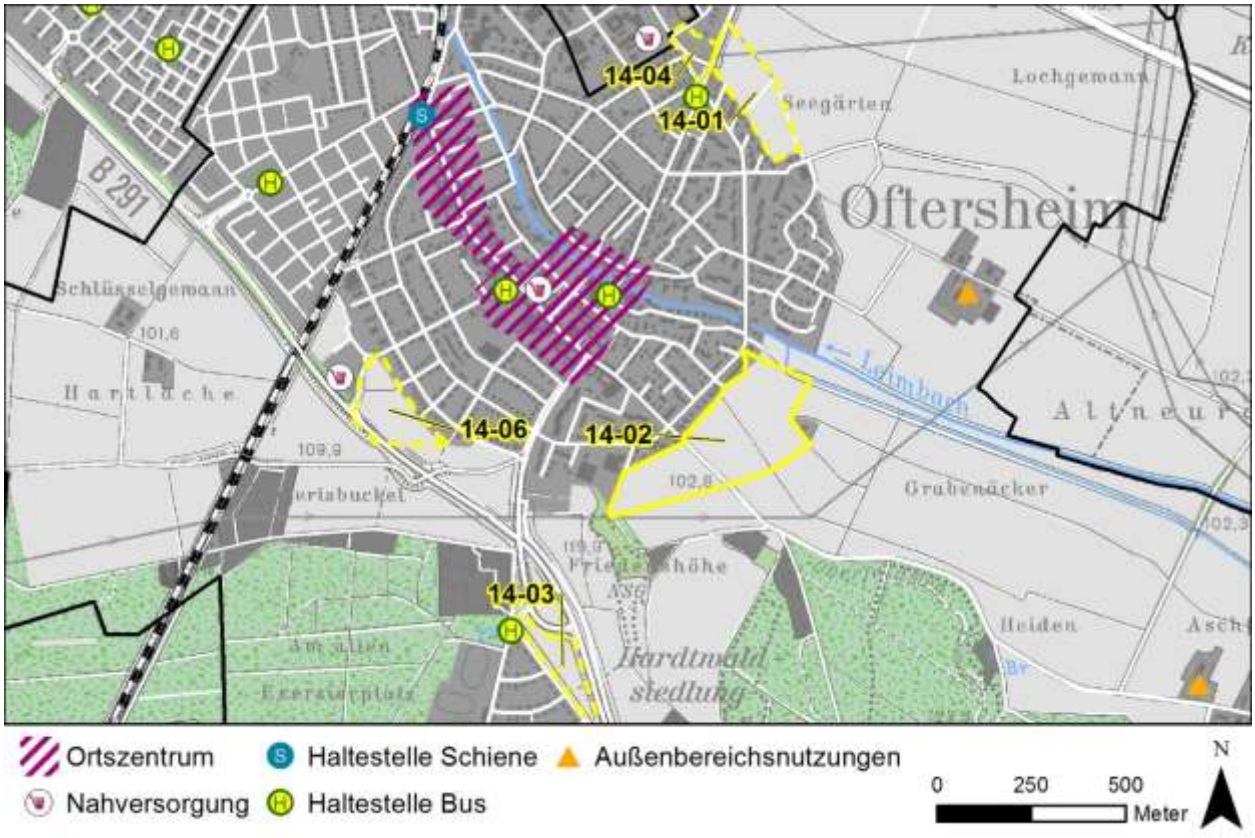
Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 450 m Haltepunkt Schiene: ca. 1.100 m (Bf Oftersheim)
Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur	Ortszentrum: ca. 320 m Nächster Markt: ca. 550 m (Netto) Grundschule: ca. 120 m (Theodor-Heuss Grund- und Hauptschule)
Naherholung und Freizeit	Attraktive Lage an Leimbach mit Radwegenetz. Zum Teil strukturreicheres Acker- und Grünland (Gehölzbestände). Ca. 200 m südöstlich befinden sich der Hardtrand und die Dünenlandschaft.

Immissionsschutz	
Straßenverkehr	Ca. 250 m westlich verläuft B291. Schalltechnische Orientierungswerte von nachts 45 dB(A) für Allgemeines Wohngebiet werden nicht überschritten.
Bahn	Ca. 900 m westlich verläuft Bahntrasse Karlsruhe-Schwetzingen-Mannheim. Schalltechnische Orientierungswerte von nachts 45 dB(A) werden nahezu vollflächig nicht überschritten. Lediglich im südwestlichen Teilbereich werden leicht erhöhte Werte von bis zu 55 dB(A) nachts erreicht. Bewältigung im Bebauungsplan möglich.
Weitere	-

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Äußere Zuwegung über bestehendes Wohngebiet möglich. Es sind keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Ackerland. Nördlich grenzen Wohnbebauung, nordöstlich Kleingärten sowie der Leimbach an. Ca. 150 m südlich der Fläche befindet sich der Hundesport- und Kleintierzuchtverein. Südlich der Fläche verlaufen Hochspannungsleitungen.
Weitere Kriterien	Lage zum Teil in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, so dass in Teilbereichen im Regelfall keine Bauvorhaben zulässig sind. Rechtskräftiger Bebauungsplan liegt seit 1999 vor.

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

14-02 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Hochwassersediment (meist auf Flussschotter; lokal andere Talfüllungen) Boden: Lehm, sandiger Lehm, lehmiger Sand, anlehmiger Sand Bodenbewertung: - Mittlere/hohe bis hohe/sehr hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - Hohe bis sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Mittlere Grundwasserneubildung. Lage im Wasserschutzgebiet „ZV WV Kurpfalz, WW Schwetzinger Hardt“, Zone IIIB. Etwa 1/3 der Fläche liegt in Überflutungsfläche 10 / 50 / 100. Am nördlichen Rand fließt der „Landgraben“; ca. 65 m nördlich der „Leimbach“. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten. Hohes Gefährdungspotential des Grundwassers gegenüber Verunreinigungen, Lage im WSG. Durch die Lage in Überflutungsfläche HQ 10 / 50 / 100 sehr hohes Konfliktpotenzial beim Schutzgut Wasser.	

Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit mittlerer klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet.	
Pflanzen und Tiere	Bestand: Acker, Feldgarten, Spielplatz - Schutzgebiete: südwestlich direkt angrenzend Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiet „Oftersheimer Dünen“ und FFH-Gebiet "Sandgebiete zwischen Mannheim und Sandhausen" - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse - Biotopverbund: vereinzelt Trittsteinbiotope vorhanden Konflikt: Verlust von überwiegend geringwertigen Biotopstrukturen. Durch die direkte Lage an mehreren Schutzgebieten jedoch hohes Konfliktpotenzial beim Artenschutz. Natura 2000-Vorprüfung erforderlich.	
Mensch	Bestand: wenig strukturreiches Ackerland. Sehr hohe Bedeutung für die Feierabenderholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Radfernweg "Rheintal-Weg" führt durch das Gebiet. Mittlere bis geringe Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von siedlungsnahen Erholungsbereichen und Verlust von Freifläche an ausgewiesenen Radwegen.	
Kultur- und Sachgüter	Südlich an das Planungsgebiet angrenzend befindet sich der Fundpunkt „Graben (unbestimmt)“.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Hohes Konfliktpotenzial. Die Fläche befindet sich im Wasserschutzgebiet und umfasst hochwertige Böden. Am nördlichen Rand der Fläche fließt der „Landgraben“. Die direkt an Wohnbebauung angrenzende Fläche besitzt trotz ihrer Strukturarmut eine hohe Bedeutung für die Erholung. Durch die direkt im Westen angrenzenden Schutzgebiete besteht ein sehr hohes Konfliktpotenzial beim Biotop- und Artenschutz.

Auf eine Natura 2000-Vorprüfung wird verzichtet, da die Fläche nur in einem sehr kleinen Teilbereich an ein FFH-Gebiet angrenzt und der Bebauungsplan bereits rechtskräftig ist.

Es wird empfohlen auf diese Siedlungserweiterung, insbesondere im östlichen Bereich, zu verzichten. Die Fläche sollte auf einen Streifen im Westen reduziert werden, um ausreichend Abstand zu den vorhandenen Schutzgebieten einzuhalten.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

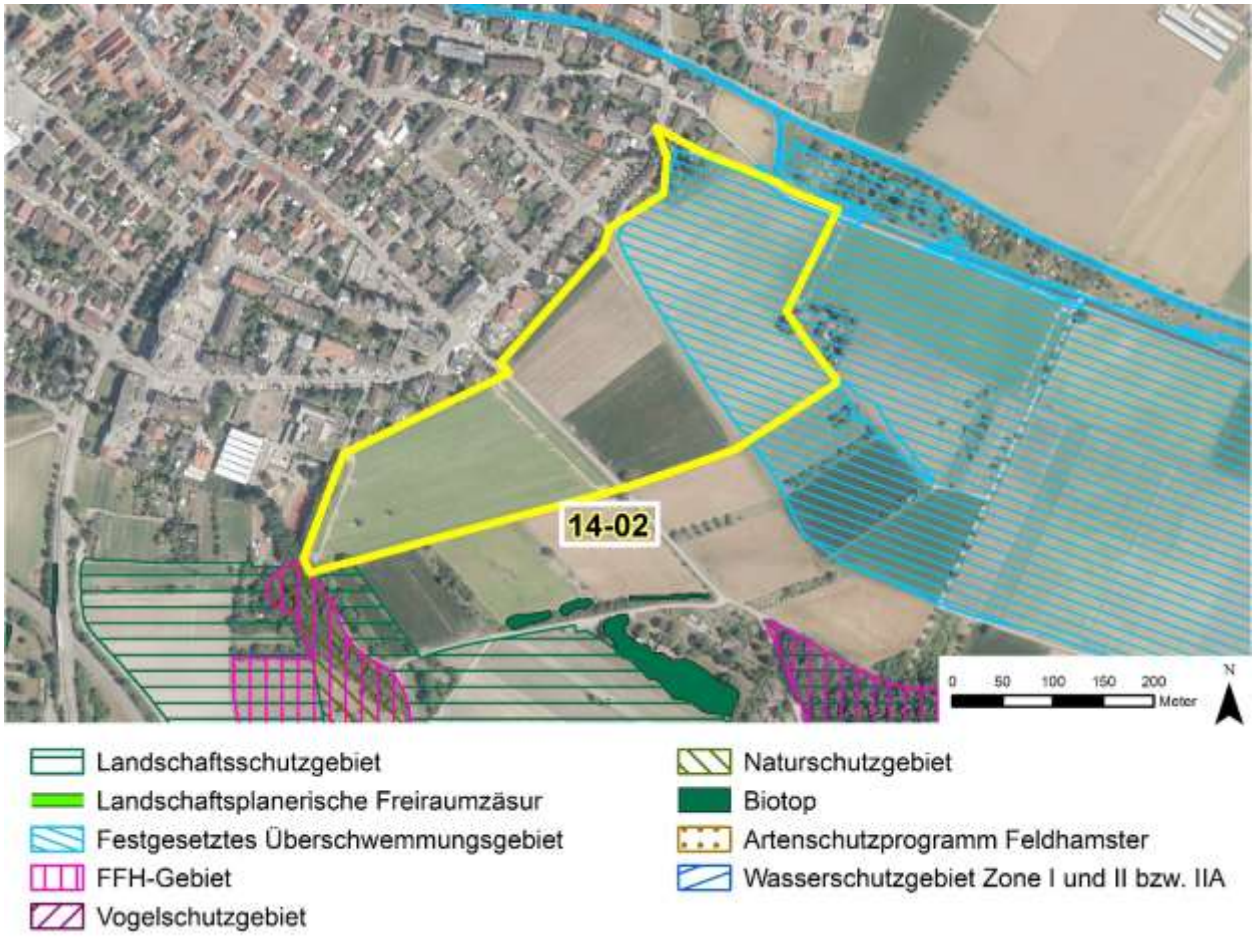
Ein sehr hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in die Schutzgüter Wasser und Pflanzen & Tiere, ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Mensch zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

Landschaftsplan 1999:

- Fläche wurde als bedingt vereinbar eingeschätzt.

Umweltbezogene Restriktionen



14-03 Oftersheim – Erweiterung Hardtwaldsiedlung



Flächengröße in Hektar	2,0	Die Fläche ist bereits seit 2006 als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Auch der aktuelle Planentwurf enthält diese Nutzung. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige Wohnnutzung geeignet. Aus Sicht der Umweltbelange ist sie weniger günstig.
Derzeitige Nutzung	Grünland, Holzlager	
Aktuelle Darstellung FNP	Wohnbaufläche	
Neue FNP-Darstellung	Wohnbaufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur	
Die Fläche liegt zwischen L 544, B 291 in direkter Angrenzung an den Ostrand der Hardtwaldsiedlung. Dabei liegt die Fläche in einem Teilraum, der nicht zuletzt durch die Umgehungsstraße siedlungsstrukturell vom Hauptort abgekoppelt ist. Die Erweiterungsfläche soll auch zukünftig im Flächennutzungsplan als Entwicklungsfläche Wohnen dargestellt werden.	

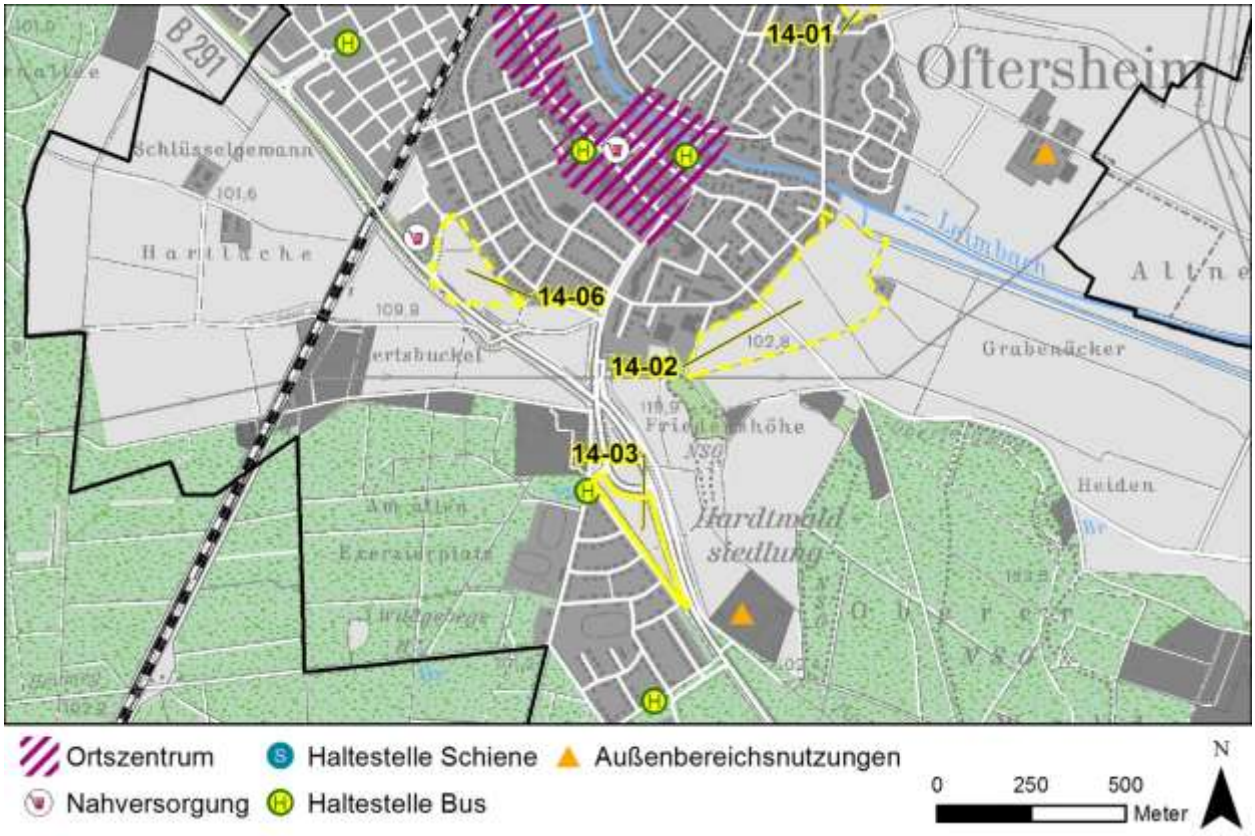
Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 30 m Haltepunkt Schiene: -
Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur	Ortszentrum: ca. 650 m Nächster Markt: ca. 1.000 m (Edeka) Grundschule: ca. 800 m (Theodor-Heuss Grund- und Hauptschule)
Naherholung und Freizeit	Angrenzend Verkehrsflächen mit erheblicher Barrierewirkung. Attraktive Naherholungsgebiete wie Hardtwald, Oftersheimer Dünen, Landschafts- und Naturschutzgebiete sowie mehrere Sportflächen

Immissionsschutz	
Straßenverkehr	Von der Abfahrt der B 291 ausgehend liegen die Lärmpegel in breiter werdenden Streifen von nachts 55-60 dB(A) bis über 45dB(A). Damit überschreiten diese Bereiche die Orientierungswerte von nachts 45 dB(A) zum Teil deutlich. Prüfung und Bewältigung im Bebauungsplan möglich.
Bahn	Aufgrund der Nähe zur Bahntrasse Schwetzingen-Karlsruhe (ca. 800 m westlich) werden nachts schalltechnische Werte von 50-55 dB(A) erreicht und damit der Orientierungswert von nachts 45 dB(A) für Allgemeines Wohngebiet (WA) überschritten. Bewältigung im Bebauungsplan möglich.
Weitere	-

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Zuwegung über bereits bestehendes Straßennetz möglich. Keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Magerrasen, Holzlagerplatz sowie kleinere Gehölzbestände insbesondere in Randbereichen. Südwestlich grenzt Wohnbebauung an. Ca. 50 m nördlich der Fläche befindet sich der Friedhof sowie westlich der Hardtwald.
Weitere Kriterien	-

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

14-03 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Flugsandsediment (lokal Hochflutsand) Boden: Sand, anlehmiger Sand, größtenteils keine Angaben Bodenbewertung: - Hohe Bedeutung für die natürliche Vegetation - Mittlere bis mittlere/hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - Mittlere/hohe bis sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - Geringe bis mittlere Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Geringe Grundwasserneubildung. Lage im Wasserschutzgebiet „ZV WV Kurpfalz, WW Schwetzinger Hardt“, Zone IIIB. Konflikt: Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten. Hohes Gefährdungspotential des Grundwassers gegenüber Verunreinigungen, Lage im WSG.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit mittlerer klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Acker, Grünland, Feldgarten, Gehölze - Schutzgebiete: nordöstlich angrenzend Offenlandbiotop „Feldhecken IV südwestlich Oftersheim“; ca. 35 m östlich Landschaftsschutzgebiet „Oftersheimer Dünen“ - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse - Biotopverbund: Trittsteinbiotope und Vernetzungselemente vorhanden; Lage im Kernraum Biotopverbund mittlerer und trockener Standorte Konflikt: Verlust von nahezu ausschließlich mittel-hochwertigen Biotopstrukturen: Grünland und Gehölze. Mittleres Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Grünland mit Einzelbäumen und Hecke zur Straße hin. Bedeutung für die Feierabenderholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Am nördlichen Rand verläuft Radweg. Mittlere Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von siedlungsnahen Erholungsbereichen und Verlust von Freifläche an ausgewiesenen Radwegen.	
Kultur- und Sachgüter	Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Kulturgüter bekannt.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Hohes Konfliktpotenzial. Die Fläche befindet sich im Wasserschutzgebiet und umfasst hochwertige Böden. Nahezu die gesamte Fläche besteht aus Grünland mit Gehölzstrukturen und weist eine hohe Bedeutung für den Biotopverbund sowie eine hohe Bedeutung als Standort für natürliche Vegetation auf.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

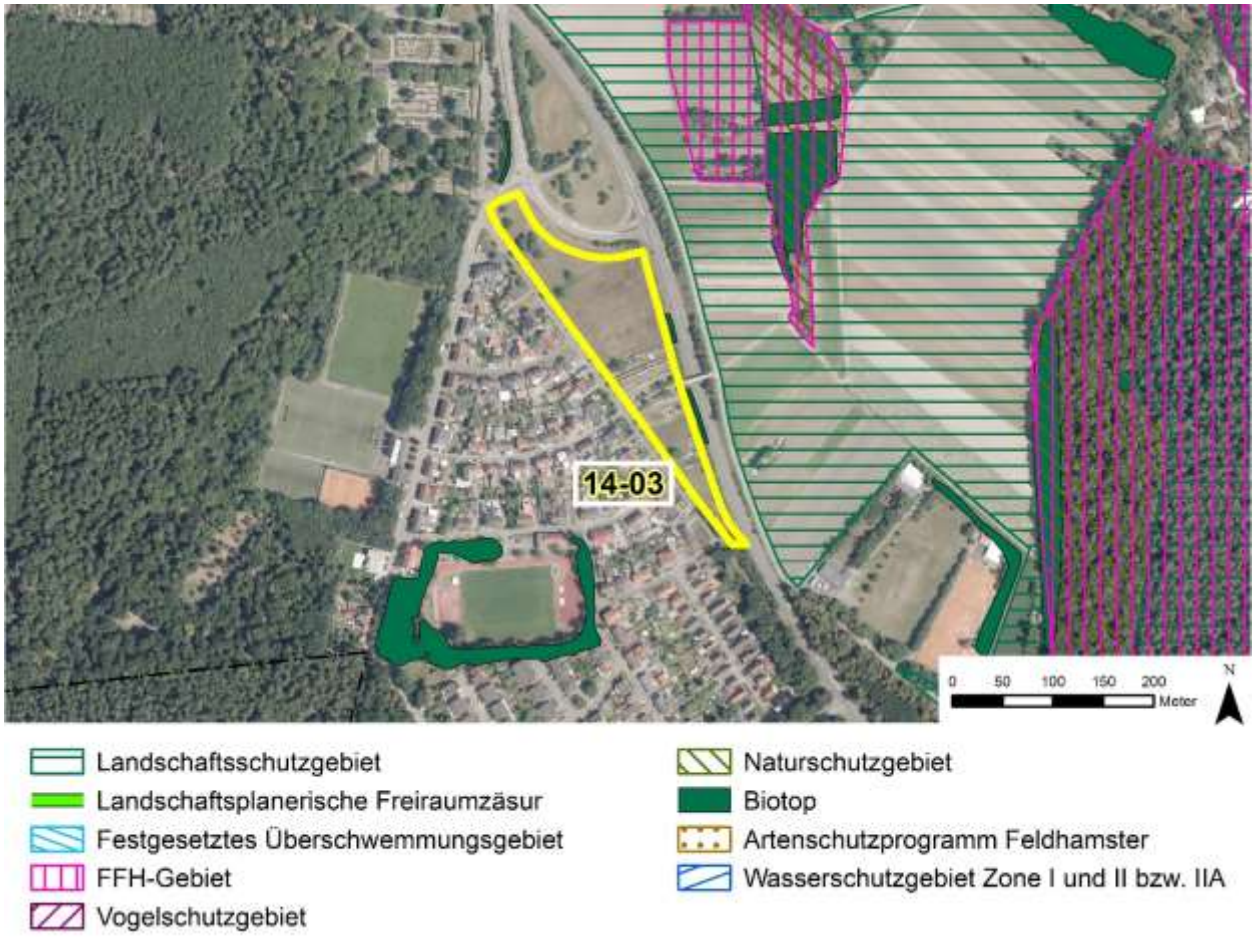
Erhalt der Gehölzbestände, vor allem der gesetzlich geschützten Biotope. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes. Ein sehr hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Pflanzen & Tiere, ein hoher Ausgleichsbedarf durch den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Mensch zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

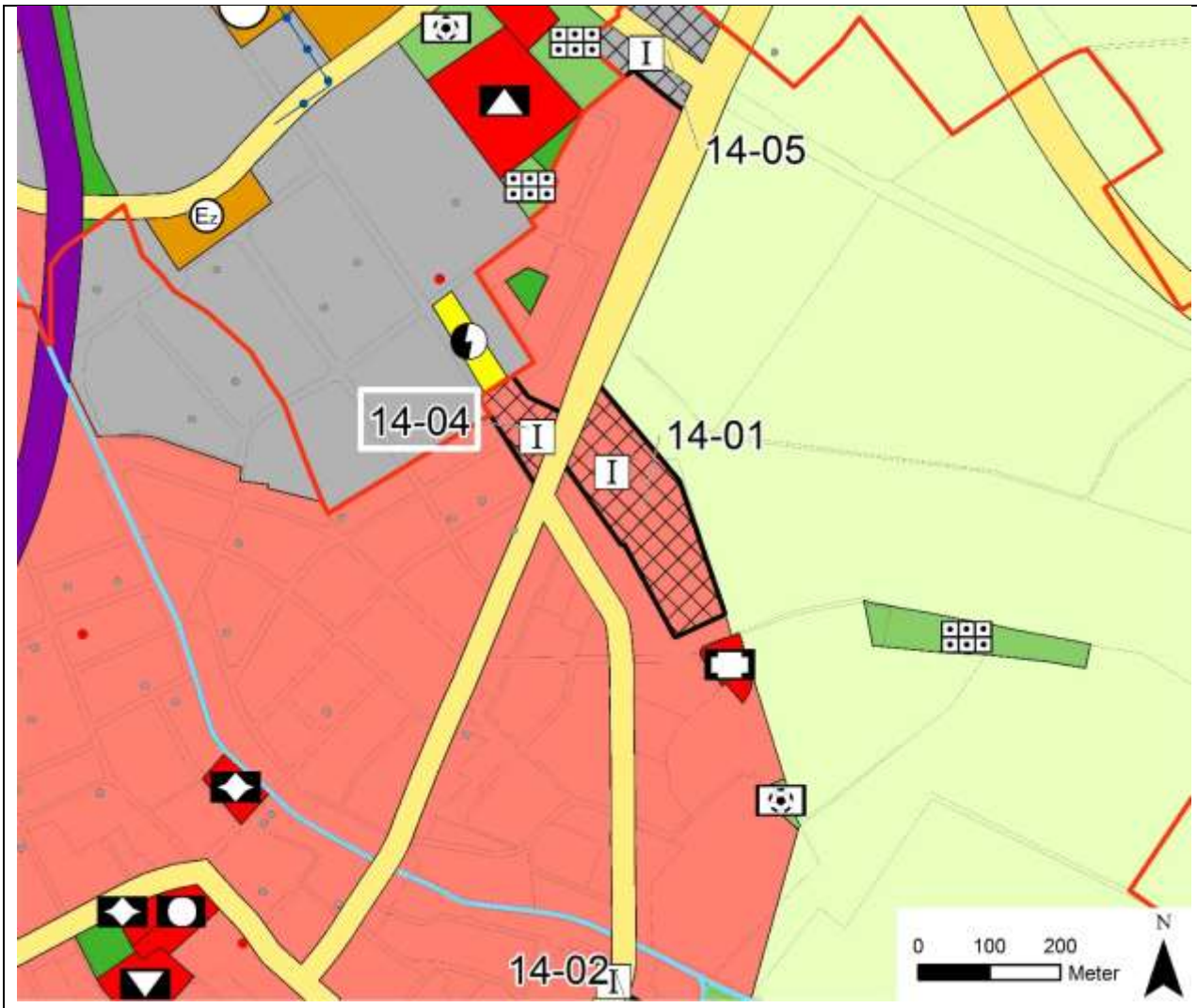
Landschaftsplan 1999:

- Die Fläche wurde nicht als Siedlungserweiterungsfläche betrachtet.

Umweltbezogene Restriktionen



14-04 Oftersheim – Scheffelstraße



Flächengröße in Hektar	1,0 ha	Die Fläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft enthalten. Im aktuellen Planentwurf soll die Fläche einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige Wohnnutzung gut geeignet. Die Bewertung der Umweltbelange erfolgt aufgrund der Lage und Größe nicht.
Derzeitige Nutzung	Grünland, Gehölzbestände, Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Landwirtschaft	
Neue FNP-Darstellung	Wohnbaufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	**-**

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur	
Die Fläche liegt südlich des Umspannwerks Schwetzingen und westlich der Heidelberger Straße im Siedlungszusammenhang. Die Fläche kann aufgrund ihrer Lage und Größe landwirtschaftlich nicht sinnvoll genutzt werden. Nach Abbau einer Hochspannungsleitung kann dieser Bereich als Innenentwicklungsfläche für Wohnnutzungen zur Verfügung gestellt werden.	

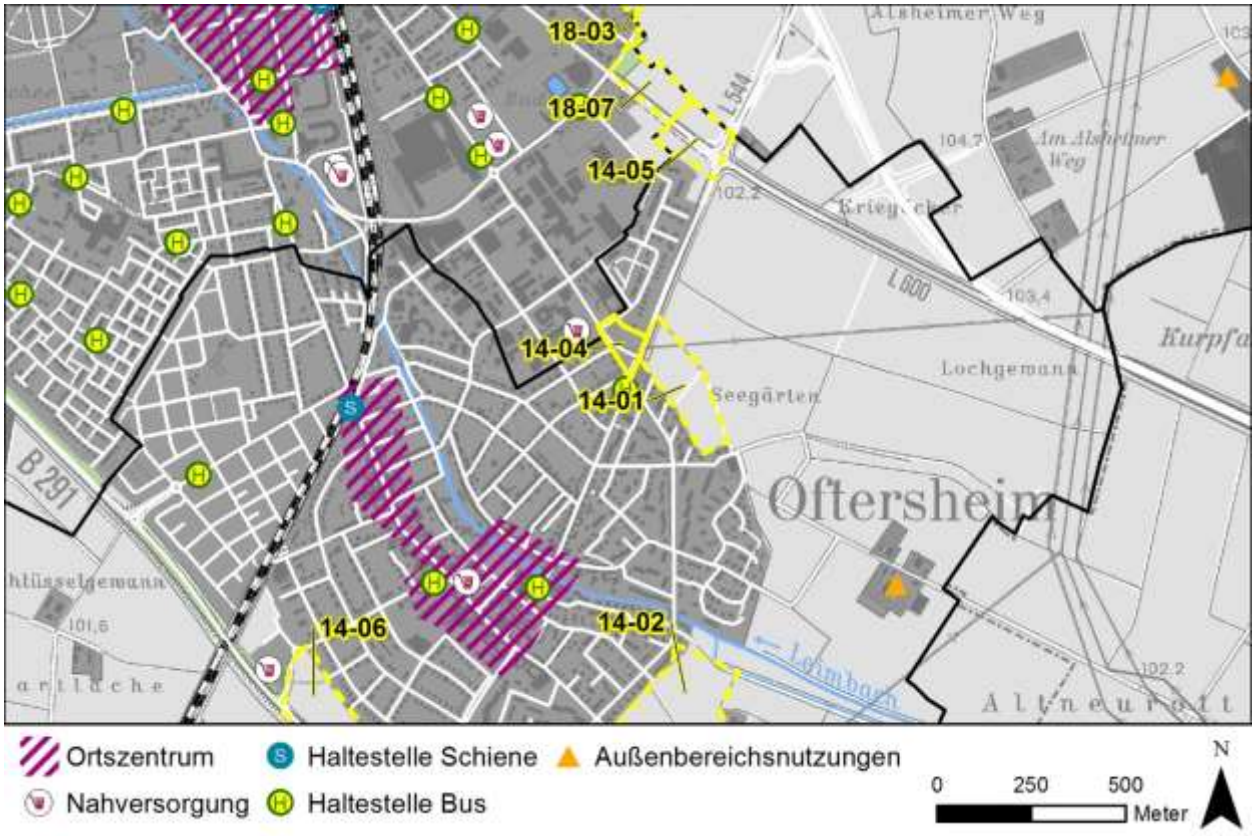
Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 30 m Haltepunkt Schiene: ca. 900 m (Bf Oftersheim)
Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur	Ortszentrum: ca. 550 m Nächster Markt: ca. 50 m (Penny Schwetzingen) Grundschule: ca. 900 m (Friedrich-Ebert-Schule)
Naherholung und Freizeit	Wenig strukturreiches Ackerland in direktem Umfeld.

Immissionsschutz	
Straßenverkehr	Von der Heidelberger Straße ausgehend, liegen die Lärmpegel dem südlichen Zipfel der Fläche in breiter werdenden Streifen nachts von über 45 dB(A) bis über 55dB(A). Damit Überschreitung der Orientierungswerte von nachts 45 dB(A) für Allgemeines Wohngebiet. Bewältigung auf Bebauungsplanebene möglich.
Bahn	Ca. 600 m westlich verläuft die Bahntrasse Karlsruhe-Schwetzingen-Mannheim. Es werden vollflächig Werte von 50-55 dB(A) nachts erreicht. Damit wird der schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) für Allgemeines Wohngebiet (WA) überschritten. Bewältigung im Bebauungsplan möglich.
Weitere	Gewerbegebiet Schwetzingen grenzt nördlich direkt an Fläche. Nähere Prüfung auf Bebauungsplanebene.

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Lage in ebenem Gelände. Zuwegung über bestehendes Straßennetz herstellbar. Es sind keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Ackerland, Grünland, Gehölzbestände. Nordöstlich sowie südwestlich grenzt Wohnbebauung an, nördlich sind Gewerbebetriebe ansässig. Die Fläche wird von drei Seiten von Verkehrsflächen umschlossen.
Weitere Kriterien	-

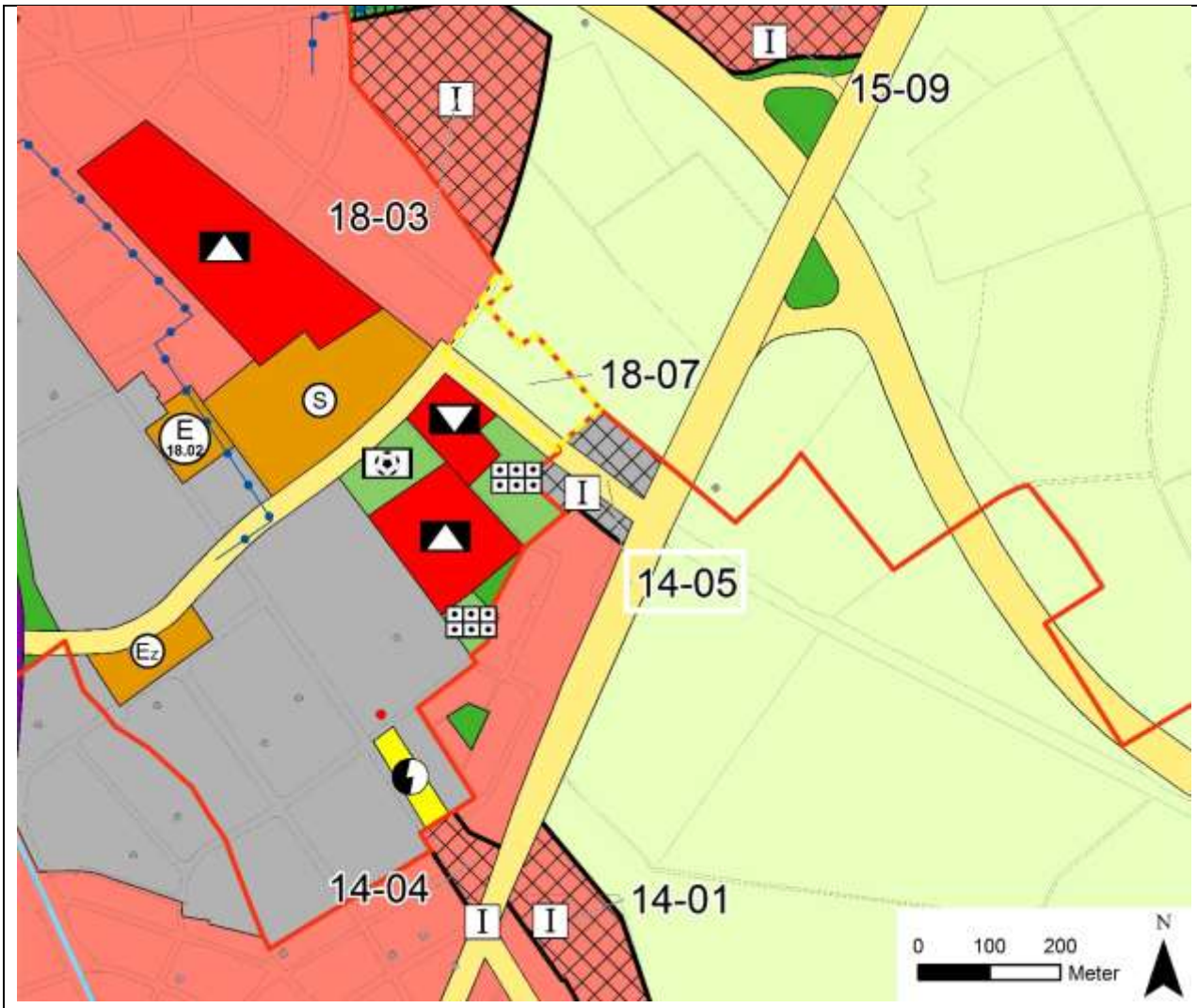
Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Eine Betrachtung der Umweltbelange erfolgt an dieser Stelle nicht, da die Fläche als Innenentwicklungspotenzial und damit Bestandsfläche gewertet wird. Die weitere Überplanung kann durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13 a BauGB erfolgen.

14-05 Oftersheim – Gewerbegebiet Schelmenheck



Flächengröße in Hektar	2,2 ha	Die Fläche ist bereits seit 2006 als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Auch der aktuelle Planentwurf enthält diese Nutzung. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige Gewerbenutzung weniger günstig. Aus Sicht der Umweltbelange ist sie geeignet.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Gewerbliche Baufläche	
Neue FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur	
Die Fläche liegt südlich und nördlich der L 600 und damit teilweise etwas abgesetzt vom Siedlungszusammenhang an der Gemarkungsgrenze. Sie ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als einzige gewerbliche Entwicklungsfläche in Oftersheim dargestellt.	

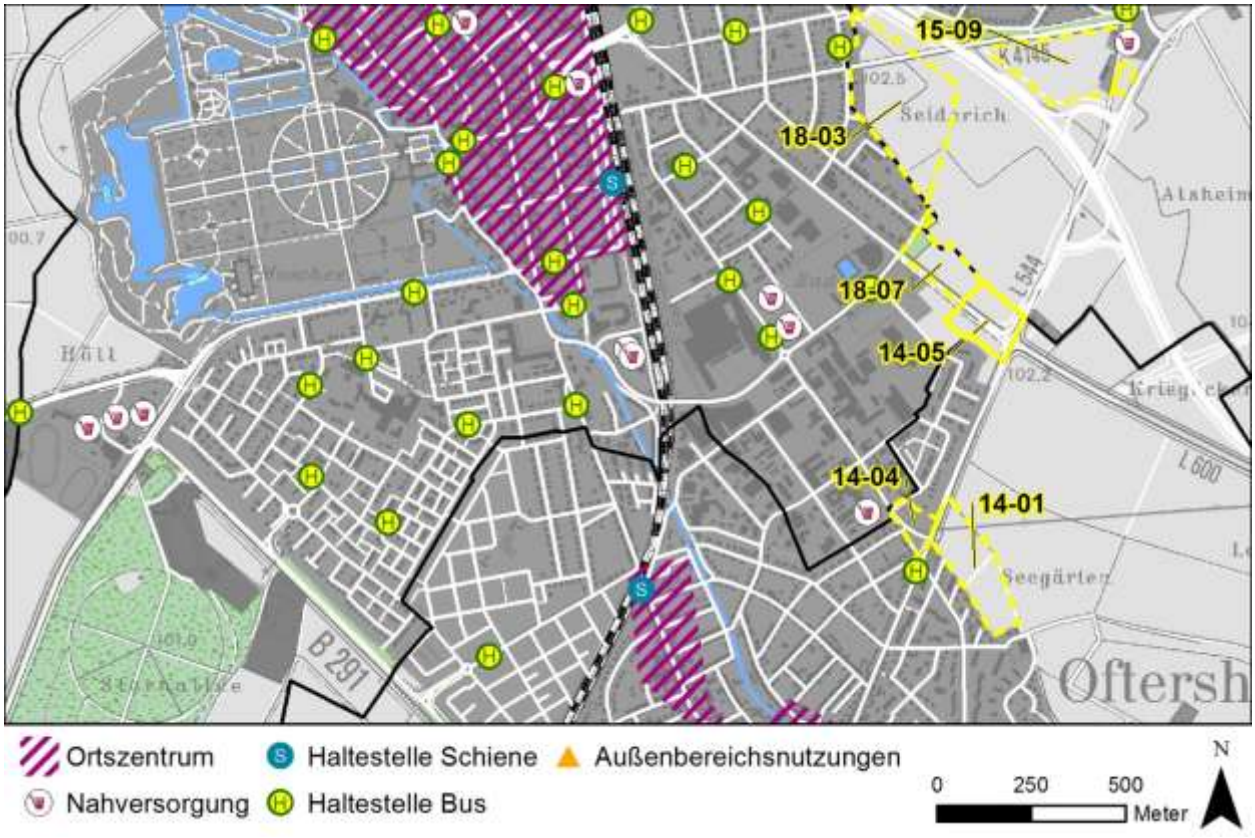
Erreichbarkeiten	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 330 m Haltepunkt Schiene: ca. 1.400 m
Überörtliche Verkehrsanbindung	Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ist sehr gut. Die Zufahrt auf die B535 befindet sich in ca. 500 m Entfernung. Die nächste Autobahnzufahrt (A5) befindet sich in ca. 4 km. Wohngebiete müssen nicht durchfahren werden. Die konkrete Erschließung in direkter Nähe zur Kreuzung L600 / Heidelberger Straße ist nicht einfach und ist auf Ebene der Bebauungsplanung noch zu klären.

Immissionsschutz	
Verkehrsimmissionen	Auf der Fläche werden aufgrund der Nähe zu der Bahntrasse Karlsruhe-Schwetzingen-Mannheim (ca. 580 m westlich) schalltechnische Werte von nachts 50-55 dB(A) erreicht. Die schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbegebiete von nachts 55 dB(A) werden somit eingehalten.
Nutzungskonflikte	Das nächste Wohngebiet grenzt südlich direkt an die Fläche an. Auf Bebauungsplanebene sind entsprechende Beschränkungen für die gewerbliche Baufläche zu erwarten.

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Die Erschließung ist herstellbar, wobei die Frage der konkreten Anbindung in direkter Nähe zur Kreuzung L600 / Heidelberger Straße im Weiteren noch zu klären ist.
Bestandsnutzungen	Ackerland, in Randbereichen Gehölzbestände. Östlich auf gegenüber liegender Straßenseite Aussiedlerhof, westlich Kleingärten sowie südlich Wohnbebauung.
Weitere Kriterien	-

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

14-05 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Hochwassersediment (meist auf Flussschotter; lokal andere Talfüllungen) Boden: Lehm, schwerer Lehm Bodenbewertung: - Mittlere/hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - Hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - Mittlere/hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Geringe bis mittlere Grundwasserneubildung. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion, lokale Luftleitbahn (unbelastet) angrenzend. Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet und Freifläche mit hoher Ausgleichsfunktion.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Acker, Gehölze, Straße, straßenbegleitende Gehölzstrukturen - Schutzgebiete: befinden sich keine im Planungsgebiet oder in näherer Umgebung - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse - Biotopverbund: Trittsteinbiotope vorhanden Konflikt: Verlust von überwiegend geringwertigen Biotopstrukturen, jedoch auch von Gehölzen. Mittleres Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Wenig strukturreiches Ackerland, durch Straßen vorbelastet. Bedeutung für die Feierabenderholung, v. a. Radfahren. Am östlichen Rand verläuft Radweg. Hohe Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von Freifläche an ausgewiesenen Radwegen.	
Kultur- und Sachgüter	Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Kulturgüter bekannt.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Mittleres Konfliktpotenzial v. a. aufgrund der Inanspruchnahme von hochwertigen Böden und von Freifläche mit hoher Ausgleichsfunktion.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

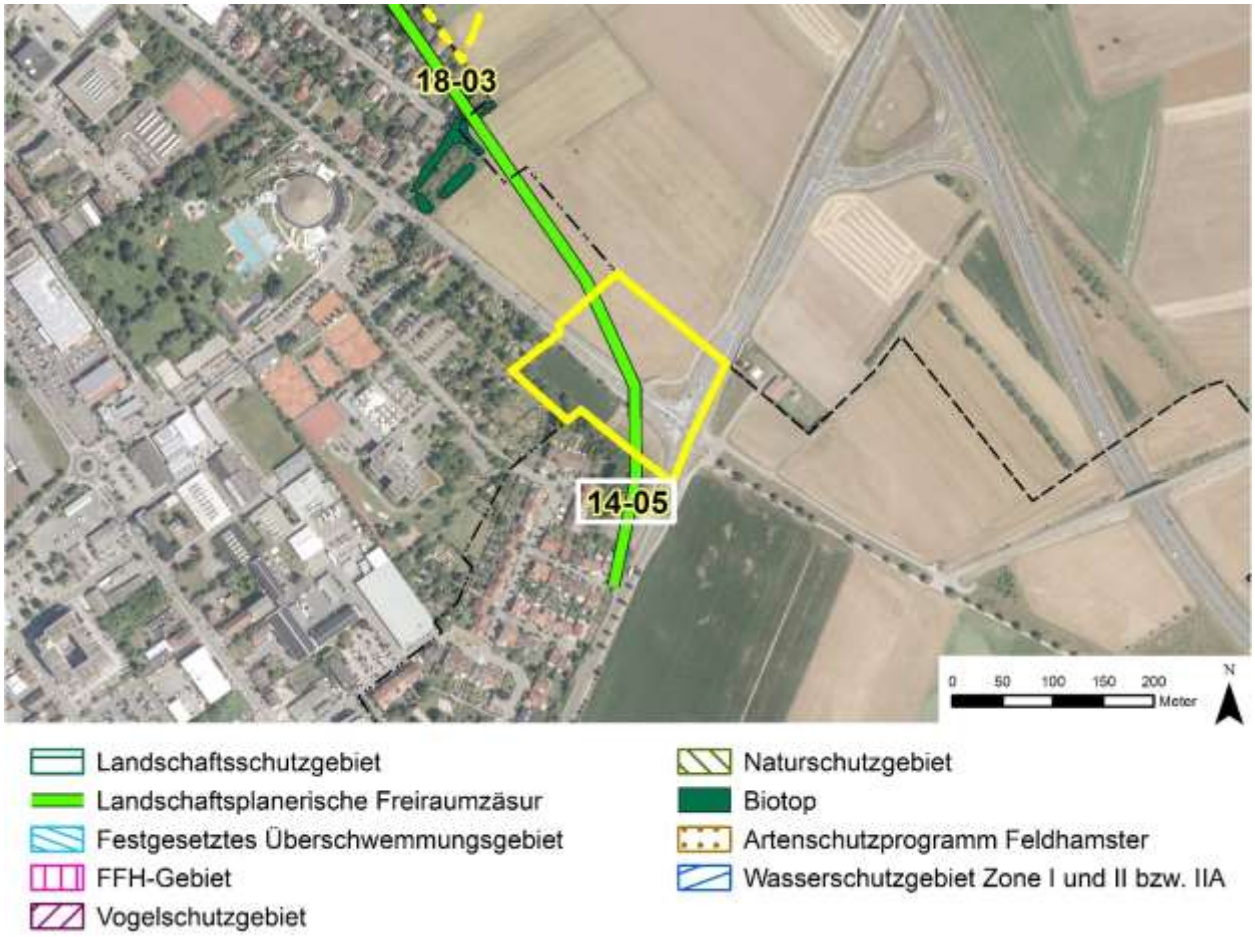
Erhalt der Gehölzbestände. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Boden zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

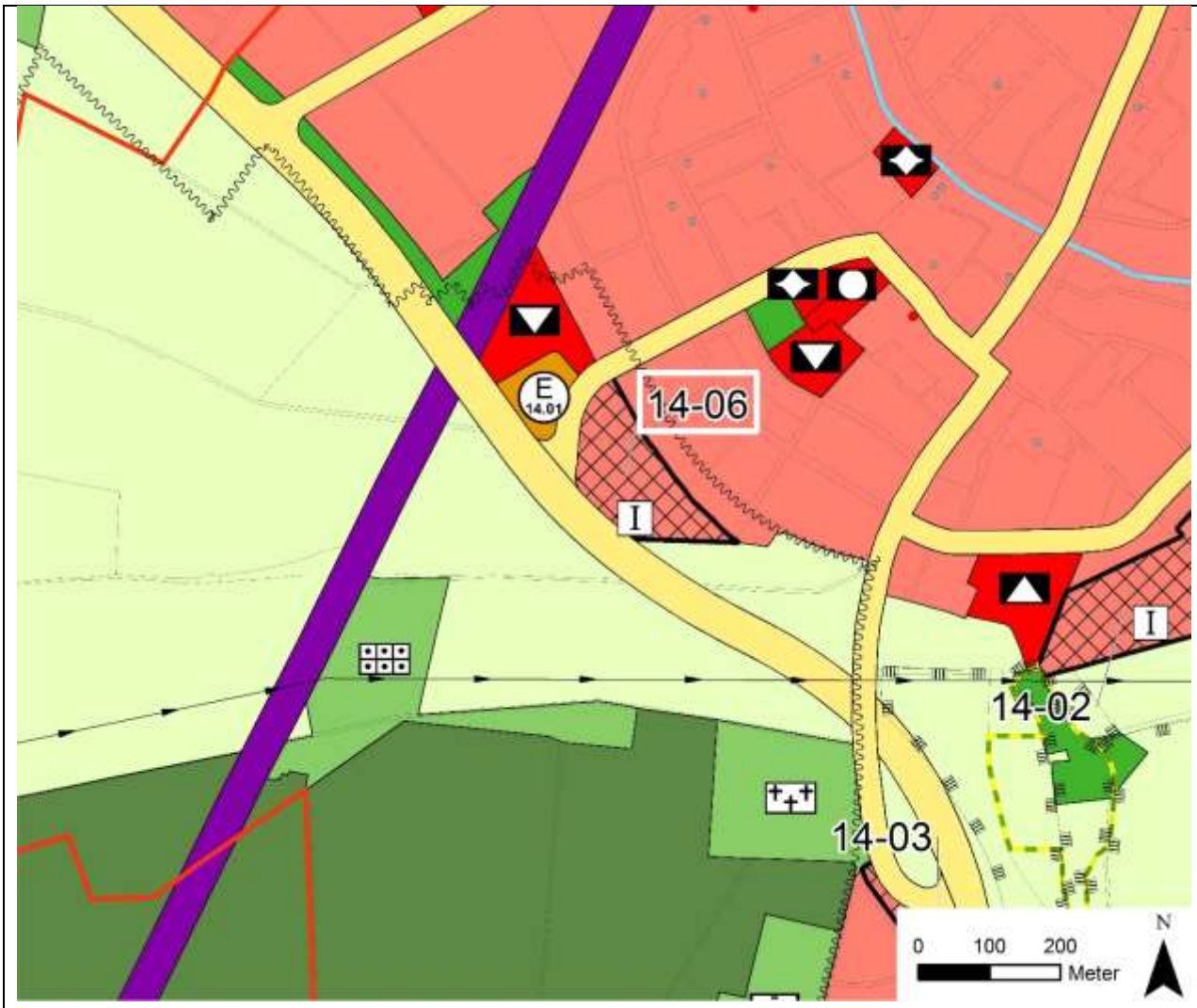
Landschaftsplan 1999:

- Die Fläche wurde nicht als Siedlungserweiterungsfläche betrachtet.
- Lage teilweise in „überörtlich bedeutsamer Freiraumzäsur“

Umweltbezogene Restriktionen



14-06 Oftersheim – Stimplin / Obere Hardtlache



Flächengröße in Hektar	3,0 ha	Die Fläche ist bereits seit 2006 als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Auch der aktuelle Planentwurf enthält diese Nutzung. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige Wohnnutzung gut geeignet. Der Umweltbericht wird auf Ebene der Bebauungsplanung erarbeitet.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Wohnbaufläche	
Neue FNP-Darstellung	Wohnbaufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	**-**

sehr gut geeignet	gut geeignet	geeignet	weniger günstig	ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur
Die Fläche liegt am südwestlichen Ortsrand von Oftersheim an der Eichendorffstraße sowie der Bundesstraße 291 in zentraler Lage. Sie stellt eine Abrundung des Siedlungskörpers dar und fügt sich in diesen sehr gut ein. Der Gemeinderat hat bereits am 24.09.2013 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Stimplin – Obere Hardtlache“ gefasst.

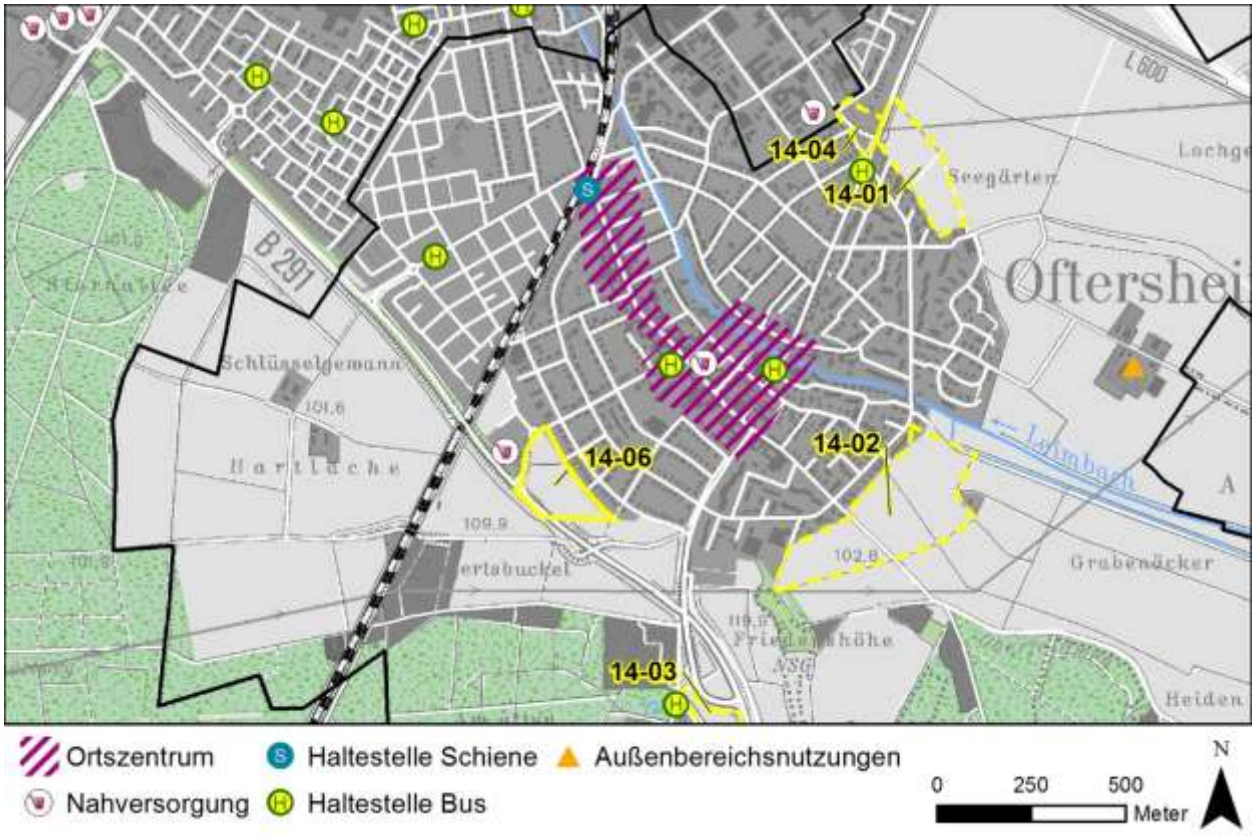
Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 350 m Haltepunkt Schiene: ca. 1.000 m
Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur	Ortszentrum: ca. 500 m Nächster Markt: ca. 100 m (Edeka) Grundschule: ca. 400 m (Friedrich-Ebert-Schule)
Naherholung und Freizeit	Angrenzend Verkehrsflächen mit erheblicher Barrierewirkung. Attraktive Naherholungsgebiete wie Hardtwald, Oftersheimer Dünen, Landschafts- und Naturschutzgebiete in näherem Umfeld.

Immissionsschutz	
Straßenverkehr	Von der B 291 ausgehend liegen die Lärmpegel in breiter werdenden Streifen von nachts 55-60 dB(A) bis über 45 dB(A). Damit überschreiten diese Bereiche die Orientierungswerte von nachts 45 dB(A) zum Teil deutlich. Bewältigung im Bebauungsplan voraussichtlich möglich.
Bahn	Aufgrund der Nähe zur Bahntrasse Schwetzingen-Karlsruhe (ca. 180 m nördlich) werden nachts schalltechnische Werte von 50-55 dB(A) bis 60-65 dB(A) erreicht und damit der Orientierungswert von nachts 45 dB(A) für Allgemeines Wohngebiet (WA) überschritten. Bewältigung im Bebauungsplan voraussichtlich möglich.
Weitere	-

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Zuwegung über bereits bestehendes Straßennetz möglich. Keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Ackerland, Grünland, Gehölzstrukturen, Gartenland. Ca. 180 m nördlich verläuft die Bahntrasse Karlsruhe-Schwetzingen. Östlich grenzt Wohnbebauung an, südwestlich die Bundesstraße 291. Auf gegenüberliegender Straßenseite befindet sich ein Nahversorgungszentrum.
Weitere Kriterien	-

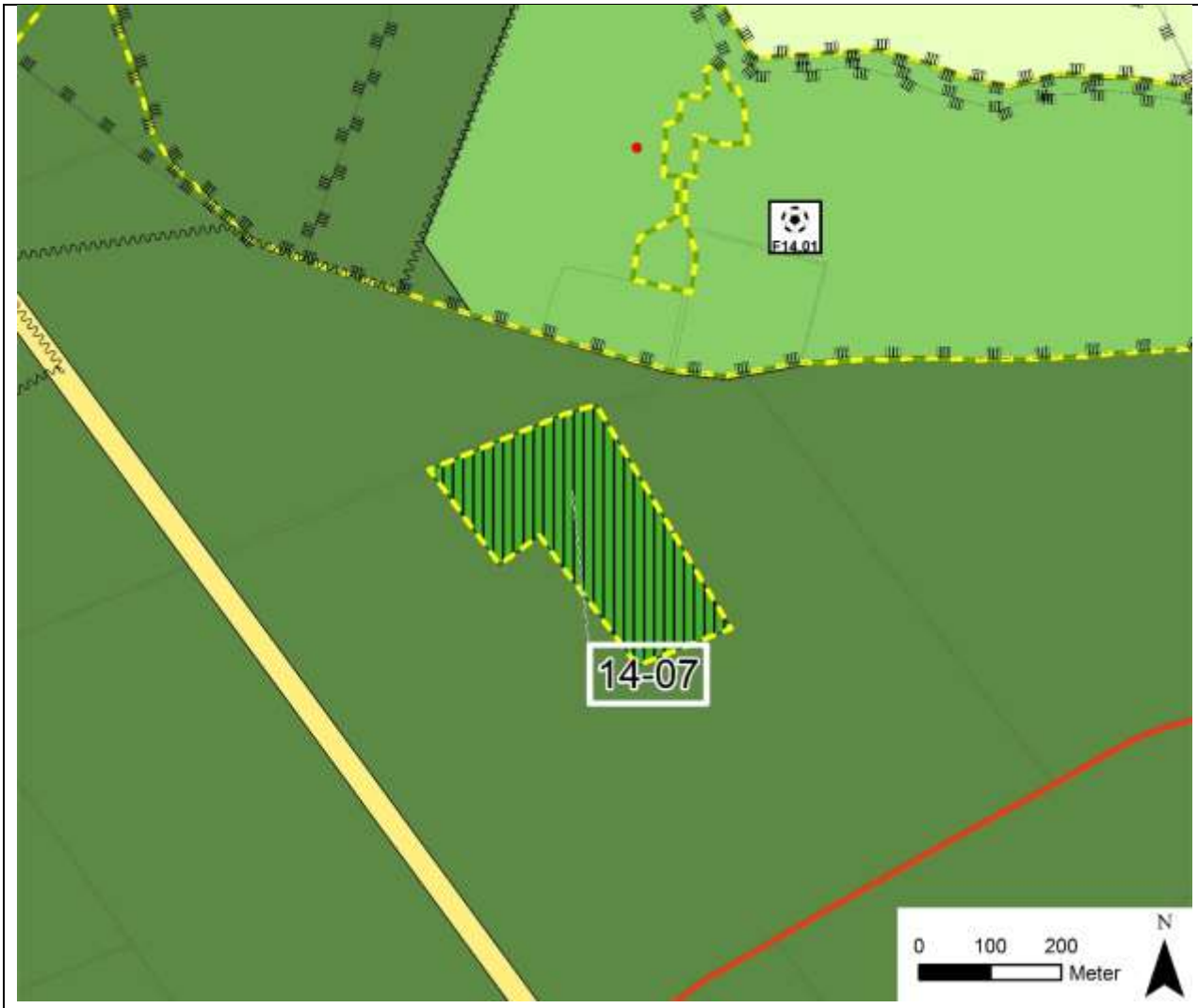
Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Die Erarbeitung des Umweltberichts ist bereits im Bebauungsplanverfahren erfolgt.

14-07 Oftersheim – Ehemaliger Rod and Gun Club

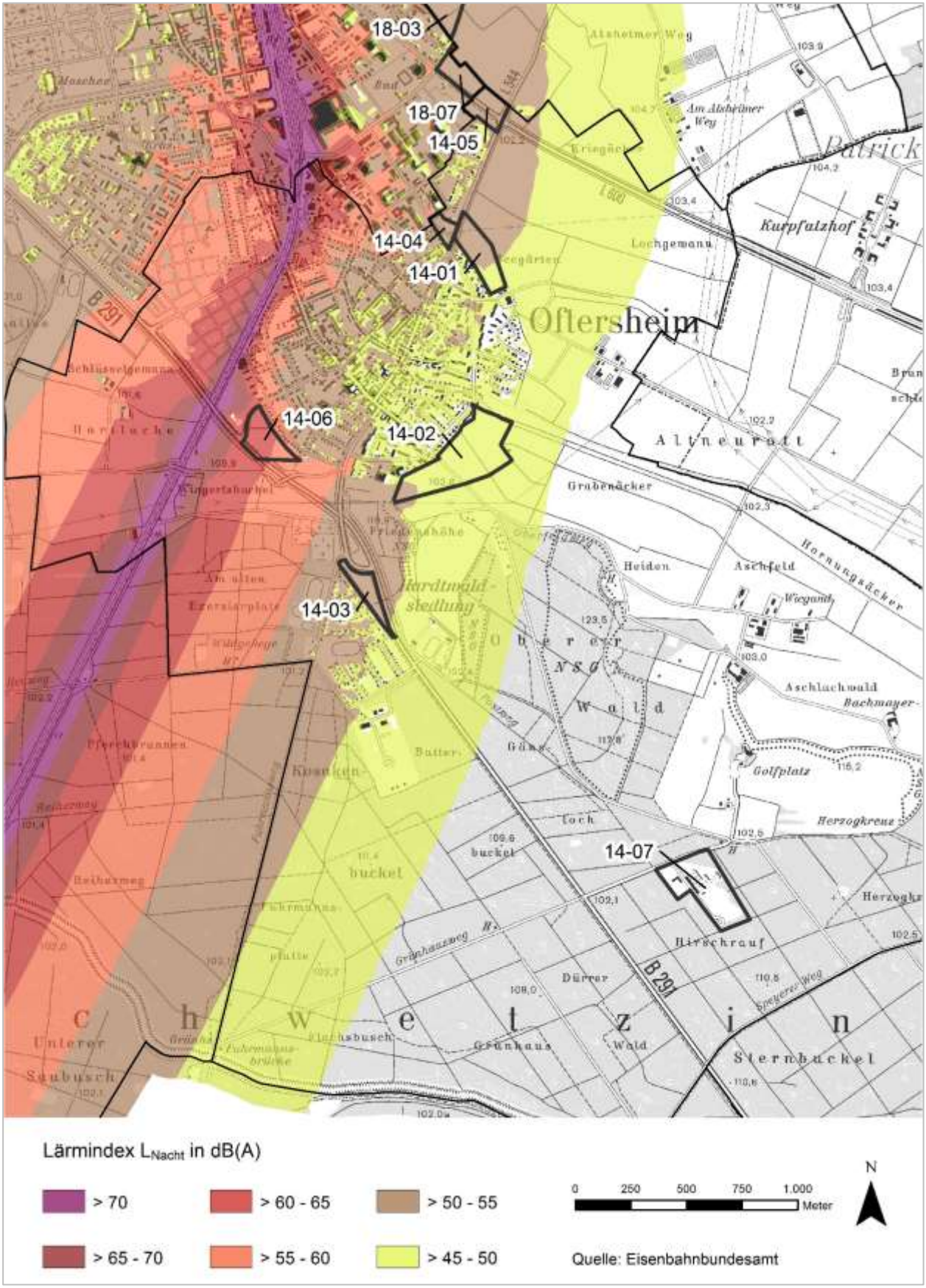


Erläuterung

Das ca. 7 ha große Areal des ehemaligen Rod and Gun Club Oftersheim liegt räumlich vom Siedlungskörper isoliert mitten im Wald. Die ehemalige US-Schießanlage ist in das Eigentum der BIMA übergegangen, die zwischenzeitlich Verpachtungsabsichten geäußert hat. Der Bereich ist hoch kontaminiert, so dass ein Bodenaustausch erforderlich wird.

Im Flächennutzungsplan soll zukünftig eine Fläche für die Landschaftsentwicklung dargestellt werden. Die hier aufgenommene Darstellung sichert langfristig die Fläche als Übergang in den angrenzenden Freiraum und den Schutz des Regionalen Waldschutzgebiets Schwetzinger Hardt. Zudem liegt die Fläche in dem sich derzeit in der Neuausweisung befindenden Trinkwasserschutzgebiet Schwetzinger Hardt Zone IIIB.
Die höhere Forstbehörde im Regierungspräsidium Freiburg ist bei nachfolgenden Verfahren zu beteiligen.

Anhang 1: Lärmkarte Eisenbahn

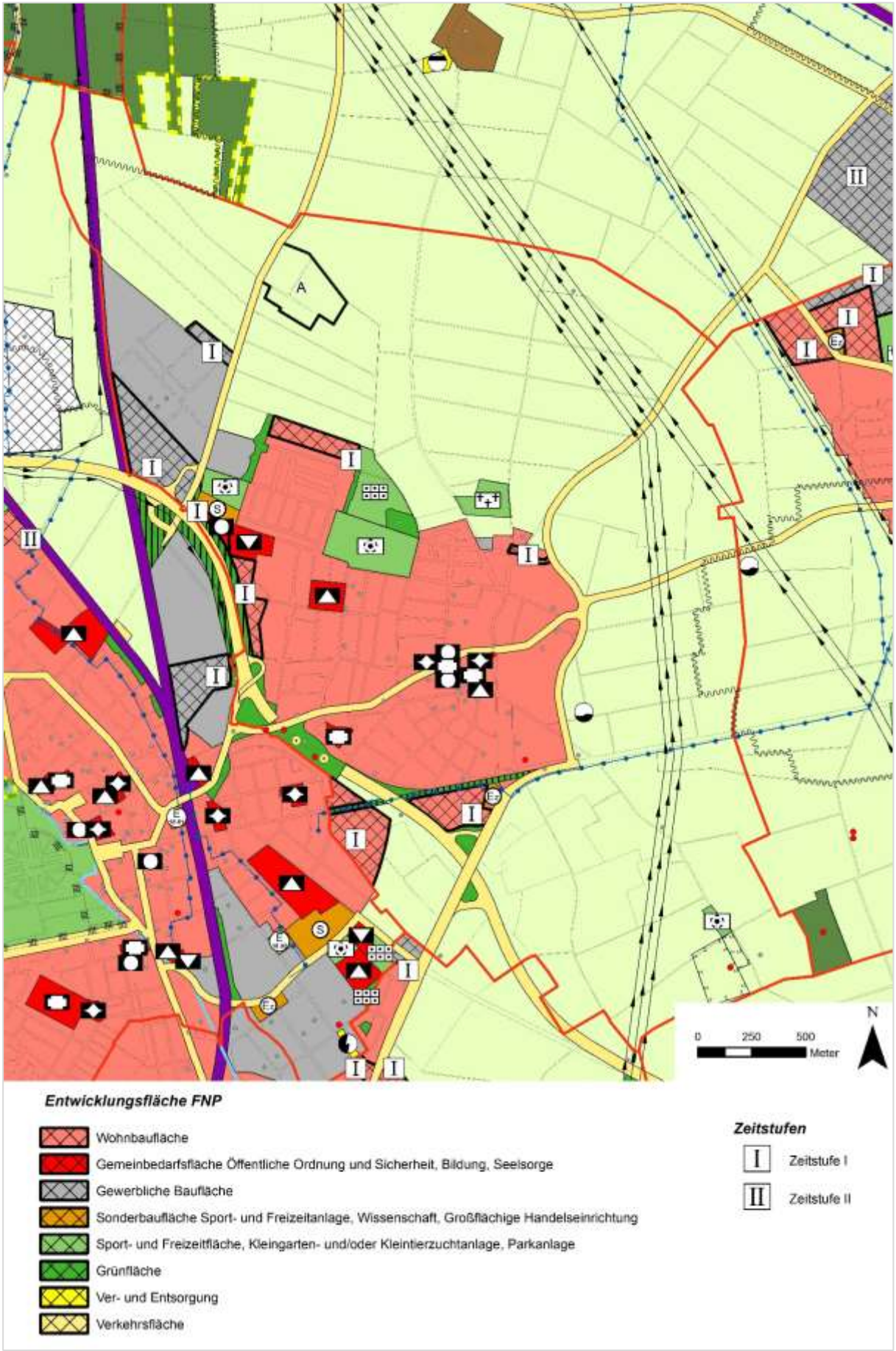


Anhang 2: Lärmkarte Straßenverkehr



PLANKSTADT

Flächennutzungsplan – Entwurf zur Offenlage



Erläuterungen:

Bereits Ende 2015 musste der Nachbarschaftsverband einen Vorentwurf für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans erstellen. Dieser Schritt war erforderlich, um den vom Regierungspräsidium geforderten Bedarfsnachweis für Wohnbauflächen für das gesamte Verbandsgebiet zu erbringen.

In diesem Entwurf war der Bereich der Sportplätze an der Jahnstraße als Wohnbaufläche dargestellt. Plankstadt hat sich jedoch im Herbst 2017 auf Basis einer Bürgerbefragung für den Erhalt der Sportplätze in diesem Bereich ausgesprochen. Die Beibehaltung der Sportplätze an der Jahnstraße hat direkte Auswirkungen auf das Siedlungsentwicklungskonzept für ganz Plankstadt. Daher wurde zwischen der Gemeindeverwaltung Plankstadt und dem Nachbarschaftsverband ein neuer Entwurf abgestimmt, der als Grundlage für die Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB diente. Diesem Entwurf wurde zugestimmt, so dass dieser im Weiteren Gegenstand des Flächennutzungsplanverfahrens geworden ist. Im Zuge dieser Änderungen kam es nicht zu zusätzlichen Bauflächen, so dass das innerhalb des Nachbarschaftsverbandes vereinbarte Modell zur Verteilung von Bauflächen auf die Mitgliedsgemeinden nicht betroffen ist.

Nach dem neuen Entwurf verfügt Plankstadt insgesamt über 12,6 ha an Wohnbaufläche. Die gewerblichen Bauflächen umfassen in der Summe eine Fläche von 12,0 ha. Hierzu gehört auch die gewerbliche Baufläche „Jungholz Süd“, die ehemals auf Schwetzinger Gemarkung lag und nach dem Gemarkungstausch mit Schwetzingen in Plankstadt liegt.

Aufgrund der räumlichen und administrativen Grenzen besteht für Plankstadt in der Gesamtbetrachtung nur wenig Spielraum für weitere Bauflächen. Der westliche Ortsrand wird durch die B535 sowie die Gemeindegrenze, der östliche Ortsrand durch die Oftersheimer Landstraße begrenzt. Der Landschaftsraum im Norden ist attraktiv und soll erhalten bleiben.

Hinweise zu den Karten

Als Ergebnis der 2018 durchgeführten Beteiligung wurde der Entwurf des Flächennutzungsplans überprüft und bei Bedarf fortgeschrieben. Der neue Entwurf ist der vorhergehenden Seite zu entnehmen.

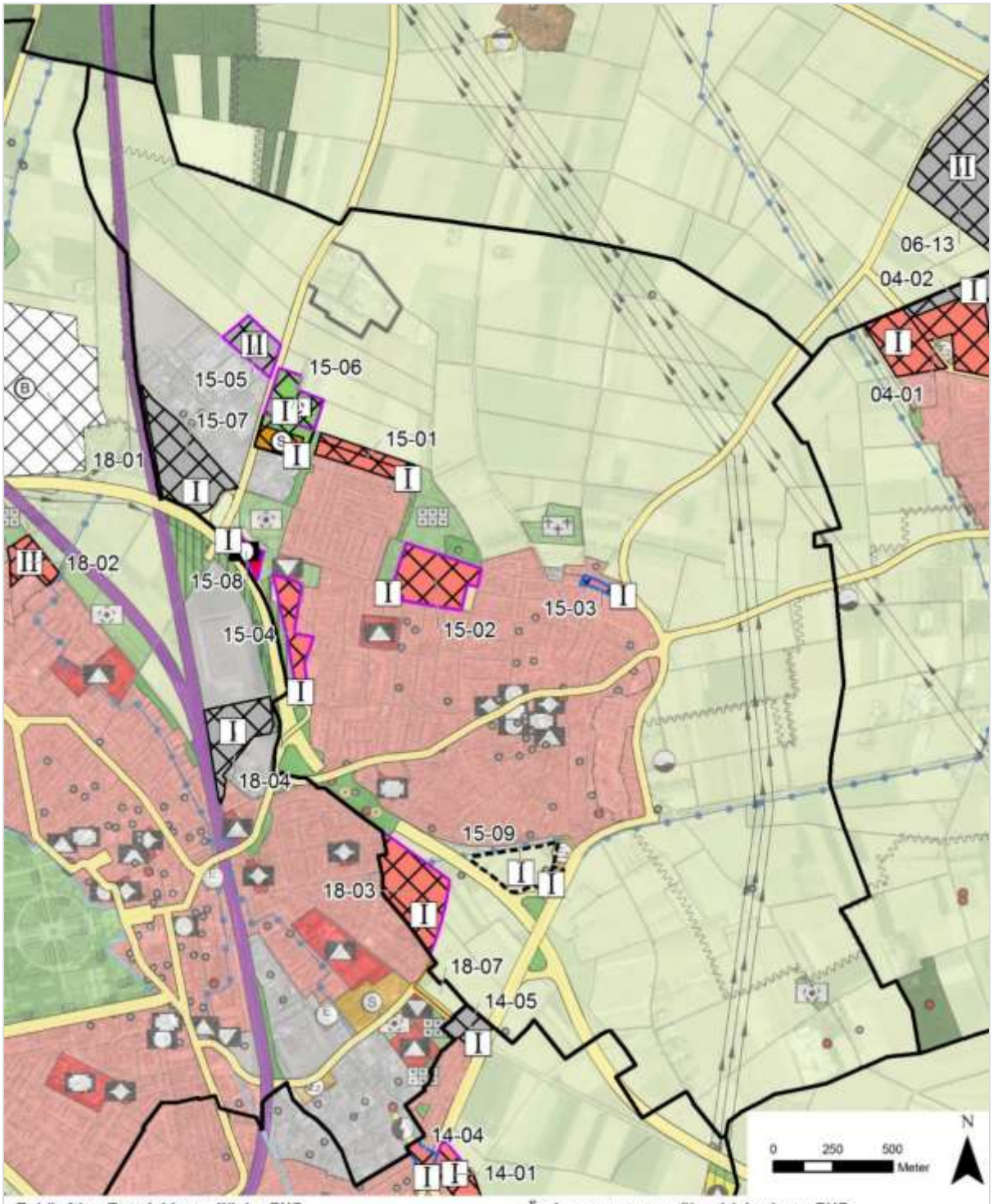
← Vorherige Seite: Neuer Entwurf des Flächennutzungsplans

Auf der nachfolgenden Seite steht die vorherige Fassung des Flächennutzungsplans – so wie sie Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung war – zur Information zur Verfügung. Dieser Plan enthält auch Informationen über die Lage der nachfolgenden „Steckbriefe“. Darüber hinaus können im Vergleich der beiden Pläne die jeweiligen Änderungen nachvollzogen werden.

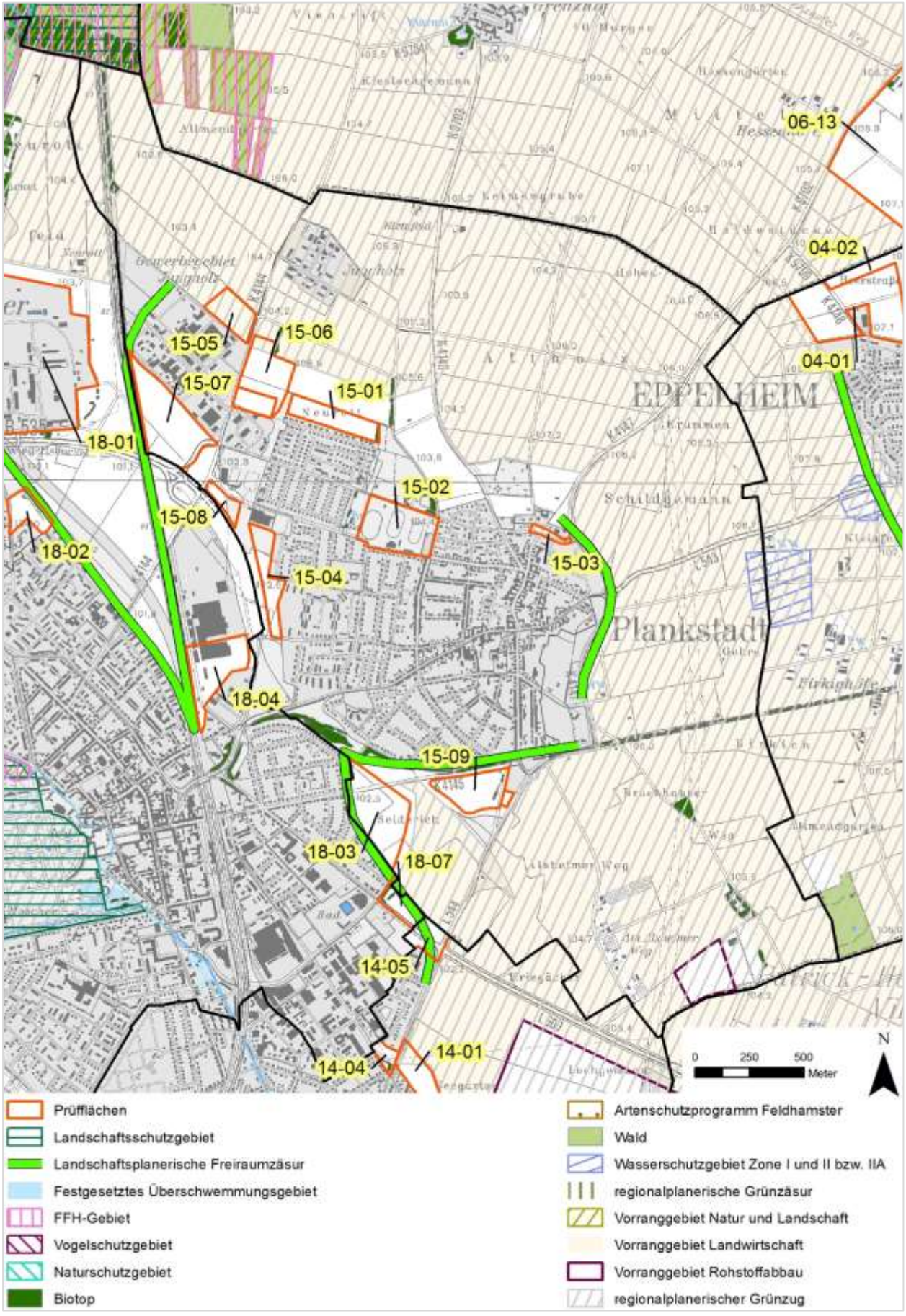
→ Nächste Seite: Ehemaliger Entwurf aus der frühzeitigen Beteiligung

Zur Information:

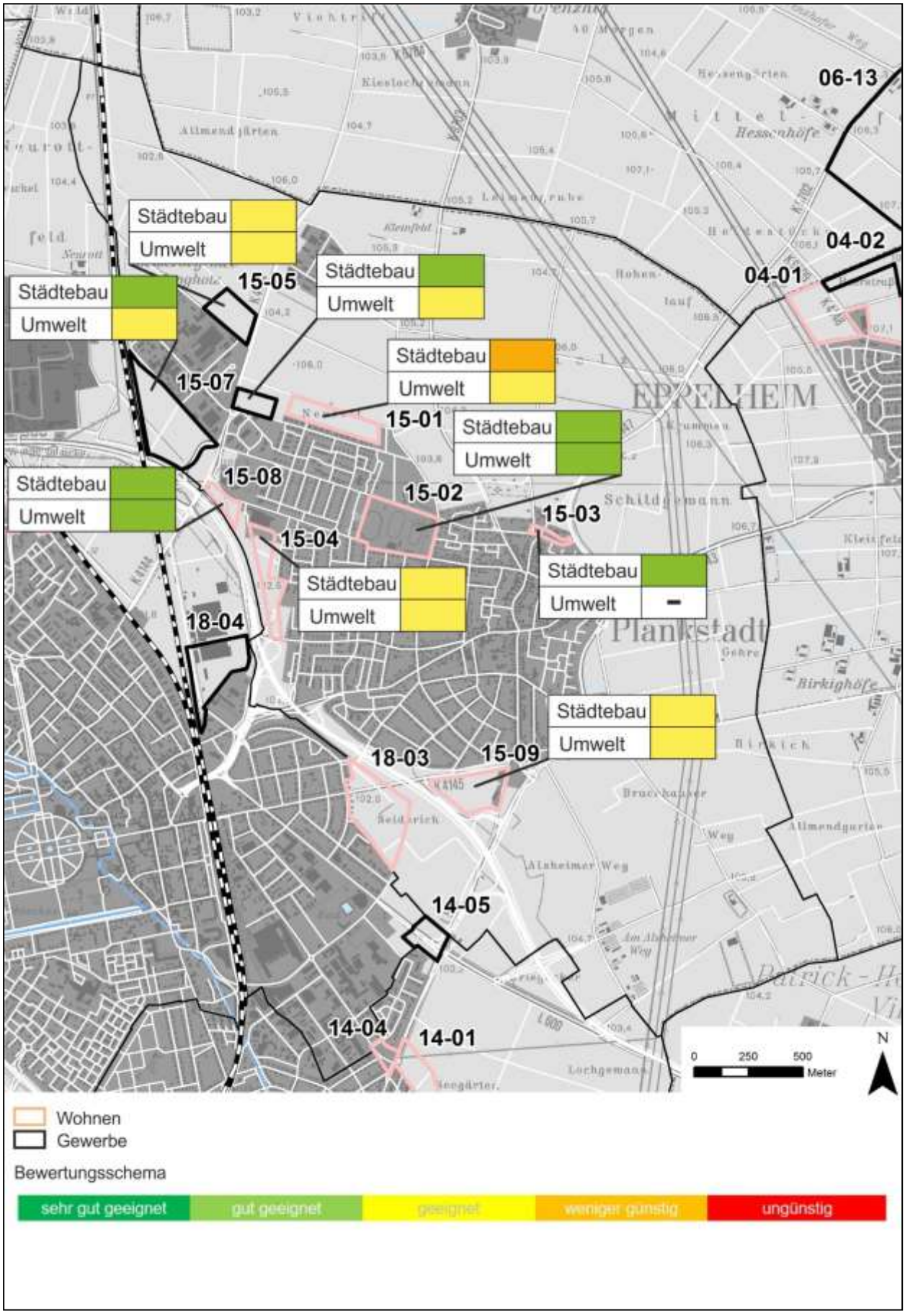
Flächennutzungsplan - Vorentwurf zur Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB



Umweltbezogene Planungsbelange



Gesamtbewertung der städtebaulichen und umweltbezogenen Eignung



15-01 Plankstadt – Neurott (Kantstraße – Nord)



Flächengröße in Hektar	3,8 ha	Die Fläche ist bereits seit 1982 als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Auch der aktuelle Planentwurf enthält diese Nutzung. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige Wohnnutzung weniger günstig. Aus Sicht der Umweltbelange ist sie geeignet.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Wohnbaufläche	
Neue FNP-Darstellung	Wohnbaufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur	
Am nördlichen Ortsrand von Planstadt und angrenzend an bestehende Wohngebiete liegt eine ackerbaulich genutzte Fläche. Sie erweitert den Siedlungskörper deutlich in den Außenbereich und stellt eine eher ungünstige spornartige Entwicklung in den Freiraum dar. Die Fläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan bereits dargestellt und bleibt unverändert.	

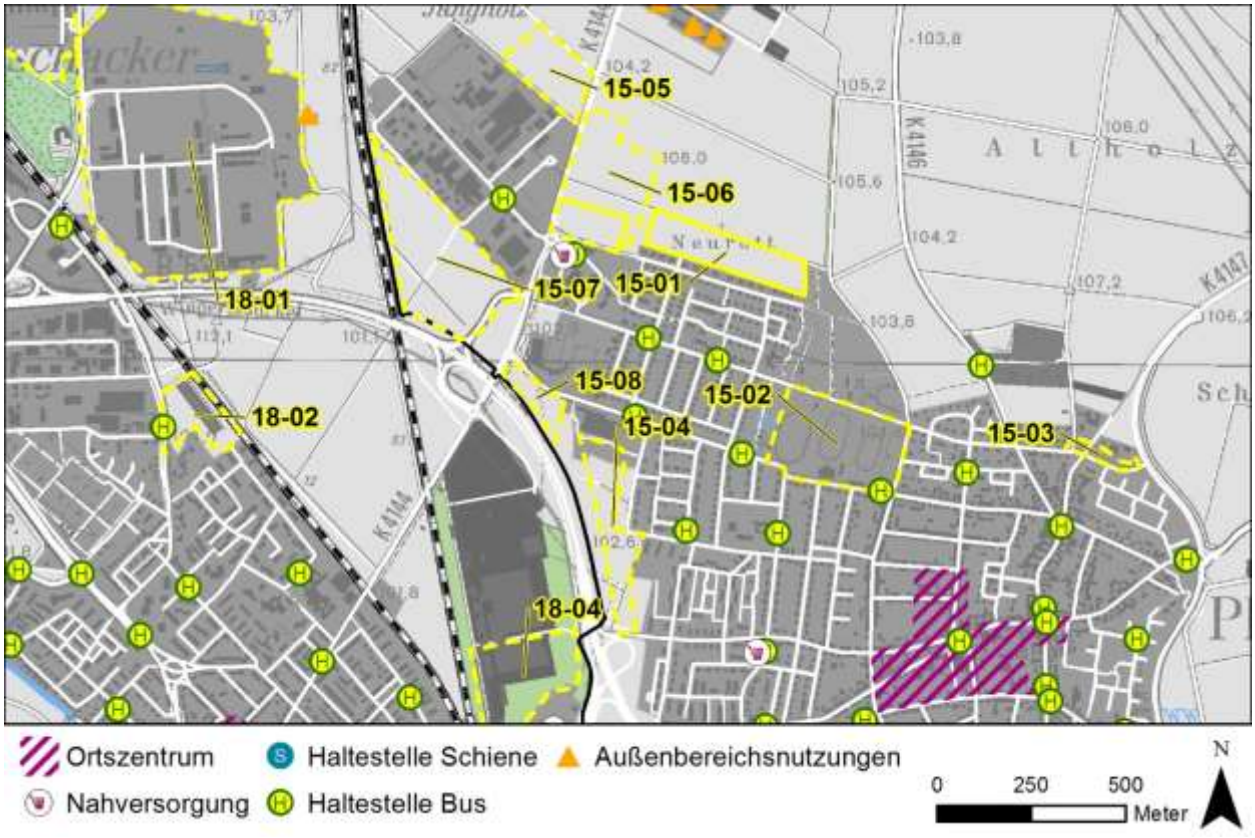
Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 230 m Haltepunkt Schiene: -
Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur	Ortszentrum: ca. 1.100 m Nächster Markt: ca. 350 m (Penny) Grundschule: ca. 850 m (Humboldt- Grundschule)
Naherholung und Freizeit	Ortsrandlage umgeben von wenig strukturreichem Ackerland. Südlich befinden sich Kleingärten.

Immissionsschutz	
Straßenverkehr	Schalltechnische Orientierungswerte sind nach den vorliegenden Daten nicht betroffen. Eine nähere Prüfung erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans.
Bahn	Ca. 680 m westlich verläuft die Bahntrasse Karlsruhe-Frankfurt. Nachts werden auf der gesamten Fläche schalltechnische Werte von 50-55 dB(A) erreicht, was dazu führt, dass der schalltechnische Orientierungswert von nachts 45 dB(A) für Allgemeines Wohngebiet (WA) deutlich überschritten wird. Bewältigung auf Bebauungsplanebene möglich.
Weitere	Aufgrund des etwa 200m entfernten Gewerbegebietes ist eine nähere Prüfung auf Bebauungsplanebene notwendig.

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Lage in ebenem Gelände. Zuwegung über bestehendes Wohngebiet möglich, jedoch ist hier mit entsprechendem Verkehrszuwachs zu rechnen. Keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Auf der Fläche sowie in direktem Umfeld wenig strukturreiches Ackerland. Südlich grenzt ein Wohngebiet an.
Weitere Kriterien	-

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

15-01 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Lösssediment (lokal Schwemmsediment) auf Würm-Schotter / Flugsandsediment (lokal Hochflutsand) Boden: anlehmiger Sand, stark lehmiger Sand, sandiger Lehm, Lehm, schwerer Lehm, lehmiger Sand Bodenbewertung: - Mittlere/hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - Mittlere/hohe bis hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - Mittlere/hohe bis hohe/sehr hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Mittlere Grundwasserneubildung. Lage im Wasserschutzgebiet „WSG-031-WW Rheinau Rhein-Neckar AG MA“, Zone IIIB. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten. Hohes Gefährdungspotential des Grundwassers gegenüber Verunreinigungen, Lage im WSG.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit mittlerer klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Acker, Einzelgehölze, Feldhecke - Schutzgebiete: im Osten Offenlandbiotop „Feldhecken nördlich Plankstadt - Grenzhofer Weg links“ - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse - Biotopverbund: Trittsteinbiotope vorhanden Konflikt: Verlust von überwiegend geringwertigen Biotopstrukturen, jedoch auch von einer gesetzlich geschützten Feldhecke. Mittleres Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Wenig strukturreiches Ackerland. Hohe Bedeutung für die Feierabenderholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Geringe Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von siedlungsnahen Erholungsbereichen.	
Kultur- und Sachgüter	Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Kulturgüter bekannt.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

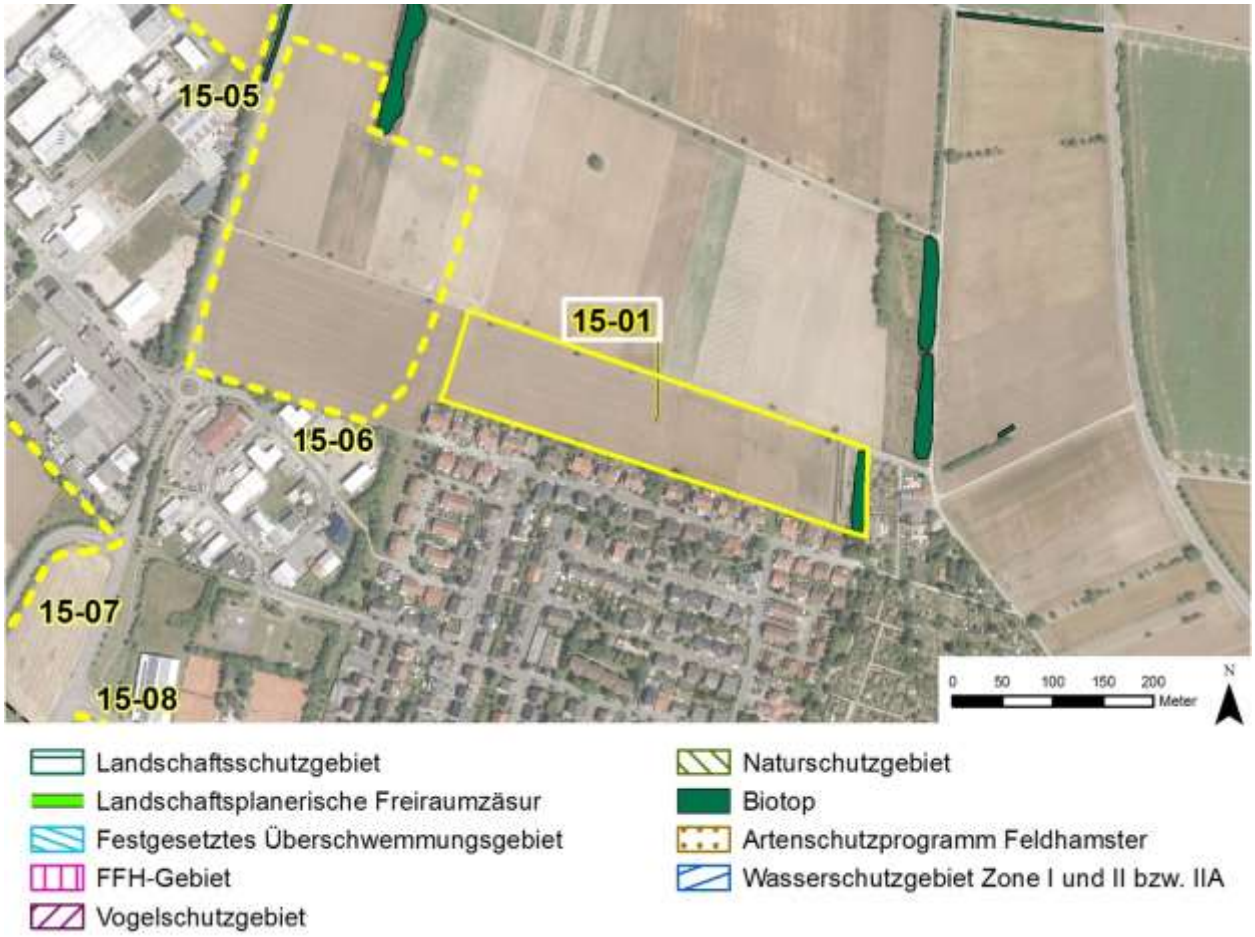
Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung
Mittleres Konfliktpotenzial v. a. aufgrund der Wohnumfeldfunktion und der Inanspruchnahme von hochwertigen Böden.

Konfliktpotenzial Umwelt	

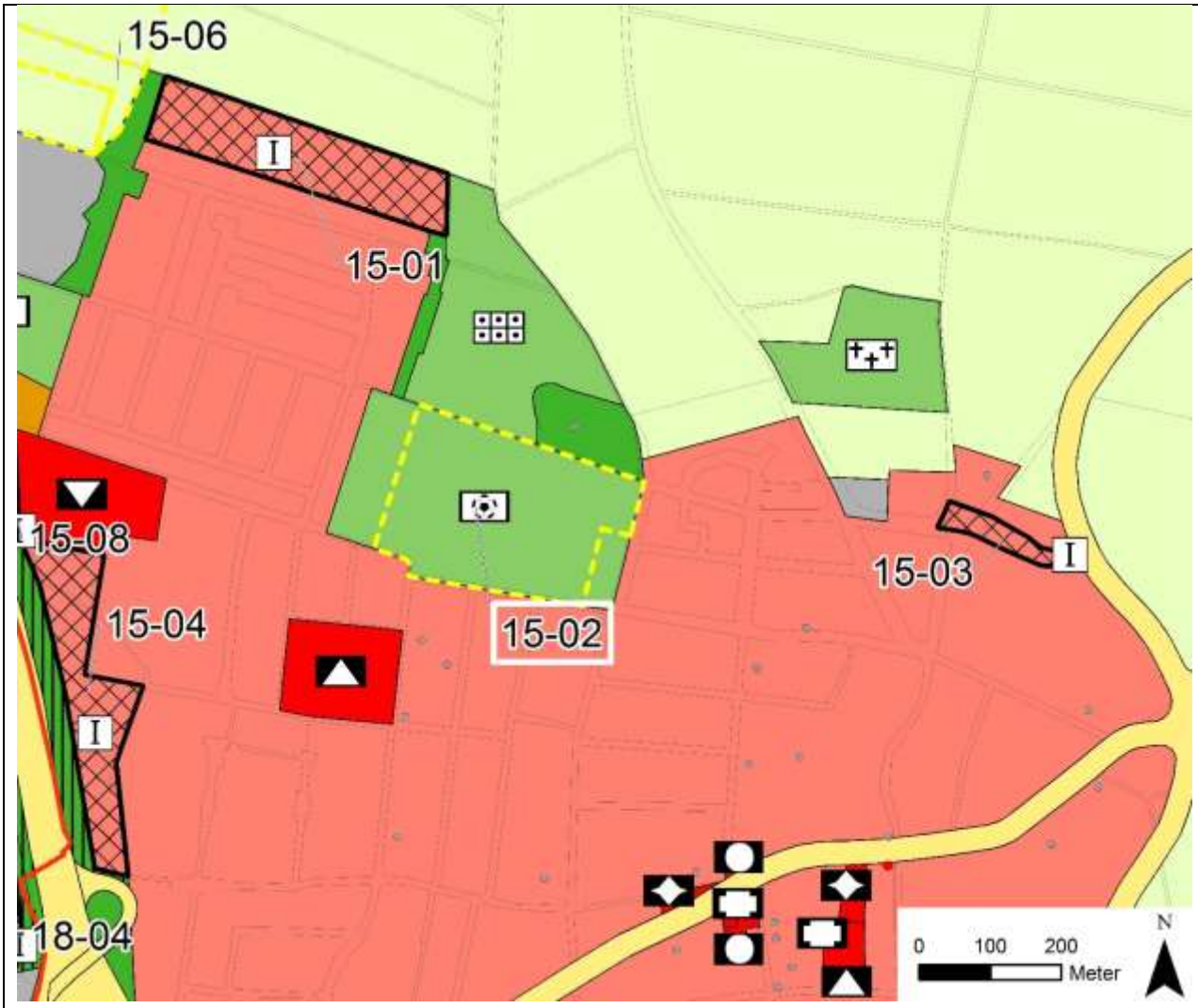
Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs
Erhalt der gesetzlich geschützten Feldhecke. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Mensch zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen
Landschaftsplan 1999: o Fläche wurde als bedingt vereinbar eingeschätzt.

Umweltbezogene Restriktionen



15-02 Plankstadt – Jahnstraße Ost



Flächengröße in Hektar	6,7 ha	Die Fläche ist seit 1982 als Sport- und Freizeitfläche im Flächennutzungsplan enthalten. Sie ist aus städtebaulicher und umweltbezogener Sicht für die im Jahr 2015 noch vorgesehene Wohnnutzung gut geeignet. Sie soll aber nach Bürgerbefragung und Beschluss des Gemeinderats 2017 nicht als Wohnbaufläche genutzt werden.
Derzeitige Nutzung	Sportplätze	
Aktuelle Darstellung FNP	Sport- und Freizeitfläche	
Neue FNP-Darstellung	Sport- und Freizeitfläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet	gut geeignet	geeignet	weniger günstig	ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur
Die Fläche ist für eine wohnbauliche Nutzung gut geeignet, insbesondere da die Fläche in Nähe des Ortszentrums liegt, vergleichsweise kurze und damit verkehrsvermeidende Wege bietet und siedlungsstrukturell im Vergleich zu den Alternativflächen eine weitere spornartige bauliche Entwicklungen in den Freiraum reduziert. Aufgrund der Bürgerbefragung und dem Beschluss des Gemeinderats im Herbst 2017 kommt dieser Bereich nicht mehr als Wohnbaufläche in Frage.

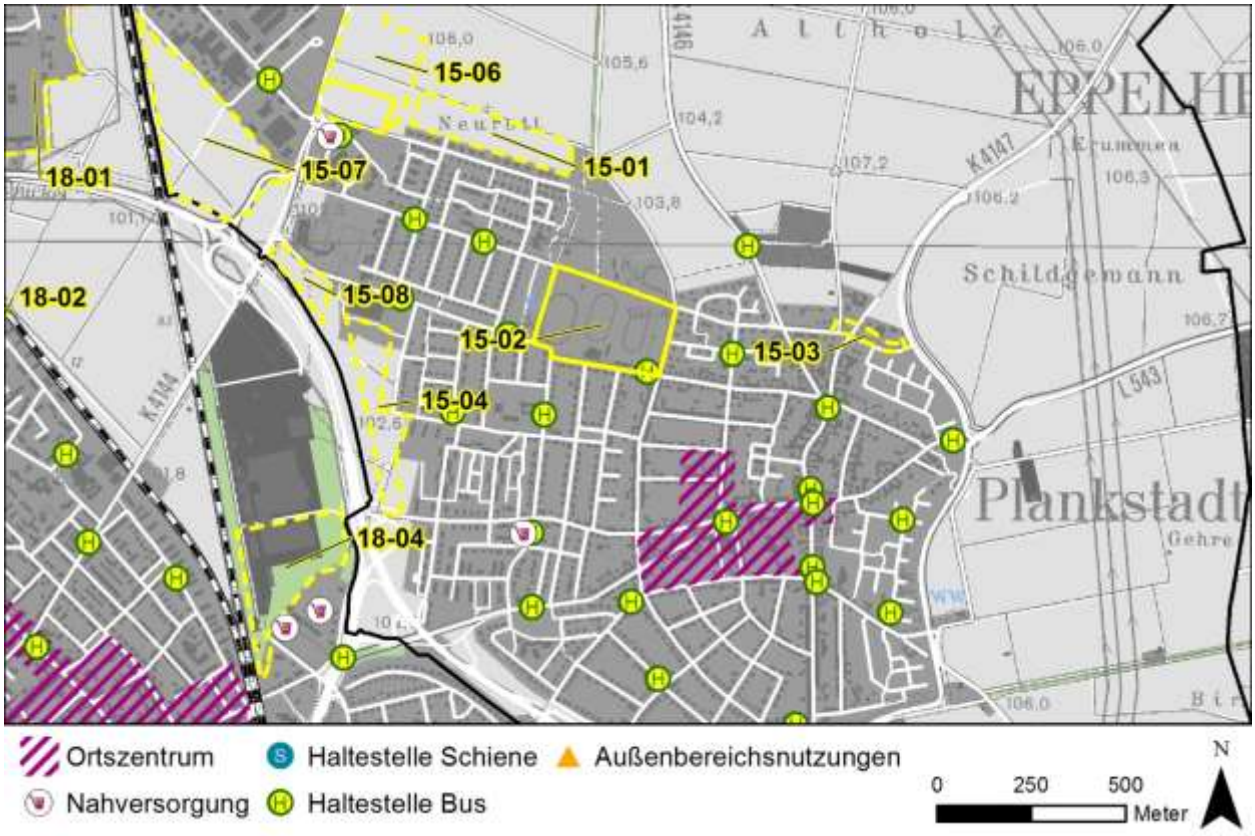
Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 10 m Haltepunkt Schiene: -
Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur	Ortszentrum: ca. 350 m Nächster Markt: ca. 500 m (Supermarkt) Grundschule: ca. 300 m (Humboldt- Grundschule)
Naherholung und Freizeit	Kleingartenanlage grenzt nördlich an Fläche. Attraktiv gestalteter Ortsrand mit Gehölzbeständen, ansonsten wenig strukturiertes Ackerland.

Immissionsschutz	
Straßenverkehr	Schalltechnische Orientierungswerte sind nach den vorliegenden Daten nicht betroffen. Es ist mit einer Zunahme des Verkehrs durch Anwohner zu rechnen.
Bahn	Ca. 950 m westlich verläuft die Bahntrasse Karlsruhe-Frankfurt von der nachts schalltechnische Werte von bis zu 50-55 dB(A) ausgehen. Dies führt zu einer Überschreitung der Orientierungswerte von nachts 45 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete. Bewältigung auf Bebauungsplanebene möglich.
Weitere	-

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Zuwegung über bestehende Wohngebiete von drei Seiten gesichert. Keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Hundesportverein sowie Sportanlagen. Westlich grenzt der Vogelpark an, nördlich Kleingärten sowie weitere Fläche des Hundesportvereins.
Weitere Kriterien	-

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

15-02 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Lösssediment (lokal Schwemmsediment) auf Würm-Schotter / Flugsandsediment (lokal Hochflutsand) / Würm-Schotter Überwiegend keine Bodendaten vorhanden; Siedlung Boden: anlehmiger Sand, stark lehmiger Sand, sandiger Lehm, Lehm, schwerer Lehm Bodenbewertung: - Mittlere/hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - Mittlere/hohe bis hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - hohe/sehr hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Geringe Grundwasserneubildung. Lage im Wasserschutzgebiet "WSG-031-WW Rheinau Rhein-Neckar AG MA" Zone IIIB, Zone IIIB. Ca. 12 m westlich befindet sich im Vogelpark ein kleines Stillgewässer. Konflikt: Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten. Hohes Gefährdungspotential des Grundwassers gegenüber Verunreinigungen, Lage im WSG.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit mittlerer klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion.	

	Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet.	
Pflanzen und Tiere	Bestand: Sportanlage mit Gehölzreihen - Schutzgebiete: befinden sich keine im Planungsgebiet oder in näherer Umgebung - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse - Biotopverbund: Trittsteinbiotope und Vernetzungselemente vorhanden Konflikt: Verlust von überwiegend geringwertigen Biotopstrukturen, jedoch auch von linearen Gehölzstrukturen. Mittleres Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Sportanlagen mit Gehölzreihen. Am westlichen Rand "Vogelpark". Mittlere bis geringe Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von innerörtlicher Freifläche.	
Kultur- und Sachgüter	Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Kulturgüter bekannt.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Geringes Konfliktpotenzial, da es sich bei der Fläche um bestehende Sport- und Bolzplätze handelt. Die Fläche liegt jedoch im Wasserschutzgebiet und besitzt aufgrund der Lage im Ort eine hohe Wohnumfeldfunktion.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

Erhalt der Gehölzstrukturen. Sehr gute Durchgrünung des Wohngebietes.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

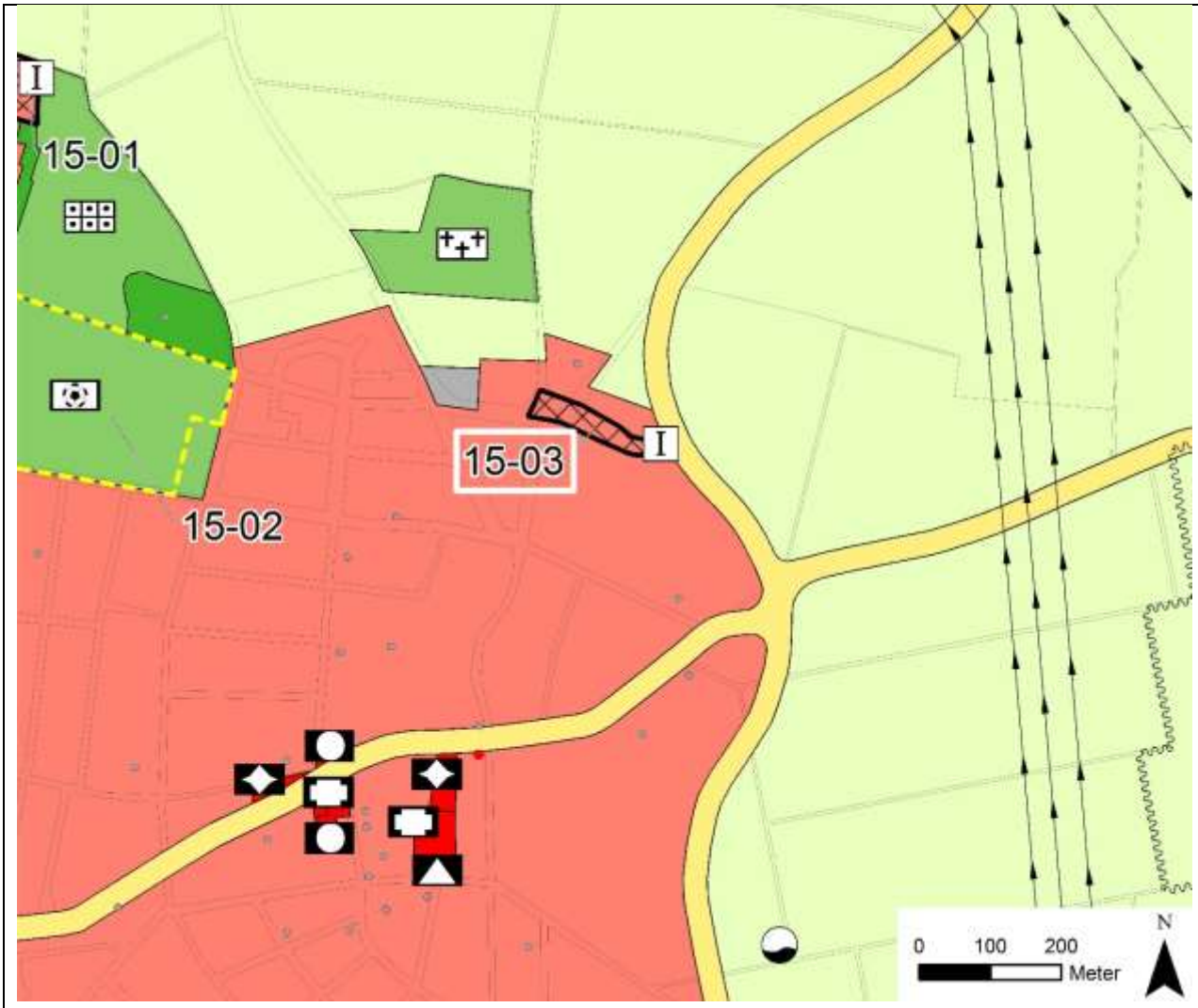
Landschaftsplan 1999:

- Die Fläche wurde nicht als Siedlungserweiterungsfläche betrachtet.

Umweltbezogene Restriktionen



15-03 Plankstadt – Handschuhsheimer Straße



Flächengröße in Hektar	0,6 ha	Die Fläche ist als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan vorgesehen. Die Fläche stellt ein Innenpotenzial dar. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige Nachverdichtung Wohnen gut geeignet. Eine Umweltprüfung ist hier aufgrund der Lage im Innenbereich nicht erforderlich.
Derzeitige Nutzung	Grünland	
Aktuelle Darstellung FNP	Wohnbaufläche	
Neue FNP-Darstellung	Wohnbaufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	-

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur	
Im Nordosten von Plankstadt liegt westlich der K 4147 eine kleinere Fläche, die zukünftig als „Entwicklungsfläche Wohnen“ dargestellt werden soll.	

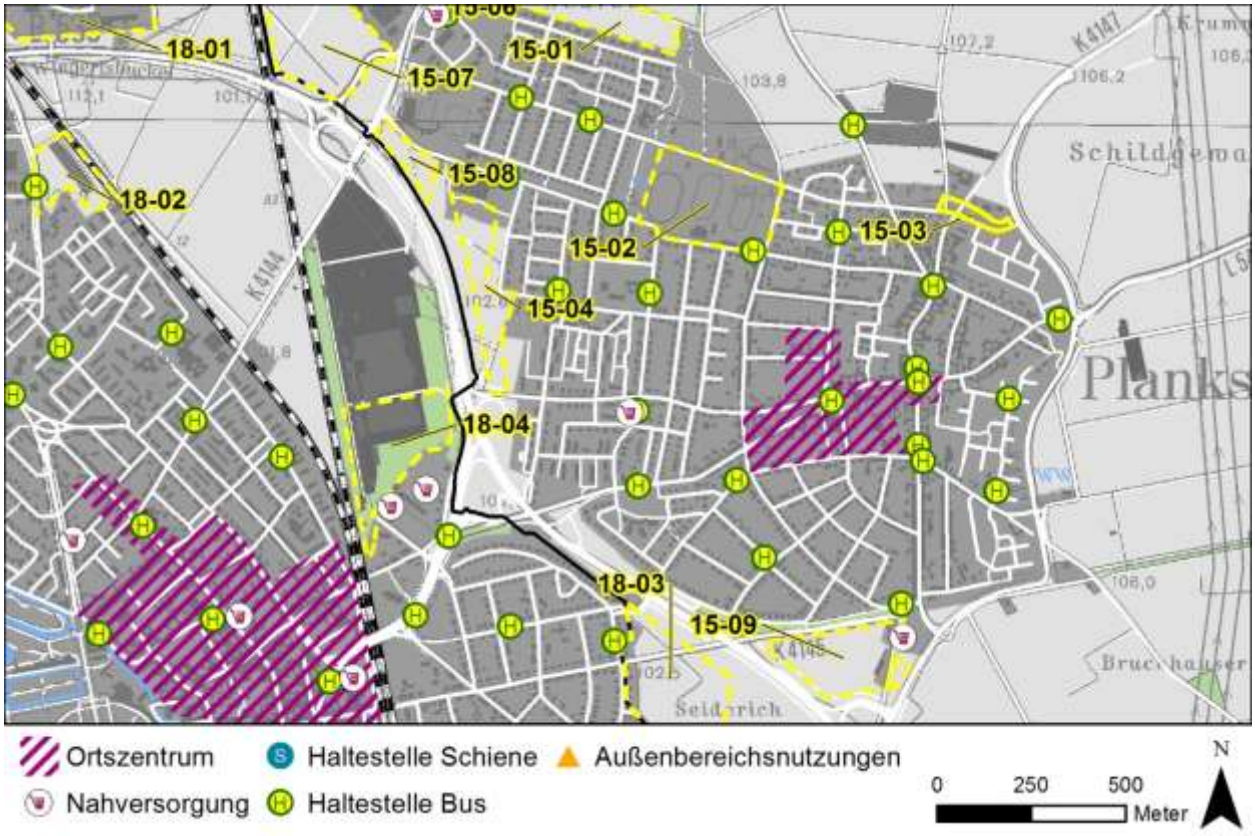
Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 200 m Haltepunkt Schiene: -
Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur	Ortszentrum: ca. 470 m Nächster Markt: ca. 1.200 m (Netto) Grundschule: ca. 800 m (Friedrichschule)
Naherholung und Freizeit	In direktem Umfeld befindet sich überwiegend Ackerland. Nördlich der Fläche ist der Ortsrand mit Gehölzstrukturen sowie Grün- und Gartenland zum Friedhof hin attraktiv ausgebildet.

Immissionsschutz	
Straßenverkehr	Schalltechnische Orientierungswerte werden eingehalten. Eine nähere Prüfung erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans. Lage an Ortsumgehungsstraße (K4147).
Bahn	Keine Betroffenheit.
Weitere	Direkt nördlich angrenzend befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb.

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Fläche ist bereits erschlossen.
Bestandsnutzungen	Grünland. An Fläche grenzen hauptsächlich Wohnnutzungen sowie nördlich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Ca. 200 m nordwestlich befindet sich der Friedhof.
Weitere Kriterien	-

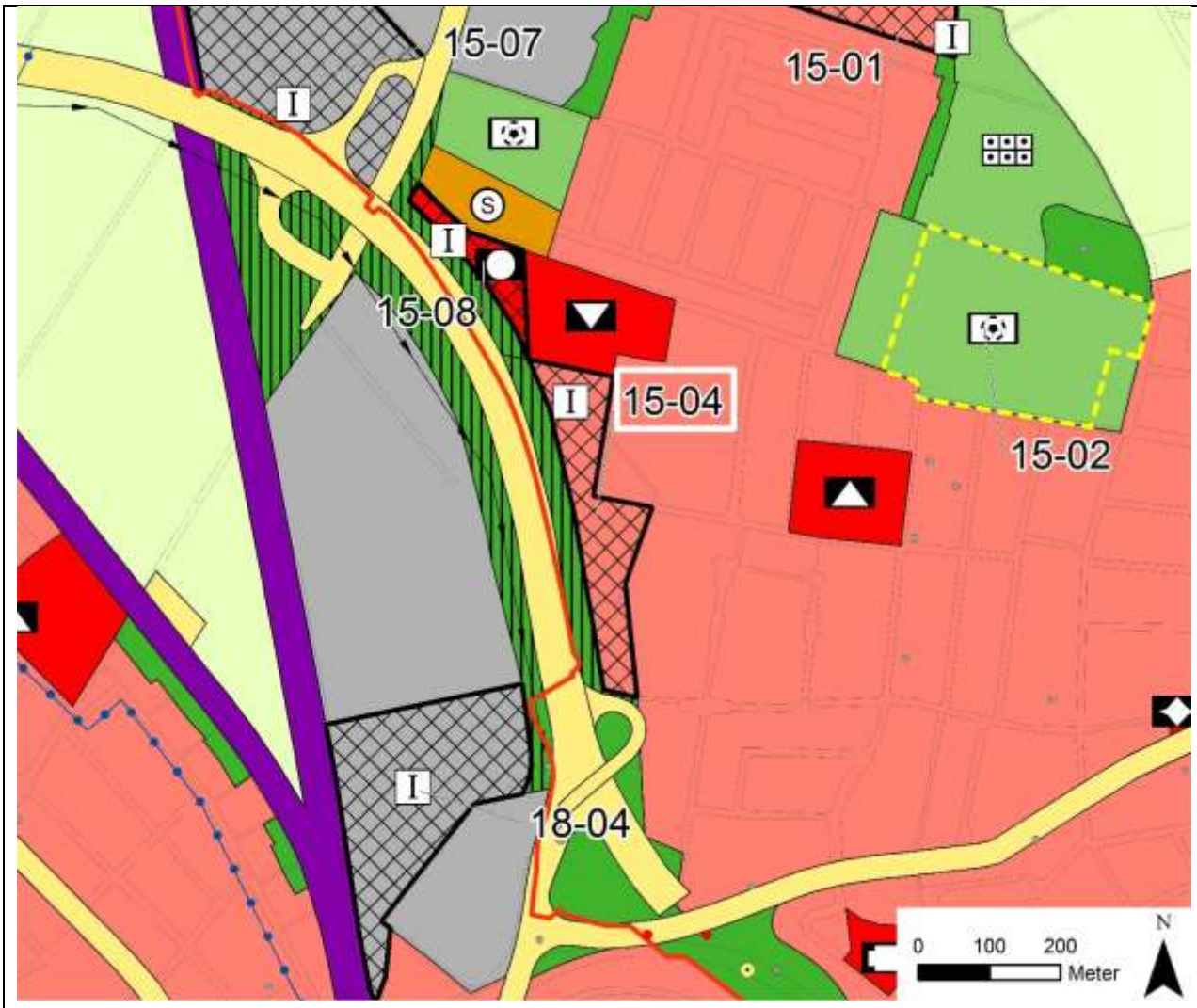
Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Eine Betrachtung der Umweltbelange erfolgt an dieser Stelle nicht, da die Fläche als Innenentwicklungspotenzial und damit Bestandsfläche gewertet wird. Die weitere Überplanung kann durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13 a BauGB erfolgen.

15-04 Plankstadt – Westranderweiterung / Antoniusquartier



Flächengröße in Hektar	5,2 ha	Die Fläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft enthalten. Im aktuellen Planentwurf soll die Fläche als Wohnbaufläche und Fläche zur Landschaftsentwicklung dargestellt werden. Sie ist aus städtebaulicher und umweltbezogener Sicht für eine zukünftige Wohnnutzung geeignet. Das Flächennutzungsplanverfahren für den südlichen Teilbereich wurde am 25.3.2019 abgeschlossen.
Derzeitige Nutzung	Grünland, Gehölzbestände, Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Landwirtschaft, Sport- und Freizeitfläche	
Neue FNP-Darstellung	Wohnbaufläche (3,5 ha), Fläche für Landschaftsentwicklung (1,7 ha)	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet	gut geeignet	geeignet	weniger günstig	ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur
Zwischen dem westlichen Ortsrand von Plankstadt und der B 535 liegen derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen. Diese bieten sich für eine Arrondierung des Siedlungskörpers durch eine ergänzende Wohnbebauung an und stellen eine günstige Ergänzung des Siedlungskörpers dar. Die Fläche zur Bundesstraße hin ist zukünftig als bandartig durchgehende Fläche zur Landschaftsentwicklung vorgesehen. Dieser Bereich soll als landschaftsgebundenes Verknüpfungselement vom Plankstadter Norden in die südlichen Stadtteile sowie bis zu den Übergängen nach Schwetzingen hin entwickelt werden. Das Flächennutzungsplanverfahren für den südlichen Teilbereich wurde am 25.3.2019 abgeschlossen.

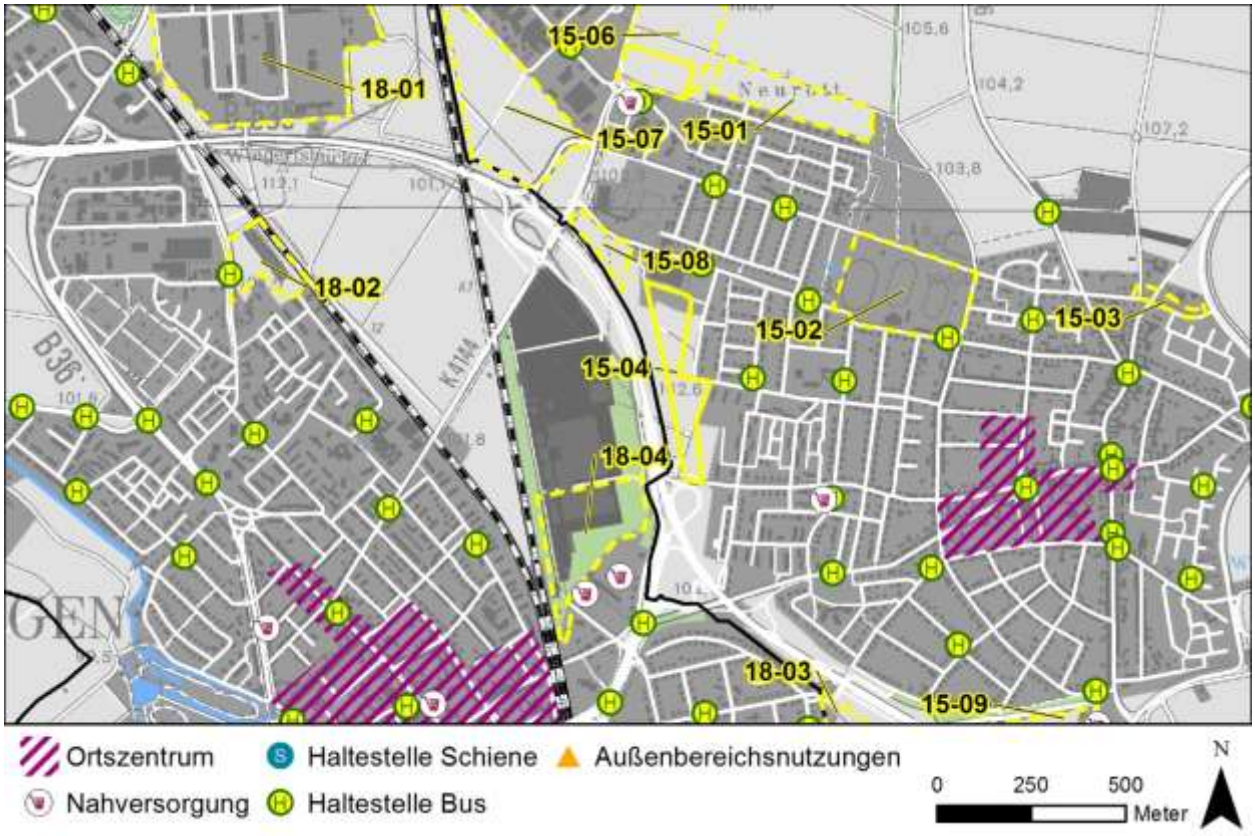
Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 150 m Haltepunkt Schiene: -
Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur	Ortszentrum: ca. 630 m Nächster Markt: ca. 400 m (Supermarkt) Grundschule: ca. 300 m (Humboldt- Grundschule)
Naherholung und Freizeit	Nahezu keine attraktiven Erholungsnutzungen im Wohnumfeld vorhanden. Barrierewirkung der umgebenden Verkehrsfläche. Eine Abmilderung erfolgt durch die „Fläche zur Landschaftsentwicklung“, die auch kleinklimatische Funktionen für die angrenzende Wohnbebauung übernimmt.

Immissionsschutz	
Straßenverkehr	Im gesamten Bereich nachts aufgrund der L594 über 45 dB(A) und damit leichte Überschreitung des Orientierungswertes von 45 dB(A) für allgemeines Wohngebiet (WA). Bewältigung im Bebauungsplan möglich.
Bahn	Ca. 400 m westlich verläuft die Bahntrasse Karlsruhe-Mannheim. Auf der gesamten Fläche werden Werte von bis zu 60 dB(A) nachts erreicht. Bewältigung auf Bebauungsplanebene mit voraussichtlich erhöhtem Aufwand möglich.
Weitere	Ca. 410 m nördlich befindet sich das Gewerbegebiet Jungholz von Plankstadt. Prüfung schalltechnischer Auswirkungen im Bebauungsplanverfahren.

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Zuwegung entlang von Wohngebieten bereits gesichert. Es sind keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Überwiegend Grün- und Ackerland. Insbesondere in Randbereichen sind Gehölzbestände vorhanden. Nördlich an Fläche grenzt Mehrzweckhalle an. Westlich verläuft B535.
Weitere Kriterien	-

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

15-04 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Lösssediment (lokal Schwemmsediment) auf Würm-Schotter / Würm-Schotter Boden: Lehm, sandiger Lehm, schwerer Lehm Bodenbewertung: - Mittlere/hohe bis hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - Mittlere/hohe bis hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - Mittlere/hohe bis sehr hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Mittlere Grundwasserneubildung. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit mittlerer klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion; Lokale Luftleitbahn (unbelastet). Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet. Beeinträchtigung der lokalen Luftleitbahn.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Acker, Mehrzweckhalle, Gehölzbestand - Schutzgebiete: befinden sich keine im Planungsgebiet oder in näherer Umgebung - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse - Biotopverbund: Trittsteinbiotope und Vernetzungselemente vorhanden Konflikt: Verlust von überwiegend geringwertigen Biotopstrukturen, jedoch auch von Gehölzstrukturen. Mittleres Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Acker mit Gehölzreihen, Grünland im Norden. Bedeutung für die Feierabenderholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Mittlere Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von siedlungsnahen Erholungsbereichen.	
Kultur- und Sachgüter	Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Kulturgüter bekannt.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Mittleres Konfliktpotenzial v. a. durch die Wohnumfeldfunktion und die Inanspruchnahme hochwertiger Böden.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

Erhalt der Gehölzstrukturen. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Boden zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

Landschaftsplan 1999:

- Die Fläche wurde nicht als Siedlungserweiterungsfläche betrachtet.
- Lage in „innerörtlicher / örtlich bedeutsamer Freiraumzäsur“

Umweltbezogene Restriktionen



15-05 Plankstadt – Gewerbegebietserweiterung Jungholz Nord



Flächengröße in Hektar	1,5 ha	Die Fläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft enthalten. Bei Verlagerung der Sportplätze sollte diese als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Sie ist aus städtebaulicher und umweltbezogener Sicht für eine zukünftige Gewerbenutzung geeignet.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Landwirtschaft	
Neue FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur
Die Fläche liegt am nördlichen Rand von Plankstadt und grenzt direkt an das bereits bestehende Gewerbegebiet Jungholz an. In ihrem Flächenumgriff sowie aufgrund der Lage führt die Fläche zu einer ungünstigen Freiraumfragmentierung.

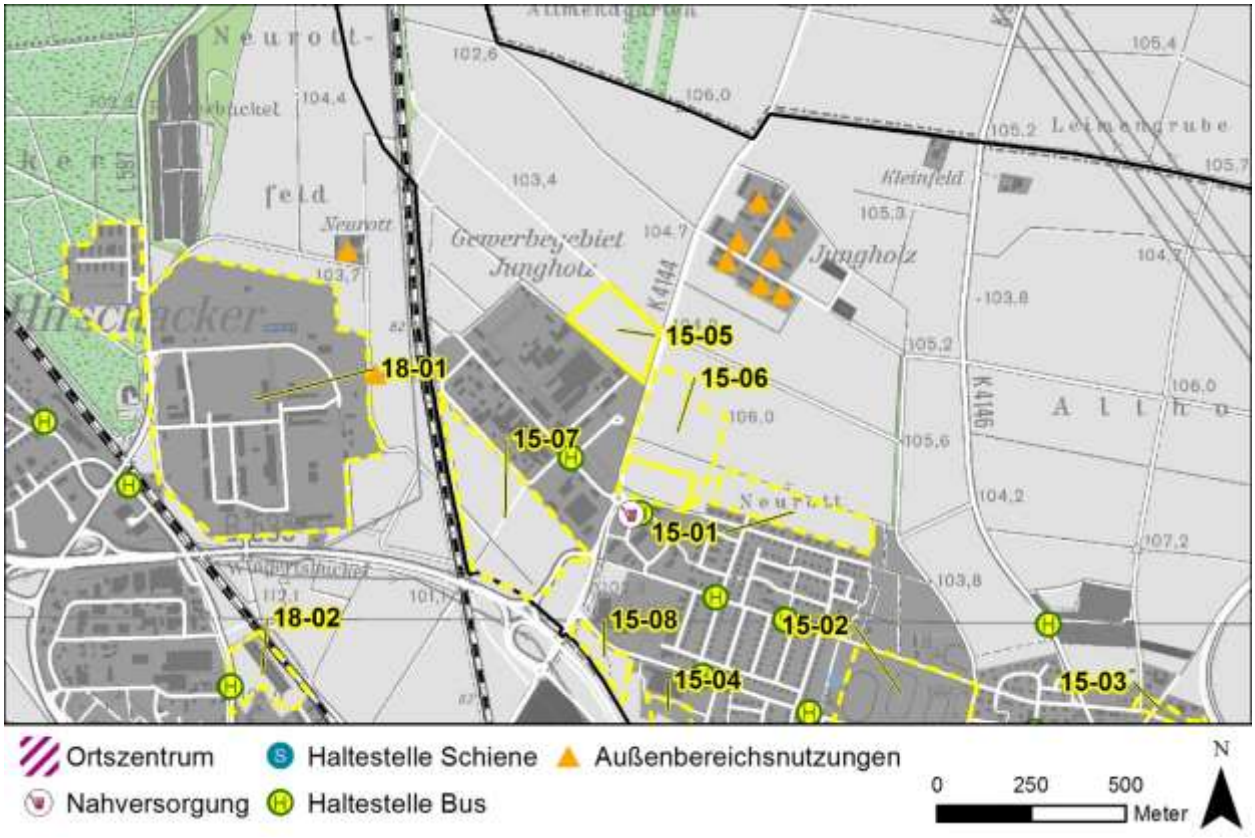
Erreichbarkeiten	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 300 m Haltepunkt Schiene: -
Überörtliche Verkehrsanbindung	Die Fläche ist über das bestehende Gewerbegebiet bzw. über die K4144 gut erreichbar. Über diese und die B 535 bzw. die B 36 erreicht man auch nach ca. 3,5 km die A6. Wohngebiete müssen dabei nicht durchfahren werden.

Immissionsschutz	
Verkehrsimmissionen	Die Bahntrasse Karlsruhe-Frankfurt verläuft ca. 360 m westlich. Es werden nachts nahezu vollflächig schalltechnische Werte von bis zu 60 dB(A) erreicht. Der schalltechnische Orientierungswert von Gewerbegebieten liegt nachts bei 55 dB(A). Dieser Wert wird leicht überschritten. Bewältigung auf Bebauungsplanebene möglich.
Nutzungskonflikte	Aufgrund der Nähe zu Aussiedlerhöfen (ca. 210 m) sowie zur möglichen Wohnbebauung im Plankstadter Norden kann es zu Einschränkungen der gewerblichen Nutzung kommen.

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Lage in ebenem Gelände. Anschluss über vorhandenes Gewerbegebiet möglich. Es sind keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Ackerland, sowie in den Randbereichen Grünland mit Gehölzbeständen. Ca. 220 m nordöstlich befinden sich mehrere Aussiedlerhöfe (Jungholz). Südlich grenzt Gewerbegebiet bzw. östlich zukünftig ggf. eine Sport- und Freizeitfläche an.
Weitere Kriterien	Regionalplan: Vorranggebiet Landwirtschaft, Regionaler Grünzug

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

15-05 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Lösssediment (lokal Schwemmsediment) auf Würm-Schotter Boden: anlehmiger Sand, stark lehmiger Sand, sandiger Lehm, Lehm, schwerer Lehm Bodenbewertung: - Mittlere/hohe bis hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - Mittlere/hohe bis hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - Hohe/sehr hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Mittlere Grundwasserneubildung. Lage im Wasserschutzgebiet „WSG-031-WW Rheinau Rhein-Neckar AG MA“, Zone IIIB. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten. Hohes Gefährdungspotential des Grundwassers gegenüber Verunreinigungen, Lage im WSG.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit mittlerer klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Acker mit Sträuchern im Norden - Schutzgebiete: östlich angrenzend Offenlandbiotop „Feldhecken I nördlich Plankstadt“ - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse - Biotopverbund: vereinzelt Trittsteinbiotope vorhanden Konflikt: Verlust von überwiegend geringwertigen Biotopstrukturen. Geringes Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Acker mit Sträuchern im Norden. Bedeutung für die Feierabenderholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Am östlichen Rand "Rheintal-Weg". Mittlere Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von Erholungsbereichen und von Freifläche entlang von ausgewiesenen Radwegen.	
Kultur- und Sachgüter	Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Kulturgüter bekannt.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Mittleres Konfliktpotenzial v. a. durch die Inanspruchnahme von hochwertigen Böden und der Lage im Wasserschutzgebiet.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

Erhalt der gesetzlich geschützten Feldhecke am östlichen Gebietsrand. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Boden zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

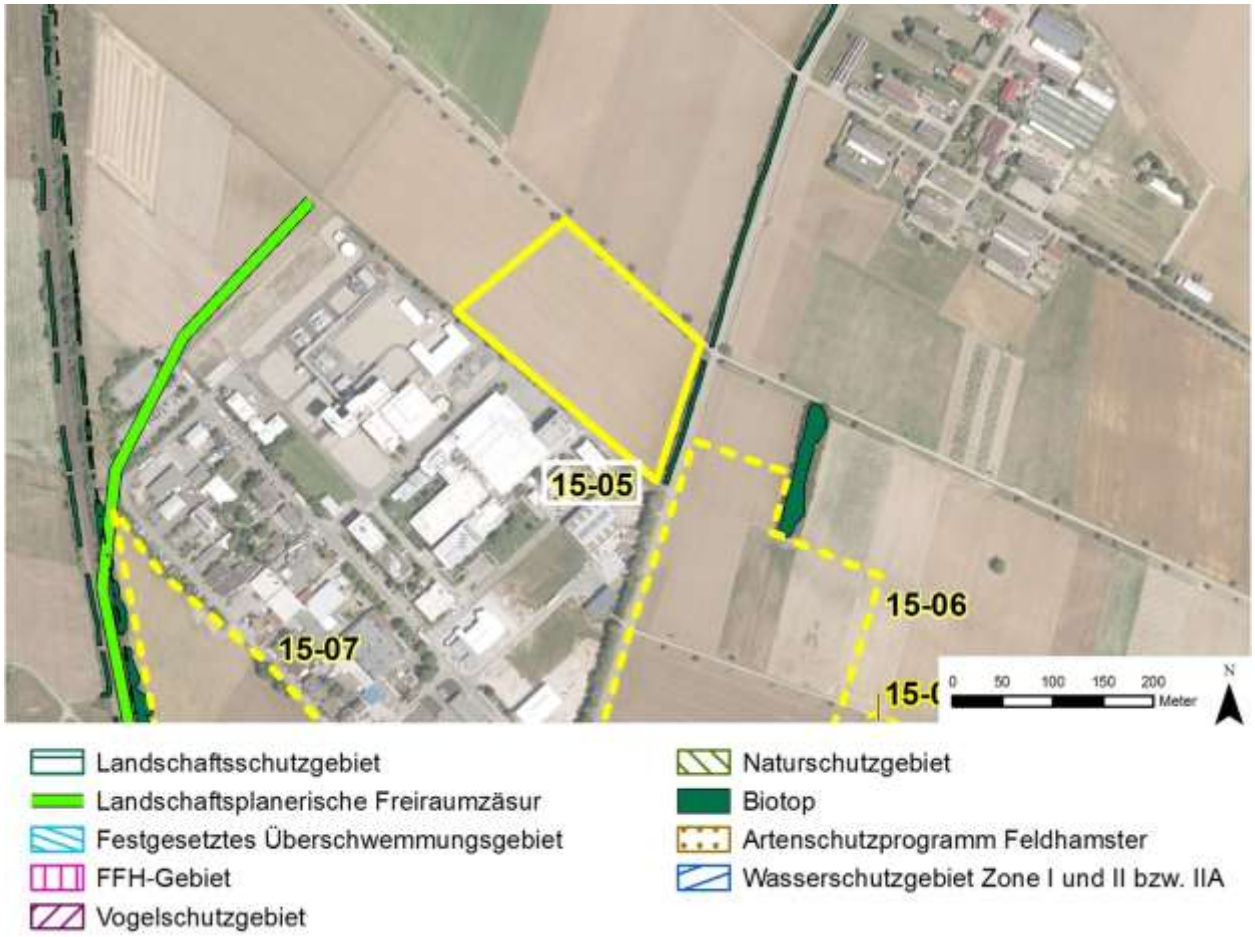
Landschaftsplan 1999:

- Die Fläche wurde nicht als Siedlungserweiterungsfläche betrachtet.

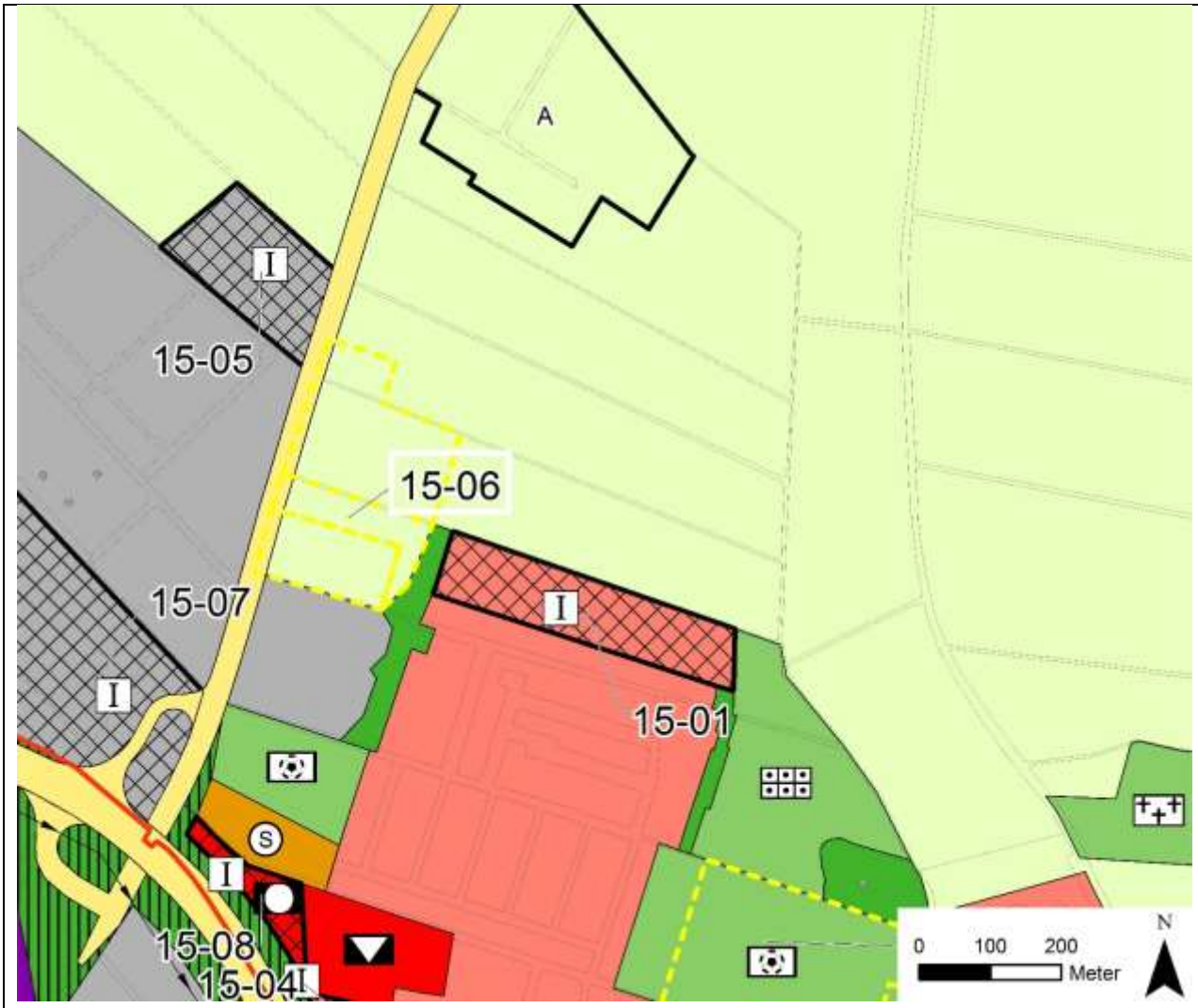
Regionalplan:

- z.T. Lage in Vorranggebiet Landwirtschaft und regionalplanerischem Grünzug

Umweltbezogene Restriktionen



15-06 Plankstadt – Verlängerte Kantstraße



Flächengröße in Hektar	6,5 ha	Im vorherigen Planentwurf waren Sport- und Freizeitnutzungen dargestellt. Nach Bürgerbefragung und Beschluss des Gemeinderats 2017 sollen die Sportflächen jedoch nicht verlagert werden. Aus städtebaulicher Sicht wäre die Fläche für eine zukünftige Sport- und Freizeitnutzung gut geeignet. Aus Sicht der Umweltbelange ist die Fläche geeignet.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Gewerbliche Baufläche, (2,9 ha), Landwirtschaft (3,6 ha)	
Neue FNP-Darstellung	Landwirtschaft (6,5 ha)	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur	
Aufgrund der diesem Vorentwurf zugrunde liegenden Konzeption, die bisherigen Sportflächen als Wohnbauflächen zu nutzen, war als zukünftiger Standort für die Sportanlagen der hier dargestellte Flächenbereich vorgesehen. Diese Konzeption kommt nach der Entscheidung Plankstadts im Herbst 2017 nicht mehr in Frage.	

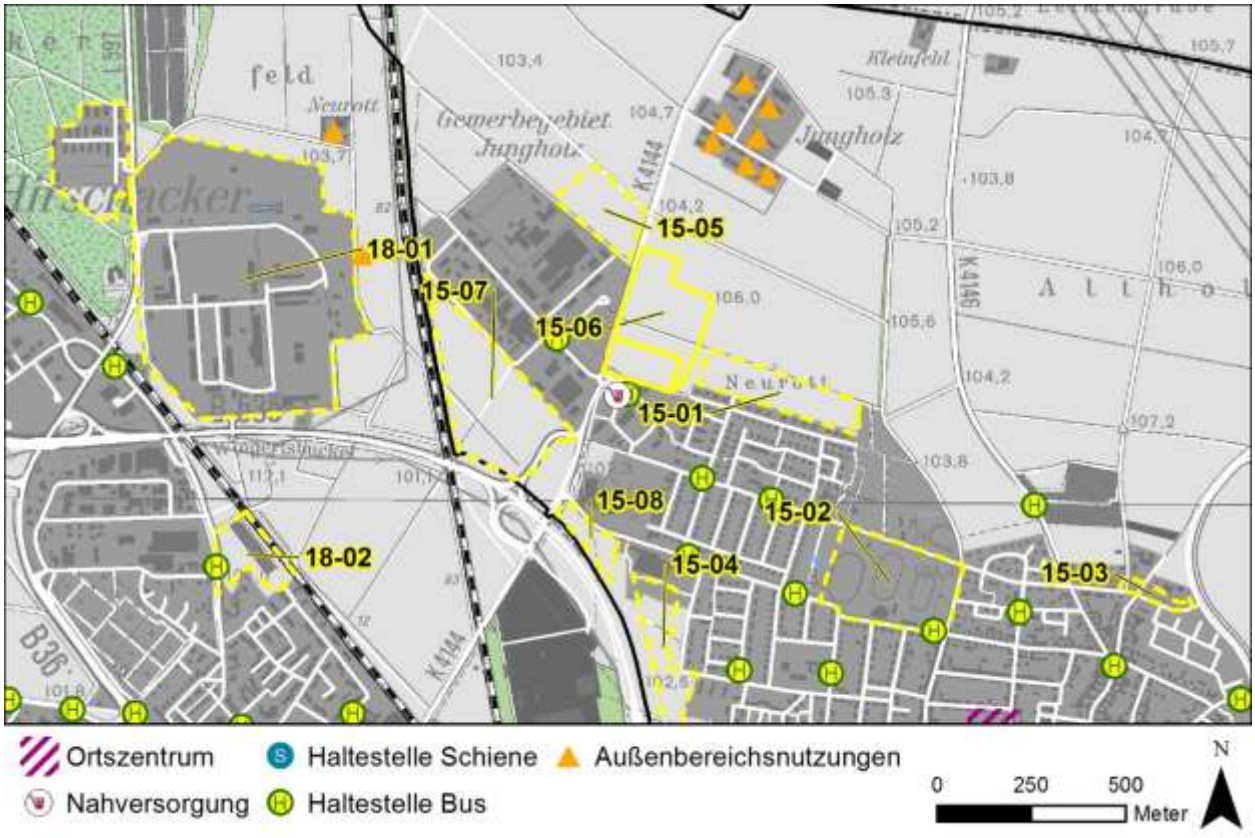
Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 50 m Haltepunkt Schiene: -
Zentren und soziale Infrastruktur	Ortszentrum: ca. 1.800 m Grundschule: ca. 1.300 m (Humbold-Grundschule)

Immissionsschutz	
Aufgrund der Nähe zu Wohngebieten sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu prüfen.	

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Lage in ebenem Gelände. Zuwegung über Kantstraße und K 4144 gesichert. Keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Ackerland. Südlich sowie westlich befinden sich Gewerbeflächen, ca. 300 m nördlich Aussiedlerhöfe (Jungholz).
Weitere Kriterien	Regionalplan: Siedlungsbereich Gewerbe. Die Sport und Freizeitfläche liegt mit ihrem nördlichen Bereich im regionalen Grünzug und im Vorranggebiet für Landwirtschaft

Gesamtbewertung Städtebau	

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

15-06 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Lösssediment (lokal Schwemmsediment) auf Würm-Schotter / Flugsandsediment (lokal Hochflutsand) Boden: anlehmiger Sand, stark lehmiger Sand, sandiger Lehm, Lehm, schwerer Lehm, lehmiger Sand Bodenbewertung: - Mittlere/hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - Mittlere/hohe bis hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - Mittlere/hohe bis hohe/sehr hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Mittlere Grundwasserneubildung. Lage im Wasserschutzgebiet „WSG-031-WW Rheinau Rhein-Neckar AG MA“, Zone IIIB. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten. Hohes Gefährdungspotential des Grundwassers gegenüber Verunreinigungen, Lage im WSG.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit mittlerer klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Acker, junge Einzelgehölze - Schutzgebiete: am nördlichen Rand Offenlandbiotop „Feldgehölz nördlich Plankstadt“; nordwestlich angrenzend Offenlandbiotop „Feldhecken I nördlich Plankstadt“ - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse - Biotopverbund: vereinzelt Trittsteinbiotope vorhanden Konflikt: Verlust von überwiegend geringwertigen Biotopstrukturen. Geringes Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Acker, junge Einzelgehölze. Bedeutung für die Feierabenderholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Am westlichen Rand „Rheintal-Weg“. Mittlere Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von Erholungsbereichen und von Freifläche entlang von ausgewiesenen Radwegen.	
Kultur- und Sachgüter	Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Kulturgüter bekannt.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Geringes Konfliktpotenzial v. a. durch die Inanspruchnahme von hochwertigen Böden und der Lage im Wasserschutzgebiet.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

Erhalt der Einzelgehölze. Sehr gute Eingrünung der Sport- und Freizeitfläche. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Boden zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

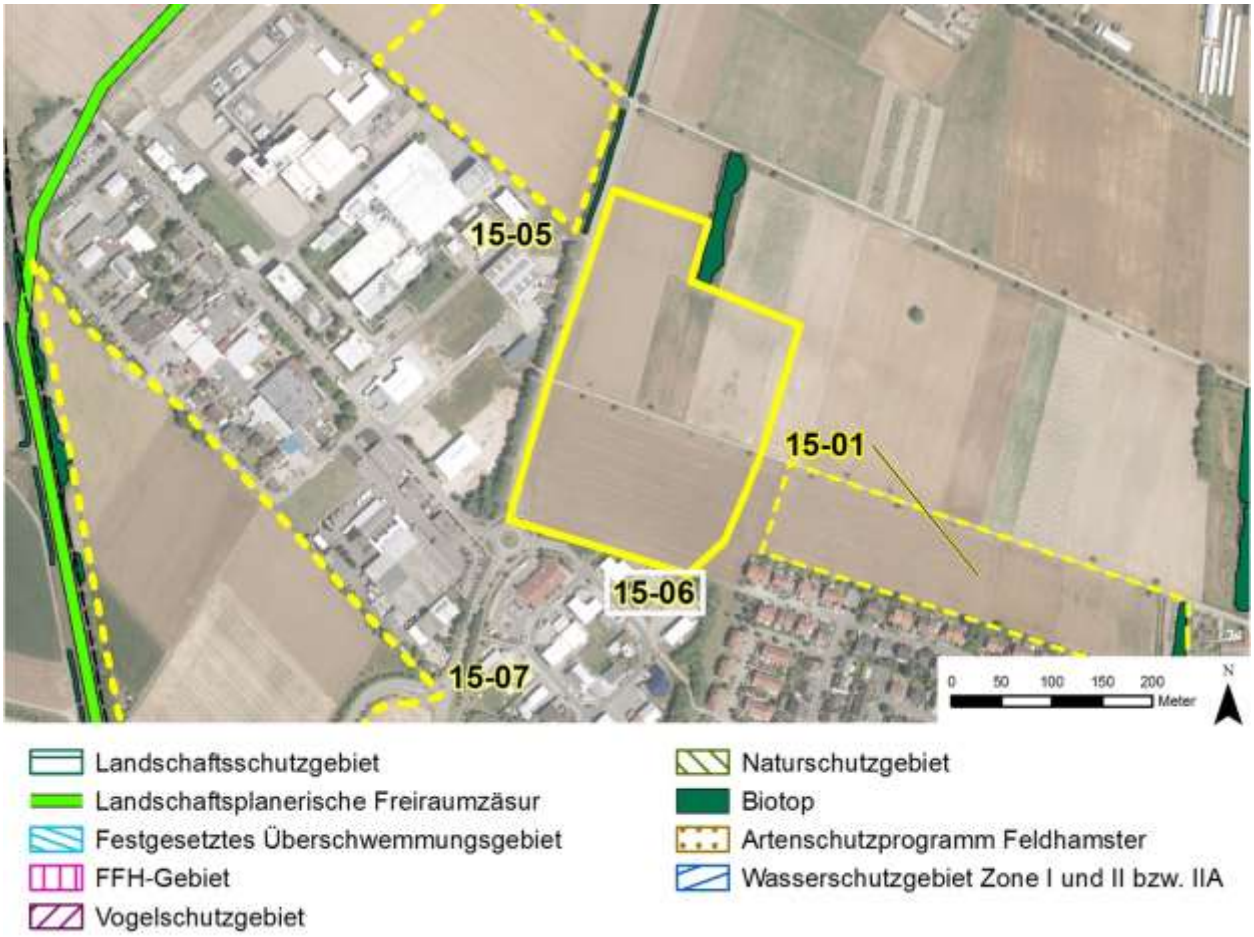
Landschaftsplan 1999:

- Fläche wurden als wenig vereinbar eingeschätzt.

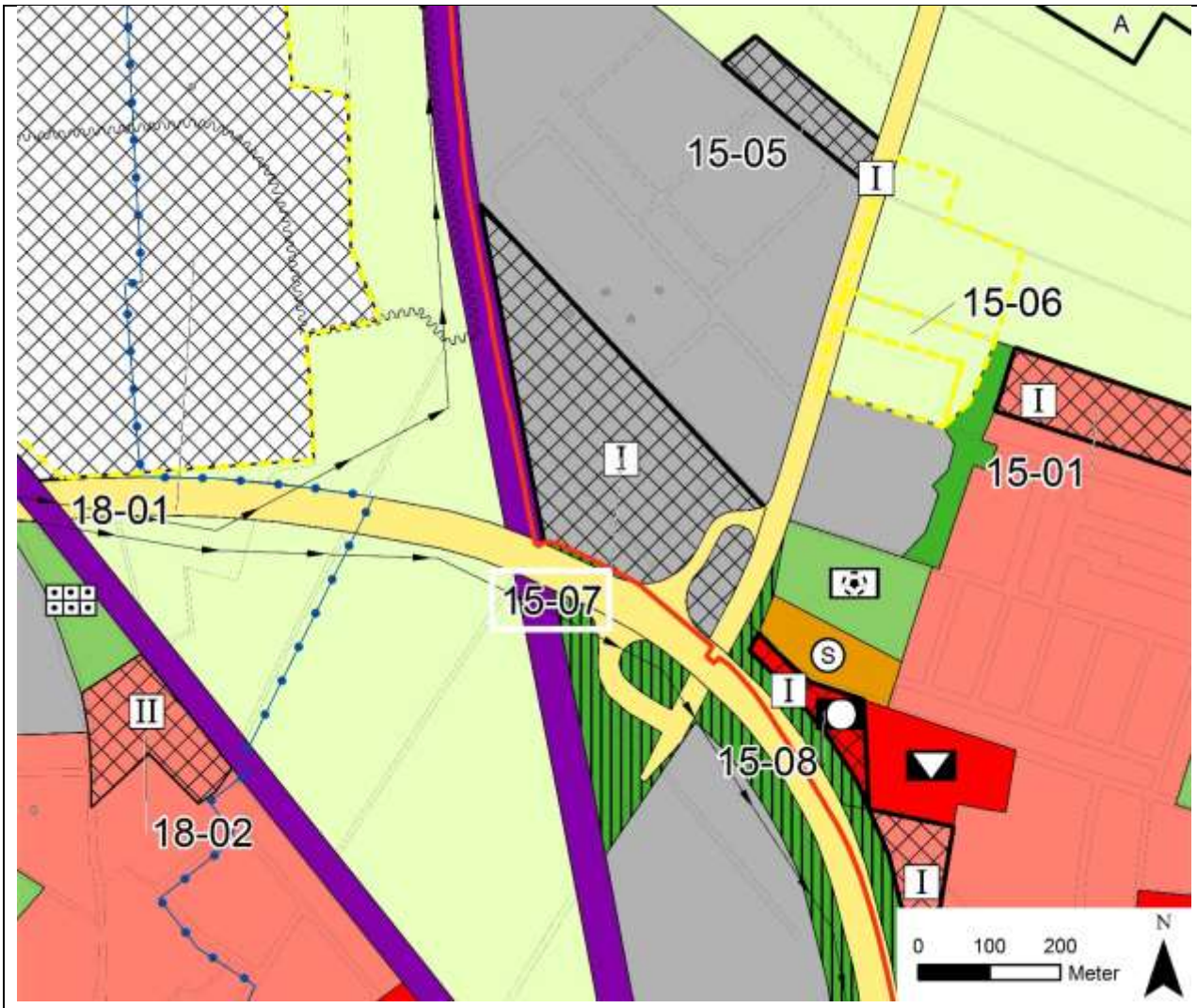
Regionalplan:

- z.T. Lage in Vorranggebiet Landwirtschaft und regionalplanerischem Grünzug

Umweltbezogene Restriktionen



15-07 Plankstadt – Gewerbegebietserweiterung Jungholz Areal III



Flächengröße in Hektar	10,5 ha	Die Fläche ist seit 1982 im Flächennutzungsplan als Fläche für Gewerbliche Baufläche enthalten. Auch der aktuelle Planentwurf stellt an dieser stellt eine Gewerbliche Baufläche dar. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige Gewerbenutzung gut geeignet. Aus Sicht der Umweltbelange ist sie geeignet.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Gewerbliche Baufläche	
Neue FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur	
Die Fläche liegt südlich des Gewerbegebiets Jungholz zwischen Bahnlinie, B 535 und K 4144. Sie grenzt an gewerbliche Baufläche im Norden und Osten an und soll u.a. den ansässigen Unternehmen als Erweiterungsmöglichkeit erhalten bleiben. Westlich der Bahnlinie liegt die Konversionsfläche Tompkins auf Schwetzinger Gemarkung. Bis vor kurzem lag die Fläche auf Schwetzinger Gemarkung. Nach dem Gemarkungstausch soll die Fläche auch zukünftig als Entwicklungsfläche Gewerbe dargestellt werden. Aufgrund der Umgebungsnutzungen ist der Standort siedlungsstrukturell gut geeignet.	

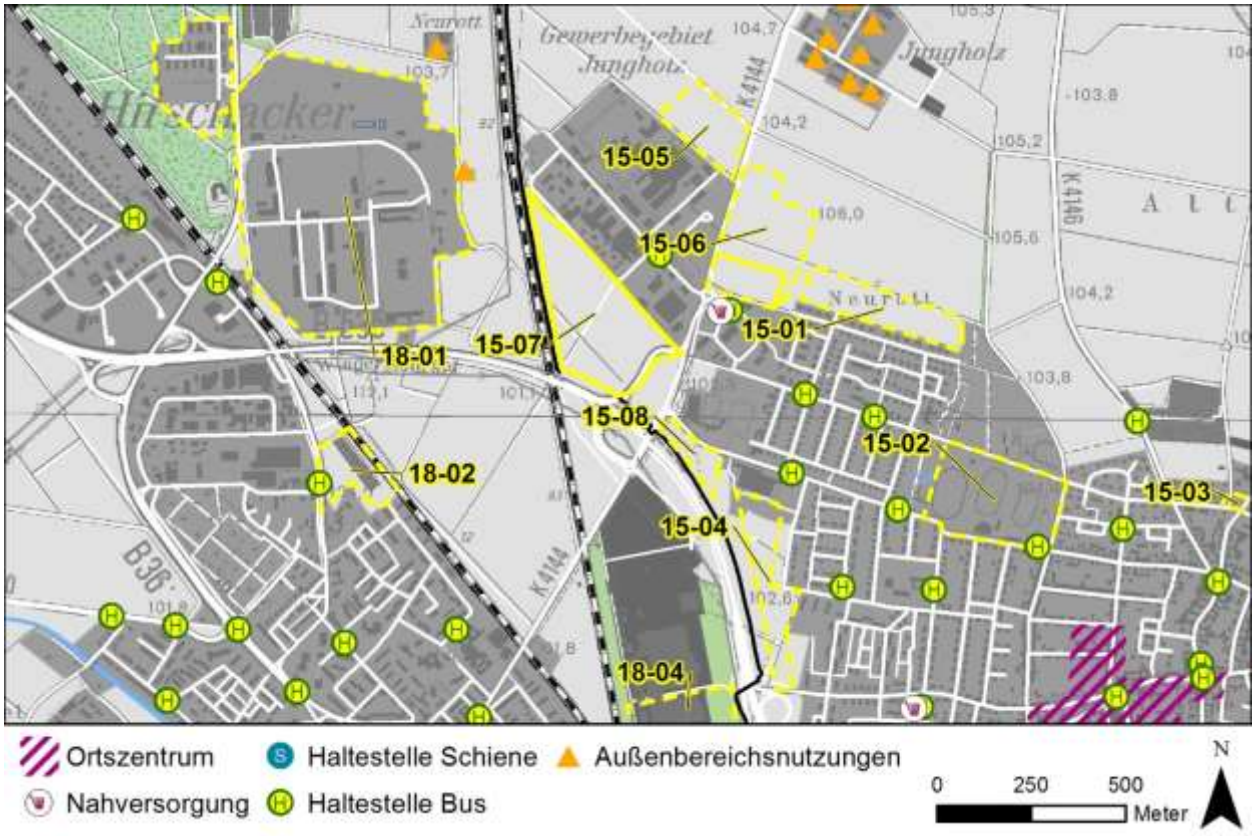
Erreichbarkeiten	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 160 m Haltepunkt Schiene: -
Überörtliche Verkehrsanbindung	Die Fläche ist über das bereits bestehende Gewerbegebiet gut erreichbar und an das überörtliche Straßennetz direkt angebunden (K4144). Über die B 535 bzw. die B36 erreicht man nach ca. 2,5 km die A6. Wohngebiete müssen nicht durchfahren werden.

Immissionsschutz	
Verkehrsimmissionen	Ca. 40 m westlich verläuft die Bahntrasse Karlsruhe-Frankfurt. Es werden auf der Fläche nachts schalltechnische Werte zwischen 60 und 70 dB(A) sowie in Randbereichen sogar über 70 dB(A) erreicht. Der schalltechnische Orientierungswert von Gewerbegebieten liegt bei 55 dB(A) nachts. Dieser Wert wird stark überschritten. Voraussichtlich hoher Aufwand und Festsetzungen auf Bebauungsplanebene notwendig.
Nutzungskonflikte	Zur nächsten Wohnbebauung sind es ca. 330 m. Durch die vorgelagerten Gebäude des Tennisclub Plankstadt e.V. sowie durch die Planung des Feuerwehrgerätehauses ist mit einer gewissen Abschirmung zu rechnen. Prüfung auf Bebauungsplanebene.

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Lage in ebenem Gelände. Äußere Zuwegung über bestehendes Gewerbegebiet gesichert. Keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Ackerland sowie Grünland. Die Randbereiche sind mit Gehölzen bestanden. Westlich verläuft die Bahntrasse Karlsruhe-Mannheim. Ca. 180 m westlich liegt die Konversionsfläche Tompkins (Schwetzingen). Nordöstlich grenzt das bestehende Gewerbegebiet Jungholz an.
Weitere Kriterien	Regionalplan: Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung, Logistik Grundwassermessstelle des Landes (GWM 123/305-2) vorhanden.

Gesamtbewertung Städtebau	

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

15-07 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Lösssediment (lokal Schwemmsediment) auf Würm-Schotter Boden: Lehm, sandiger Lehm, schwerer Lehm. Altlastenverdachtsfläche im Norden. Bodenbewertung: - Mittlere/hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - Mittlere/hohe bis hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - Mittlere/hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Mittlere Grundwasserneubildung. Lage im Wasserschutzgebiet „WSG-031-WW Rheinau Rhein-Neckar AG MA“, Zone IIIB. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten. Hohes Gefährdungspotential des Grundwassers gegenüber Verunreinigungen, Lage im WSG.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion; Lokale Luftleitbahn (unbelastet). Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet und Freifläche mit hoher Ausgleichsfunktion. Beeinträchtigung der lokalen Luftleitbahn.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Acker, Gehölze am nordöstlichen Rand und im Südosten. - Schutzgebiete: westlich angrenzend Offenlandbiotop „Feldhecken westlich Plankstadt“ - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse - Biotopverbund: Trittsteinbiotope und Vernetzungselemente vorhanden Konflikt: Verlust von überwiegend geringwertigen Biotopstrukturen, jedoch auch von Gehölzstrukturen. Mittleres Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Wenig strukturreiches Ackerland. Geringe Bedeutung für die Feierabenderholung. Hohe Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von Freifläche.	
Kultur- und Sachgüter	Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Kulturgüter bekannt.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Mittleres Konfliktpotenzial v. a. durch die Inanspruchnahme von hochwertigen Böden, der Lage im Wasserschutzgebiet und dem Verlust von Freifläche mit hoher Ausgleichsfunktion.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

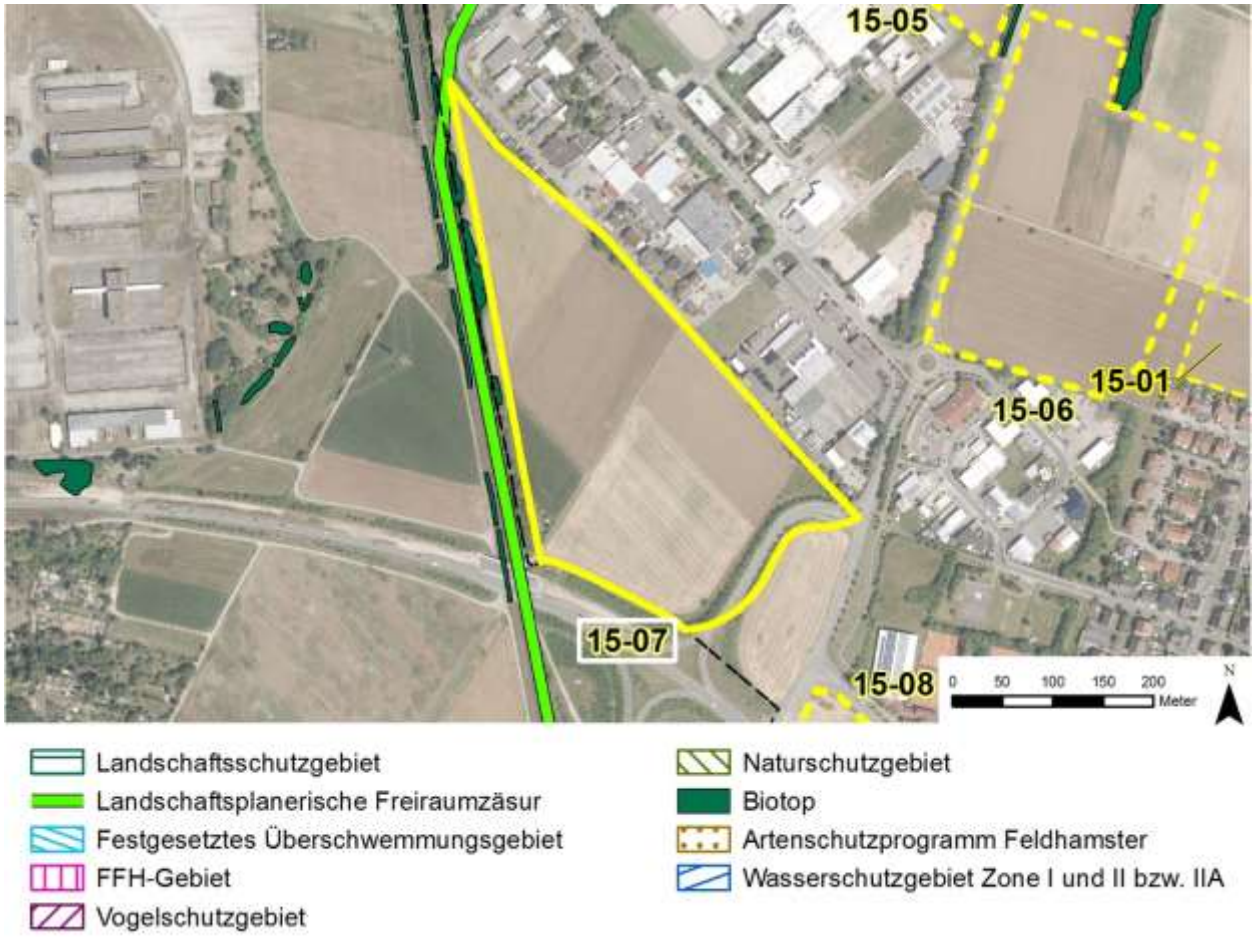
Erhalt der Gehölze. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Boden zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

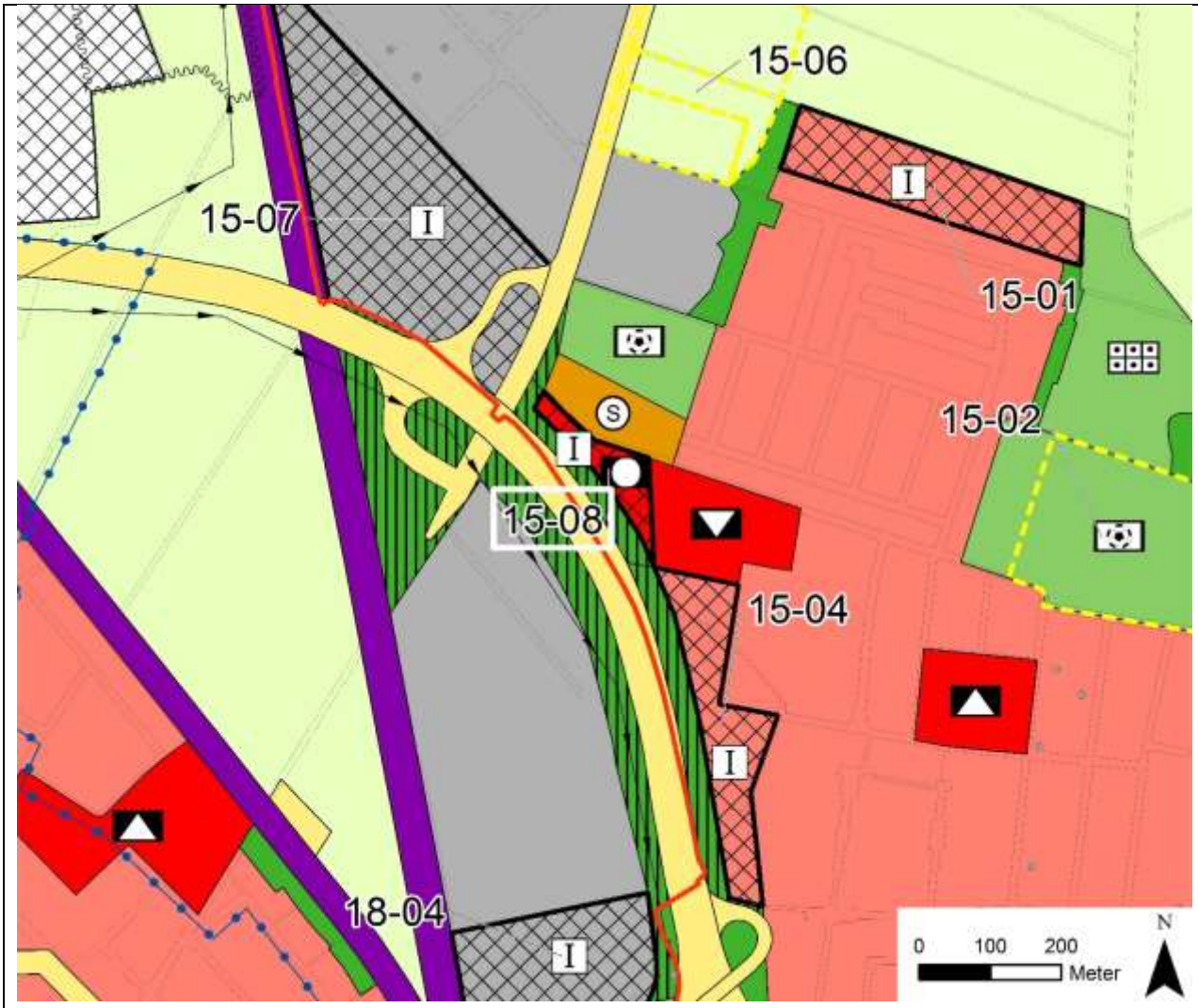
Landschaftsplan 1999:

- Fläche wurde als bedingt vereinbar eingeschätzt.

Umweltbezogene Restriktionen



15-08 Plankstadt – Jahnstraße Süd-West (Feuerwehr)



Flächengröße in Hektar	1,0 ha	Die Fläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zukünftig soll an dieser Stelle eine Gemeinbedarfsfläche Ordnung und Sicherheit dargestellt werden. Sie ist aus städtebaulicher und umweltbezogener Sicht für die vorgesehene Nutzung gut geeignet.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Landwirtschaft	
Neue FNP-Darstellung	Gemeinbedarfsfläche Ordnung und Sicherheit	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur

Die Fläche liegt am westlichen Ortseingang von Plankstadt südlich der Tennisplätze. Da seit längerer Zeit die Feuerwehr aus dem Ortszentrum hinaus verlagert werden soll, weist die Fläche an der Jahnstraße aufgrund ihrer Lage und Anbindung eine hohe Eignung für eine entsprechende Nutzung auf. Um der Gemeinde langfristig genügend Spielraum einzuräumen, soll die Fläche im Flächennutzungsplan zukünftig als „Entwicklungsfläche Gemeinbedarf – Ordnung und Sicherheit“ dargestellt werden.

Erreichbarkeiten

Lagegunst	Die Fläche ist über die K4144 sowie die Jahnstraße gut erreichbar. Die Lage ermöglicht eine gute Ab- und Anfahrt mit großen Fahrzeugen. Es besteht ein Anschluss an die B535.

Immissionsschutz

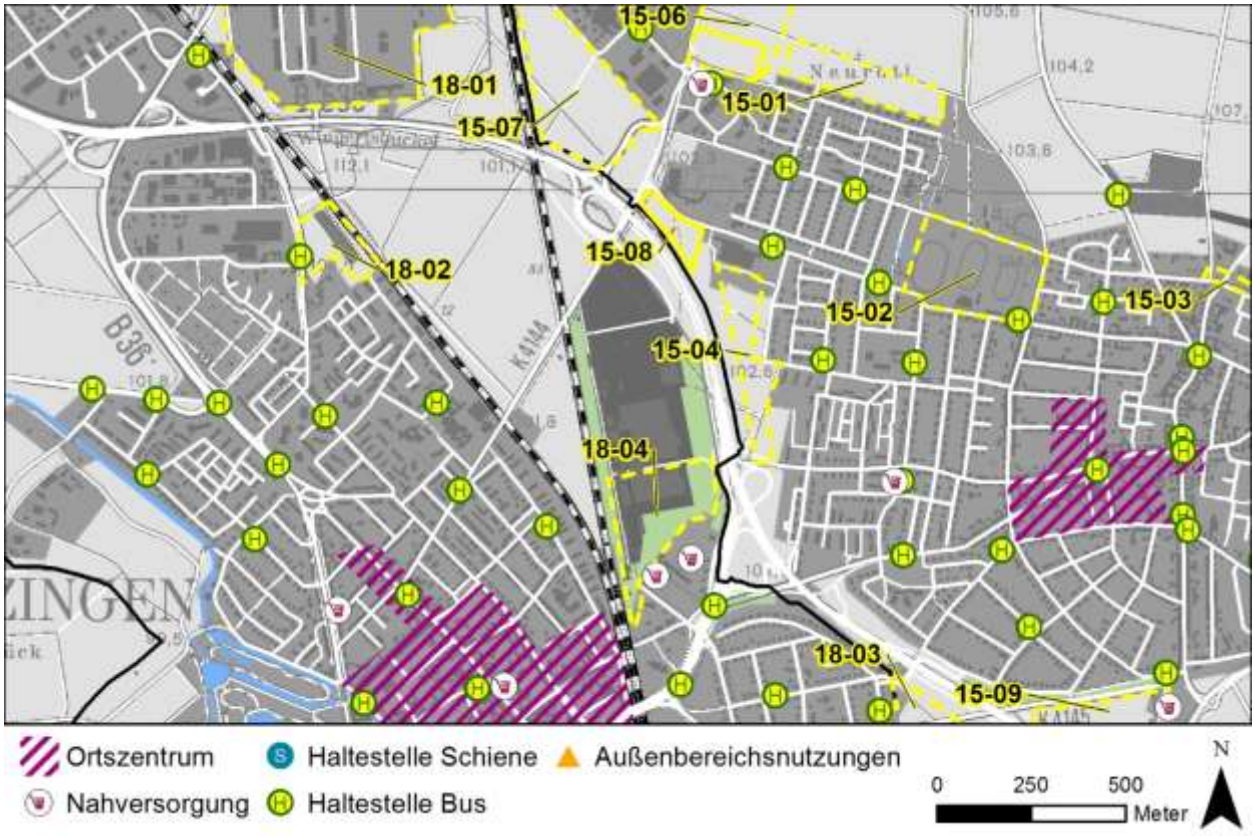
Im westlichen Teilbereich werden aufgrund der Bundesstraße nachts schalltechnische Werte von bis zu 55 dB(A) erreicht, auf der östlichen Teilfläche 45 bis 50 dB(A). Zudem verläuft die Bahntrasse Karlsruhe-Frankfurt ca. 270 m westlich. Es werden nachts schalltechnische Werte von 55 bis 65 dB(A) erreicht. Der Orientierungswert von 55 dB(A) nachts für Gewerbegebiete wird leicht überschritten. Bewältigung auf Bebauungsplanebene möglich.

Weitere Planungskriterien

Erschließung	Lage in ebenem Gelände. Die Zuwegung ist gesichert. Es sind keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Grünland. Nördlich befindet sich der Tennisclub Plankstadt sowie südöstlich die Mehrzweckhalle mit Gastronomie. Westlich sowie nördlich befinden sich überwiegend Verkehrsflächen.
Weitere Kriterien	-

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

15-08 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Lösssediment (lokal Schwemmsediment) auf Würm-Schotter Boden: Lehm, sandiger Lehm, schwerer Lehm Bodenbewertung: - Mittlere/hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - Mittlere/hohe bis hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - Mittlere/hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Mittlere Grundwasserneubildung. Lage teilweise im Wasserschutzgebiet „WSG-031-WW Rheinau Rhein-Neckar AG MA“, Zone IIIB. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten. Hohes Gefährdungspotential des Grundwassers gegenüber Verunreinigungen, Lage im WSG.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit mittlerer klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion; Lokale Luftleitbahn (unbelastet) Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet. Beeinträchtigung der lokalen Luftleitbahn.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Acker - Schutzgebiete: befinden sich keine im Planungsgebiet oder in näherer Umgebung - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel - Biotopverbund: - Konflikt: Verlust von geringwertigen Biotopstrukturen. Geringes Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Wenig strukturreiches Ackerland. Bedeutung für die Erholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Hohe Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von siedlungsnaher Freifläche.	
Kultur- und Sachgüter	Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Kulturgüter bekannt.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Geringes Konfliktpotenzial aufgrund der Lage am Ortsrand zwischen Sportflächen, Straßen und einer Mehrzweckhalle. Jedoch Lage im Wasserschutzgebiet und Inanspruchnahme hochwertiger Böden.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

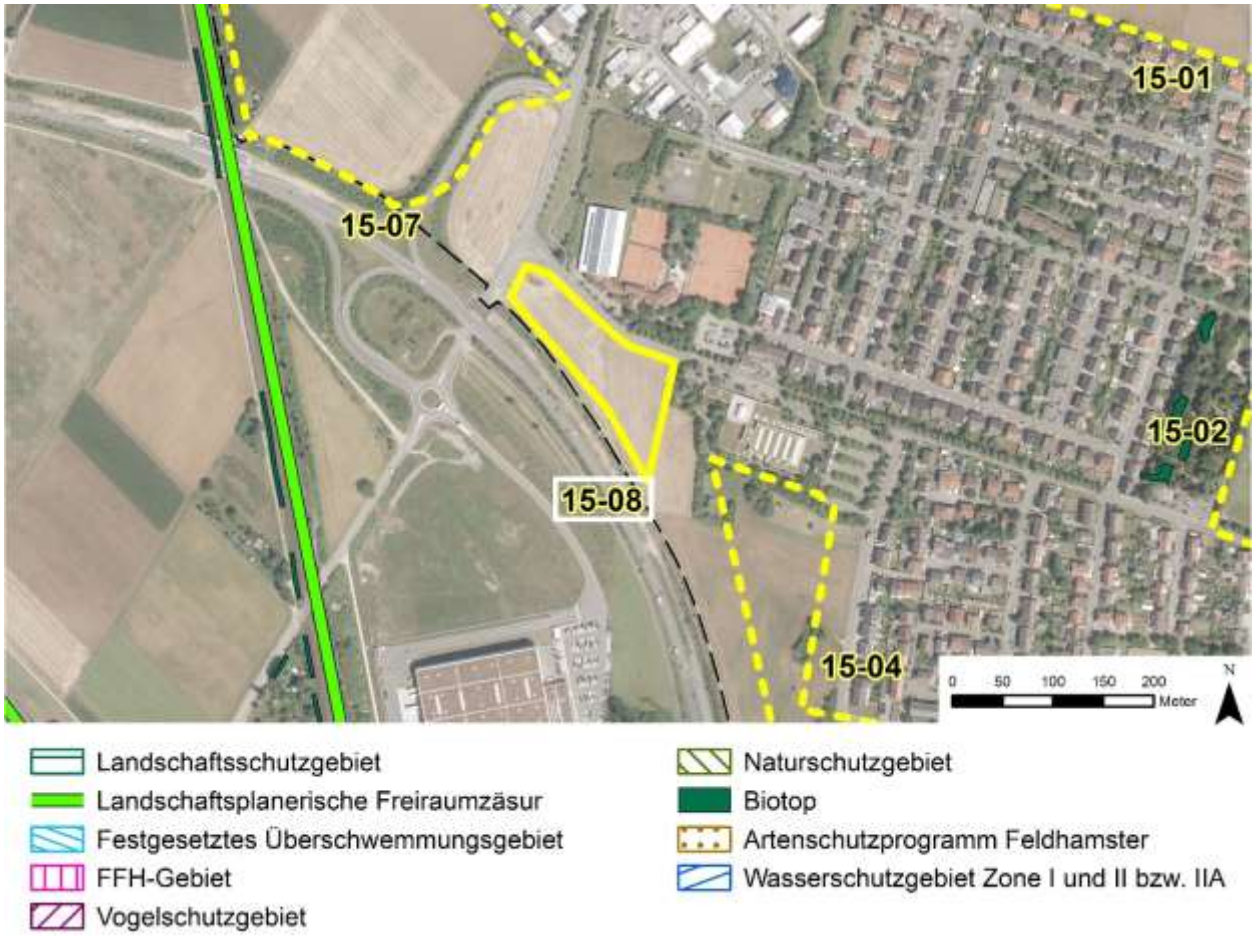
Sehr gute Ein- und Durchgrünung der Gemeinbedarfsfläche. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Boden zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

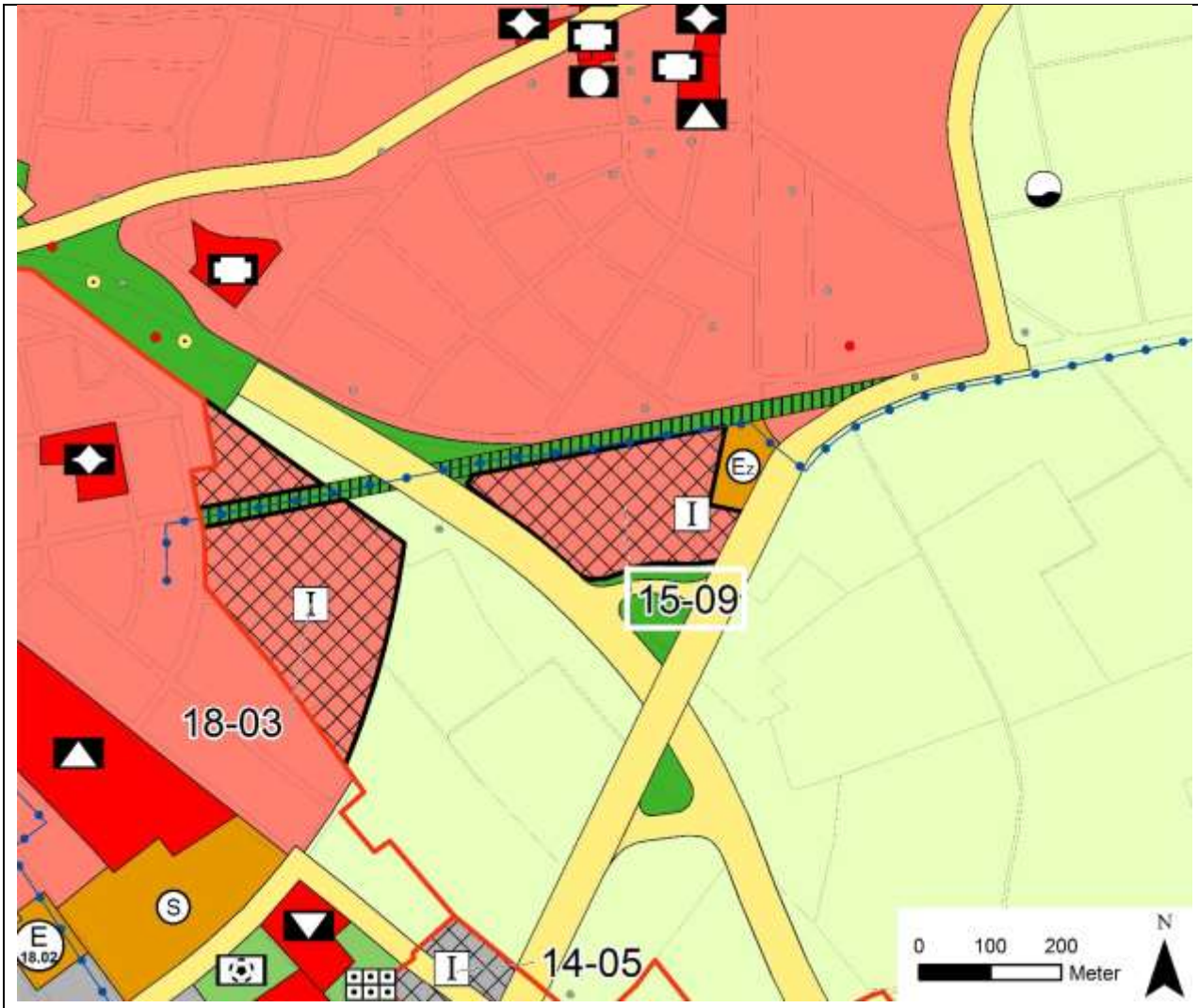
Landschaftsplan 1999:

- Die Fläche wurde nicht als Siedlungserweiterungsfläche betrachtet.
- Lage in „innerörtlich / örtlich bedeutsamer Freiraumzäsur“

Umweltbezogene Restriktionen



15-09 Plankstadt Süd (Kurfürstenstraße)



Flächengröße in Hektar	5,1 ha	Die Fläche ist bisher als Fläche für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan enthalten. Sie wird als alternative Wohnbaufläche geprüft. Sie ist aus städtebaulicher Sicht sowie aus Sicht der Umweltbelange für eine zukünftige Wohnnutzung geeignet.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft, Konversionsfläche	
Aktuelle Darstellung FNP	Landwirtschaft	
Neue FNP-Darstellung	Wohnbaufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur
Am südlichen Ortsrand von Planstadt, angrenzend an bestehende Wohnbebauung, liegt eine derzeit ackerbaulich genutzte Fläche, die für eine Wohnbaufläche in Betracht kommt. Sie rundet den Siedlungskörper ab und fügt sich gut in die Siedlungsstruktur ein.

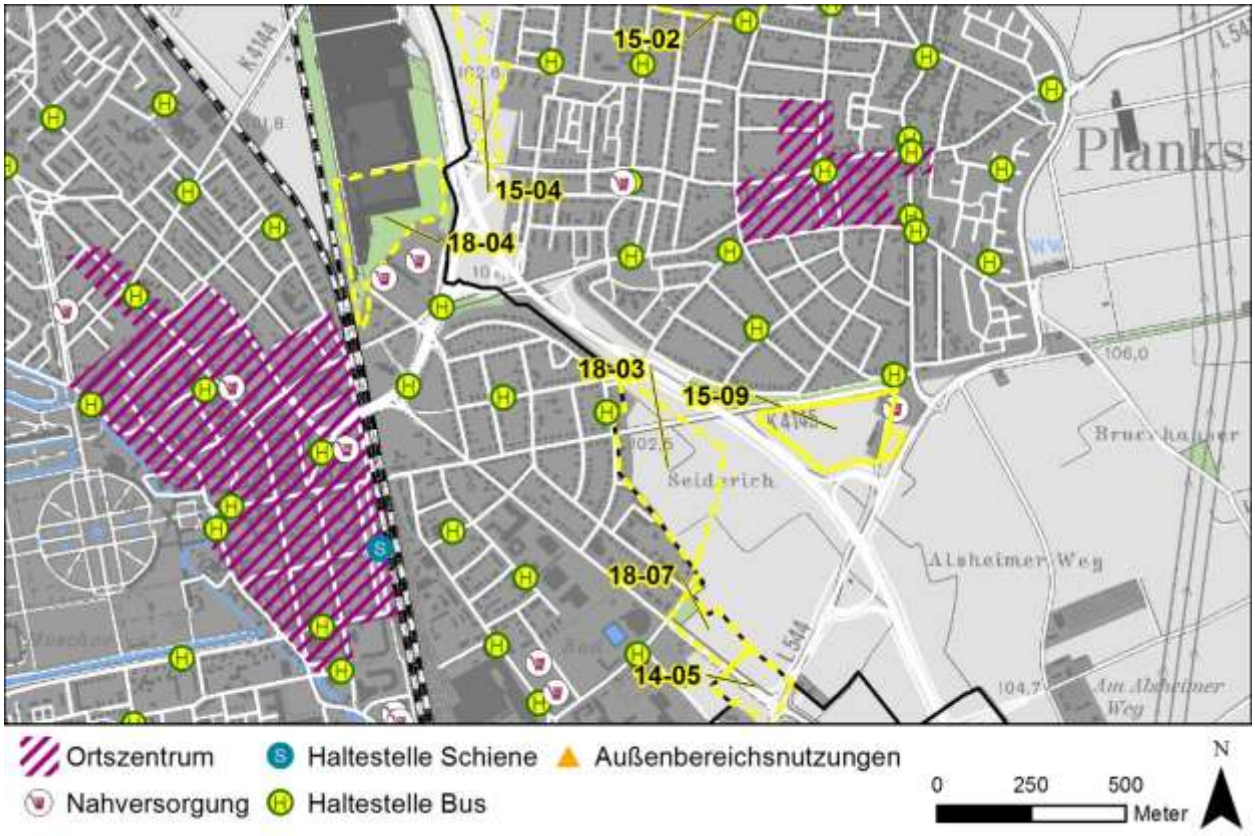
Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 100 m Haltepunkt Schiene: 1.300 m
Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur	Ortszentrum: ca. 550 m Nächster Markt: ca. 100 m (Netto) Grundschule: ca. 600 m (Friedrichschule)
Naherholung und Freizeit	Ortsrandlage umgeben von wenig strukturreichem Ackerland und Verkehrsflächen mit Barrierewirkung.

Immissionsschutz	
Straßenverkehr	Lage zwischen Bundesstraße 535 und Oftersheimer Landstraße. Zur angrenzenden Bundesstraße liegen noch keine aktuellen Werte vor, aufgrund der Nähe ist mit einer Überschreitung der Orientierungswerte zu rechnen. Eine nähere Prüfung ist Gegenstand der Bebauungsplanung.
Bahn	Ca. 980 m westlich verläuft die Bahntrasse Karlsruhe-Mannheim. Auf der Fläche werden nachts Werte von bis zu 55 dB(A) erreicht. Eine Bewältigung ist auf Bebauungsplanebene voraussichtlich möglich.
Weitere	-

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Lage in topografisch leicht abfälligem Gelände, weshalb ggfs. mit einem höheren Aufwand für Kanäle zu rechnen ist. Zuwegung über bestehendes Wohngebiet möglich.
Bestandsnutzungen	Auf der Fläche sowie in direktem Umfeld überwiegend wenig strukturreiches Ackerland. Nördlich verläuft die kulturhistorisch bedeutsame Maulbeerallee, ein Wohngebiet grenzt an. Auf der östlichen Teilfläche befinden sich entlang der Ofterheimer Landstraße bereits Wohngebäude mit z.T. Gartenland. Nahversorgungsmarkt grenzt nordöstlich direkt an.
Weitere Kriterien	-

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

15-09 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Flugsandsediment (lokal Hochflutsand) Boden: anlehmiger Sand, sandiger Lehm, lehmiger Sand. Bodenbewertung: - Mittlere/hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - Sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - Hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Mittlere Grundwasserneubildung. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Acker, Einzelgehölze - Schutzgebiete: im Nordosten Offenlandbiotop „Feldgehölz südlich Plankstadt“ (bereits integriert in Bebauung) - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Brutvögel, Reptilien, Fledermäuse - Biotopverbund: - Konflikt: Verlust von überwiegend geringwertigen Biotopstrukturen. Mittleres Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Wenig strukturreiches Ackerland. Geringe Bedeutung für die Feierabenderholung. Am nördlichen Rand verläuft Radweg. Hohe Lärmbeeinträchtigung durch angrenzende Straßen. Konflikt: Verlust von Freifläche an ausgewiesenem Radweg.	
Kultur- und Sachgüter	Nördlich des Planungsgebiets verläuft die kulturhistorisch bedeutsame „Maulbeerallee“.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung
Mittleres Konfliktpotenzial aufgrund der Inanspruchnahme von hochwertigen Böden.

Konfliktpotenzial Umwelt	

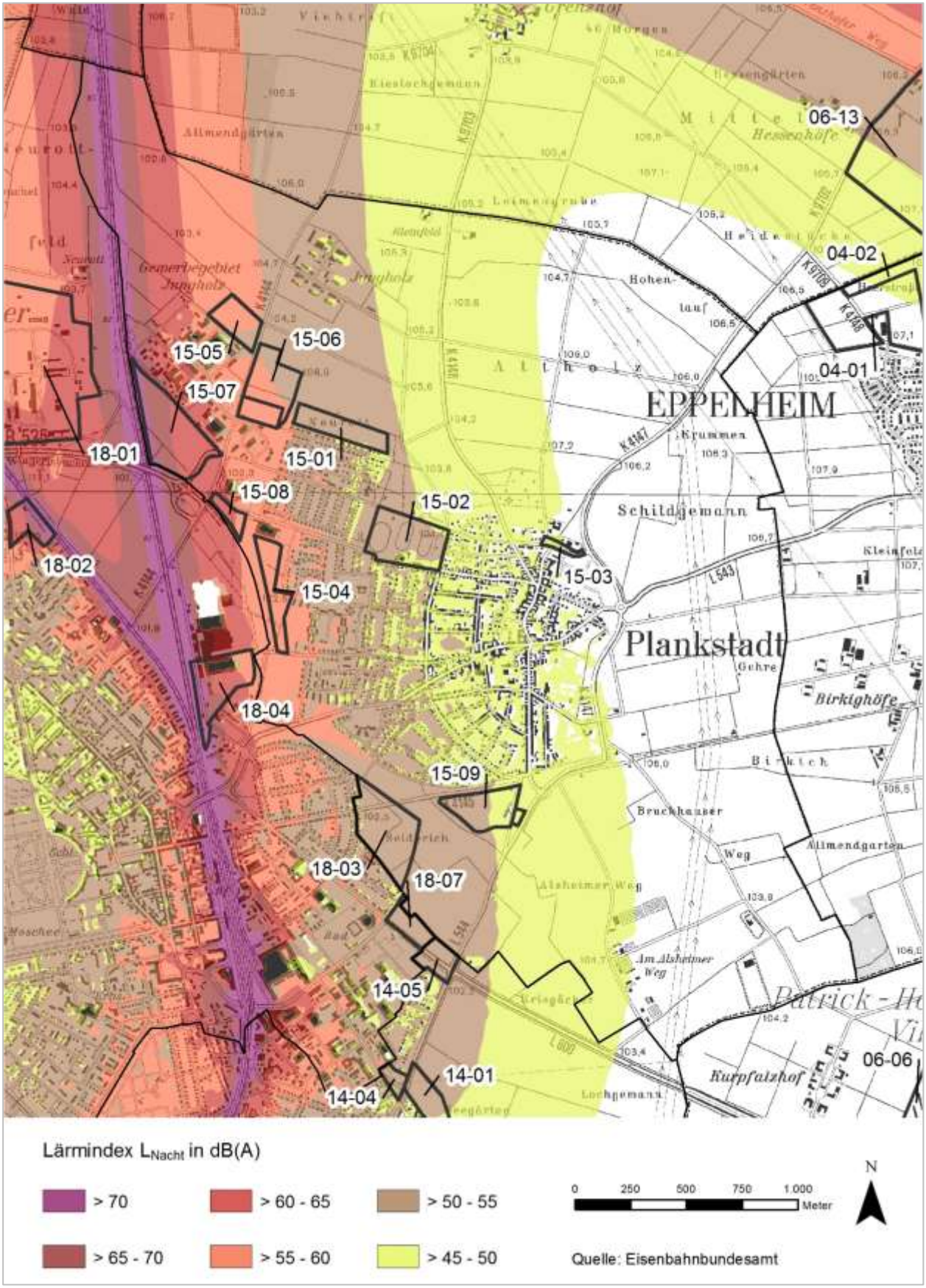
Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs
Erhalt der gesetzlich geschützten Feldhecke und der nördlich angrenzenden Gehölzstrukturen an der „Maulbeerallee“. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Boden zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen
Landschaftsplan 1999: o Fläche liegt in überörtlich bedeutsamer Freiraumzäsur. o Die Fläche wurde nicht als Siedlungserweiterungsfläche betrachtet.

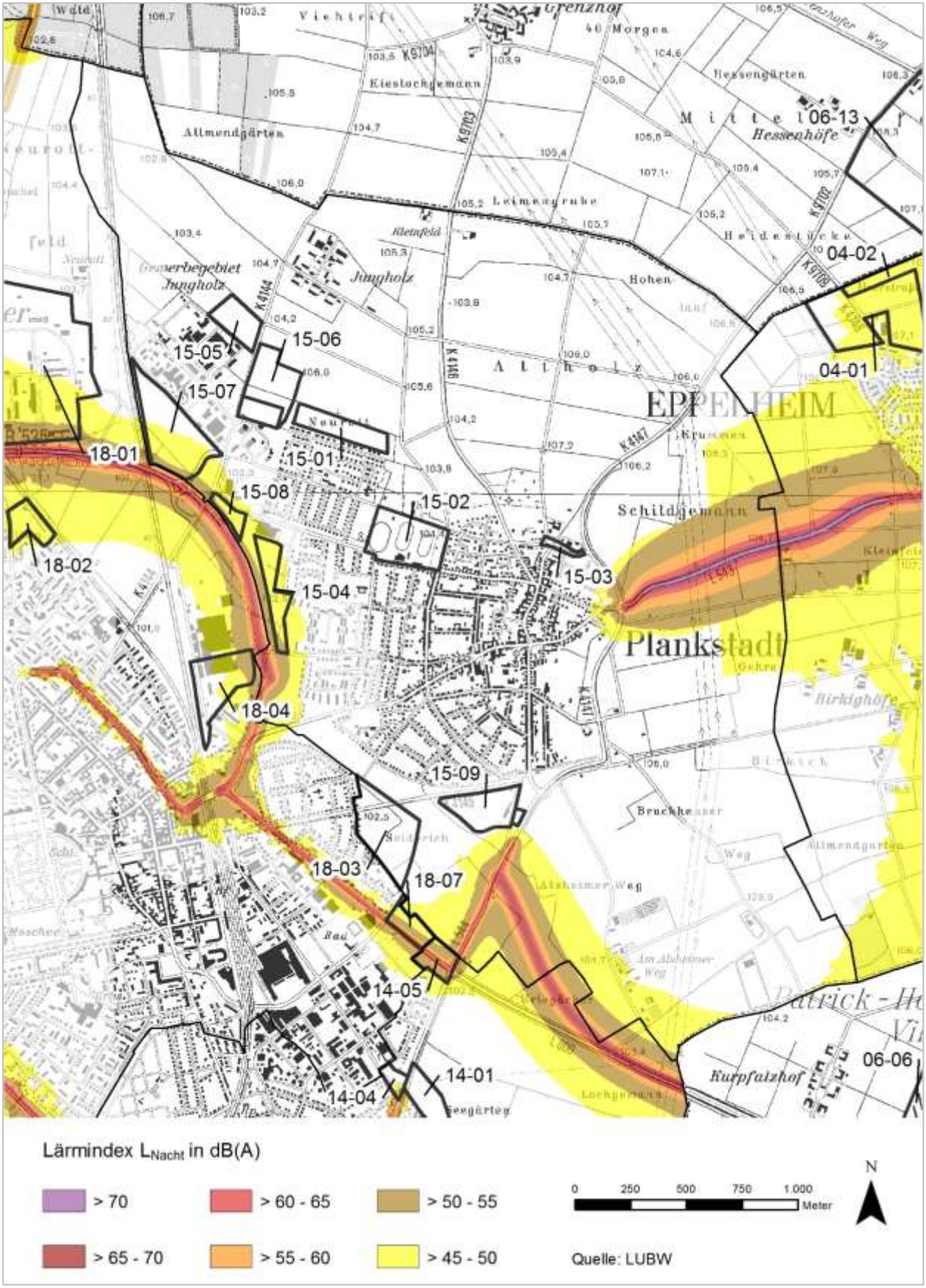
Umweltbezogene Restriktionen



Anhang 1: Lärmkarte Eisenbahn



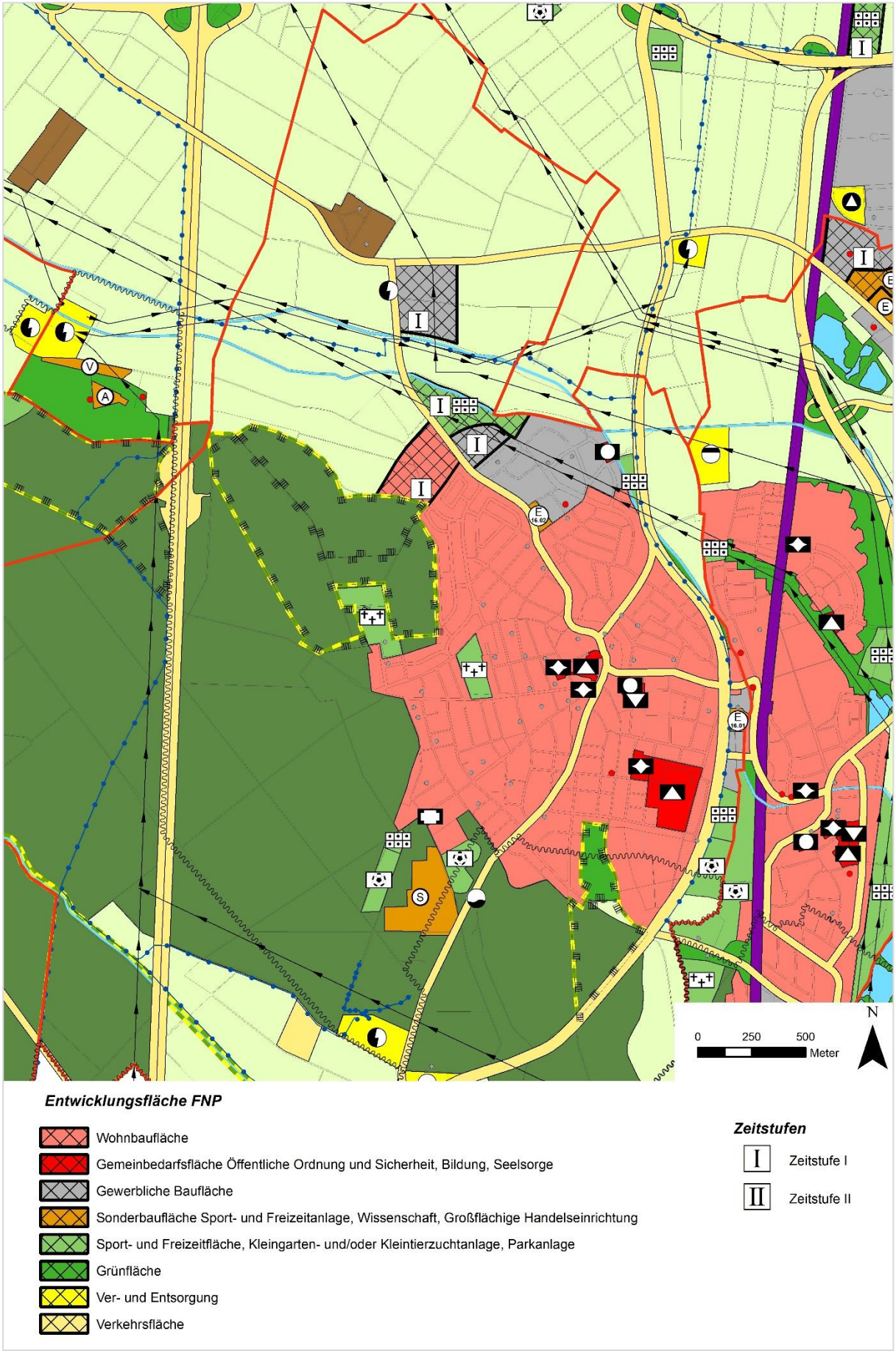
Anhang 2: Lärmkarte Straßenverkehr



Anmerkung: Aktuelle Lärmwerte im Bereich der B 535 südlich von Plankstadt liegen nicht vor.

SANDHAUSEN

Flächennutzungsplan – Entwurf zur Offenlage



Erläuterungen:

Sandhausen verfügt aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten und administrativen Grenzen über nur noch sehr geringe Entwicklungsmöglichkeiten im Außenbereich. Insbesondere die westlich und südlich an den Siedlungskörper angrenzenden Wald- und Freiraumbereiche sind auf vielfältige Weise durch naturschutzbezogene und regionalplanerische Restriktionen geschützt. Im Osten wird der Siedlungskörper durch die L 598 begrenzt.

Insofern beinhaltet der aktuell gültige Flächennutzungsplan keine weiteren Wohnbauentwicklungsflächen. Im Nachbarschaftsverband besteht jedoch Einvernehmen, dass im zukünftigen Flächennutzungsplan jede Mitgliedsgemeinde einen gewissen Entwicklungsspielraum erhalten soll, wenn geeignete Flächen vorhanden sind. Auch wenn Sandhausen durch seine Lage im Raum in seinen Entwicklungsmöglichkeiten deutlich begrenzt ist, soll daher die Möglichkeit einer weiteren mittel- bis langfristigen wohnbaubezogenen Entwicklungsmöglichkeit geprüft werden. Der Entwurf der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans erhält daher im Norden der Gemeinde eine ca. 8 ha große Wohnbaufläche. Nachdem Sandhausen die Wohnbauflächen im Süden realisiert und in der jüngeren Vergangenheit auch die Innenentwicklungspotenziale auf vielfältige Weise aktiviert hat, verfügt die Gemeinde somit auch mittel- bis langfristig über einen gewissen Entwicklungsspielraum.

Im Bereich der gewerblichen Bauflächen soll zukünftig im Norden eine gewerbliche Baufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Diese Fläche schließt sich direkt an das bestehende Gewerbegebiet an und hat eine Größe von 3,5 ha. Gemeinsam mit dem Gewerbegebiet „Mühlfeld“ nördlich des Leimbachs verfügt Sandhausen über insgesamt 13,5 ha an gewerblicher Baufläche.

Hinweise zu den Karten

Als Ergebnis der 2018 durchgeführten Beteiligung wurde der Entwurf des Flächennutzungsplans überprüft und bei Bedarf fortgeschrieben. Der neue Entwurf ist der vorhergehenden Seite zu entnehmen.

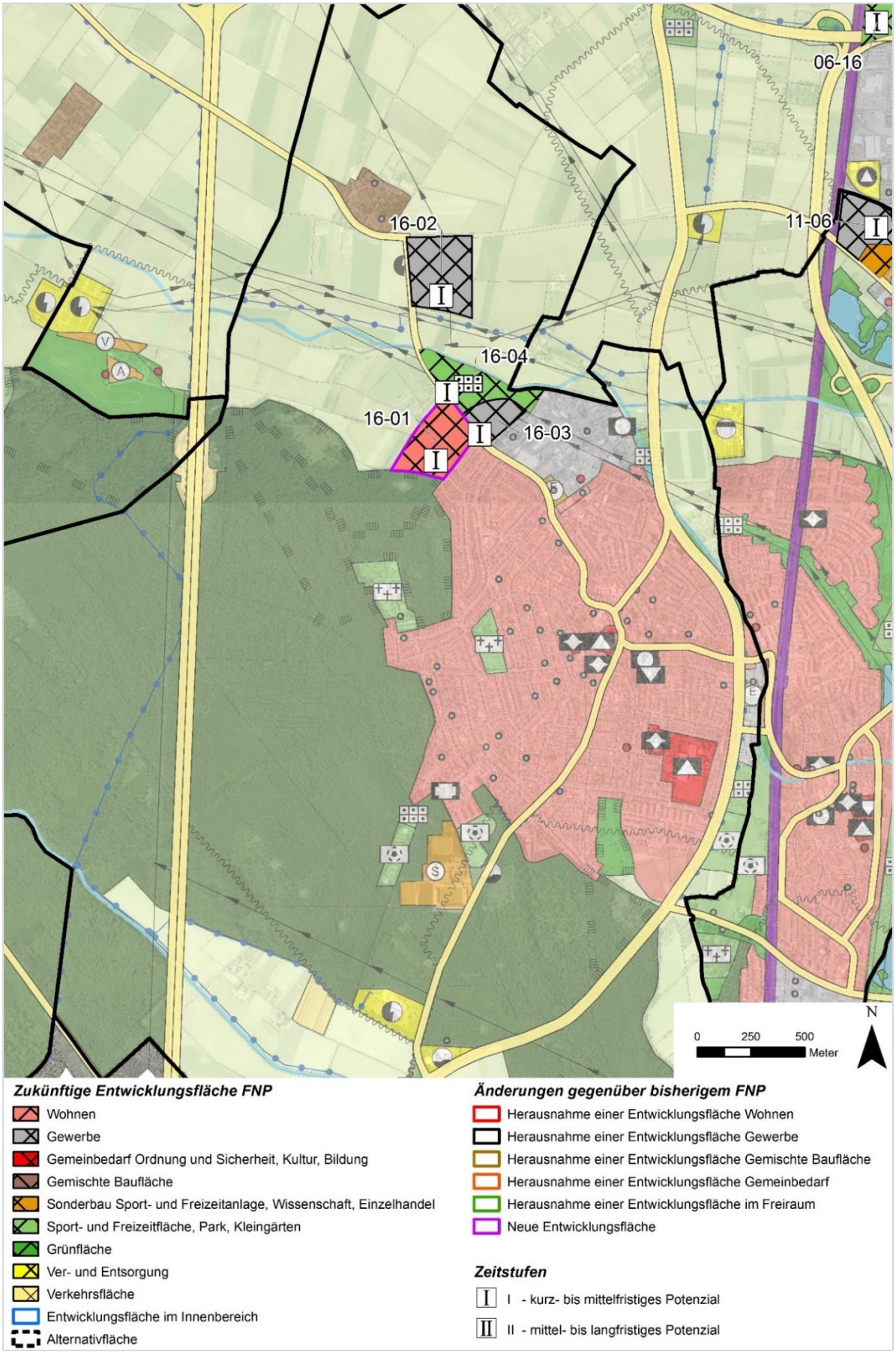
← **Vorherige Seite: Neuer Entwurf des Flächennutzungsplans**

Auf der nachfolgenden Seite steht die vorherige Fassung des Flächennutzungsplans – so wie sie Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung war – zur Information zur Verfügung. Dieser Plan enthält auch Informationen über die Lage der nachfolgenden „Steckbriefe“. Darüber hinaus können im Vergleich der beiden Pläne die jeweiligen Änderungen nachvollzogen werden.

→ **Nächste Seite: Ehemaliger Entwurf aus der frühzeitigen Beteiligung**

Zur Information:

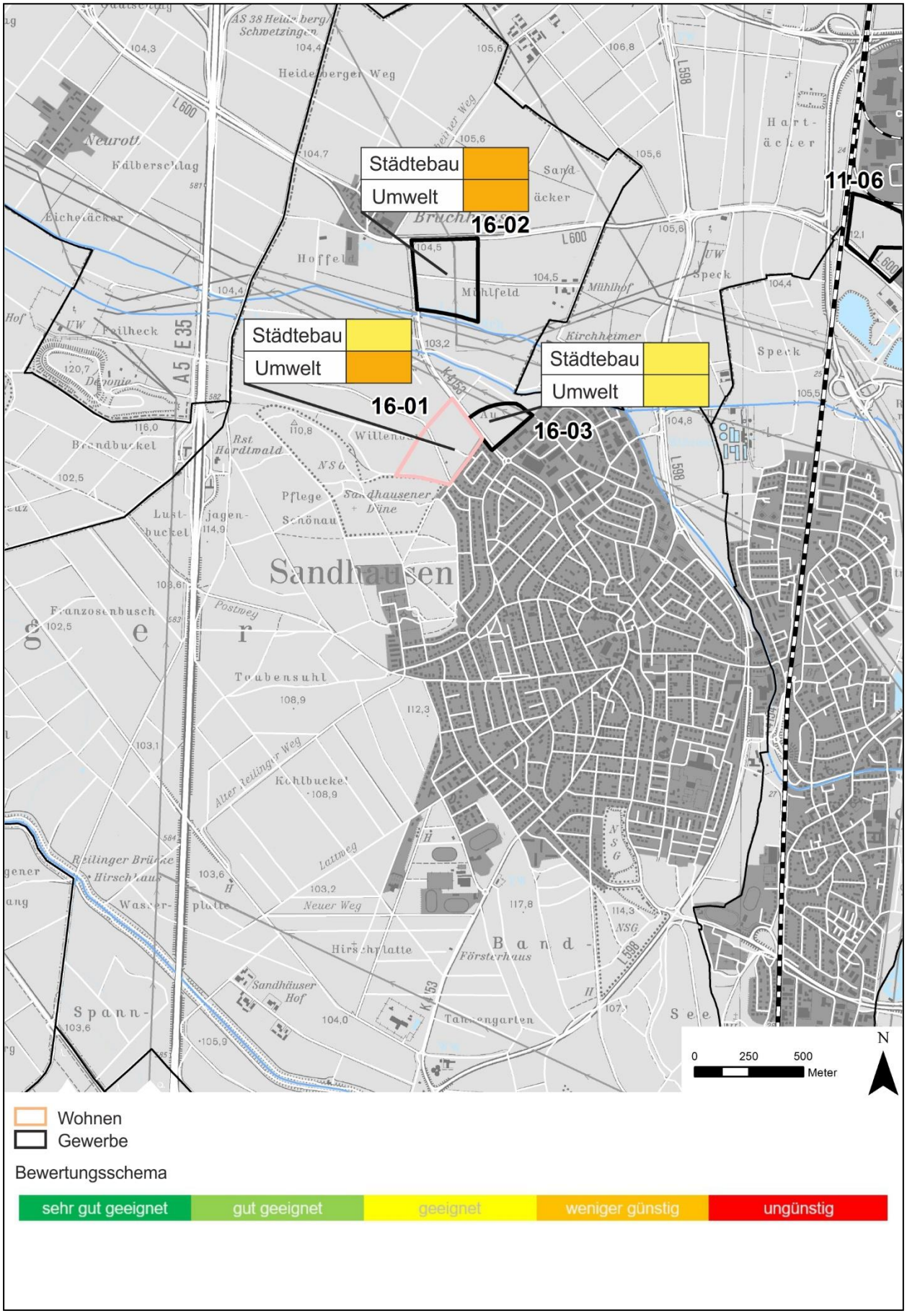
Flächennutzungsplan - Vorentwurf zur Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB



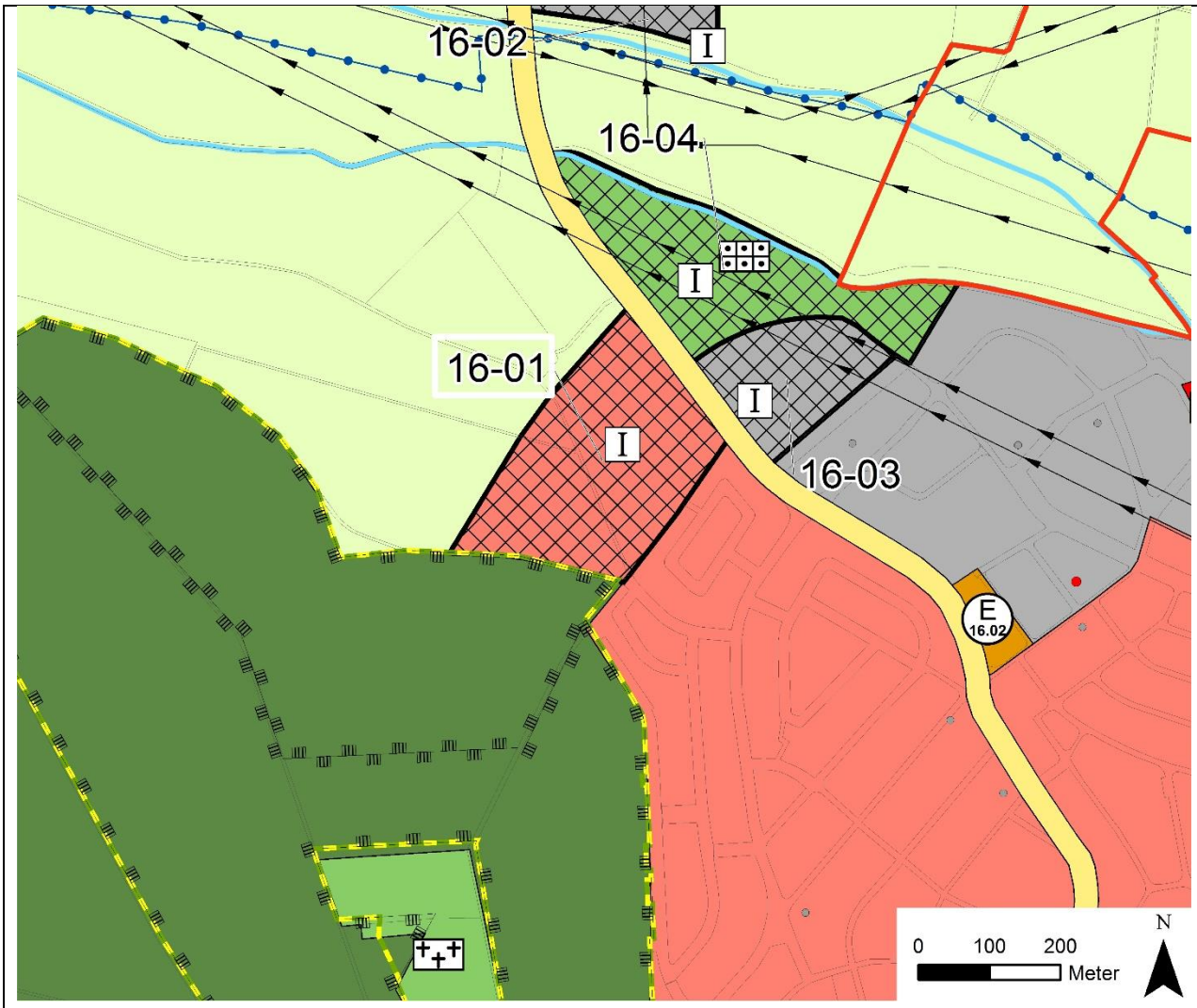
Umweltbezogene Planungsbelange



Gesamtbewertung der städtebaulichen und umweltbezogenen Eignung



16-01 Sandhausen – Krautgarten



Flächengröße in Hektar	8,1 ha	Die Fläche ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Gemäß aktuellem Planentwurf soll an dieser Stelle zukünftig Wohnbaufläche aufgenommen werden. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige Wohnnutzung geeignet. Aus Sicht der Umweltbelange ist sie weniger günstig.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft, Gartenland, Gehölzbestände	
Aktuelle Darstellung FNP	Landwirtschaft	
Neue FNP-Darstellung	Wohnbaufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur
Die Fläche schließt sich im Norden an das bestehende Wohngebiet an. Auch wenn die Fläche siedlungsstrukturell aufgrund des Charakters einer eher spornartigen Bauentwicklung weniger günstig ist, wird sie als einzig denkbare Fläche für die Gemeinde in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

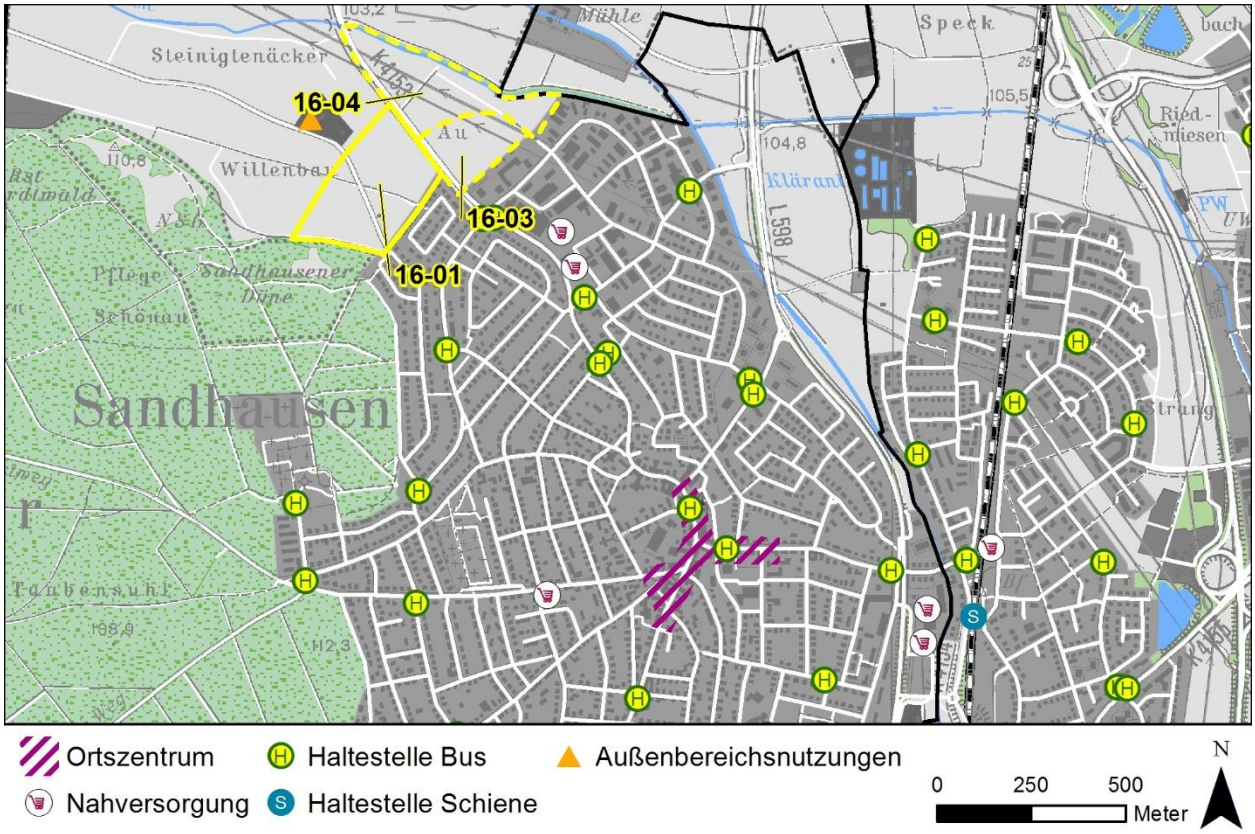
Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 170 m Haltepunkt Schiene: ca. 2.000 m (Bhf. St. Ilgen)
Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur	Ortszentrum: ca. 1.200 m Nächster Markt: ca. 400 m (Lidl) Grundschule: ca. 1.200 m (Grundschule Sandhausen)
Naherholung und Freizeit	Attraktive Lage. Südwestlich grenzen der Sandhausener Wald und die Dünenlandschaft an. Nördlich der Fläche befindet sich zum Teil kleinteilig strukturiertes Ackerland.

Immissionsschutz	
Straßenverkehr	Nachts werden im gesamten Gebiet aufgrund der Nähe zur Autobahn 45 bis 50 dB(A) erreicht. Damit wird der Orientierungswert von 45 dB(A) für allgemeine Wohngebiete (WA) leicht überschritten. Zudem verläuft östlich der Fläche die Ortsdurchgangsstraße K4153. Eine Bewältigung ist im Bebauungsplan möglich.
Bahn	Keine Betroffenheit.
Weitere	-

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Zuwegung über K 4153 oder bestehende Wohngebiete herstellbar. Keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Auf der Fläche Grün-, Acker- und Gartenland sowie Gehölzbestände. Südwestlich der Sandhausener Wald. Ca. 50 m nördlich der Fläche befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb.
Weitere Kriterien	Regionalplan: Westliche Teilfläche liegt im Regionalen Grünzug und in den Vorranggebieten Natur und Landschaft sowie Landwirtschaft. Schutzgebiete grenzen südwestlich an.

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

16-01 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Hochwassersediment (meist auf Flussschotter; lokal andere Talfüllungen) Boden: Lehm, sandiger Lehm, lehmiger Sand, stark lehmiger Sand Bodenbewertung: - Mittlere bis hohe/sehr hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - hohe bis sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Mittlere Grundwasserneubildung. Lage teilweise im Wasserschutzgebiet „WGG III, ZVWV Hardtgruppe Sandhausen“, Zone IIIB. Ca. 150 m nördlich verläuft „Landgraben“. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten. Hohes Gefährdungspotential des Grundwassers gegenüber Verunreinigungen, Lage im WSG.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit mittlerer klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Acker, Feldgärten, Streuobstbestände, Gehölze - Schutzgebiete: südlich angrenzend Naturschutzgebiet „Sandhausener Düne, Pflege Schönau-Galgenbuckel“; FFH-Gebiet „Sandgebiete zwischen Mannheim und Sandhausen“; Waldbiotop „NSG „Sandhausener Düne“ (Pflege Schön.)“ - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse - Biotopverbund: Trittsteinbiotope und Vernetzungselemente vorhanden Konflikt: Artenschutzrechtliche Voruntersuchung: Es ist nicht mit unüberwindbaren, jedoch durch das angrenzende FFH-Gebiet mit größeren artenschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen Verlust von überwiegend geringwertigen Biotopstrukturen, jedoch auch von Gehölzen. Durch die direkte Lage an mehreren Schutzgebieten jedoch hohes Konfliktpotenzial beim Artenschutz. Natura 2000-Vorprüfung erforderlich.	
Mensch	Bestand: Mittlerer attraktiver Freiraum. Hohe Bedeutung für die Feierabenderholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Am nordöstlichen Rand verläuft Radweg. Mittlere Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von siedlungsnahen Erholungsbereichen und von Freifläche entlang von ausgewiesenen Radwegen.	
Kultur- und Sachgüter	Im Nordwesten des Planungsgebietes „Wüstung (Mittelalter)“, im Süden „Richtstätte (Mittelalter)“.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Hohes Konfliktpotenzial. Die Fläche grenzt auf einer Breite von 240 Metern direkt an ein FFH- und Naturschutzgebiet an und liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Sie besitzt aufgrund der direkten Nähe zum Wohngebiet und zur „Sandhäuser Düne“ eine hohe Bedeutung für die Erholung. Aufgrund der vorhandenen Strukturen und der unmittelbaren Nähe zum Naturschutz- und FFH-Gebiet besteht ein hohes Konfliktpotenzial beim Biotop- und Artenschutz.

Es wird aus umweltbezogener Sicht empfohlen, auf diese Siedlungserweiterung in dieser Größenordnung zu verzichten.

Natura 2000-Vorprüfung: Diese wird zeitgleich mit der Fortschreibung des FNP der Unteren Naturschutzbehörde zur Stellungnahme vorgelegt.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

Erhalt der Gehölzbestände. Sehr gute Ein- und Durchgrünung der Wohnbaufläche. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in die Schutzgüter Boden, Pflanzen & Tiere und Mensch zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

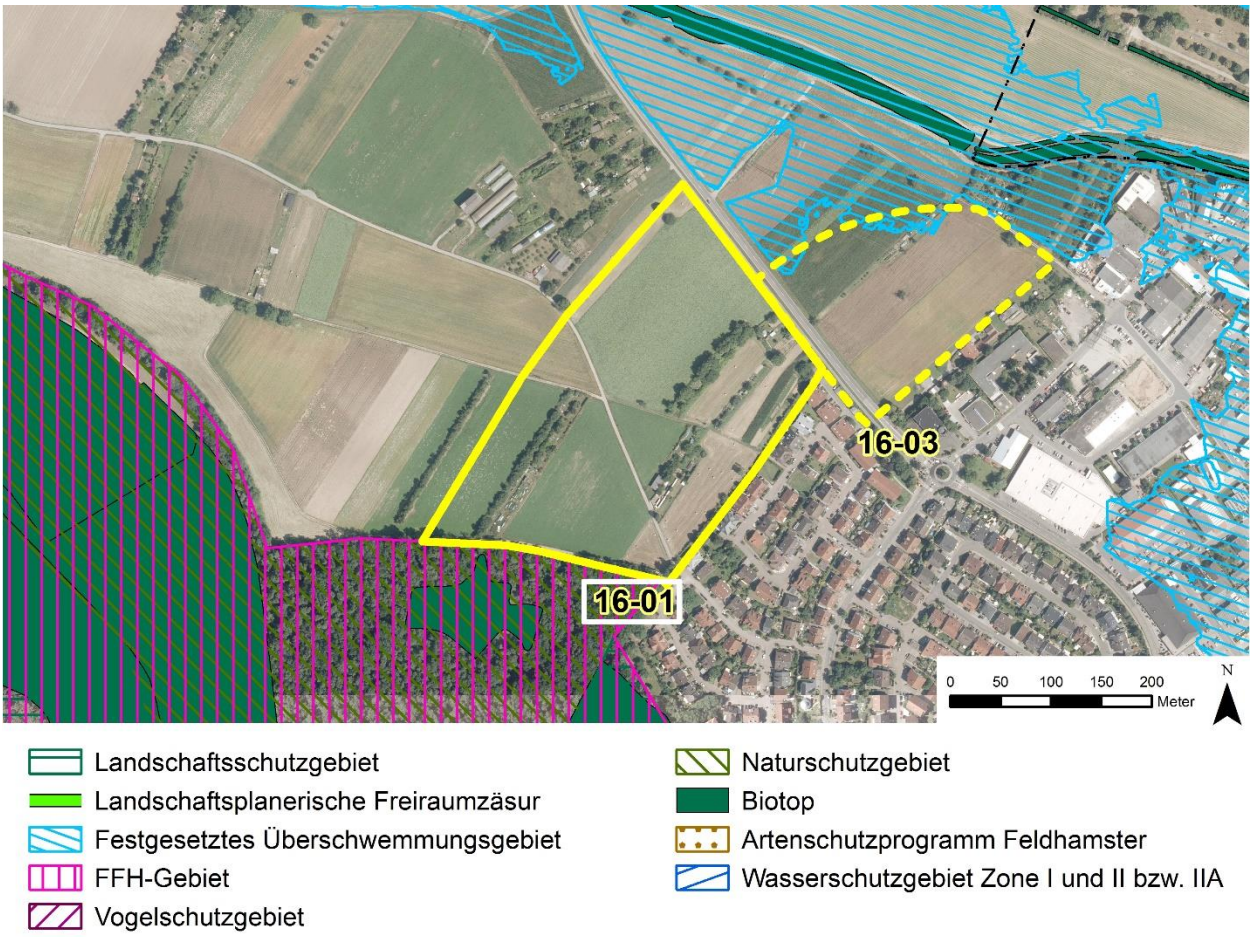
Landschaftsplan 1999:

- Die Fläche wurde nicht als Siedlungserweiterungsfläche betrachtet.

Regionalplan:

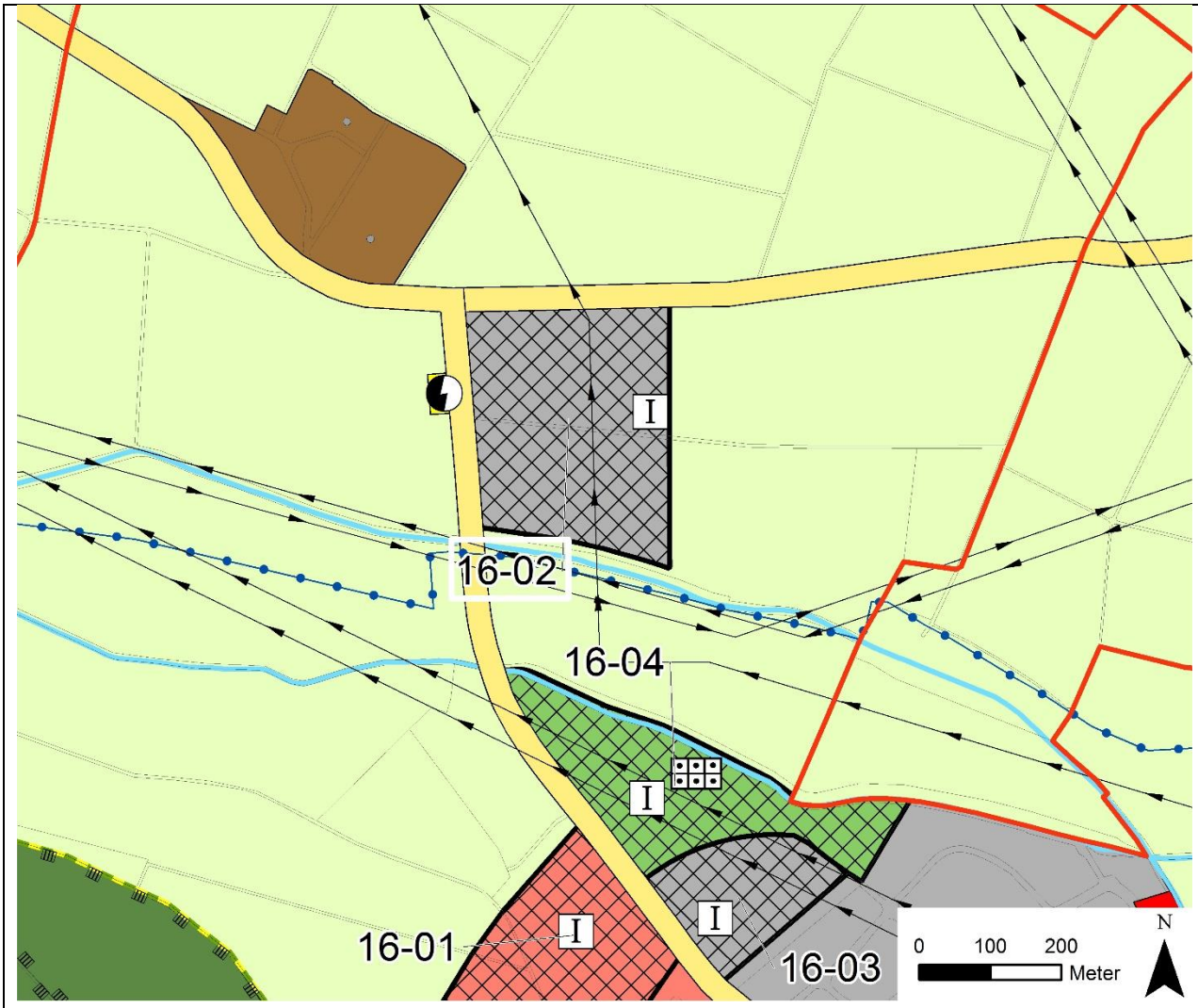
- z.T. Lage in Vorranggebiet Natur und Landschaft, Vorranggebiet Landwirtschaft und regionalplanerischem Grünzug

Umweltbezogene Restriktionen



- Landschaftsschutzgebiet
- Landschaftsplanerische Freiraumzäsur
- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- FFH-Gebiet
- Vogelschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Biotop
- Artenschutzprogramm Feldhamster
- Wasserschutzgebiet Zone I und II bzw. IIA

16-02 Sandhausen – Gewerbegebiet Mühlfeld



Flächengröße in Hektar	10,0 ha	Die Fläche ist bereits seit 2006 als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Es besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Auch der aktuelle Planentwurf enthält diese Nutzung. Sie ist aus städtebaulicher und umweltbezogener Sicht für eine zukünftige Gewerbenutzung weniger günstig.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Gewerbliche Baufläche	
Neue FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur
Nördlich von Sandhausen und deutlich abgesetzt vom Siedlungskörper befindet sich eine Gewerbefläche, für die bereits seit 2006 ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt („Mühlfeld“). Die Fläche steht aufgrund ihrer Lage mit einer Reihe planerischer Zielsetzungen wie der Sicherung kompakter Siedlungsstrukturen und Freiraumschutz wenig in Einklang.

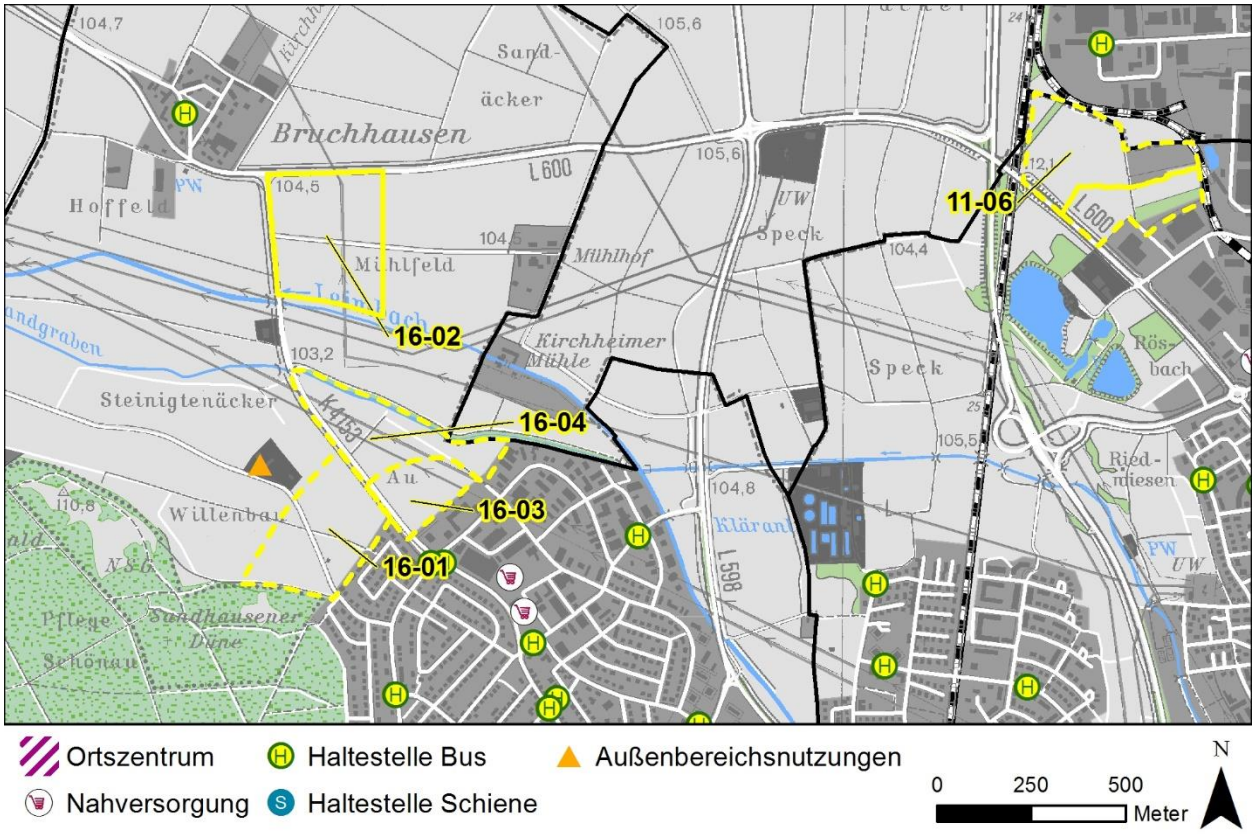
Erreichbarkeiten	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 350 m Haltepunkt Schiene: -
Überörtliche Verkehrsanbindung	Die Fläche ist gut erreichbar. Sie grenzt westlich an die K4153 sowie nördlich an die Juden Chaussee. Nach ca. 2 km über die K4153 bzw. die K9711 erreicht man die A5. Wohngebiete müssen dabei nicht durchfahren werden.

Immissionsschutz	
Verkehrsimmissionen	Aufgrund der Nähe zur A5 (ca. 930 m Luftlinie) werden auf der Fläche nachts schalltechnische Werte von 45-50 dB(A) erreicht. Schalltechnische Orientierungswerte von nachts 55 dB(A) für Gewerbegebiete werden nicht überschritten.
Nutzungskonflikte	Geringer Abstand zum Weiler Bruchhausen. Schalltechnische Auswirkungen und erforderliche Minimierungsmaßnahmen sind Gegenstand der Bebauungsplanung.

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Bestehende zweiseitige Zuwegung über K 4153 oder Mühlhof. Keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Die Fläche wird ackerbaulich genutzt. Eine Hochspannungstrasse quert von Norden nach Süden. Südlich verläuft der Leimbach. Ca. 100 m nordwestlich grenzen Bruchhausen sowie ca. 350 m östlich landwirtschaftliche Betriebe mit Viehhaltung (Mühlhof) sowie die Kirchheimer Mühle an.
Weitere Kriterien	-

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

16-02 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Hochwassersediment (meist auf Flussschotter; lokal andere Talfüllungen) Boden: Lehm, sandiger Lehm, schwerer Lehm Bodenbewertung: - Mittlere/hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - Hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - Hohe bis hohe/sehr hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Mittlere Grundwasserneubildung. Ca. 22 m südlich fließt der „Leimbach“. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit mittlerer klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Acker - Schutzgebiete: befinden sich keine im Planungsgebiet oder in näherer Umgebung - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel - Biotopverbund: - Konflikt: Verlust von geringwertigen Biotopstrukturen. Geringes Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Wenig strukturreiches Ackerland, durch Hochspannungsleitungen vorbelastet. Hohe Bedeutung für die Feierabenderholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Am westlichen Rand verläuft Radweg. Mittlere Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von siedlungsnahen Erholungsbereichen und von Freifläche entlang von ausgewiesenen Radwegen.	
Kultur- und Sachgüter	Westlicher Streifen des Planungsgebietes und westlich angrenzend „Wüstung (Mittelalter)“; Fundpunkt „Kreisgraben (unbestimmt)“.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Mittleres Konfliktpotenzial v. a. aufgrund der Inanspruchnahme hochwertiger Böden, des benachbarten Fließgewässers und der Bedeutung für die Erholung. Allerdings wird aufgrund der Lage inmitten eines Freiraums abseits des Siedlungskörpers empfohlen auf diese Siedlungserweiterung ganz zu verzichten.
→ **Hohes Konfliktpotenzial**.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

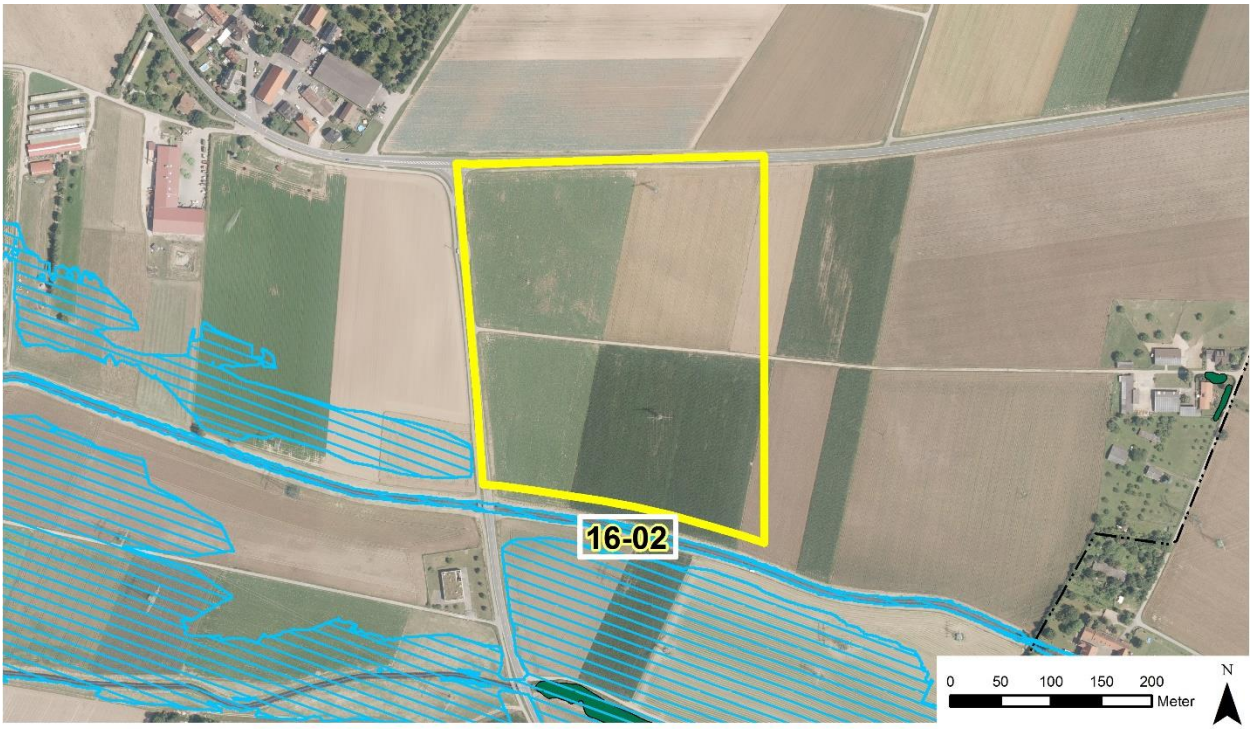
Sollte es dennoch zu einer Ausweisung kommen sollte ein sehr gute Ein- und Durchgrünung der Gewerbefläche stattfinden. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Boden zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

Landschaftsplan 1999:

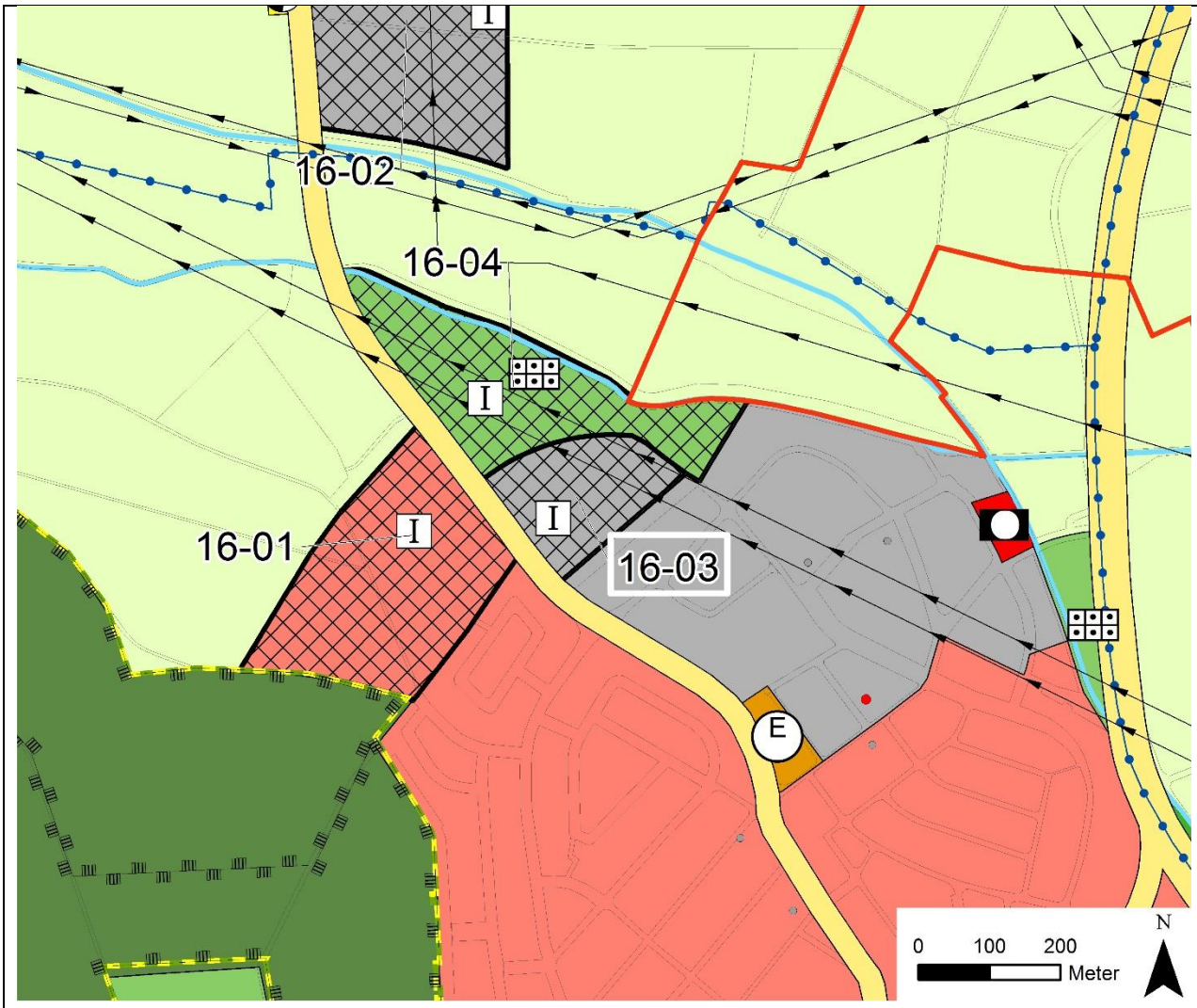
- Fläche wurde zu damaligem Kenntnisstand als nicht vereinbar eingeschätzt.

Umweltbezogene Restriktionen



- Landschaftsschutzgebiet
- Landschaftsplanerische Freiraumzäsur
- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- FFH-Gebiet
- Vogelschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Biotop
- Artenschutzprogramm Feldhamster
- Wasserschutzgebiet Zone I und II bzw. IIA

16-03 Sandhausen – Gewerbegebietserweiterung Sandhausen Au



Flächengröße in Hektar	3,5 ha	Die Fläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan als Kleingarten- und Kleintierzuchtanlage enthalten. Der aktuelle Planentwurf enthält an dieser Stelle zukünftig eine Gewerbliche Baufläche. Sie ist aus städtebaulicher und umweltbezogener Sicht für eine zukünftige Gewerbenutzung geeignet.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Kleingarten- und Kleintierzuchtanlage	
Neue FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur	
Die Fläche liegt im Norden von Sandhausen in Fortführung des bestehenden Gewerbegebietes und stellt damit eine geeignete Ergänzung in diesem Bereich dar. Sie ist für den Erweiterungsbedarf ortsansässiger Firmen vorgesehen. Bisher ist die Fläche als Entwicklungsfläche Kleingartenanlage im Flächennutzungsplan enthalten, die damit um 3,5 ha auf etwa 7,0 ha verkleinert wird. Die Flächenabgrenzung ergibt sich aus den Restriktionen im Hinblick auf den Hochwasserschutz.	

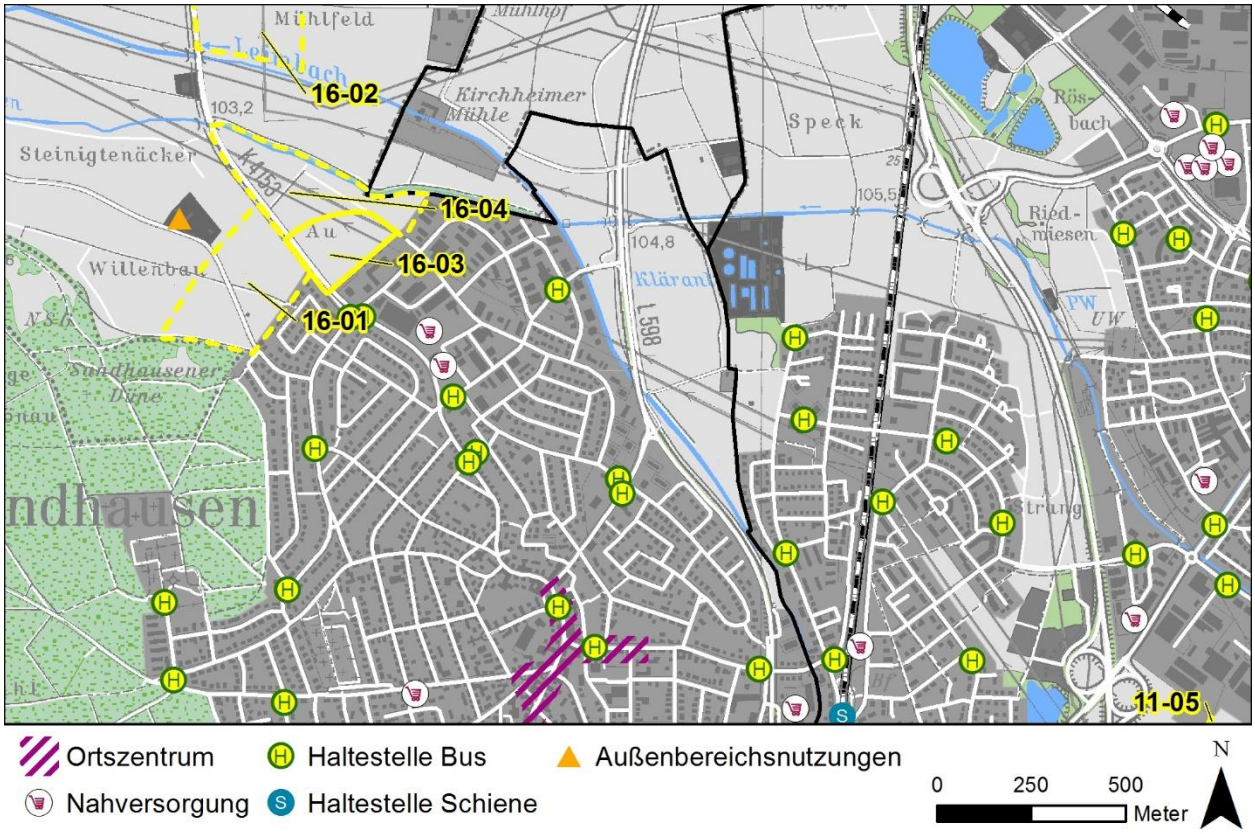
Erreichbarkeiten	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 110 m Haltepunkt Schiene: -
Überörtliche Verkehrsanbindung	Die Fläche liegt an der K4153 (Hauptstraße) und ist damit gut erreichbar. Nach ca. 4,5 km über die K4153 bzw. die K9711 erreicht man die Autobahn (A5). Wohngebiete müssen dabei nicht durchfahren werden.

Immissionsschutz	
Verkehrsimmissionen	Die A5 liegt ca. 1,2 km (Luftlinie) entfernt. Im westlichen Teilbereich der Fläche werden nachts schalltechnische Werte von 45-50 dB(A) erreicht. Schalltechnische Orientierungswerte von nachts 55 dB(A) für Gewerbegebiete werden somit nicht überschritten.
Nutzungskonflikte	Ca. 30 m südwestlich auf gegenüber liegender Straßenseite befinden sich Wohnnutzungen. Insofern ist mit entsprechenden Einschränkungen für das Gewerbegebiet zu rechnen. Näheres ist auf Ebene des Bebauungsplans zu regeln.

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Zuwegung über K4153 bereits gesichert. Keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Auf der Fläche bzw. im direkten Umfeld überwiegend Ackerland. In Randbereichen teilweise Baumbestände sowie Gartenland vorhanden. Ca. 50 m östlich verläuft Landgraben. Ca. 300 m nordöstlich befindet sich Kirchheimer Mühle (Heidelberg). Im nordöstlichen Bereich verlaufen über die Fläche Hochspannungsleitungen.
Weitere Kriterien	Festgesetztes Überschwemmungsgebiet grenzt nördlich an.

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

16-03 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Hochwassersediment (meist auf Flussschotter; lokal andere Talfüllungen) Boden: lehmiger Sand, stark lehmiger Sand, Lehm, sandiger Lehm Bodenbewertung: - Mittlere bis mittlere/hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - Hohe bis sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - Hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Mittlere bis hohe Grundwasserneubildung. Lage im Wasserschutzgebiet „WGG III, ZVWV Hardtgruppe Sandhausen“, Zone IIIB. Landgraben ca. 50 m nördlich. Am nördlichen Rand Lage in bzw. am Rand einer Überflutungsfläche HQ 10 / 50 / 100. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten. Hohes Gefährdungspotential des Grundwassers gegenüber Verunreinigungen, Lage im WSG. Durch die Lage im Überflutungsfläche sehr hohes Konfliktpotenzial beim Schutzgut Wasser.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit mittlerer klimatisch-	

	lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet.	
Pflanzen und Tiere	Bestand: Acker, Gehölze, Feldgarten - Schutzgebiete: befinden sich keine im Planungsgebiet oder in näherer Umgebung - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse - Biotopverbund: Trittsteinbiotope und Vernetzungselemente vorhanden Konflikt: Verlust von überwiegend geringwertigen Biotopstrukturen. Mittleres Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Wenig strukturreiches Ackerland, durch Hochspannungsleitungen vorbelastet. Bedeutung für die Feierabenderholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Geringe bis mittlere Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von siedlungsnahen Erholungsbereichen und von Freifläche entlang von ausgewiesenen Radwegen.	
Kultur- und Sachgüter	Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Kulturgüter bekannt.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Mittleres Konfliktpotenzial v. a. durch die Inanspruchnahme hochwertiger Böden und durch die Lage im Wasserschutzgebiet. Des Weiteren besitzt die Fläche eine hohe Bedeutung für die Erholung und liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

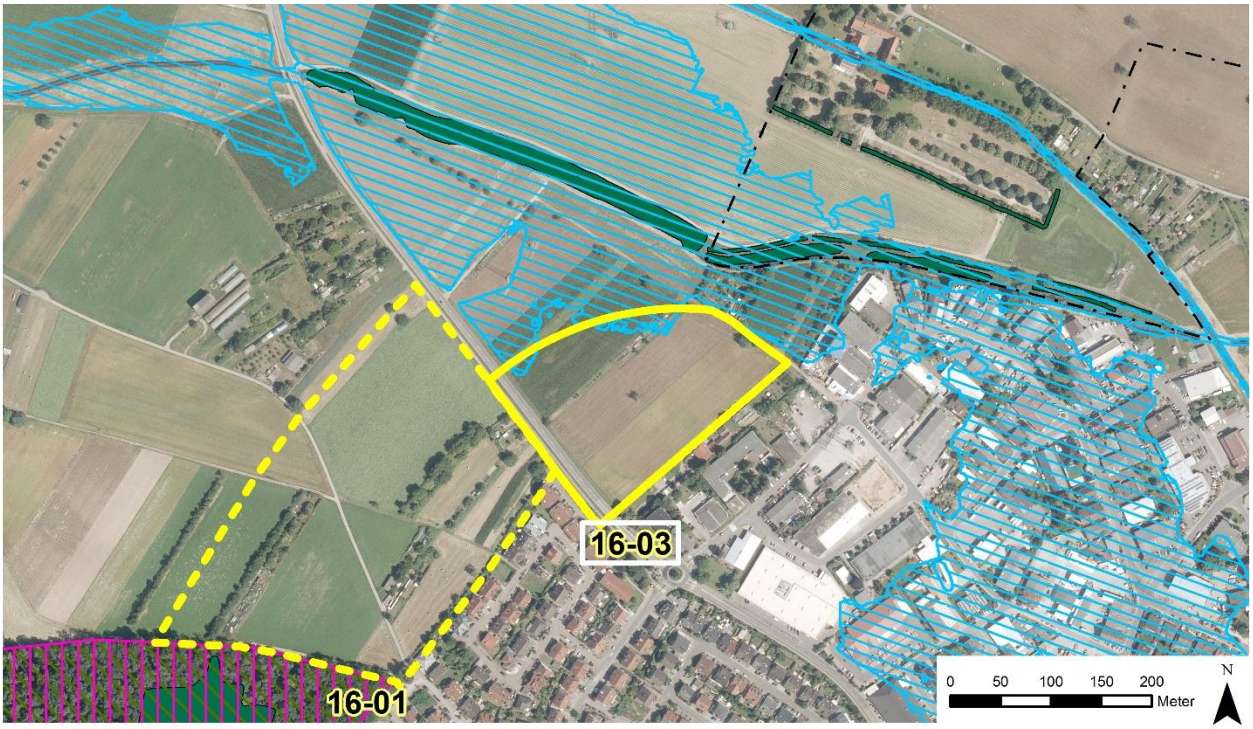
Erhalt der Gehölzbestände. Sehr gute Ein- und Durchgrünung der Gewerbefläche. Ein sehr hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Wasser, ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Mensch, zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

Landschaftsplan 1999:

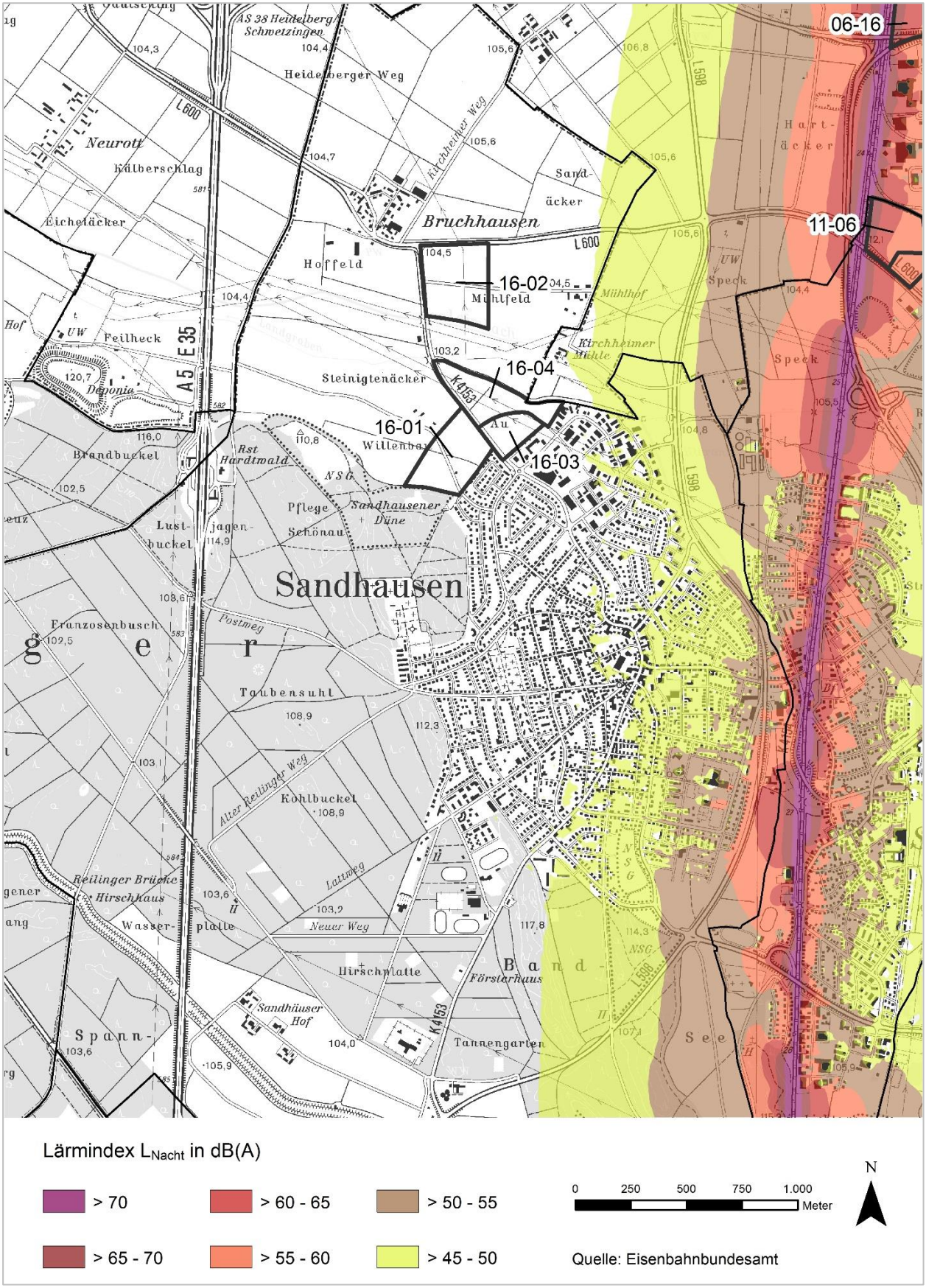
- Fläche wurde als bedingt vereinbar eingeschätzt.

Umweltbezogene Restriktionen

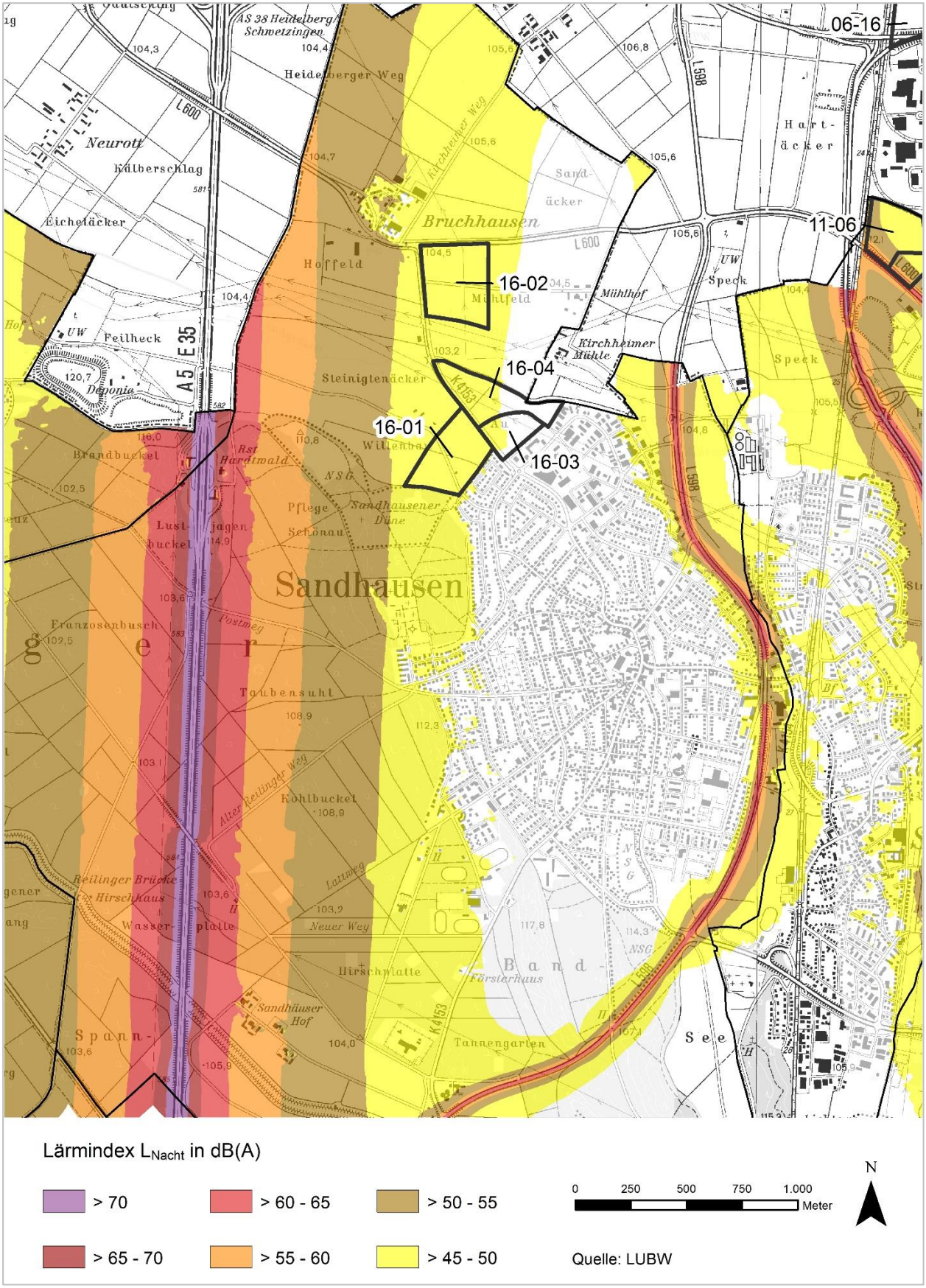


- Landschaftsschutzgebiet
- Landschaftsplanerische Freiraumzäsur
- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- FFH-Gebiet
- Vogelschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Biotop
- Artenschutzprogramm Feldhamster
- Wasserschutzgebiet Zone I und II bzw. IIA

Anhang 1: Lärmkarte Eisenbahn

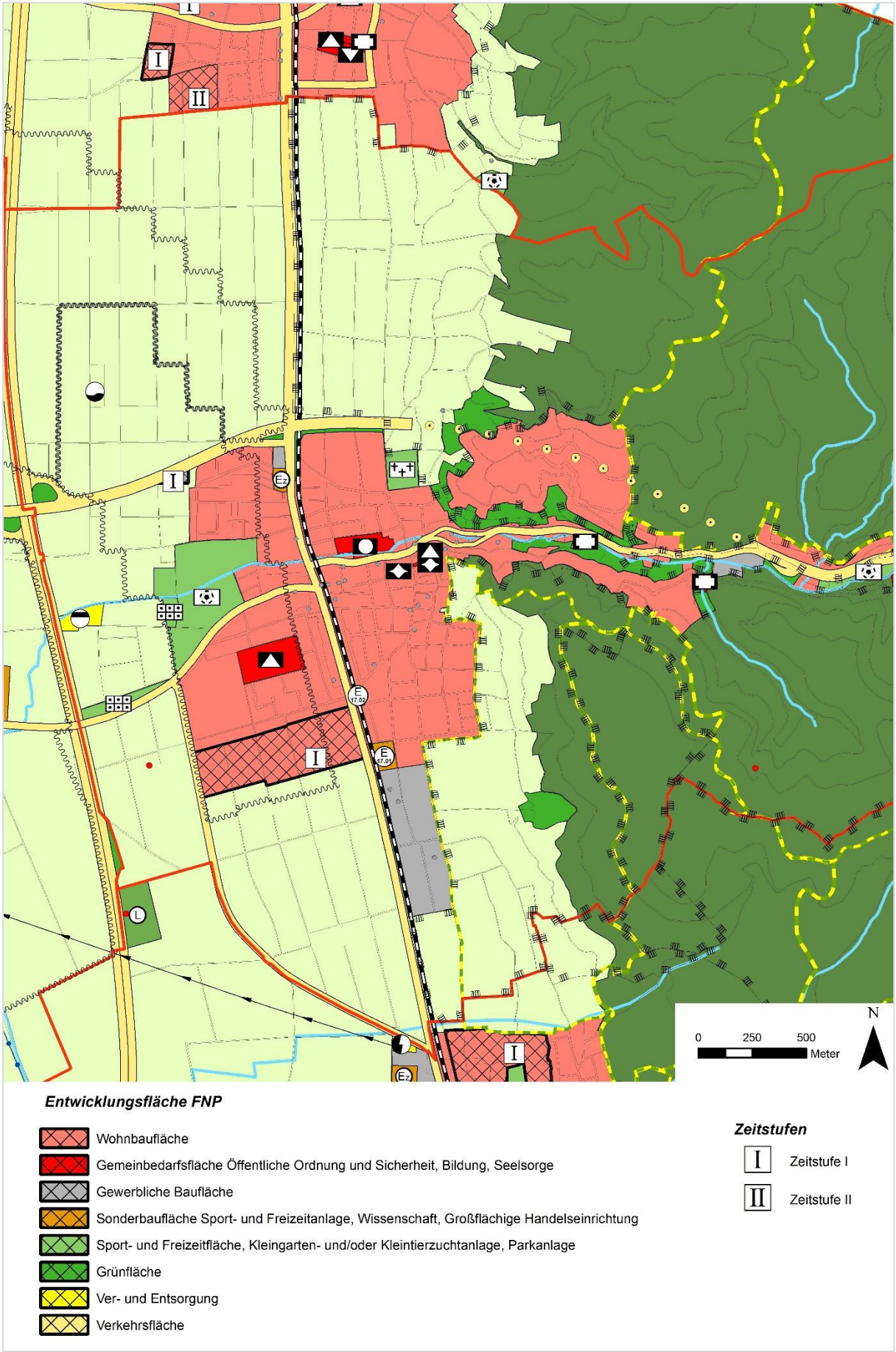


Anhang 2: Lärmkarte Straßenverkehr



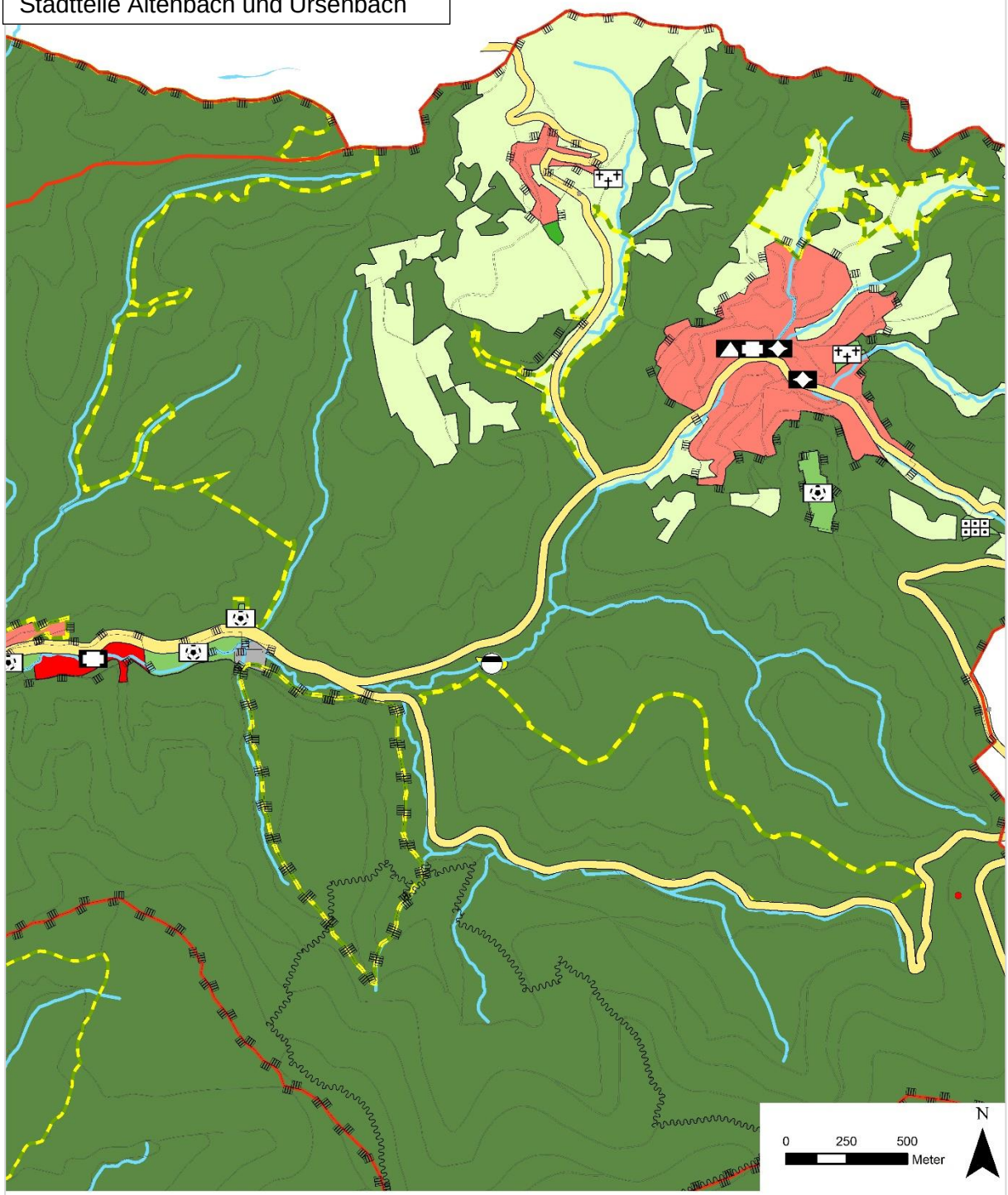
SCHRIESHEIM

Flächennutzungsplan – Entwurf zur Offenlage



Flächennutzungsplan – Entwurf zur Offenlage

Stadtteile Altenbach und Ursenbach



Entwicklungsfläche FNP

- Wohnbaufläche
- Gemeinbedarfsfläche Öffentliche Ordnung und Sicherheit, Bildung, Seelsorge
- Gewerbliche Baufläche
- Sonderbaufläche Sport- und Freizeitanlage, Wissenschaft, Großflächige Handelseinrichtung
- Sport- und Freizeitfläche, Kleingarten- und/oder Kleintierzuchtanlage, Parkanlage
- Grünfläche
- Ver- und Entsorgung
- Verkehrsfläche

Zeitstufen

- I Zeitstufe I
- II Zeitstufe II

Erläuterungen:

Gegenüber dem aktuellen Flächennutzungsplan ist für die Stadt Schriesheim eine Erweiterung der bisherigen Wohnbaufläche auf insgesamt 18,0 ha vorgesehen. Ansonsten bleibt der Flächennutzungsplan weitgehend unverändert.

Die Stadt Schriesheim hat in den vergangenen Jahren intensiv die Entwicklung der innerörtlichen Bereiche vorangetrieben. Auf dem ehemaligen OEG-Gelände entstand beispielsweise Wohnraum für rund 500 Einwohner. Die vorgesehene Wohnbaufläche grenzt im Südwesten an den Siedlungskörper an und ist der einzige räumliche Bereich, in dem eine günstige Erweiterung in den Außenbereich stattfinden kann. So bildet die Umgehungsstraße mit dem Branichtunnel einen klaren Ortsabschluss nach Norden hin. Die östlich liegenden Außenbereichsflächen liegen überwiegend am Hang und gehören zu den landschaftlich besonders attraktiven Freiräumen im Übergang zum Odenwald. Diese sind auch durch natur- und landschaftsschutzbezogene sowie regionalplanerische Restriktionen umfassend geschützt und kommen für eine bauliche Entwicklung nicht in Frage. Im Bereich der Stadtteile Ursenbach und Altenbach ist keine weitere Entwicklung vorgesehen.

Im Bereich der gewerblichen Bauflächen plant die Stadt keine Erweiterung in die Fläche, lediglich für die Verlagerung einer innerörtlichen Tankstelle an den Autobahnzubringer in Anschluss an die bestehende Wohnbebauung wird eine kleine zusätzliche Fläche in den FNP aufgenommen.

Hinweise zu den Karten

Als Ergebnis der 2018 durchgeführten Beteiligung wurde der Entwurf des Flächennutzungsplans überprüft und bei Bedarf fortgeschrieben. Der neue Entwurf ist der vorhergehenden Seite zu entnehmen.

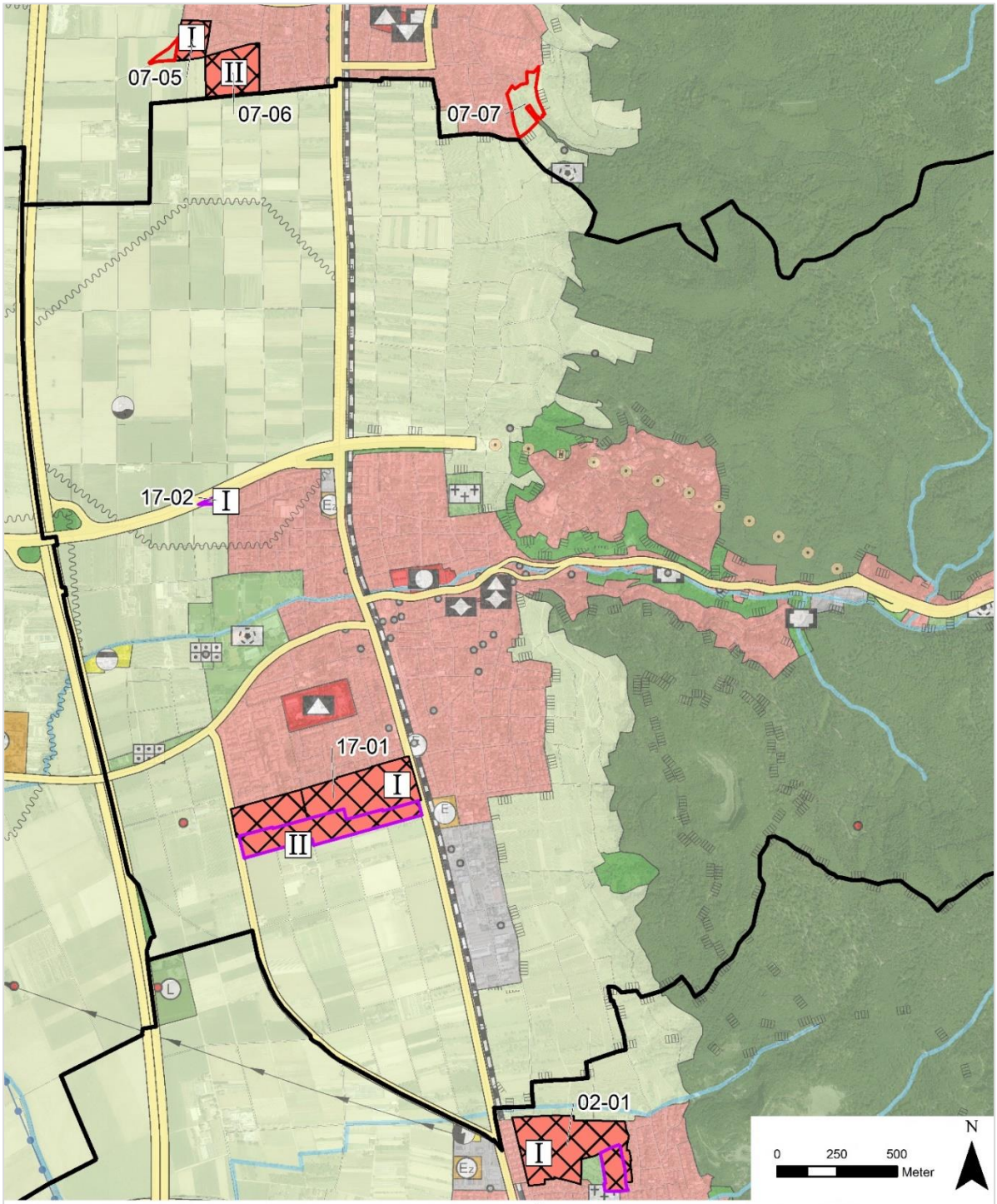
← **Vorherige Seite: Neuer Entwurf des Flächennutzungsplans**

Auf der nachfolgenden Seite steht die vorherige Fassung des Flächennutzungsplans – so wie sie Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung war – zur Information zur Verfügung. Dieser Plan enthält auch Informationen über die Lage der nachfolgenden „Steckbriefe“. Darüber hinaus können im Vergleich der beiden Pläne die jeweiligen Änderungen nachvollzogen werden.

→ **Nächste Seite: Ehemaliger Entwurf aus der frühzeitigen Beteiligung**

Zur Information:

Flächennutzungsplan - Vorentwurf zur Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB



Zukünftige Entwicklungsfläche FNP

- Wohnen
- Gewerbe
- Gemeinbedarf Ordnung und Sicherheit, Kultur, Bildung
- Gemischte Baufläche
- Sonderbau Sport- und Freizeitanlage, Wissenschaft, Einzelhandel
- Sport- und Freizeitfläche, Park, Kleingärten
- Grünfläche
- Ver- und Entsorgung
- Verkehrsfläche
- Entwicklungsfläche im Innenbereich
- Alternativfläche

Änderungen gegenüber bisherigem FNP

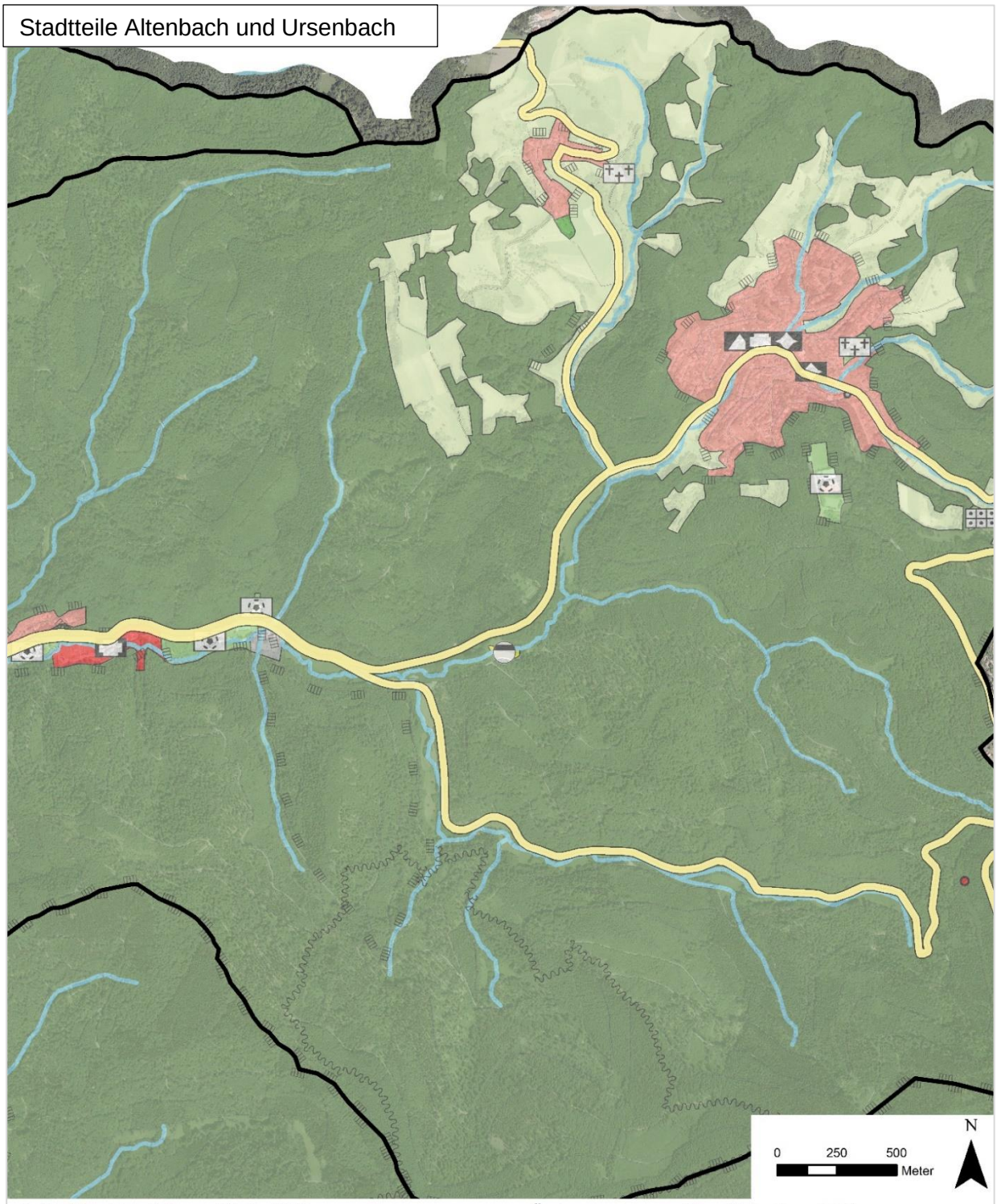
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Wohnen
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Gewerbe
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Gemischte Baufläche
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Gemeinbedarf
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche im Freiraum
- Neue Entwicklungsfläche

Zeitstufen

- I - kurz- bis mittelfristiges Potenzial
- II - mittel- bis langfristiges Potenzial

Vorentwurf zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans

Stadtteile Altenbach und Ursenbach



Zukünftige Entwicklungsfläche FNP

- Wohnen
- Gewerbe
- Gemeinbedarf Ordnung und Sicherheit, Kultur, Bildung
- Gemischte Baufläche
- Sonderbau Sport- und Freizeitanlage, Wissenschaft, Einzelhandel
- Sport- und Freizeitfläche, Park, Kleingärten
- Grünfläche
- Ver- und Entsorgung
- Verkehrsfläche
- Entwicklungsfläche im Innenbereich
- Alternativfläche

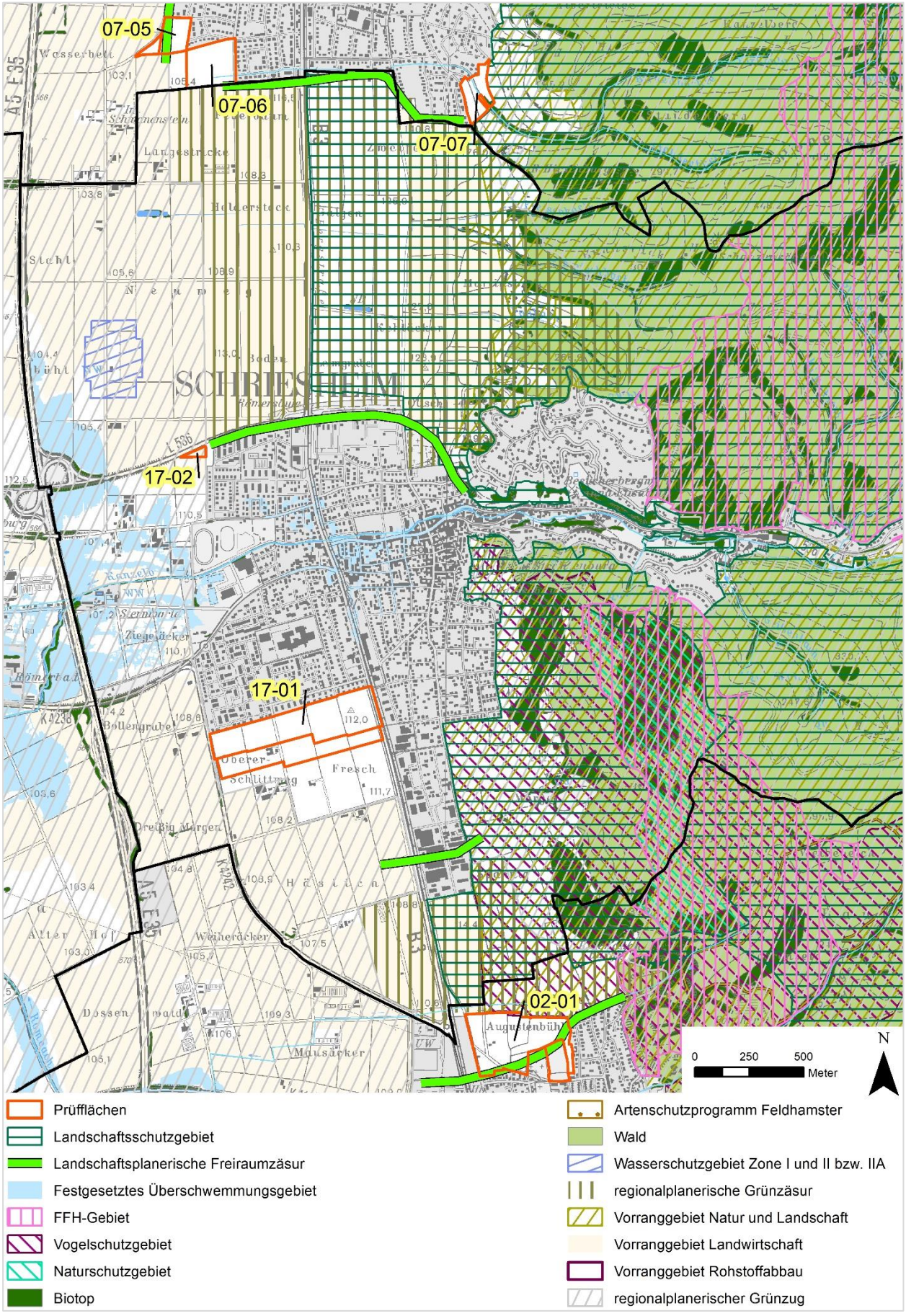
Änderungen gegenüber bisherigem FNP

- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Wohnen
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Gewerbe
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Gemischte Baufläche
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Gemeinbedarf
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche im Freiraum
- Neue Entwicklungsfläche

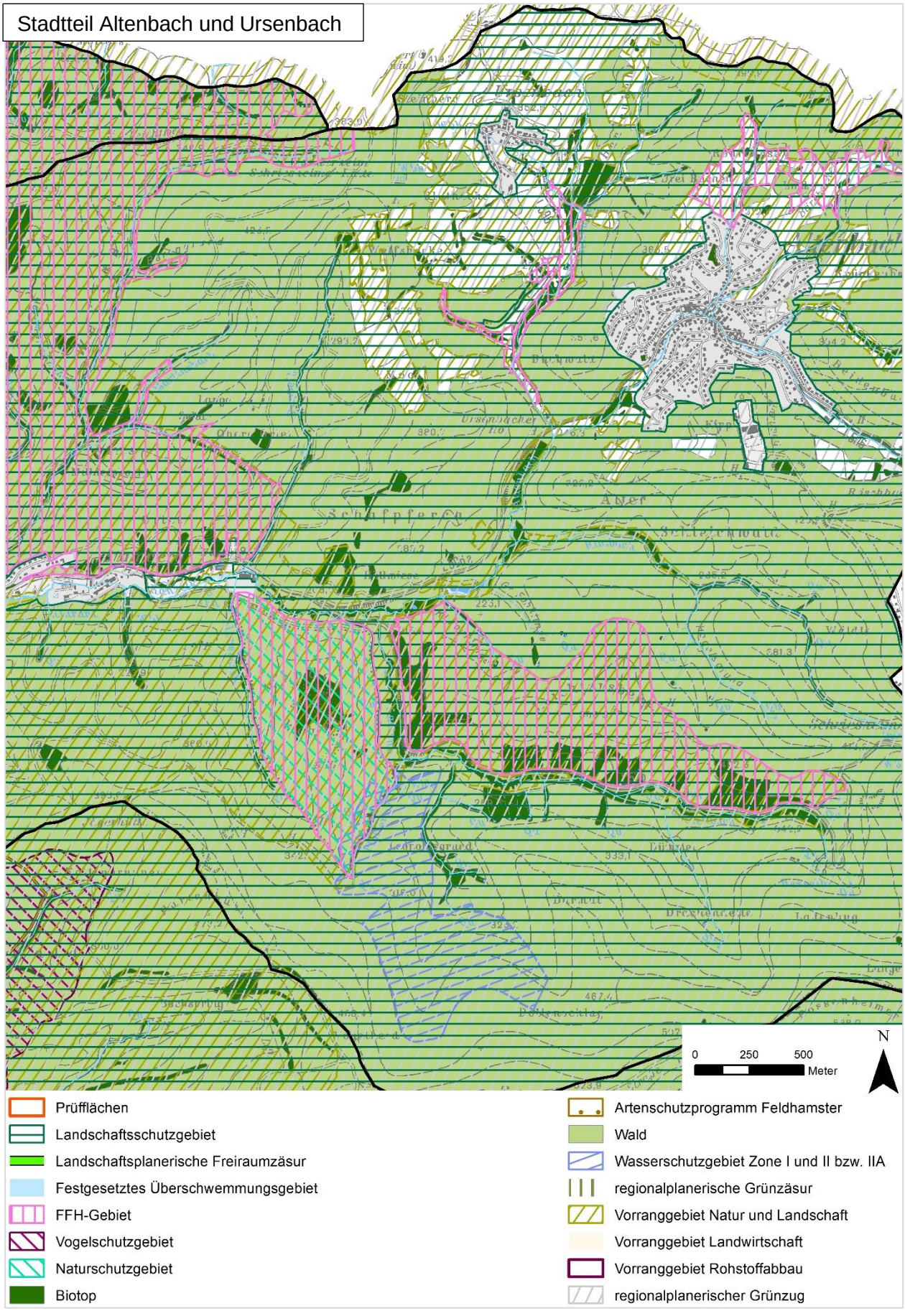
Zeitstufen

- I - kurz- bis mittelfristiges Potenzial
- II - mittel- bis langfristiges Potenzial

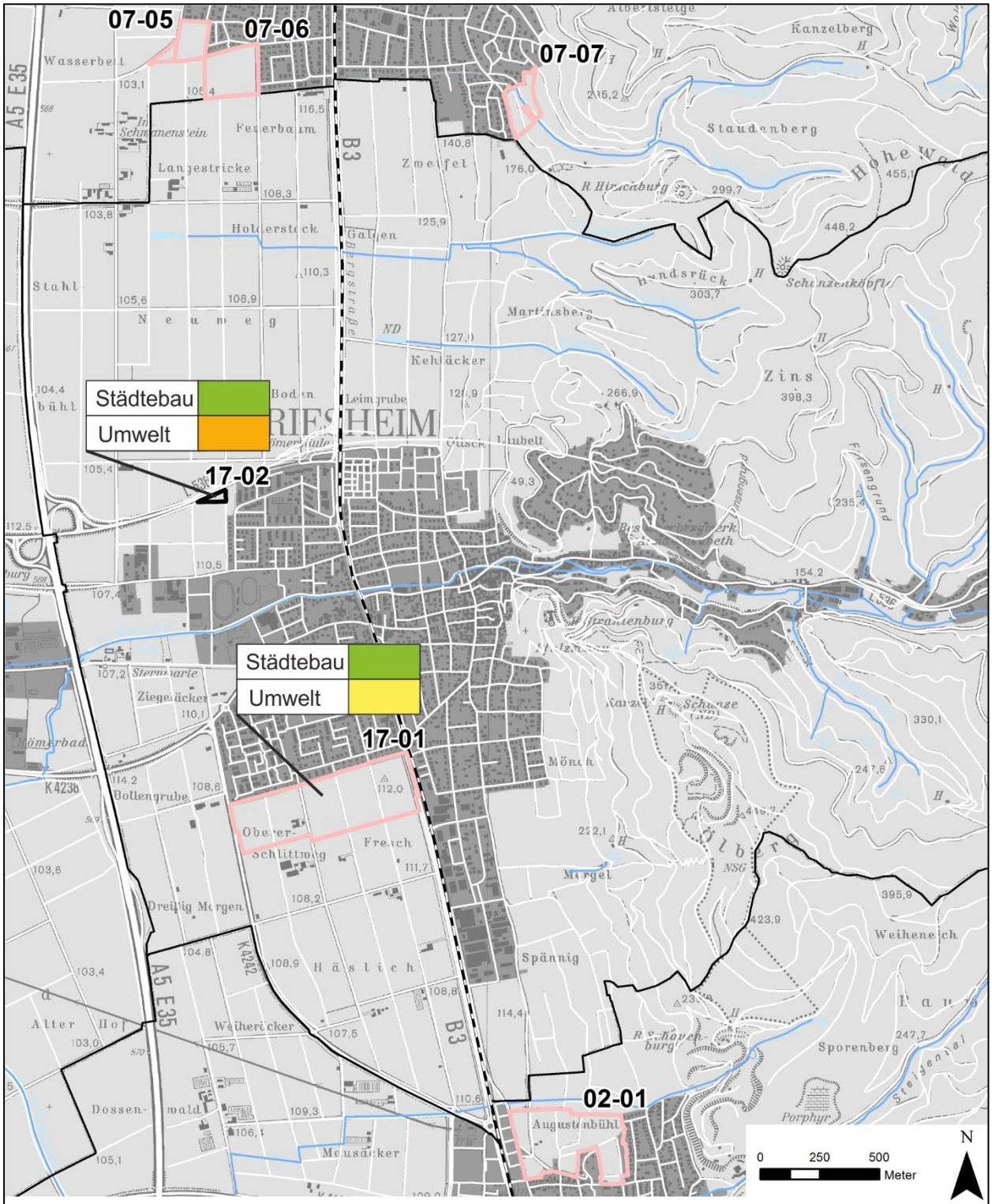
Umweltbezogene Planungsbelange



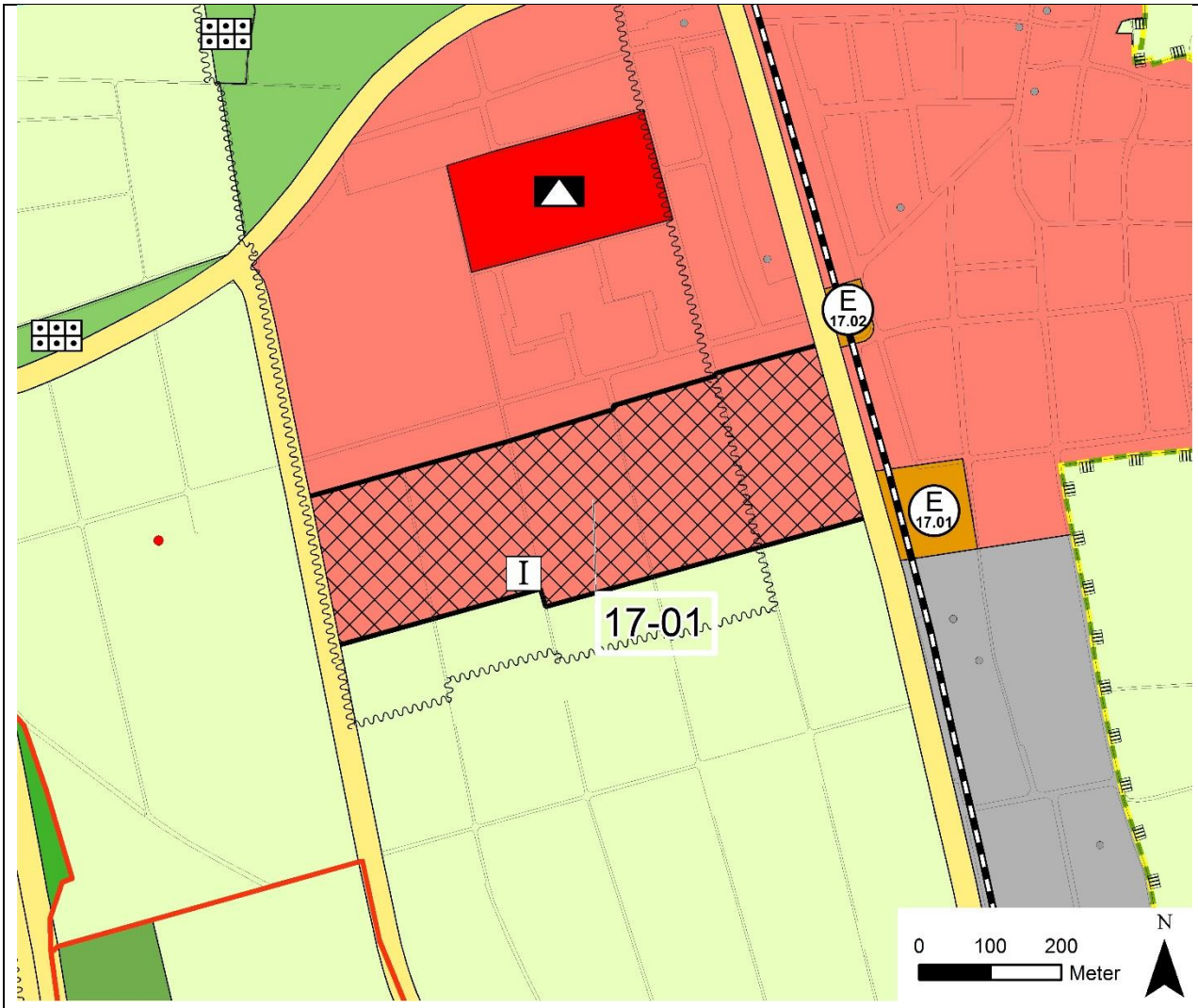
Umweltbezogene Planungsbelange



Gesamtbewertung der städtebaulichen und umweltbezogenen Eignung



17-01 Schriesheim – Oberer Schlittweg



Flächengröße in Hektar	18,0 ha	Die Fläche ist seit 2006 als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Auch der aktuelle Planentwurf enthält diese Nutzung in erweiterter Form. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige Wohnnutzung gut geeignet. Aus Sicht der Umweltbelange ist sie weniger günstig.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft, Grünland, Gartenland, Obstbauland, Gehölzbestände	
Aktuelle Darstellung FNP	Wohnbaufläche (11,6 ha), Landwirtschaft (6,4 ha)	
Neue FNP-Darstellung	Wohnbaufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur	
Die einzige Entwicklungsfläche Wohnen der Stadt Schriesheim liegt am südlichen Ortsrand. Ein Teilbereich ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt. Dieser auch städtebaulich geeignete Bereich wird noch erweitert.	

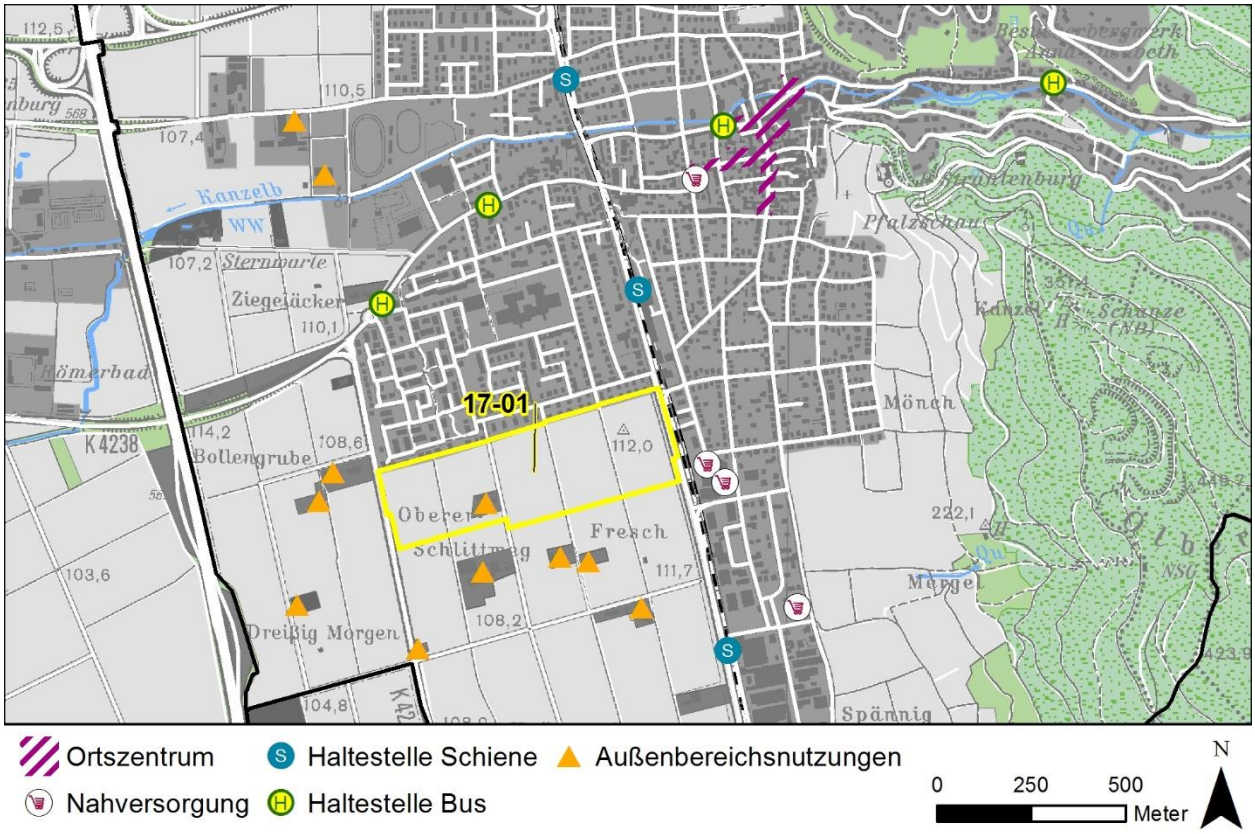
Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 300 m Haltepunkt Schiene: ca. 300 m (Linie 5)
Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur	Ortszentrum: ca. 650 m Nächster Markt: ca. 200 m (Rewe, Aldi) Grundschule: ca. 550 m (Kurpfalz Grund- und Werkrealschule)
Naherholung und Freizeit	Attraktiver kleinparzellierter und reich strukturierter Ortsrand im östlichen Teilbereich. Obstanbaugebiet westlich angrenzend. Untere Hangbereiche des Odenwalds nach kurzem Weg erreichbar.

Immissionsschutz	
Straßenverkehr	Im westlichen Teilbereich (ca. 30 % der Fläche) liegen die Werte aufgrund der A5 bei über 50 dB(A) und damit über dem Orientierungswert von 45 dB(A) für allgemeine Wohngebiete (WA). Auf dem ganz überwiegenden Teil liegen die Werte nachts bei über 45 dB(A) und ergeben damit eine leichte Überschreitung für ein allgemeines Wohngebiet (WA). Bewältigung im Bebauungsplan möglich.
Bahn	Ganz am östlichen Rand befindet sich ein sehr schmaler Streifen mit einem nächtlichen dB(A)-Wert von 50-55. Diesem folgt nach Westen hin ein etwas breiterer Streifen mit einem Wert von 45-50 dB(A). Die ganze restliche Fläche weist keinen störenden Schienenlärm-Schallpegel auf. Bewältigung im Bebauungsplan möglich.
Weitere	Pferdehof ca. 80 m südlich der Fläche. Prüfung von ggf. vorhandenen Geruchsimmissionen sowie einzuhaltenden Abständen auf Bebauungsplanebene.

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Lage in ebenem Gelände. Zuwegung über bestehendes Wohngebiet möglich. Dabei ist aber mit entsprechendem Verkehrszuwachs zu rechnen. Keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Ackerland, Grünland, zahlreiche Gehölzbestände, Gartenland, Landwirtschaftlicher Betrieb. Südlich an Fläche grenzen weitere Aussiedlerhöfe an. Empfehlung: Aufgrund der Ortseingangssituation sollte auf eine qualitätsvolle Gestaltung geachtet werden.
Weitere Kriterien	-

Gesamtbewertung Städtebau	

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

17-01 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Älterer Flussschotter Boden: keine Angaben zur Bodenart Bodenbewertung: - Mittlere bis mittlere/hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - Hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - Hohe bis sehr hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Mittlere bis hohe Grundwasserneubildung. Lage im Wasserschutzgebiet „ZV GWV Eichelberg, Wilhelmsfeld“, Zone IIIB; „ZV GWV Eichelberg, Wilhelmsfeld“, Zone III und IIIA. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten. Hohes Gefährdungspotential des Grundwassers gegenüber Verunreinigungen, Lage im WSG.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet und Freifläche.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Streuobst, Feldgarten, zahlreiche Obstbäume, Acker, Obstplantage - Schutzgebiete: befinden sich keine im Planungsgebiet oder in näherer Umgebung - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse - Biotopverbund: Trittsteinbiotope und Vernetzungselemente vorhanden, Lage im Kernraum Biotopverbund mittlerer Standorte Konflikt: Artenschutzrechtliche Voruntersuchung: Es ist nicht mit unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu rechnen. Verlust von zahlreichen hochwertigen Biotopstrukturen. Mittleres Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Attraktives Landschaftsbild mit zahlreichen Strukturelementen. Sehr hohe Bedeutung für die Feierabenderholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Mittlere Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von attraktiven siedlungsnahen Erholungsbereichen.	
Kultur- und Sachgüter	Nordwestlicher Streifen des Planungsgebietes und angrenzend „Siedlung (unbestimmt)“.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Hohes Konfliktpotenzial. Die Fläche ist strukturreich und grenzt direkt an Wohnbebauung an, weshalb sie eine hohe Bedeutung für die Naherholung besitzt. Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen und der Lage im Biotopverbund ist die Bedeutung für den Artenschutz hoch. Des Weiteren werden hochwertige Böden in Anspruch genommen. Zudem liegt die Fläche in einem Wasserschutzgebiet.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

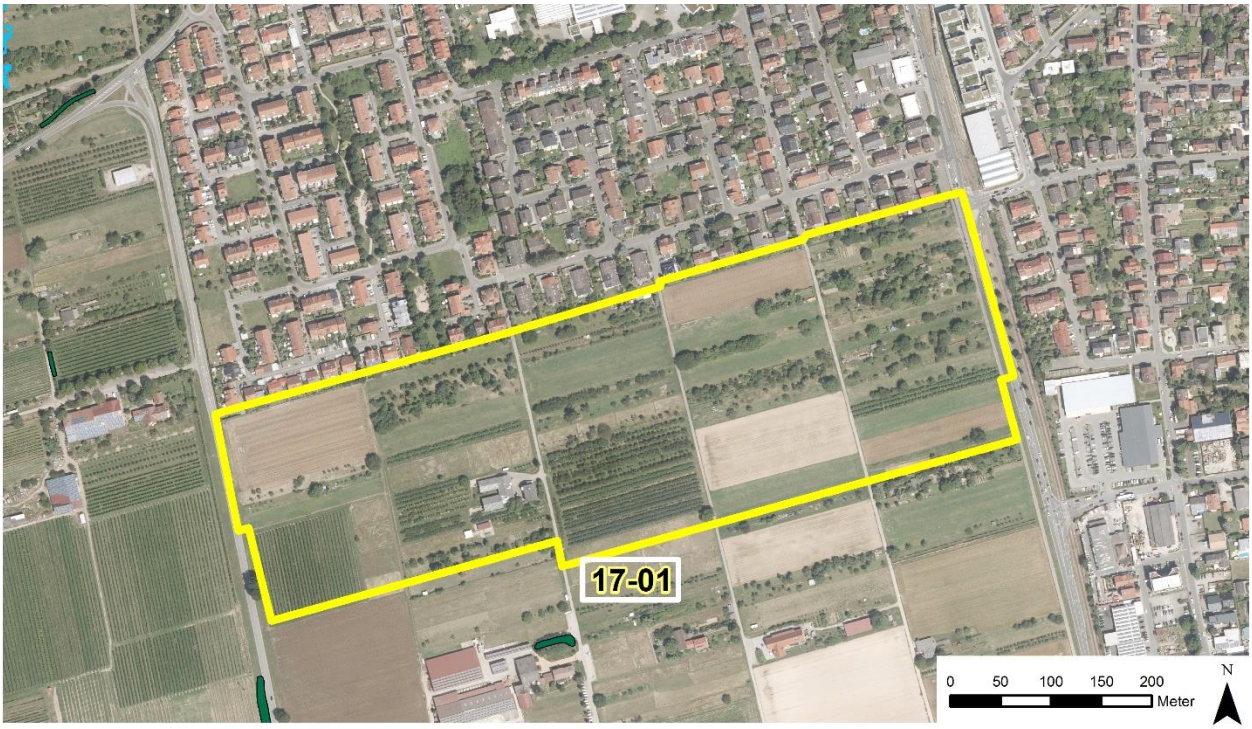
Erhalt der Gehölzbestände. Sehr gute Ein- und Durchgrünung der Wohnbaufläche. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in die Schutzgüter Boden, Pflanzen & Tiere und Mensch zu erwarten. Es könnten aufwändige vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere für Vögel, Reptilien und Amphibien notwendig sein.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

Landschaftsplan 1999:

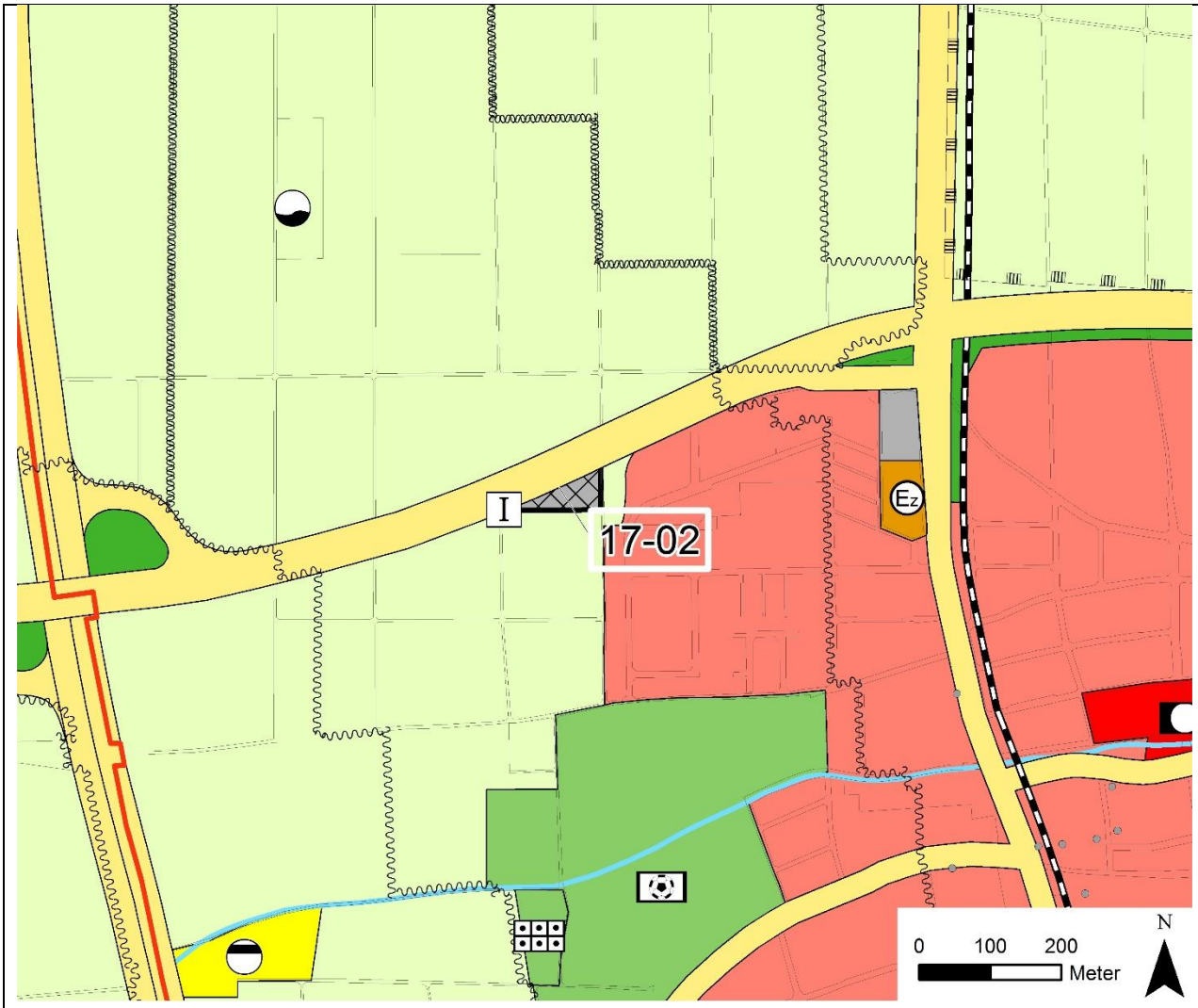
- Fläche (1. Bauabschnitt) wurde zu damaligem Kenntnisstand als nicht vereinbar eingeschätzt.

Umweltbezogene Restriktionen



- Landschaftsschutzgebiet
- Landschaftsplanerische Freiraumzäsur
- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- FFH-Gebiet
- Vogelschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Biotop
- Artenschutzprogramm Feldhamster
- Wasserschutzgebiet Zone I und II bzw. IIA

17-02 Schriesheim – Tankstelle Autobahnzubringer



Flächengröße in Hektar	0,8 ha	Die Fläche ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft enthalten. Der aktuelle Planentwurf sieht an dieser Stelle zukünftig eine Gewerbliche Baufläche vor. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige gewerbliche Nutzung gut geeignet. Aus Sicht der Umweltbelange ist sie geeignet.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Landwirtschaft	
Neue FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | bedingt geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur	
Die einzige Tankstelle Schriesheims liegt derzeit in zentraler Lage an der Schriesheimer Landstraße (Ortsdurchgangsstraße) und soll an den Autobahnzubringer an den westlichen Ortsrand der Stadt verlagert werden. Aufgrund der Größe ist der Standort städtebaulich vertretbar.	

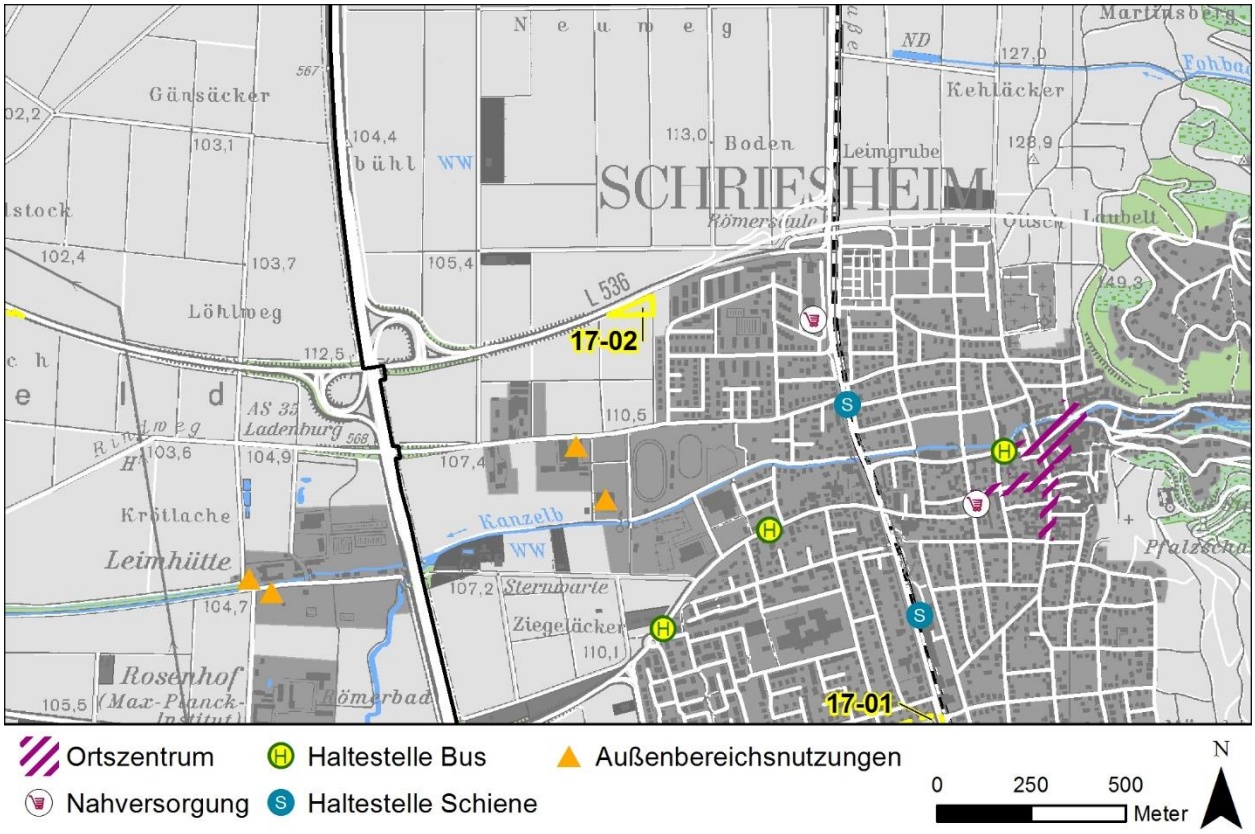
Erreichbarkeiten	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 850 m Haltepunkt Schiene: ca. 850 m (Linie 5)
Überörtliche Verkehrsanbindung	Der Standort ist über die L536 sehr gut erreichbar (Ortsrandlage). Sowohl die nächste Bundesstraße (B3) als auch die nächste Autobahnzufahrt (A5) befinden sich in ca. 600 m.

Immissionsschutz	
Verkehrsimmissionen	Aufgrund der Nähe zur A5 und durch die Lage an der L536 werden auf der Fläche nachts zwischen 55 und 65 dB(A) erreicht. Schalltechnische Orientierungswerte für Gewerbegebiete von nachts 55 dB(A) werden leicht überschritten. Für die vorgesehene Nutzung (Tankstelle) sind allerdings keine Auswirkungen zu erwarten.
Nutzungskonflikte	Östlich schließen mit geringem Abstand (ca. 30 m) Wohngebiete an. Diese sind bereits durch einen bestehenden Lärmschutzwall geschützt. Es ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen und zeitweise zunehmenden Betriebsgeräuschen zu rechnen. Eine nähere Prüfung erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Ebenes Gelände. Aus Schriesheim nur über B3 und L 536 erreichbar, Wohngebiete müssen nicht durchfahren werden. Keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Ackerland. Südlich und östlich an Fläche grenzen Wohngebäude sowie Gartenland an.
Weitere Kriterien	Lage im Überschwemmungsbereich bei Extrem-Hochwasser (HQ extrem) Regionalplan: Regionaler Grünzug

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

17-02 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Älterer Flussschotter Boden: stark lehmiger Sand, sandiger Lehm, lehmiger Sand Bodenbewertung: - Mittlere/hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - Hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - Mittlere/ hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Mittlere Grundwasserneubildung. Lage im Wasserschutzgebiet „GWV Obere Bergstraße, Heddesheim“, Zone IIIB; „ZV GWV Eichelberg, Wilhelmsfeld“, Zone III und IIIA. „Kanzelbach“ ca. 520 m südlich. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten. Hohes Gefährdungspotential des Grundwassers gegenüber Verunreinigungen, Lage im WSG.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Bergwind aus dem Odenwald (schadstoffbelastet). Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet und Freifläche mit hoher Ausgleichsfunktion. Beeinträchtigung des Bergwindes aus dem Odenwald.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Acker - Schutzgebiete: befinden sich keine im Planungsgebiet oder in näherer Umgebung - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel - Biotopverbund: Lage im Kernraum Biotopverbund mittlerer Standorte Konflikt: Verlust von geringwertigen Biotopstrukturen. Geringes Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Ackerfläche am Ortsrand. Wenig Bedeutung für die Feierabenderholung, v. a. Spazieren. Hohe Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von Freiflächen.	
Kultur- und Sachgüter	Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Kulturgüter bekannt.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Mittleres Konfliktpotenzial v. a. durch die Lage im Wasserschutzgebiet und im Biotopverbund sowie durch die Inanspruchnahme von hochwertigen Böden.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

Sehr gute Ein- und Durchgrünung der Gewerbefläche. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Boden zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

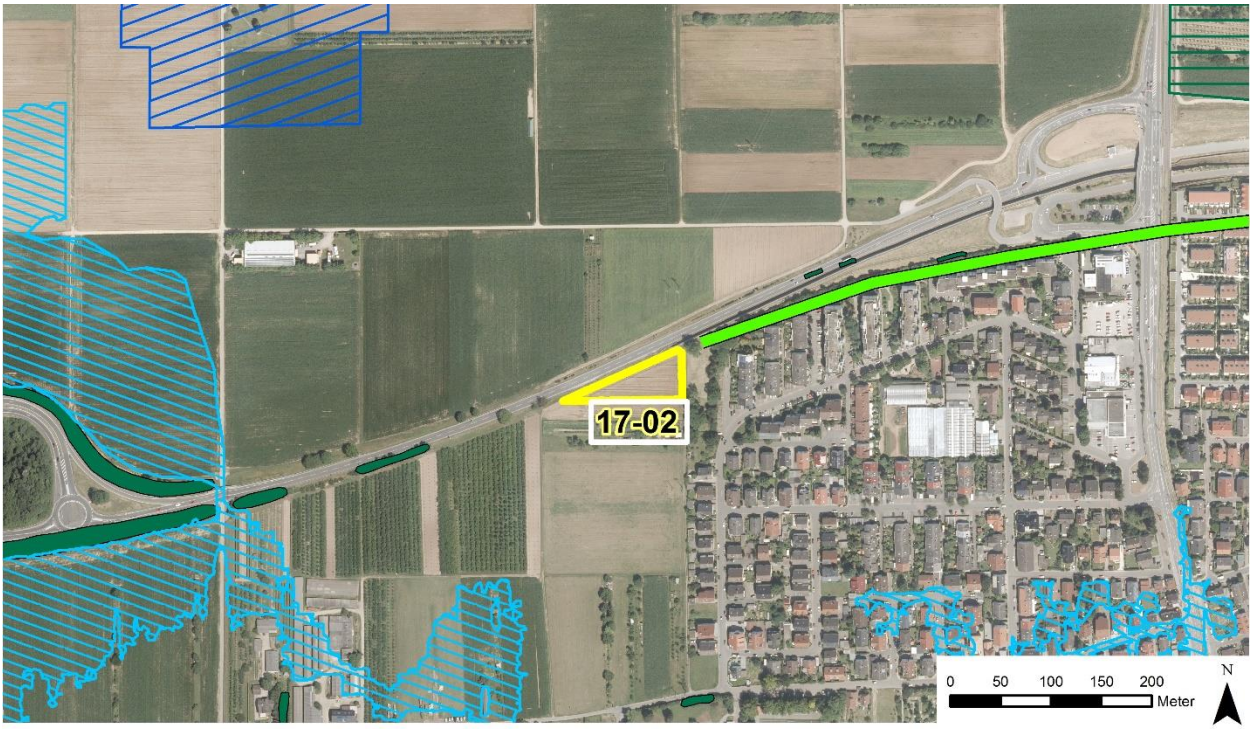
Landschaftsplan 1999:

- Die Fläche wurde nicht als Siedlungserweiterungsfläche betrachtet.

Regionalplan:

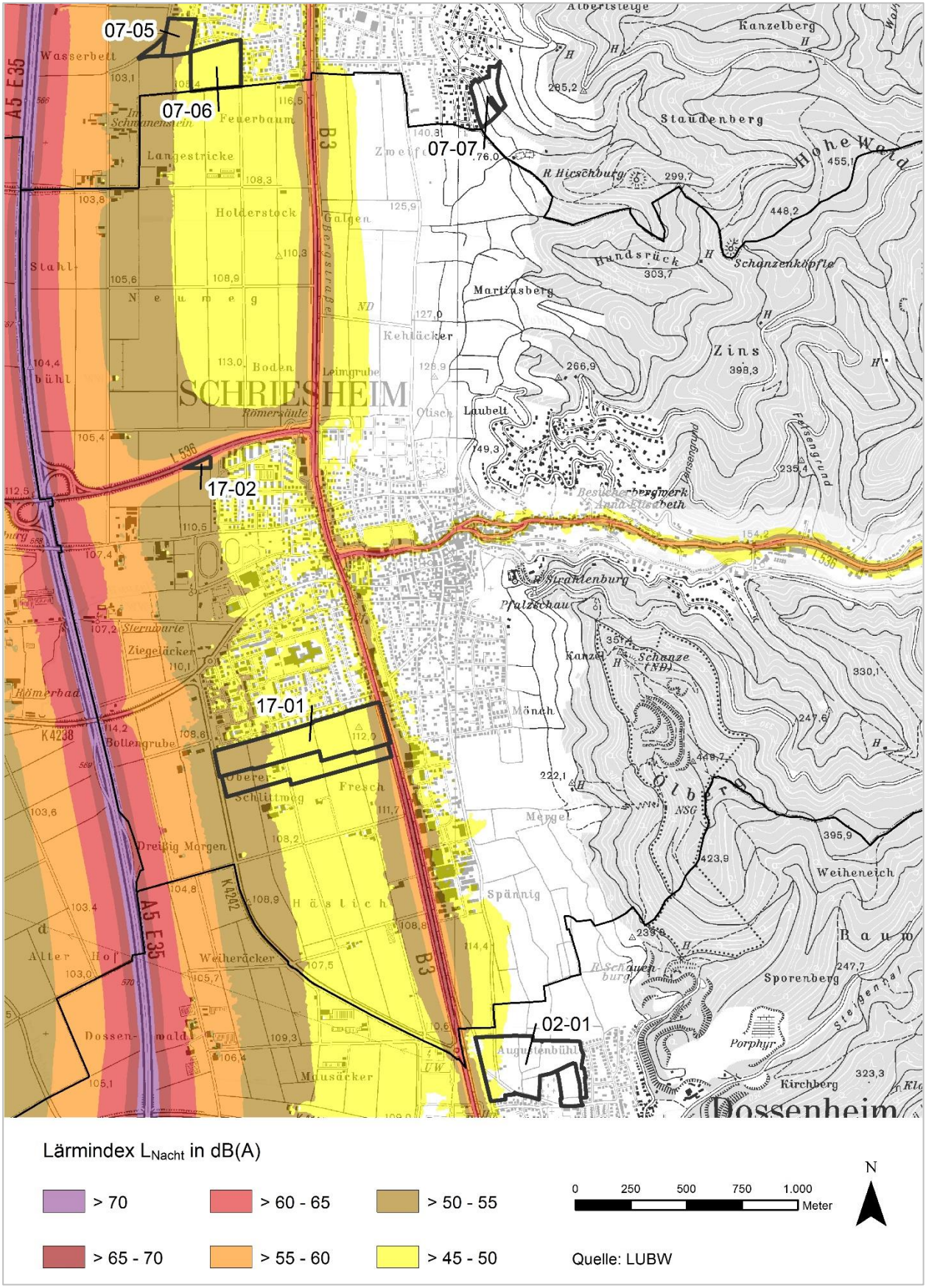
- Lage im regionalplanerischen Grünzug

Umweltbezogene Restriktionen

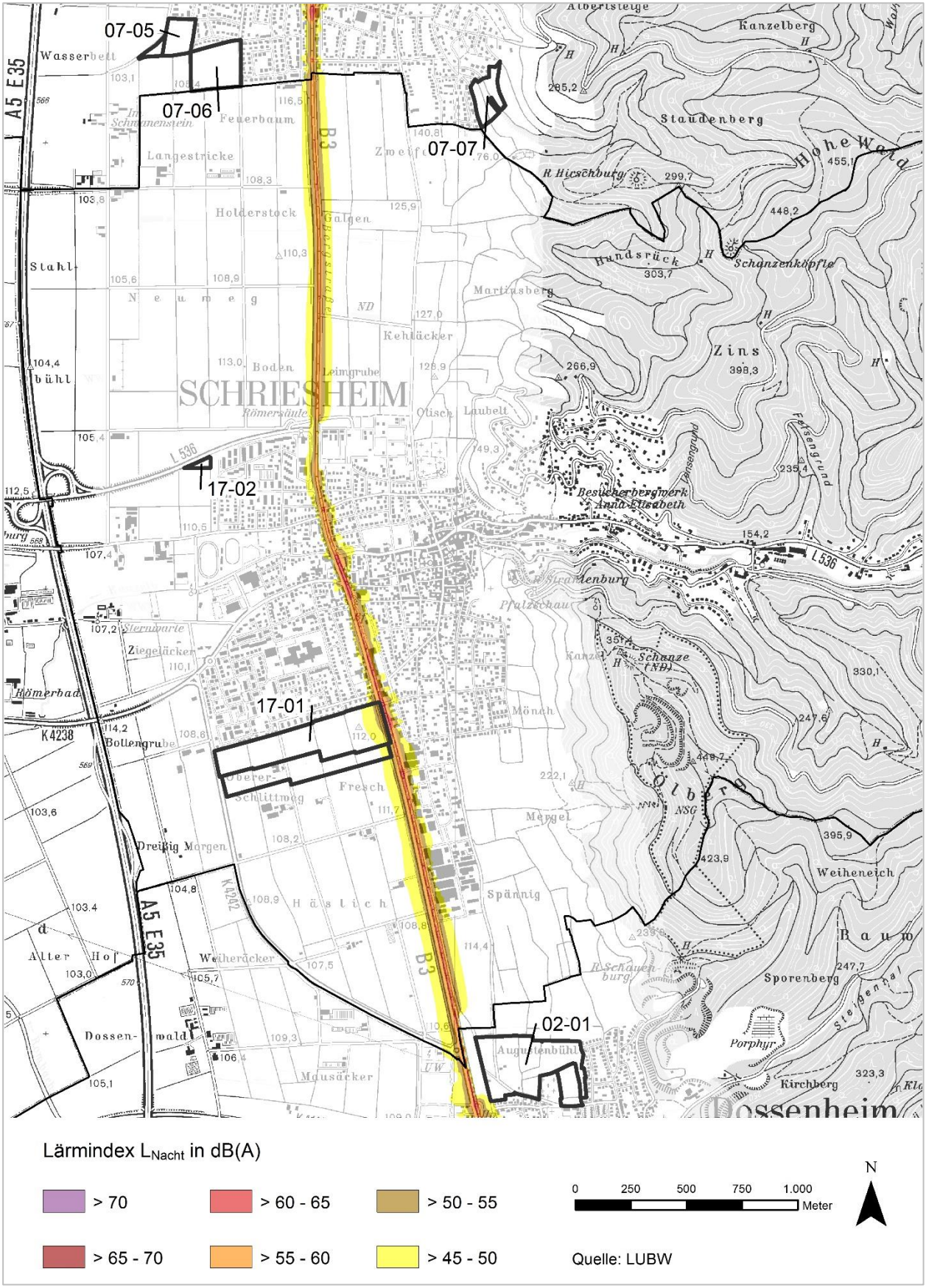


- Landschaftsschutzgebiet
- Landschaftsplanerische Freiraumzäsur
- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- FFH-Gebiet
- Vogelschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Biotop
- Artenschutzprogramm Feldhamster
- Wasserschutzgebiet Zone I und II bzw. IIA

Anhang 1: Lärmkarte Straßenverkehr

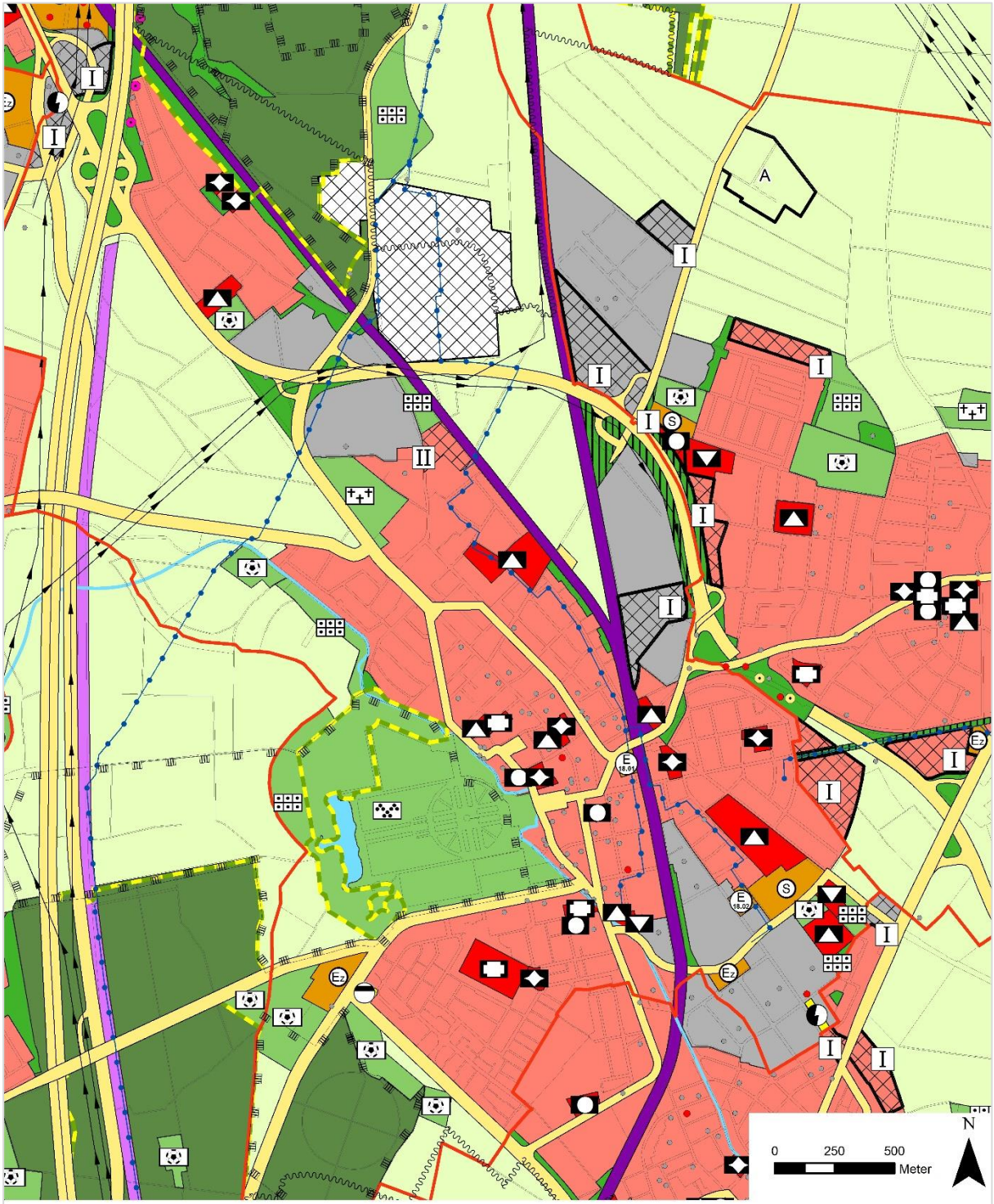


Anhang 2: Lärmkarte Straßenbahn



SCHWETZINGEN

Flächennutzungsplan – Entwurf zur Offenlage



Entwicklungsfläche FNP

- Wohnbaufläche
- Gemeinbedarfsfläche Öffentliche Ordnung und Sicherheit, Bildung, Seelsorge
- Gewerbliche Baufläche
- Sonderbaufläche Sport- und Freizeitanlage, Wissenschaft, Großflächige Handelseinrichtung
- Sport- und Freizeitfläche, Kleingarten- und/oder Kleintierzuchtanlage, Parkanlage
- Grünfläche
- Ver- und Entsorgung
- Verkehrsfläche

Zeitstufen

- I Zeitstufe I
- II Zeitstufe II

Erläuterungen:

Nach dem aktuellen Flächennutzungsplan verfügt Schwetzingen über vergleichsweise wenige Möglichkeiten einer weiteren baulichen Entwicklung im Außenbereich. Das letzte größere Neubaugebiet wurde mit dem Stadtteil „Schälzig“ in den 1990er Jahren entwickelt. Seither wurden in vielfältiger Weise Innenpotenziale aktiviert.

Nach dem Vorentwurf zum zukünftigen Flächennutzungsplan erhält die Stadt Schwetzingen verschiedene Angebote zur weiteren baulichen Entwicklung. So ist nach dem Gemarkungstausch mit Plankstadt eine Erweiterung der Oststadt als Wohnbaufläche in einer Größenordnung von 8,0 ha möglich. Die einzige bisher im Flächennutzungsplan enthaltene Wohnbaufläche liegt in direkter Nähe zur Nordstadt, hat eine Größe von 2,5 ha und verbleibt unverändert im Plan.

Darüber hinaus sind nach dem Abzug der amerikanischen Streitkräfte auf den Flächen „Tompkins“ und „Kilbourne“ im Norden Schwetzingens weitere bauliche Entwicklungen möglich. Eine nähere Konkretisierung des Nutzungskonzepts für die Konversionsflächen wird derzeit erstellt. Im Rahmen des Vorentwurfs wurden diesem Bereich - vorerst pauschaliert - 15 ha an Wohnbauflächen und 10 ha an gewerblichen Bauflächen zugewiesen. Diese Pauschalierung war notwendig, um den geforderten Nachweis an Wohnbauflächenbedarfen für das gesamte Gebiet des Nachbarschaftsverbandes zu erbringen. Damit stehen nach aktuellem Stand insgesamt gut 25,0 ha Wohnbauflächen im Außenbereich und im Bereich der Konversionsflächen zur Verfügung.

Die möglichen gewerblichen Bauflächen belaufen sich auf insgesamt 24,8 ha, wobei es außerhalb der Konversionsflächen zu keinen Änderungen gekommen ist.

Die Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt Schwetzingen sind insbesondere in Bezug auf potenzielle Wohnbauflächen weitgehend begrenzt. Der südliche und der östliche Ortsrand liegen bereits an der Gemarkungsgrenze. Eine weitere bauliche Nutzung der nördlichen Gemarkungsfläche ist nicht sinnvoll, da durch zwei Bahntrassen und die Bundesstraße vielfältige siedlungsstrukturelle Zäsuren vorliegen und die Flächen insgesamt stark lärmbelastet sind. Darüber hinaus gibt es im Norden und Westen vielfältige freiraumbezogene Restriktionen, so dass hier der Erhalt und die Entwicklungsziele für den Freiraum Vorrang haben.

Hinweise zu den Karten

Als Ergebnis der 2018 durchgeführten Beteiligung wurde der Entwurf des Flächennutzungsplans überprüft und bei Bedarf fortgeschrieben. Der neue Entwurf ist der vorhergehenden Seite zu entnehmen.

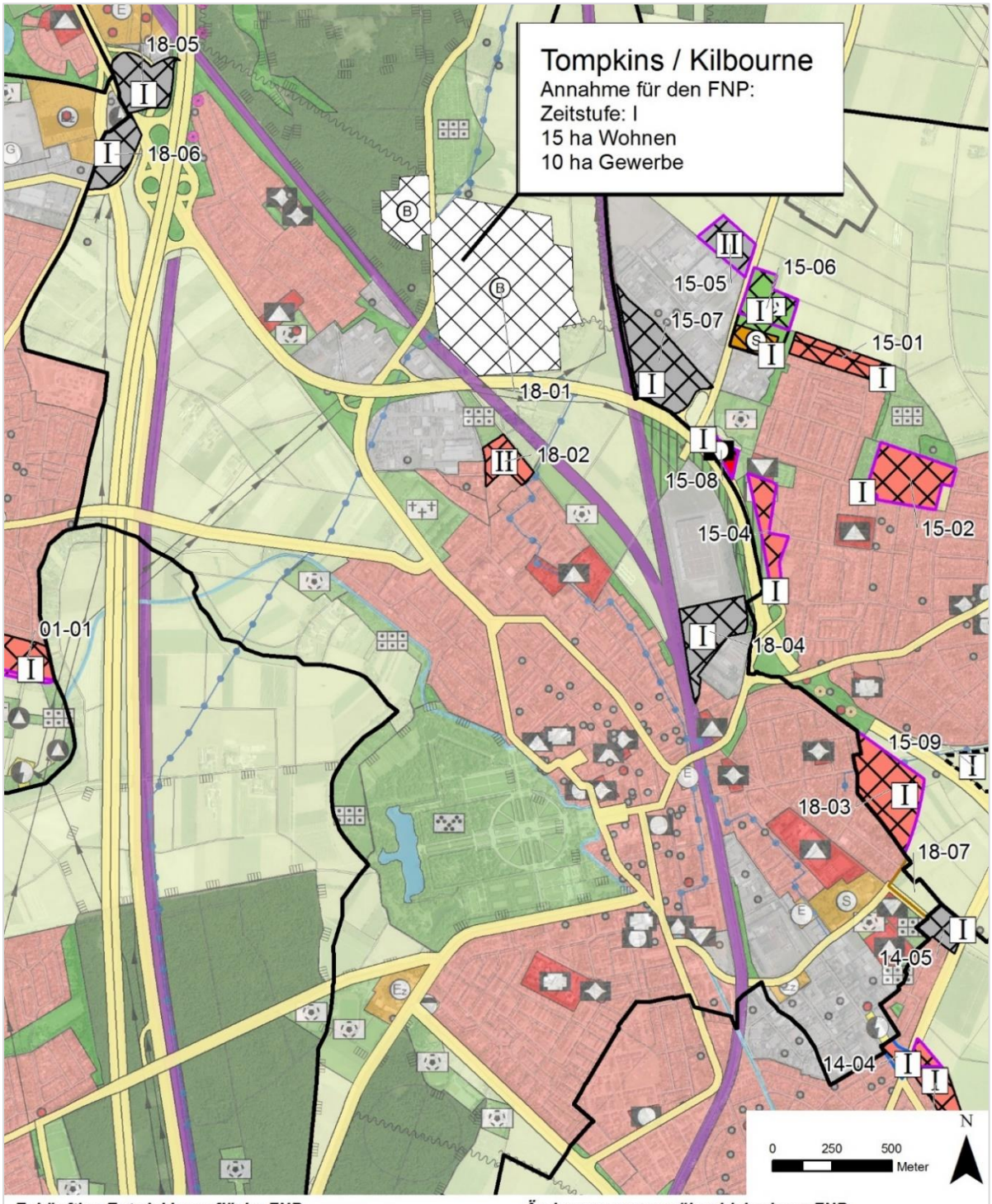
← **Vorherige Seite: Neuer Entwurf des Flächennutzungsplans**

Auf der nachfolgenden Seite steht die vorherige Fassung des Flächennutzungsplans – so wie sie Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung war – zur Information zur Verfügung. Dieser Plan enthält auch Informationen über die Lage der nachfolgenden „Steckbriefe“. Darüber hinaus können im Vergleich der beiden Pläne die jeweiligen Änderungen nachvollzogen werden.

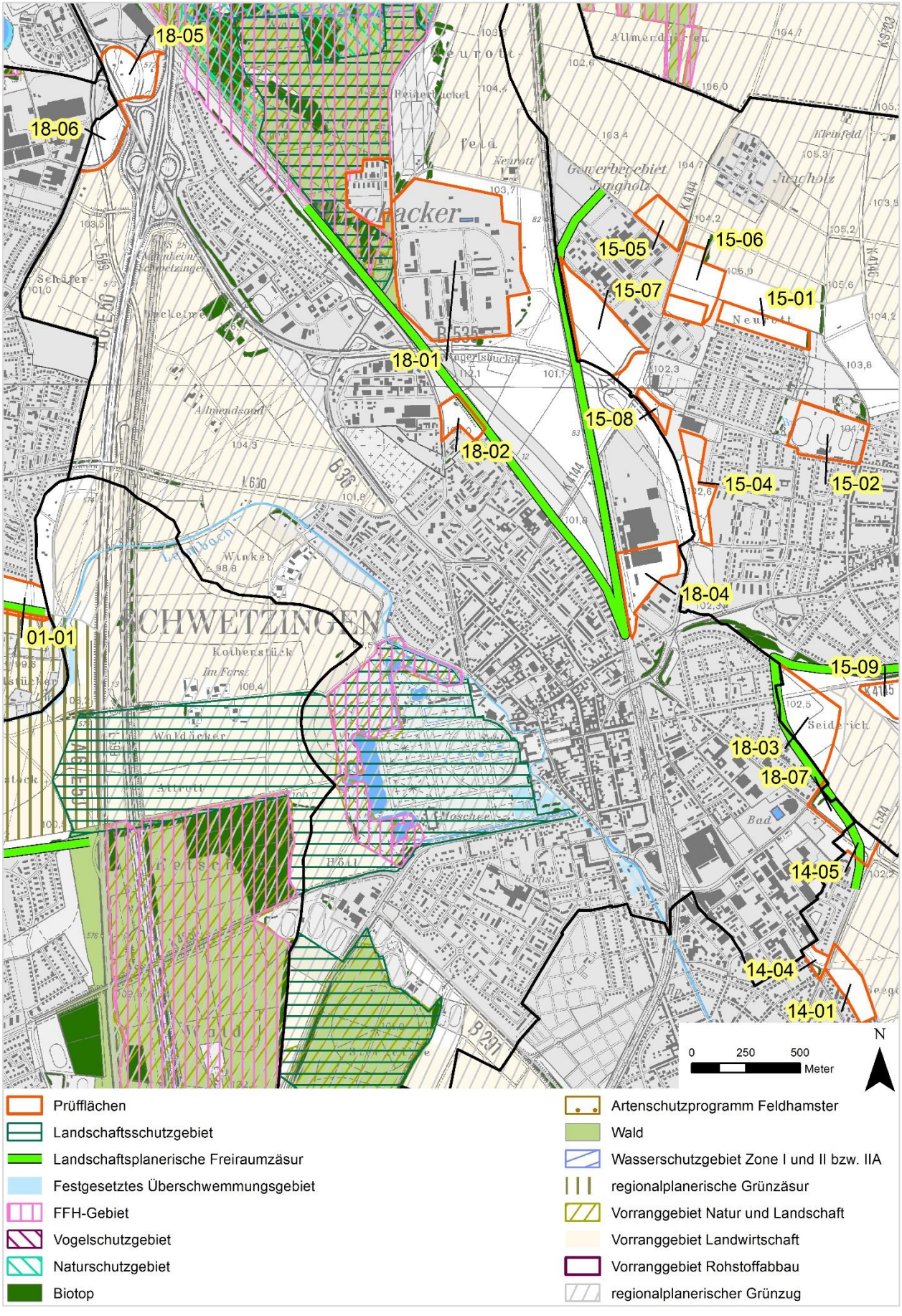
→ **Nächste Seite: Ehemaliger Entwurf aus der frühzeitigen Beteiligung**

Zur Information:

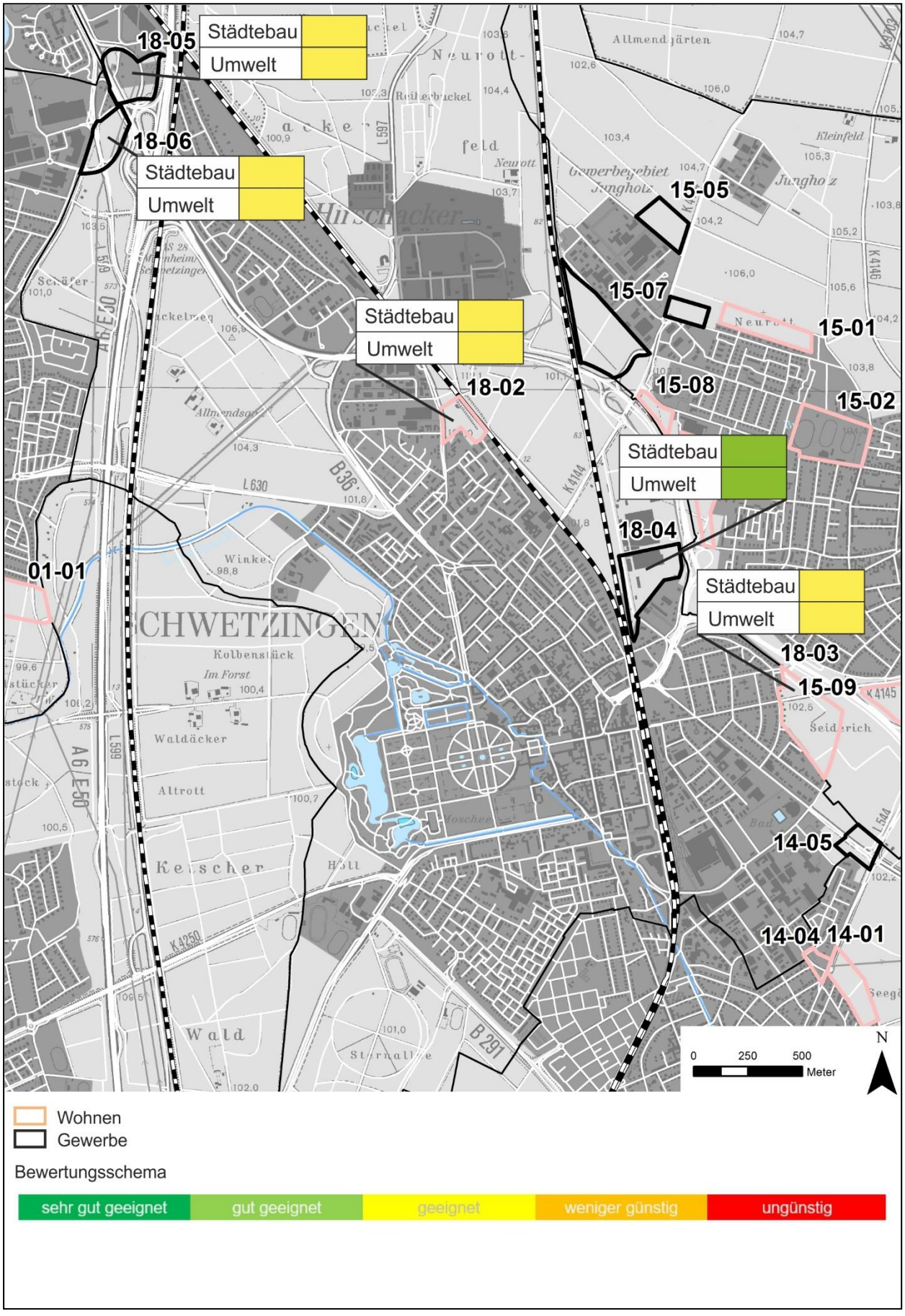
Flächennutzungsplan - Vorentwurf zur Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB



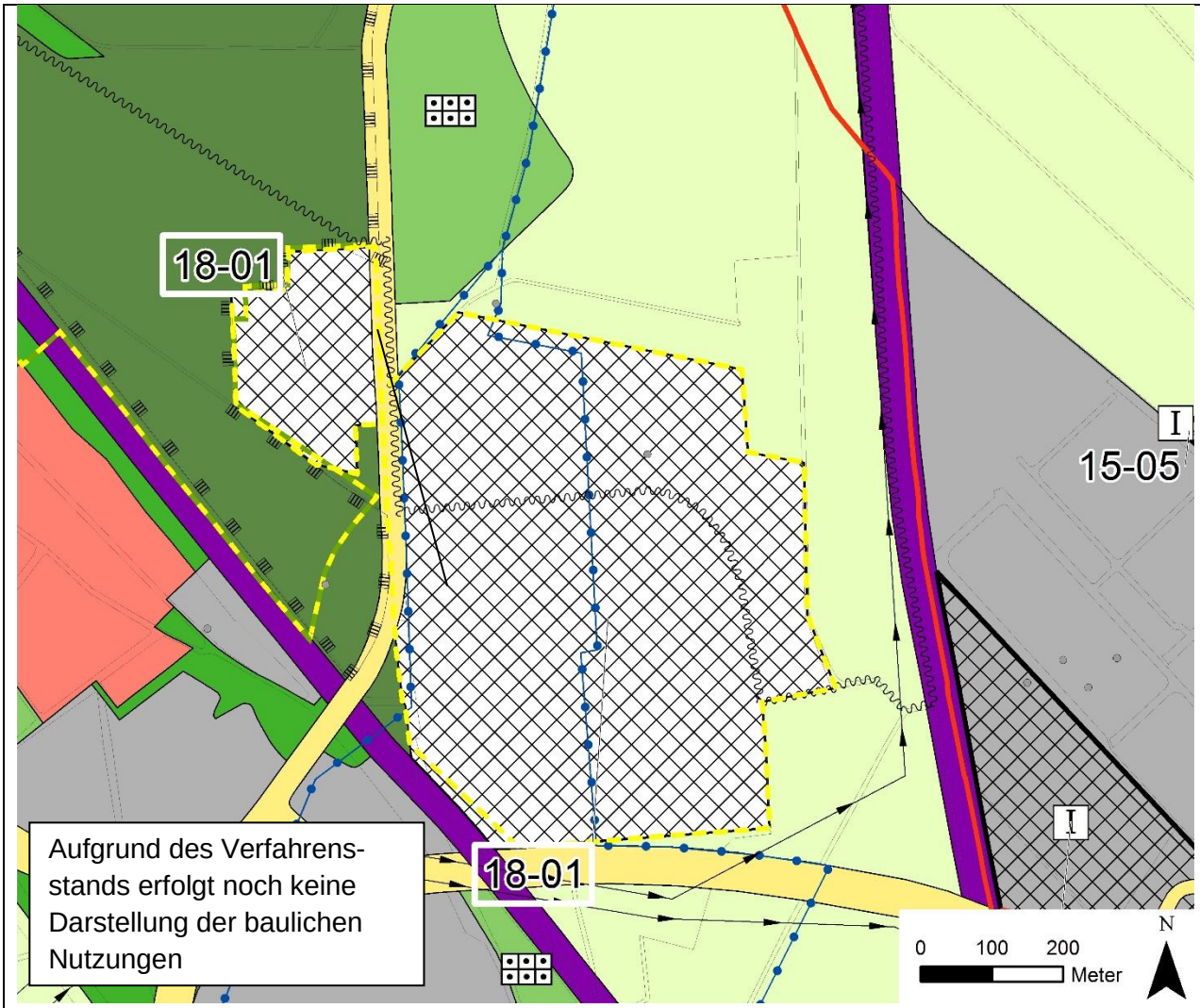
Umweltbezogene Planungsbelange



Gesamtbewertung der städtebaulichen und umweltbezogenen Eignung

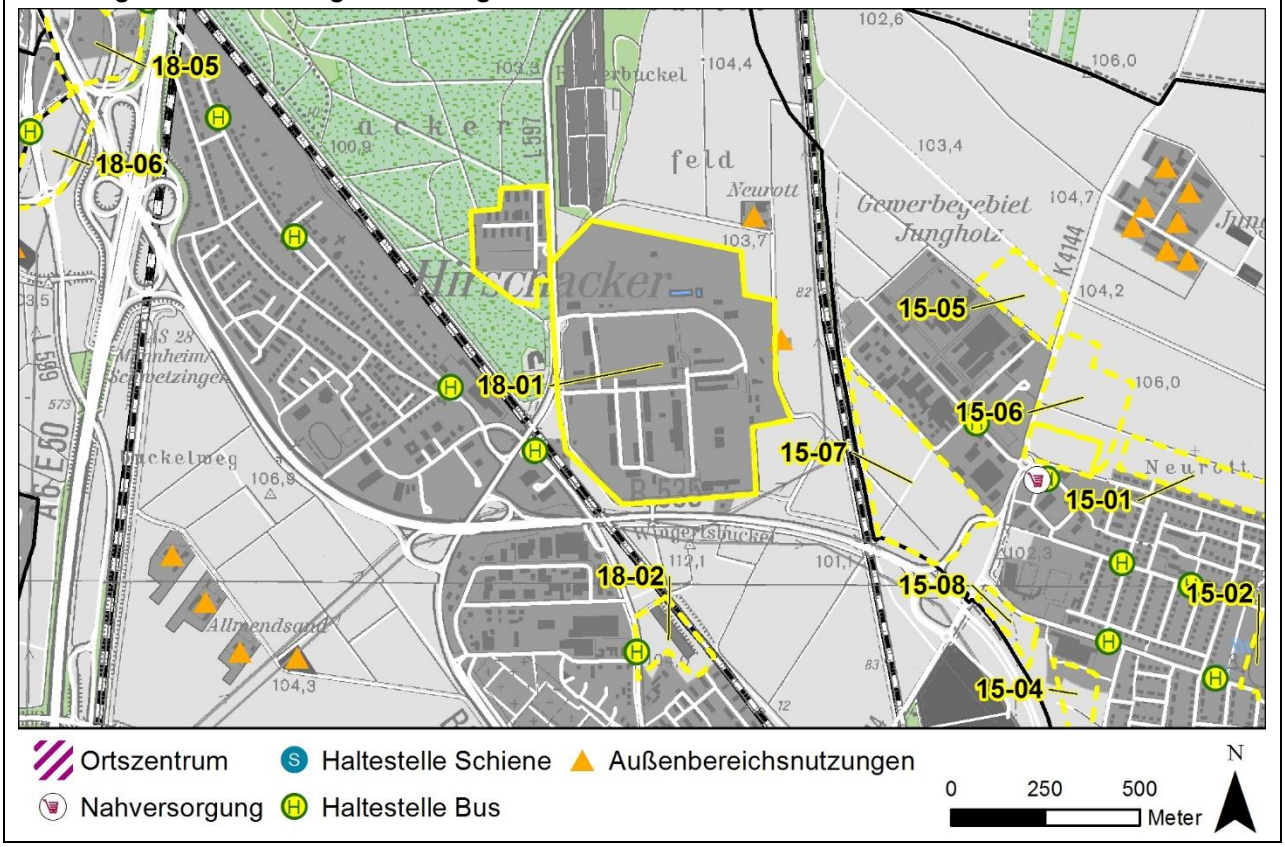


18-01 Schwetzingen – Tompkins und Kilbourne Kaserne



Flächengröße in Hektar	42,2 ha	Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche Militärische Einrichtung enthalten. Derzeit werden die baulichen Nutzungen im Flächennutzungsplan noch nicht flächenscharf dargestellt, da das städtebauliche Konzept noch nicht ausreichend belastbar ist. Für den notwendigen Bedarfsnachweis wurden pauschaliert 15 ha Wohnbaufläche und 10 ha gewerbliche Baufläche zugrunde gelegt. Die Konkretisierung der Planung und Bewertung der betroffenen Belange erfolgt im weiteren Verfahren.
Derzeitige Nutzung	Militärische Konversionsfläche	
Aktuelle Darstellung FNP	Sonderbaufläche Militärische Einrichtung	
Neue FNP-Darstellung	Noch zu klären	

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



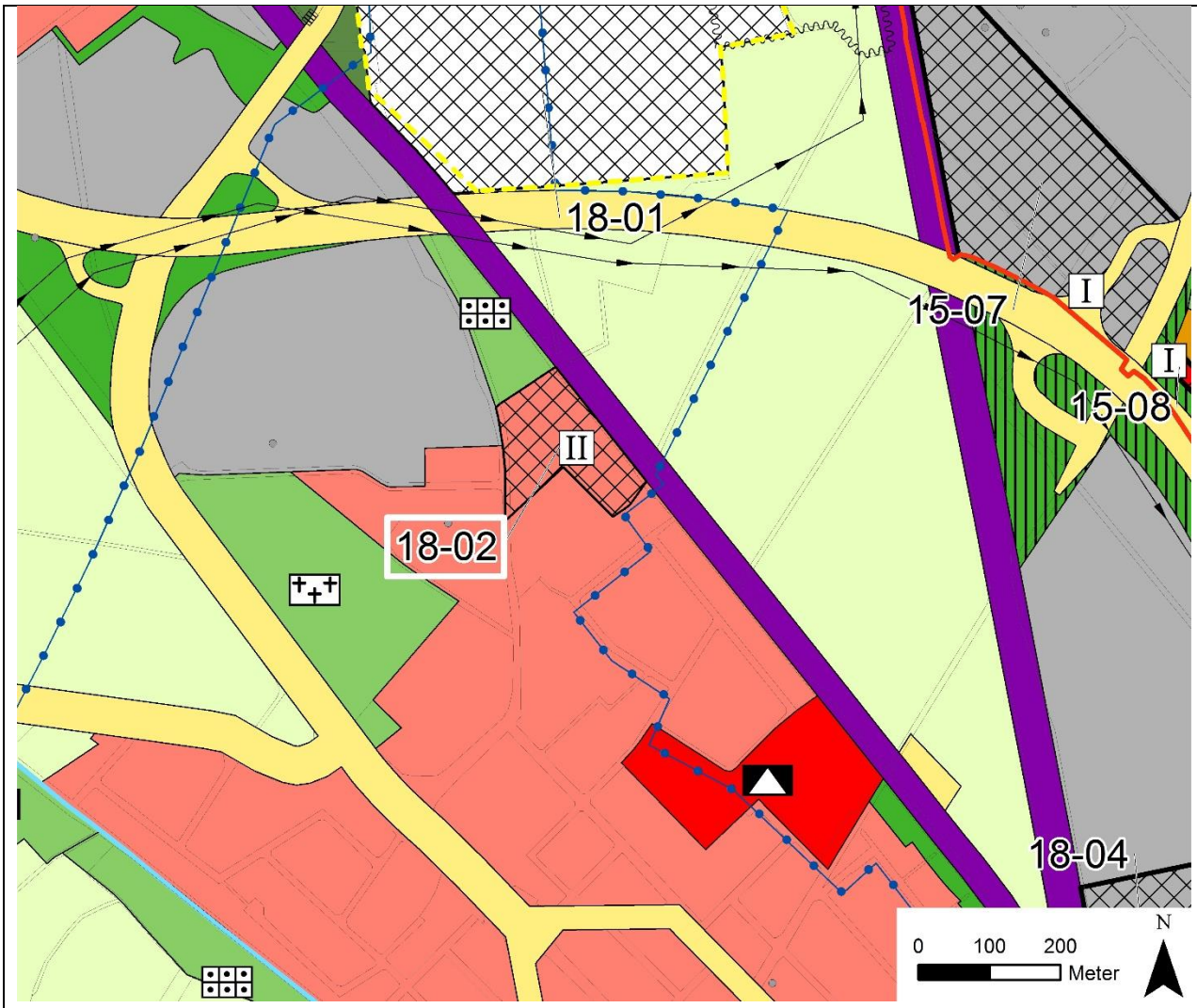
Die Berücksichtigung der Umweltbelange erfolgt nach Nutzungskonkretisierung im Parallelverfahren zum Bebauungsplan.

Hinweise zu den nachfolgenden Verfahren aus der Beteiligung zum Flächennutzungsplan:

Die ehemalige Panzerkaserne und spätere Tompkins Barracks ist in ihrer Sachgesamtheit gemäß §2 DSchG geschützt. Hierunter fallen die Kasernenanlage aus Wachlokal, Mannschaftshäusern, Wirtschaftsgebäuden, Turnhalle und Panzergarage, einschließlich die historischen Teile der Einfriedung, das Erschließungssystem mit Hauptachse zur Panzergarage, der Exerzierplatz und einige Grünflächen. Im Plangebiet sind außerdem bekannt: Siedlung aus der Jungsteinzeit und aus der Römerzeit, Gräberfeld aus der Bronzezeit.

Die höhere Forstbehörde im Regierungspräsidium Freiburg ist bei den weiteren Verfahren zu beteiligen.

18-02 Schwetzingen – Anderthalbviertel



Flächengröße in Hektar	2,5 ha	Die Fläche ist seit 2006 als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Auch der aktuelle Planentwurf enthält diese Nutzung. Sie ist aus städtebaulicher und umweltbezogener Sicht für eine zukünftige Wohnnutzung geeignet.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Wohnbaufläche	
Neue FNP-Darstellung	Wohnbaufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur
Die ackerbaulich genutzte Fläche liegt zwischen Bahnlinie und Friedrichsfelder Straße. Im Nordwesten grenzt ein Gewerbegebiet an, im Süden liegen Wohngebiete, im Norden Kleingärten. Mit der Fläche kann der Siedlungskörper in diesem Bereich siedlungsstrukturell sinnvoll abgerundet werden.

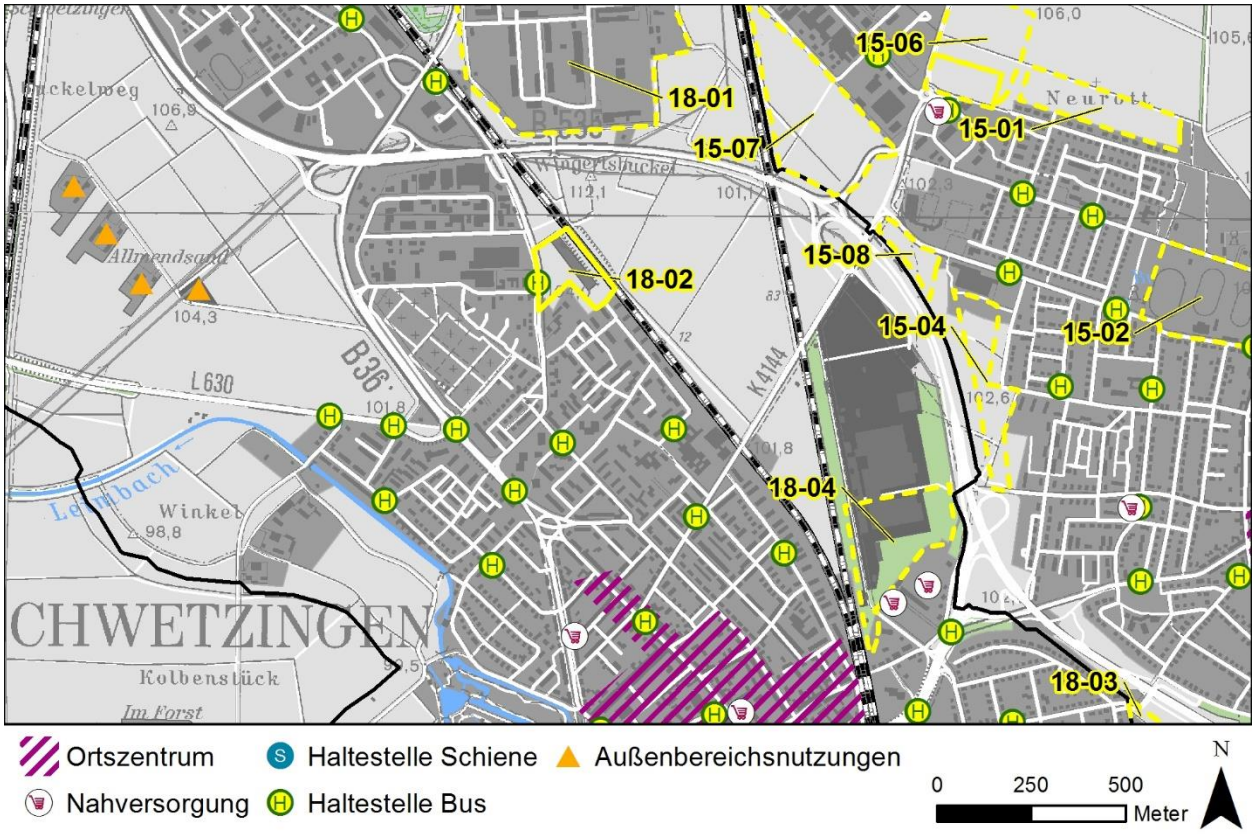
Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)	
ÖPNV	Bushaltepunkt: direkt angrenzend Haltepunkt Schiene: ca. 1.800 m (Bahnhof Schwetzingen)
Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur	Ortszentrum: ca. 800 m Nächster Markt: ca. 1.700 m (Kaufland) Grundschule: ca. 450 m (Nordstadt Grundschule)
Naherholung und Freizeit	Aufgrund der Insellage zwischen Bahntrasse und Verkehrsflächen sind keine Freiflächen auf kurzem Weg erreichbar.

Immissionsschutz	
Straßenverkehr	Nachts im gesamten Gebiet aufgrund der B 535 45-50 dB(A) und damit leichte Überschreitung des Orientierungswertes von 45 dB(A) für allgemeines Wohngebiet (WA). Bewältigung im Bebauungsplan möglich.
Bahn	Nachts 55-65 dB(A) und damit Überschreitung des Orientierungswertes von nachts 45 dB(A) für allgemeines Wohngebiet (WA) in einer Größenordnung, die eine Bewältigung im Bebauungsplan zumindest teilweise deutlich erschwert.
Weitere	-

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Lage in ebenem Gelände. Zuwegung über Friedrichfelder Landstraße gesichert. Keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Ackerland sowie Kleingärten (Kleingärtnerverein Schwetzingen e.V.). Nordwestlich befindet sich ein Gewerbegebiet, südlich und westlich Wohnbaunutzungen. Östlich grenzt Bahntrasse direkt an.
Weitere Kriterien	-

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

18-02 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Flugsandsediment (lokal Hochflutsand) / Hochwassersediment (meist auf Flussschotter; lokal andere Talfüllungen) Boden: Sand, anlehmiger Sand, sandiger Lehm, Lehm, schwerer Lehm, Ton Bodenbewertung: - Hohe Bedeutung für die natürliche Vegetation - Mittlere Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - Mittlere/hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - Geringe bis hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Mittlere Grundwasserneubildung. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Acker, Kleingartenanlage, Feldgehölz - Schutzgebiete: am nordöstlichen Rand „Feldhecken nördlich Schwetzingen - Rondellenweg“ - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Amphibien/Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse - Biotopverbund: Trittsteinbiotope und Vernetzungselemente vorhanden Konflikt: Verlust von mittel-hochwertigen Biotopstrukturen: Gehölzstrukturen. Eingriff in gesetzlich geschütztes Feldgehölz.	
Mensch	Bestand: Acker, Kleingartenanlage, Feldgehölz. Wenig Bedeutung für die Feierabenderholung, v. a. Spazieren. Hohe Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von Freiflächen.	
Kultur- und Sachgüter	Innerhalb des Planungsgebietes im Südosten „Siedlung (Neolithikum)“, im Südwesten „Gräberfeld (provinzial-römisch).	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Mittleres Konfliktpotenzial v. a. aufgrund der Gehölzstrukturen und der Inanspruchnahme hochwertiger Böden und klimatologischer Ausgleichsflächen.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

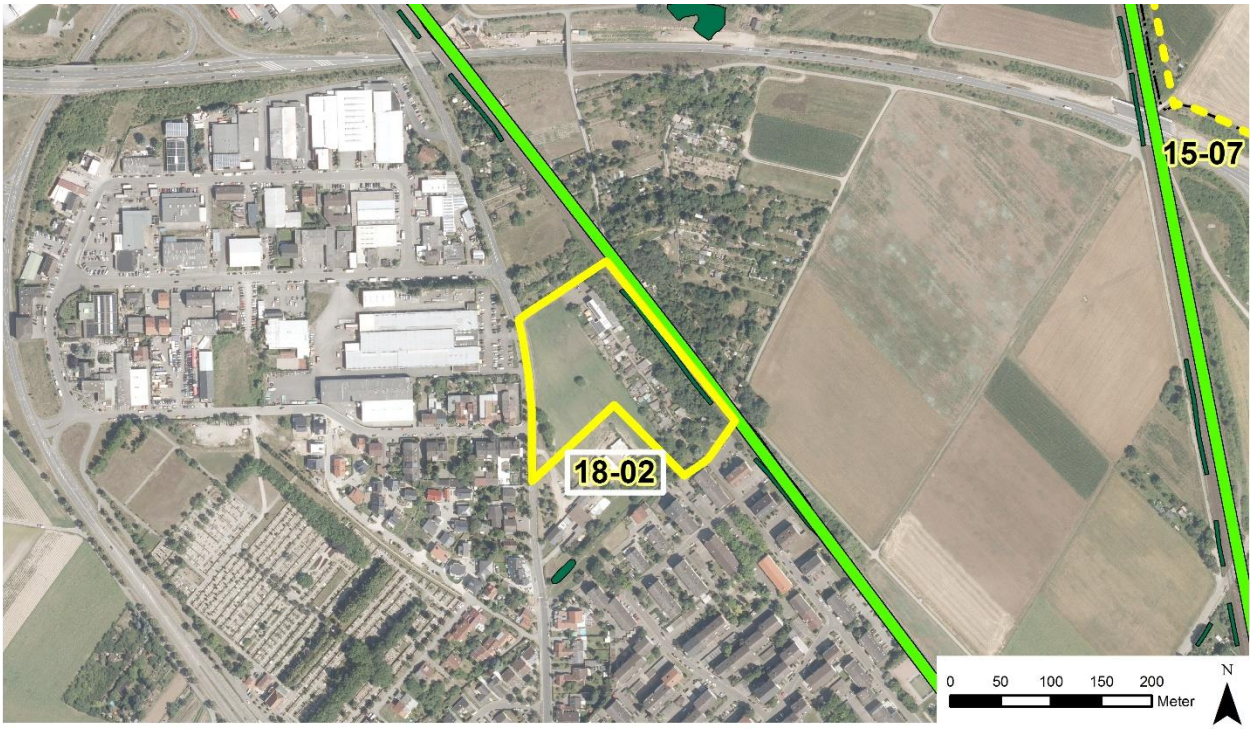
Erhalt der Gehölzbestände, vor allem des gesetzlich geschützten Biotopes. Sehr gute Ein- und Durchgrünung der Wohnbaufläche. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Boden zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

Landschaftsplan 1999:

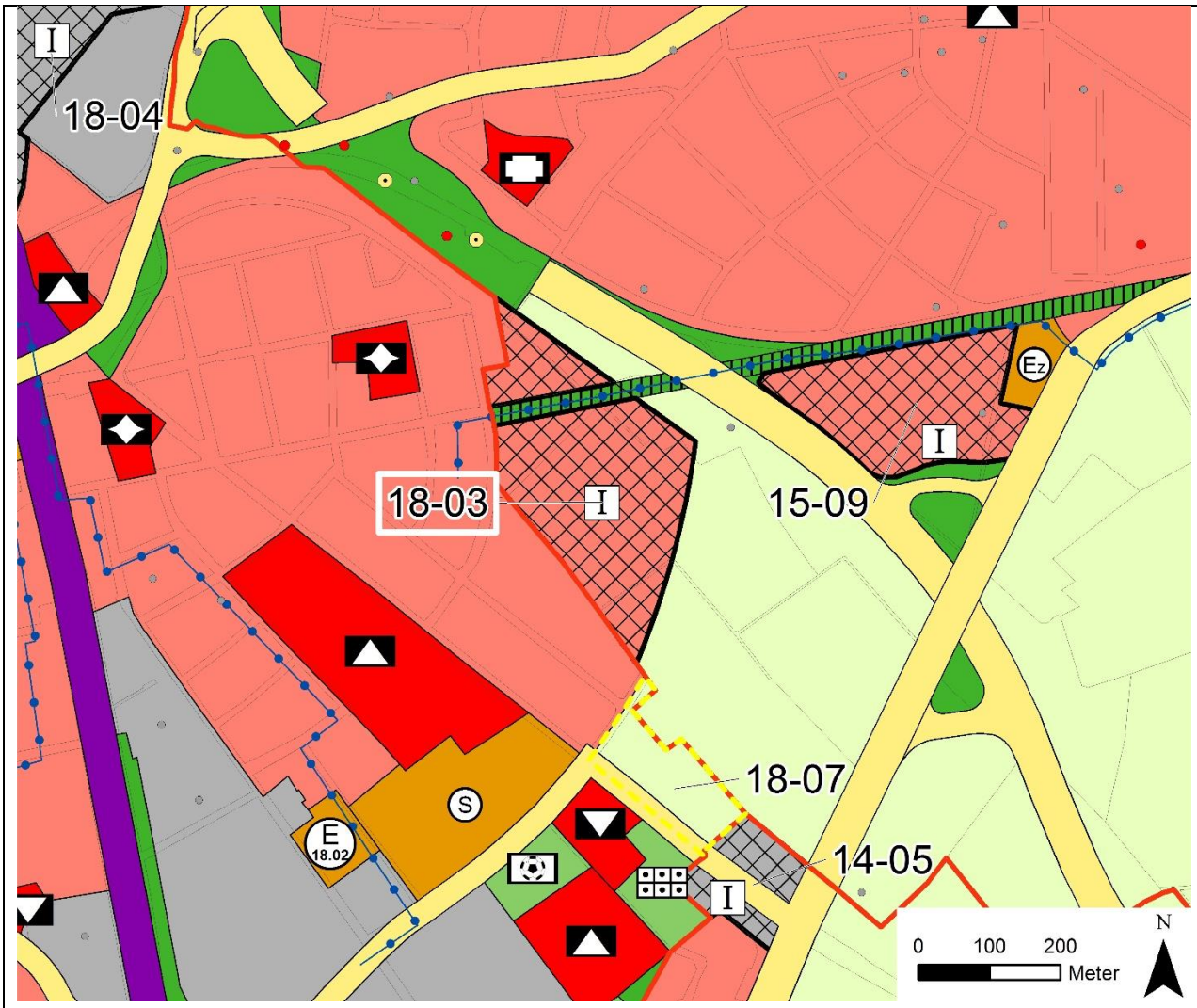
- Fläche wurde zu damaligem Kenntnisstand als nicht vereinbar eingeschätzt.

Umweltbezogene Restriktionen



- Landschaftsschutzgebiet
- Landschaftsplanerische Freiraumzäsur
- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- FFH-Gebiet
- Vogelschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Biotop
- Artenschutzprogramm Feldhamster
- Wasserschutzgebiet Zone I und II bzw. IIA

18-03 Schwetzingen – Erweiterung Oststadt



Flächengröße in Hektar	8,0 ha	Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nach dem Gemarkungstausch mit Plankstadt soll die Fläche zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt werden. Sie ist aus städtebaulicher und umweltbezogener Sicht für eine zukünftige Wohnnutzung geeignet.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft, Grünland	
Aktuelle Darstellung FNP	Landwirtschaft	
Neue FNP-Darstellung	Wohnbaufläche (8,0 ha) Landschaftsentwicklungsfläche (0,3 ha)	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur

Im Osten von Schwetzingen liegt südlich der B 535 auf der Gemarkung der Gemeinde Plankstadt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die sich für eine abschließende Abrundung des Schwetzinger Siedlungskörpers gut eignet. Beschlüsse zum Gemarkungstausch liegen seit längerem vor, der formelle Vollzug ist absehbar. Die Fläche stellt eine sinnvolle Fortentwicklung des Siedlungskörpers der Stadt Schwetzingen dar.

Die Fläche liegt an der kulturhistorisch bedeutsamen Maulbeerallee, die als Landschaftsentwicklungsprojekt Bestandteil des Flächennutzungsplans ist. Die Achse soll von einer Bebauung freigehalten und als Sichtachse aufgewertet und erlebbar gemacht werden.

Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)

ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 70 m Haltepunkt Schiene: ca. 750 m (Bf Schwetzingen)
Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur	Ortszentrum: ca. 660 m Nächster Markt: ca. 700 m (Kaufland) Grundschule: ca. 750 m (Johann-Michael-Zeyher-Grundschule)
Naherholung und Freizeit	In direktem Wohnumfeld wenig strukturreiches Ackerland. Nähe zur attraktiven Schwetzinger Innenstadt.

Immissionsschutz

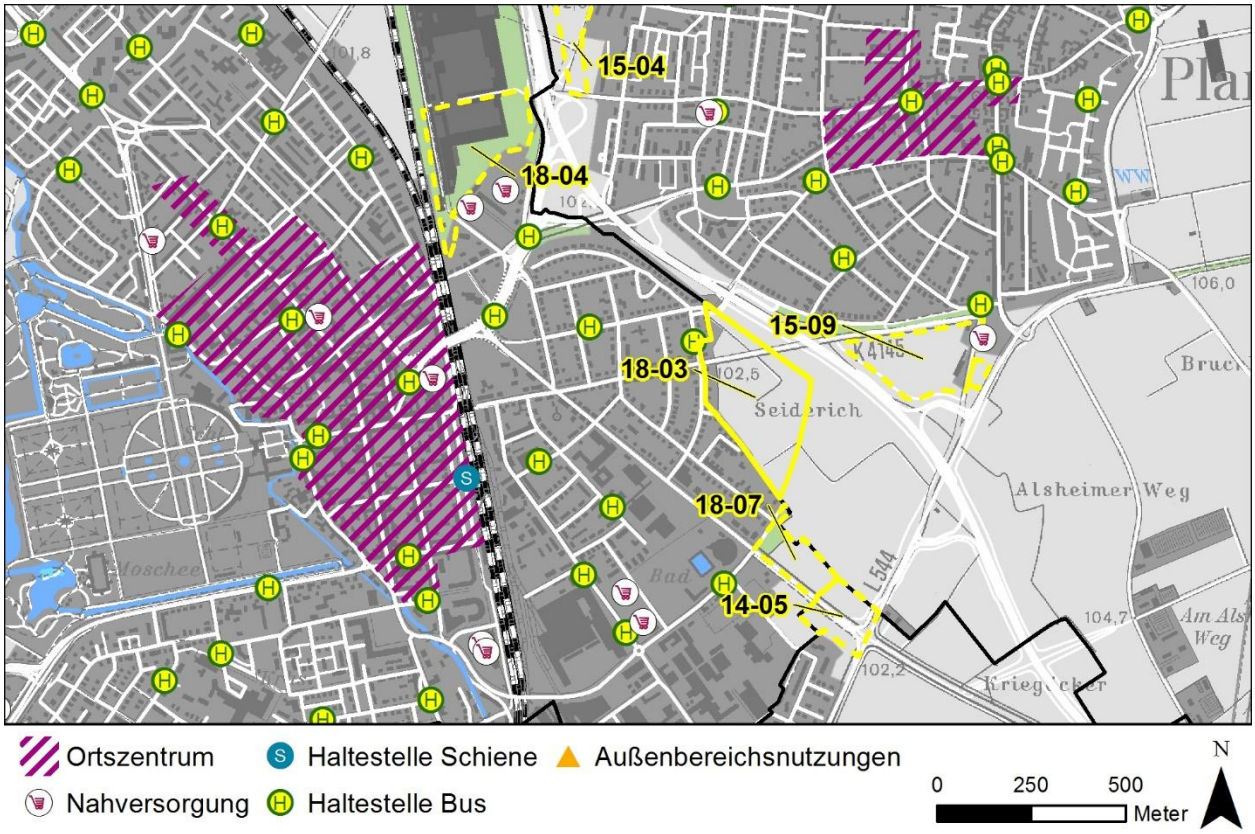
Straßenverkehr	Schalltechnischen Werte liegen insbesondere im Hinblick auf die benachbarte Bundesstraße derzeit noch nicht vor. Nähere Prüfung erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans.
Bahn	Ca. 640 m westlich verläuft die Bahntrasse Karlsruhe-Frankfurt. Es liegt nachts vollflächig eine Belastung von 50-55 dB(A) vor. Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte von 45 dB(A) für Allgemeines Wohngebiet überschritten. Bewältigung auf Bebauungsplanebene möglich.
Weitere	-

Weitere Planungskriterien

Erschließung	Lage in Ebene. Zuwegung über bestehendes Wohngebiet möglich. Keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Überwiegend Ackerland, kleinflächig Grünland mit Gehölzbeständen. Westlich grenzt Wohngebiet an.
Weitere Kriterien	-

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

18-03 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Lösssediment (lokal Schwemmsediment) auf Würm-Schotter / Hochwassersediment (meist auf Flussschotter; lokal andere Talfüllungen) Boden: Lehm, schwerer Lehm. Altlastverdachtsfläche am nordöstlichen Rand. Bodenbewertung: - Hohe/sehr hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - Hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - Hohe/sehr hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Mittlere Grundwasserneubildung. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion; Lokale Luftleitbahn (unbelastet). Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet. Beeinträchtigung der lokalen Luftleitbahn.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Acker, Streuobst, Feldgehölz, Hausgärten - Schutzgebiete: befinden sich keine im Planungsgebiet oder in näherer Umgebung - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse - Biotopverbund: Trittsteinbiotope und Vernetzungselemente vorhanden Konflikt: Verlust von überwiegend geringwertigen Biotopstrukturen; am Rand jedoch auch mittel-hochwertigen Biotopstrukturen: Gehölzstrukturen.	
Mensch	Bestand: Mittlerer attraktiver Freiraum mit z.T. vorhandenen Strukturelementen wie Sträucher, Hecken, Bäume. Hohe Bedeutung für die Feierabenderholung, v. a. Spazieren, Radfahren. „Kurpfalz-Radweg“ und „Welterbe-Tour 2“ führen durch das Gebiet. Geringe bis mittlere Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von siedlungsnahen Erholungsbereichen.	
Kultur- und Sachgüter	Das Planungsgebiet liegt in der Sichtachse Schloss Schwetzingen – Schloss Heidelberg (s. g. „Kurpfälzische Maulbeerallee“). Westlich angrenzend „Siedlung (provinzial-römisch)“.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Mittleres Konfliktpotenzial. Die Fläche besitzt durch die direkte Lage an Wohnbebauung und der „Kurpfälzische Maulbeerallee“ eine hohe Erholungsfunktion. Ebenfalls werden hochwertige Böden in Anspruch genommen.

Empfehlung Freihaltung der Sichtachse Schloss Schwetzingen – Schloss Heidelberg auf Bebauungsplanebene.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

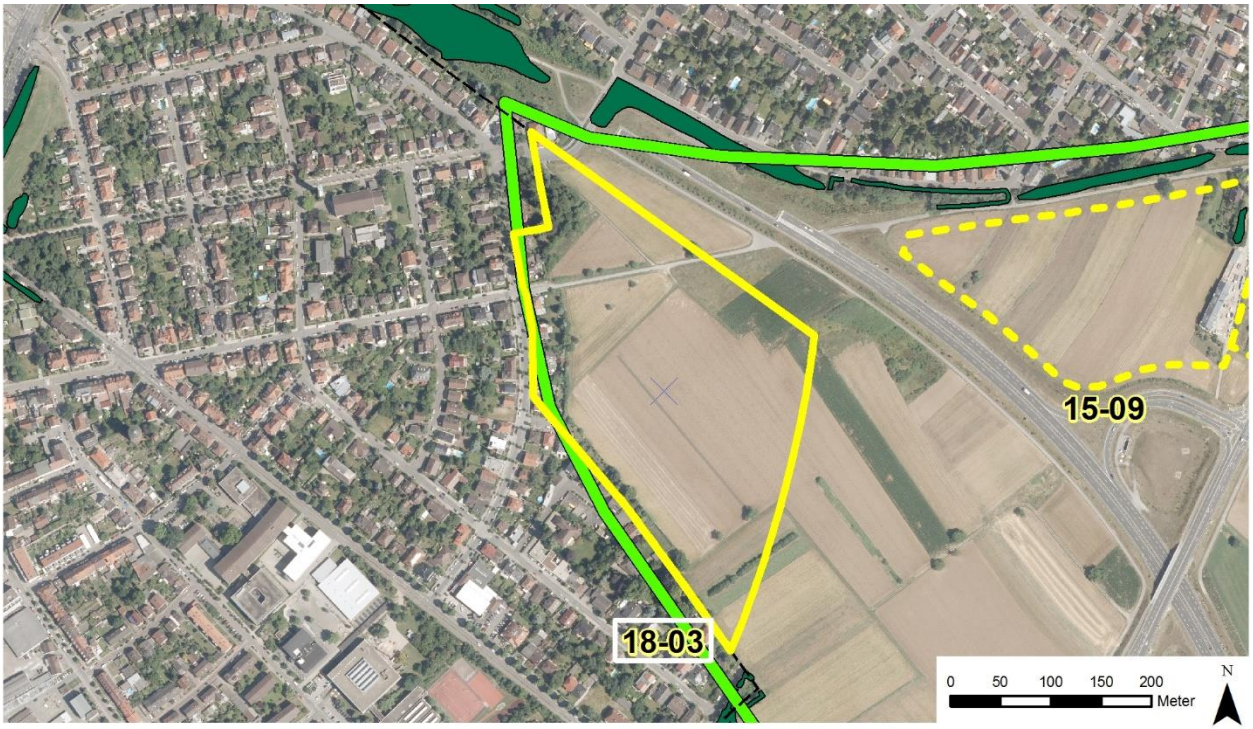
Erhalt der Gehölzbestände. Sehr gute Ein- und Durchgrünung der Wohnbaufläche. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Mensch zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

Landschaftsplan 1999:

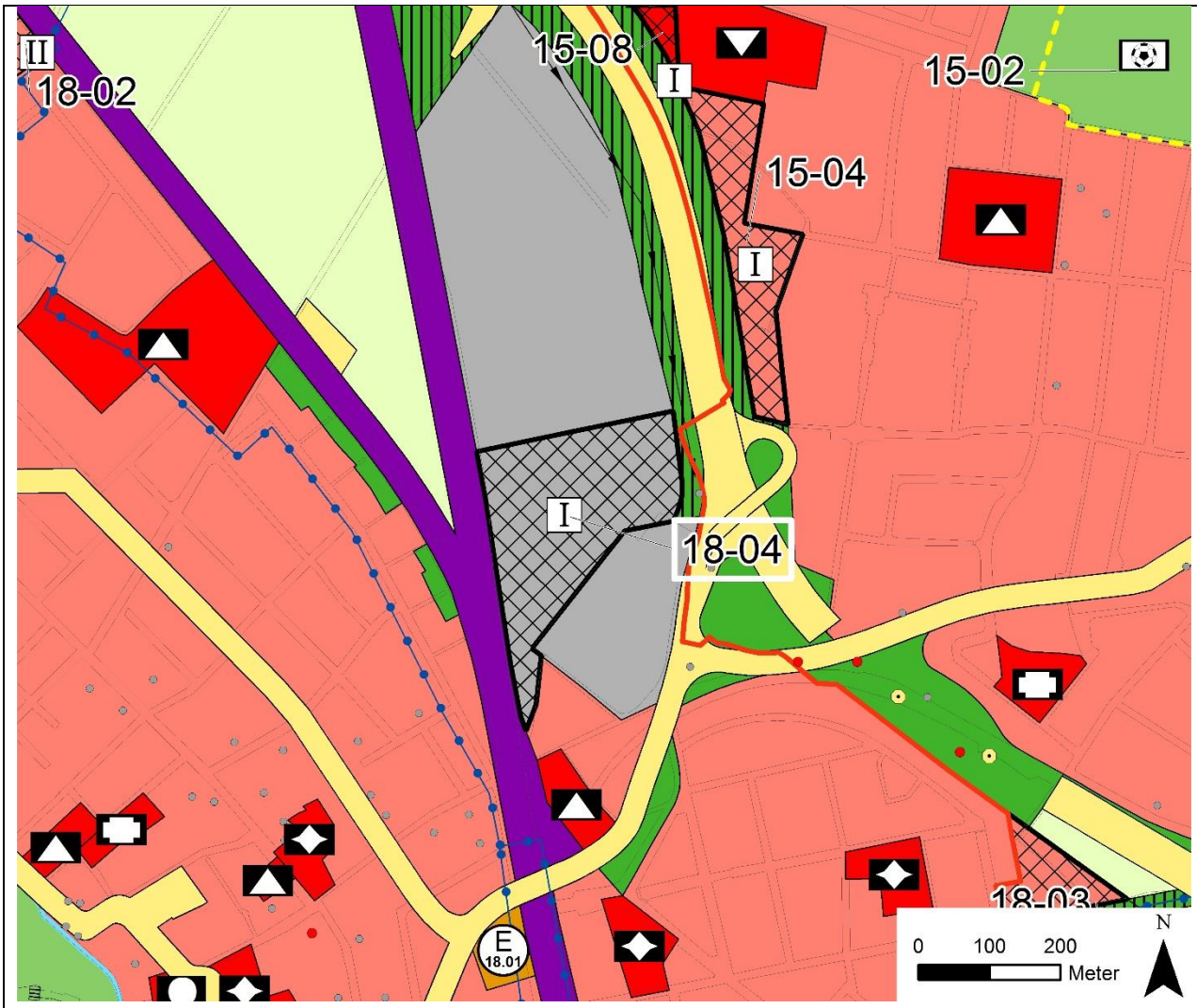
- Die Fläche wurde nicht als Siedlungserweiterungsfläche betrachtet.
- Lage in „überörtlich bedeutsamer Freiraumzäsur“
- Fläche in der Sichtachse Schloss Schwetzingen – Königstuhl Heidelberg

Umweltbezogene Restriktionen



- Landschaftsschutzgebiet
- Landschaftsplanerische Freiraumzäsur
- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- FFH-Gebiet
- Vogelschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Biotop
- Artenschutzprogramm Feldhamster
- Wasserschutzgebiet Zone I und II bzw. IIA

18-04 Schwetzingen – Ehemaliges Bahnausbesserungswerk



Flächengröße in Hektar	6,0 ha	Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Gewerbliche Baufläche enthalten. Im aktuellen Planentwurf soll die noch nicht entwickelte Fläche weiterhin als Gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Sie ist aus städtebaulicher und umweltbezogener Sicht für eine zukünftige gewerbliche Nutzung gut geeignet.
Derzeitige Nutzung	Gewerbebrache / Sukzessionsfläche	
Aktuelle Darstellung FNP	Gewerbliche Baufläche	
Neue FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur
Die Fläche liegt im südlichen Bereich des ehemaligen Bahnausbesserungswerks. Sie schließt eine Lücke im Siedlungszusammenhang zwischen zwei Gewerbegebieten und soll im Flächennutzungsplan weiterhin als Entwicklungsfläche Gewerbe dargestellt werden. Der nördlich angrenzende Teilbereich wurde bereits einer Nachnutzung zugeführt.

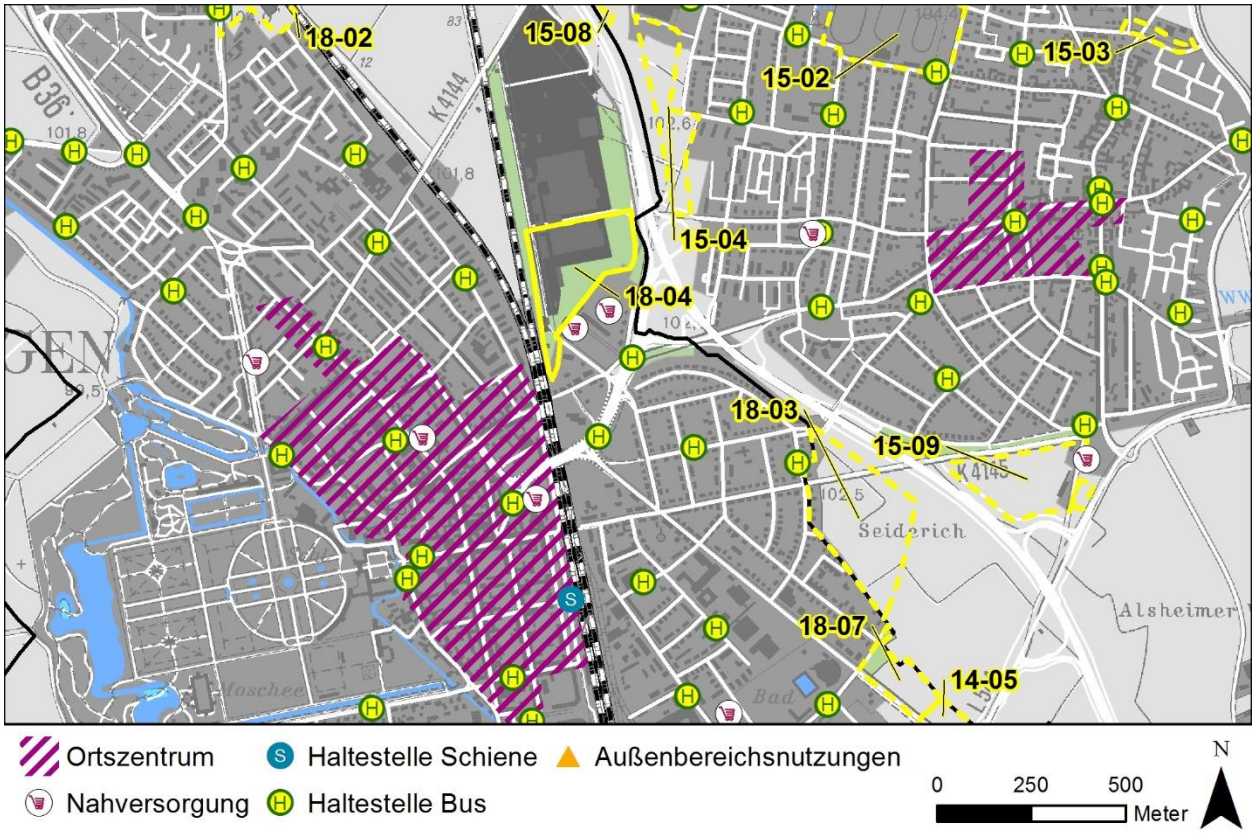
Erreichbarkeiten	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 270 m Haltepunkt Schiene: ca. 750 m (Bf Schwetzingen)
Überörtliche Verkehrsanbindung	Die Fläche ist über die L543 gut erreichbar. Nach ca. 5 km über die B36 bzw. B535 erreicht man die A6. Bei einer Anbindung über das nördlich anschließende Gewerbegebiet müssen Wohngebiete nicht durchfahren werden. Westlich grenzen Bahngleise an, ein direkter Bahnanschluss ist aber nicht mehr vorhanden.

Immissionsschutz	
Verkehrsimmissionen	Auf der Fläche werden bedingt durch die B535 nachts schalltechnische Werte von bis zu 55 dB(A) erreicht. Der schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) nachts für Gewerbegebiet wird durch den Straßenverkehrslärm eingehalten. Aufgrund der direkten Lage an der Bahntrasse werden nachts schalltechnische Werte von 55-60 dB(A) im östlichen sowie 60-70 dB(A) und bis zu über 70 dB(A) im westlichen Bereich erreicht. Der schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) nachts für Gewerbegebiete wird somit z.T. stark überschritten. Es ist mit einem erhöhten Aufwand und entsprechenden Regelungen auf Bebauungsplanebene zu rechnen.
Nutzungskonflikte	Die nächstgelegenen Wohngebiete grenzen direkt südlich an bzw. befinden sich ca. 170 m östlich und ca. 140 m westlich der Fläche. Insofern sind Beschränkungen für die gewerbliche Nutzung zu erwarten. Näheres ist auf Bebauungsplanebene zu klären.

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Ebenes Gelände. Keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten. Gewisse Auswirkungen auf bestehende Wohngebiete möglich.
Bestandsnutzungen	Auf der Fläche befinden sich ehemalige Werkshallen, Sukzessionsflächen sowie Gehölzbestände. Nördlich hat sich das Unternehmen Decathlon mit Logistik und Vertrieb angesiedelt. Südlich befinden sich Lidl und Aldi sowie ein kleineres Wohngebiet. Östlich verläuft die B535, westlich die Bahntrasse.
Weitere Kriterien	Regionalplan: Vorranggebiet Industrie, Gewerbe, Dienstleistungen, Logistik

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

18-04 **Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials**		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Hochwassersediment (meist auf Flussschotter; lokal andere Talfüllungen) Boden: Keine Bodenwerte, „Siedlung“, anthropogen überformte Böden. Altlastverdachtsfläche am östlichen Rand. Konflikt: Verlust von teilweise offenen Böden.	
Wasser	Bestand: Geringe Grundwasserneubildung. Konflikt: Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten.	
Klima / Luft	Bestand: Siedlungsbereich mit mäßig hohen Temperaturen, mäßig nächtlicher Abkühlung, reduzierter relativer Luftfeuchte, eingeschränktem Luftaustausch; bioklimatisch belastet; Lokale Luftleitbahn (unbelastet). Konflikt: Beeinträchtigung der lokalen Luftleitbahn.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Ehemaliges Bahn-/Fabrikgebäude, versiegelte Flächen, Sukzessionsfläche - Schutzgebiete: befinden sich keine im Planungsgebiet oder in näherer Umgebung - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Amphibien/Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse, Nachtfalter - Biotopverbund: Trittsteinbiotope und Vernetzungselemente vorhanden Konflikt: Verlust von zahlreichen Gehölzstrukturen. Hohes Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Zahlreiche Gehölzstrukturen vorhanden, jedoch auch altes Bahn-/Fabrikgebäude und anthropogen überformte Flächen. Wenig Bedeutung für die Feierabenderholung, es führt jedoch ein Weg durch und im Norden entlang des Planungsgebietes. Mittlere Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von Freifläche.	
Kultur- und Sachgüter	Das ehemalige Eisenbahnausbesserungswerk ist gemäß § 2 DSchG geschützt.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Geringes Konfliktpotenzial da die Fläche bereits deutlich anthropogen überformt ist und durch ihre Lage zwischen Bahntrasse, Gewerbegebiet und Straßen wenig Bedeutung für die Erholung hat. Allerdings ist die Fläche reich an Gehölzstrukturen und birgt somit ein hohes Konfliktpotenzial beim Artenschutz und beim Eingriff-Ausgleich.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

Erhalt der Gehölzreihe entlang des Weges und des Gehölzbestandes im Osten. Sehr gute Ein- und Durchgrünung der Gewerbefläche. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist v. a. durch den Eingriff in das Schutzgut Biotope zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

Landschaftsplan 1999:

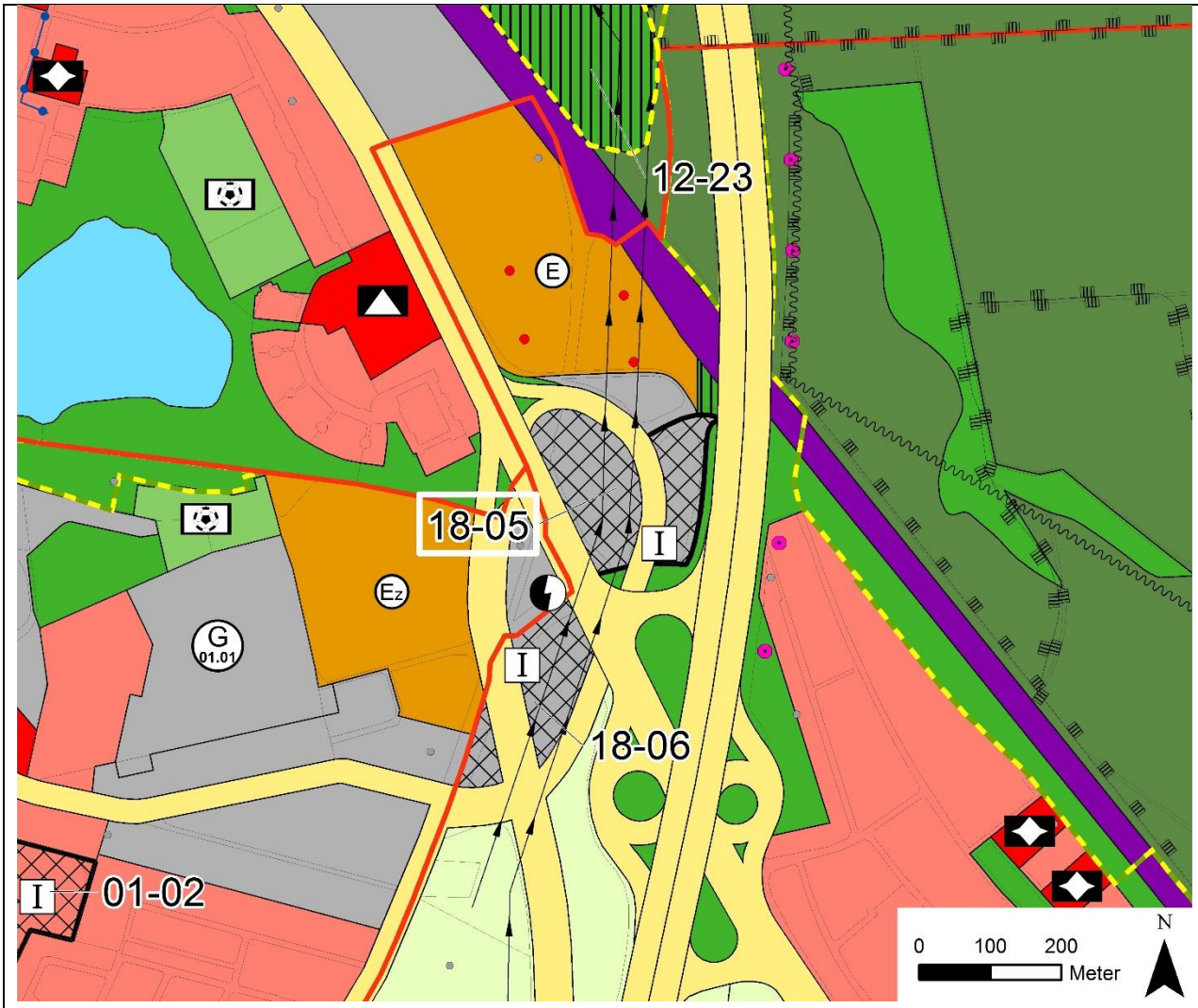
- Es wurde eine größere Fläche betrachtet: Diese wurde als bedingt vereinbar eingestuft.
- Lage in „innerörtlicher/örtlich bedeutsamer Freiraumzäsur“

Umweltbezogene Restriktionen



- Landschaftsschutzgebiet
- Landschaftsplanerische Freiraumzäsur
- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- FFH-Gebiet
- Vogelschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Biotop
- Artenschutzprogramm Feldhamster
- Wasserschutzgebiet Zone I und II bzw. IIA

18-05 Schwetzingen – Gewerbegebiet Knotenpunkt BAB 6 / B 36



Flächengröße in Hektar	5,0 ha	Die Fläche ist seit 1982 als Gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Auch der aktuelle Planentwurf enthält diese Nutzung. Sie ist aus städtebaulicher und umweltbezogener Sicht für eine zukünftige Gewerbenutzung geeignet.
Derzeitige Nutzung	Kleingärten, Schrotthändler, Wohnen	
Aktuelle Darstellung FNP	Gewerbliche Baufläche	
Neue FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur	
Die Fläche liegt im Norden von Schwetzingen südlich eines Möbelhauses und eines Baumarkts. Sie ist vollständig umgeben von Straßenverkehrsinfrastruktur. Um den Handlungsspielraum für eine mögliche Entwicklung zu erhalten, sollen die Flächen weiterhin im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.	

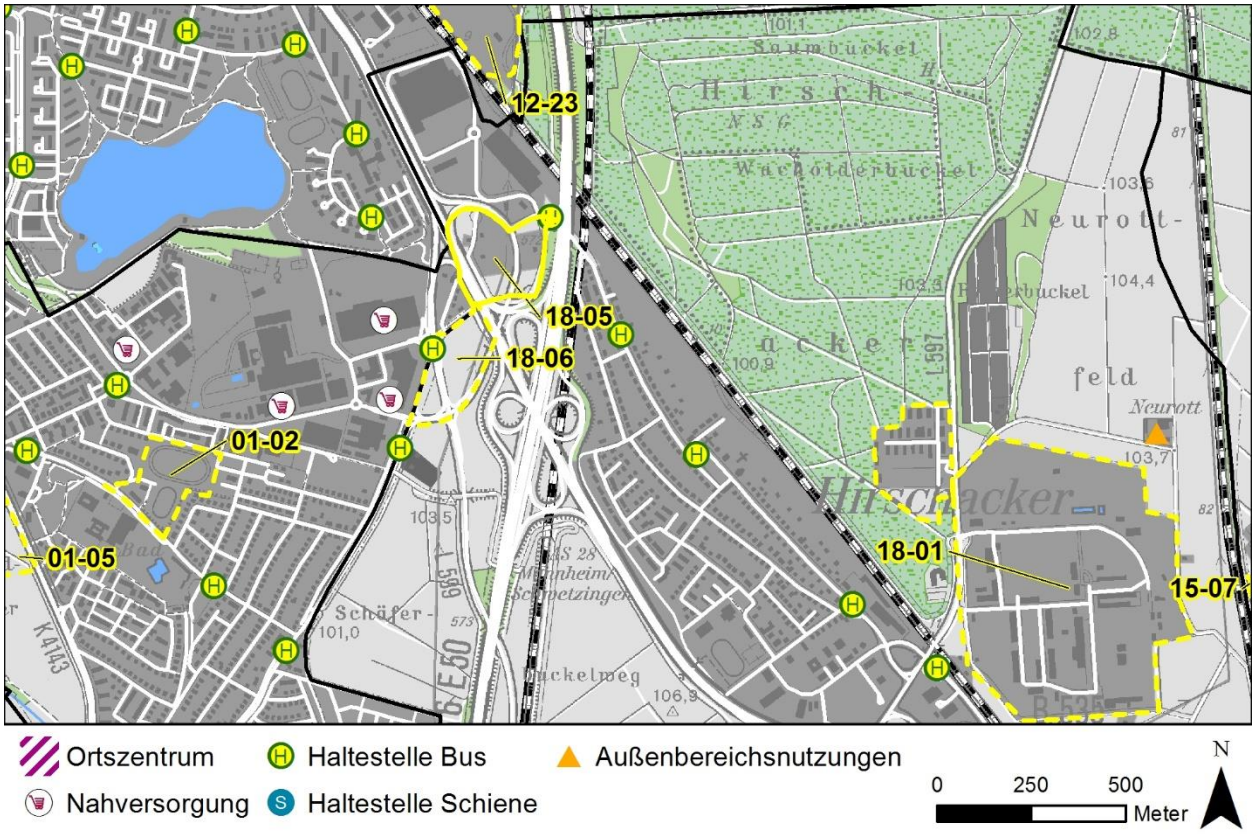
Erreichbarkeiten	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 30 m Haltepunkt Schiene: S-Bahnhalt Hirschacker in Planung
Überörtliche Verkehrsanbindung	Die Fläche ist verkehrlich gut erreichbar und an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Nach ca. 2 km über die B36 erreicht man die A6. Wohngebiete müssen dabei nicht durchfahren werden.

Immissionsschutz	
Verkehrsimmissionen	Aufgrund der Lage zwischen der B36 und der A6 werden nahezu vollflächig nachts schalltechnische Werte von 60-65 dB(A) erreicht und damit der schalltechnische Orientierungswert von nachts 55 dB(A) überschritten. Ca. 80 m nordöstlich verläuft eine Bahntrasse. Es werden nachts auf der Fläche überwiegend schalltechnische Werte von 50-55 dB(A) bzw. im nordöstlichen Teilbereich Werte von 55-65 dB(A) erreicht. Bewältigung auf Bebauungsplanebene möglich.
Nutzungskonflikte	Ca. 100 m südöstlich sowie ca. 70 m nordwestlich befinden sich Wohngebiete (Hirschacker bzw. Mannheim-Rheinau). Die Vereinbarkeit schalltechnischer Auswirkungen ist auf Bebauungsplanebene zu prüfen.

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Aufgrund umfassender Straßenverkehrswege und –knoten in direkter Nähe ist die genaue Erschließbarkeit noch zu prüfen. Ansonsten keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Insellage zwischen Verkehrsflächen. Fläche wird von Hochspannungsleitungen/-masten gequert. Auf Fläche verschiedene Nutzungen (Gartenland, Wäldchen, Grünland, Wohngebäude, Autorecyling etc.). Nördlich großflächiger Einzelhandel. Ca. 40 m westlich grenzt hinter Bundesstraße Gewerbegebiet Brühl an. In ca. 100 m Entfernung südöstlich befindet sich der Ortsteil Hirschacker mit Wohnbebauung. Ca. 80 m nordöstlich verläuft die Bahntrasse Karlsruhe-Mannheim.
Weitere Kriterien	Hochspannungsleitung am Ostrand, derzeit läuft Fachplanung Netzausbau

Gesamtbewertung Städtebau	

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

18-05 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Flugsandsediment (lokal Hochflutsand) Boden: keine Angaben; im Weste keine Bodenwerte, anthropogen überformte Böden („Siedlung“), auch auf der restlichen Fläche anthropogene Beeinflussung durch Verkehrswege und Bebauung. Bodenbewertung: - Hohe Bedeutung für die natürliche Vegetation - Mittlere/hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - Sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - Mittlere Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust von teilweise hochwertigen Böden.	
Wasser	Bestand: Geringe Grundwasserneubildung. Ca. 440 m westlich befindet sich Baggersee „Rheinauer See“. Im Nordosten befindet sich ein Tümpel. Konflikt: Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet und Freifläche mit hoher Ausgleichsfunktion.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Feldgärten, Hausgärten, Wohnbebauung, Gehölzbestände, Acker, Straßenbegleitende Gehölze, Autobahn - Schutzgebiete: Im Nordosten Offenlandbiotop „Tümpel östlich Rohrhof“ - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien/Amphibien, Brutvögel, Fledermäuse - Biotopverbund: Trittsteinbiotope vorhanden, Lage teilweise in Kernraum Biotopverbund mittlerer Standorte Konflikt: Verlust von zahlreichen Gehölzstrukturen. Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop. Mittleres Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Zahlreiche Gehölzstrukturen vorhanden, jedoch auch Wohnhäuser und Feldgärten. Von Hauptverkehrsstraßen eingekreist („Inselage“). Keine Bedeutung für die Feierabenderholung. Hohe Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von Freifläche.	
Kultur- und Sachgüter	Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Kulturgüter bekannt.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Mittleres Konfliktpotenzial. Die Fläche befindet sich in einer Straßenschleife in sogenannter Insellage. Aufgrund der reich vorhandenen Strukturen sowie der Bodenqualität der natürlichen Böden besitzt die Fläche eine gewisse Wertigkeit.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

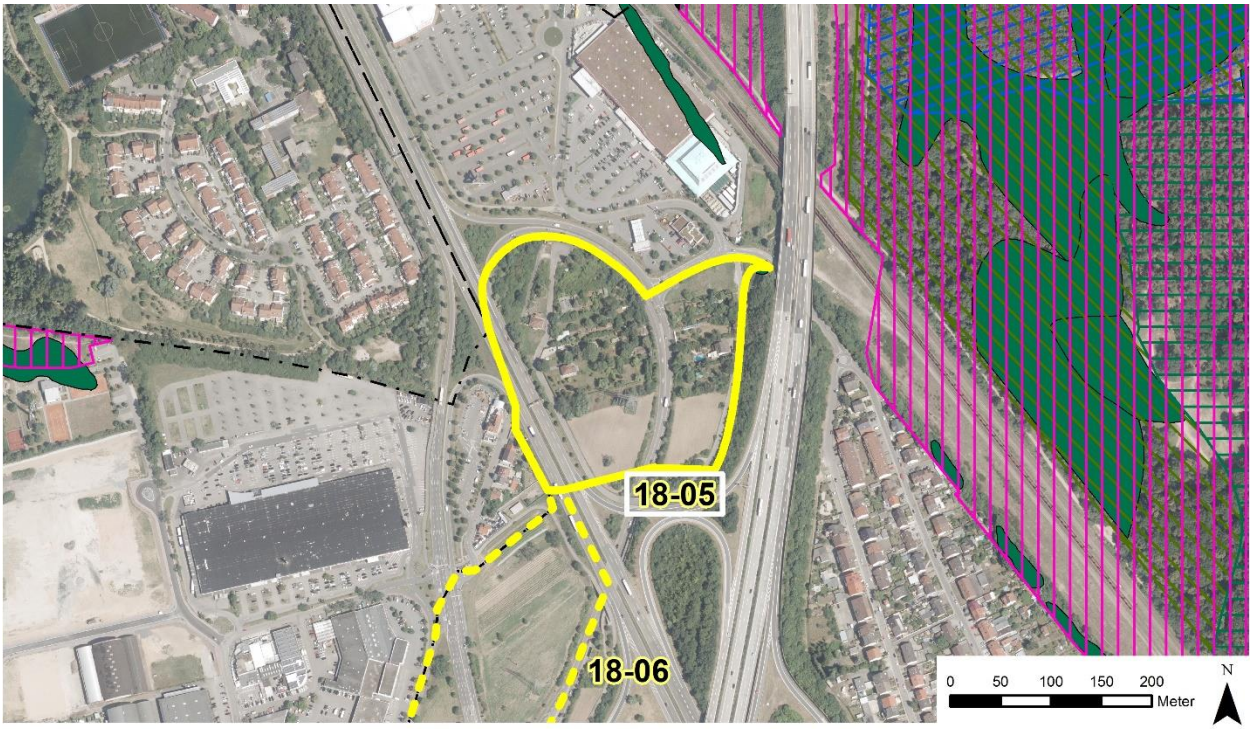
Erhalt der Gehölzstrukturen als Eingrünung. Erhalt des gesetzlich geschützten Biotops. Sehr gute Ein- und Durchgrünung der Gewerbefläche. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Pflanzen & Tiere zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

Landschaftsplan 1999:

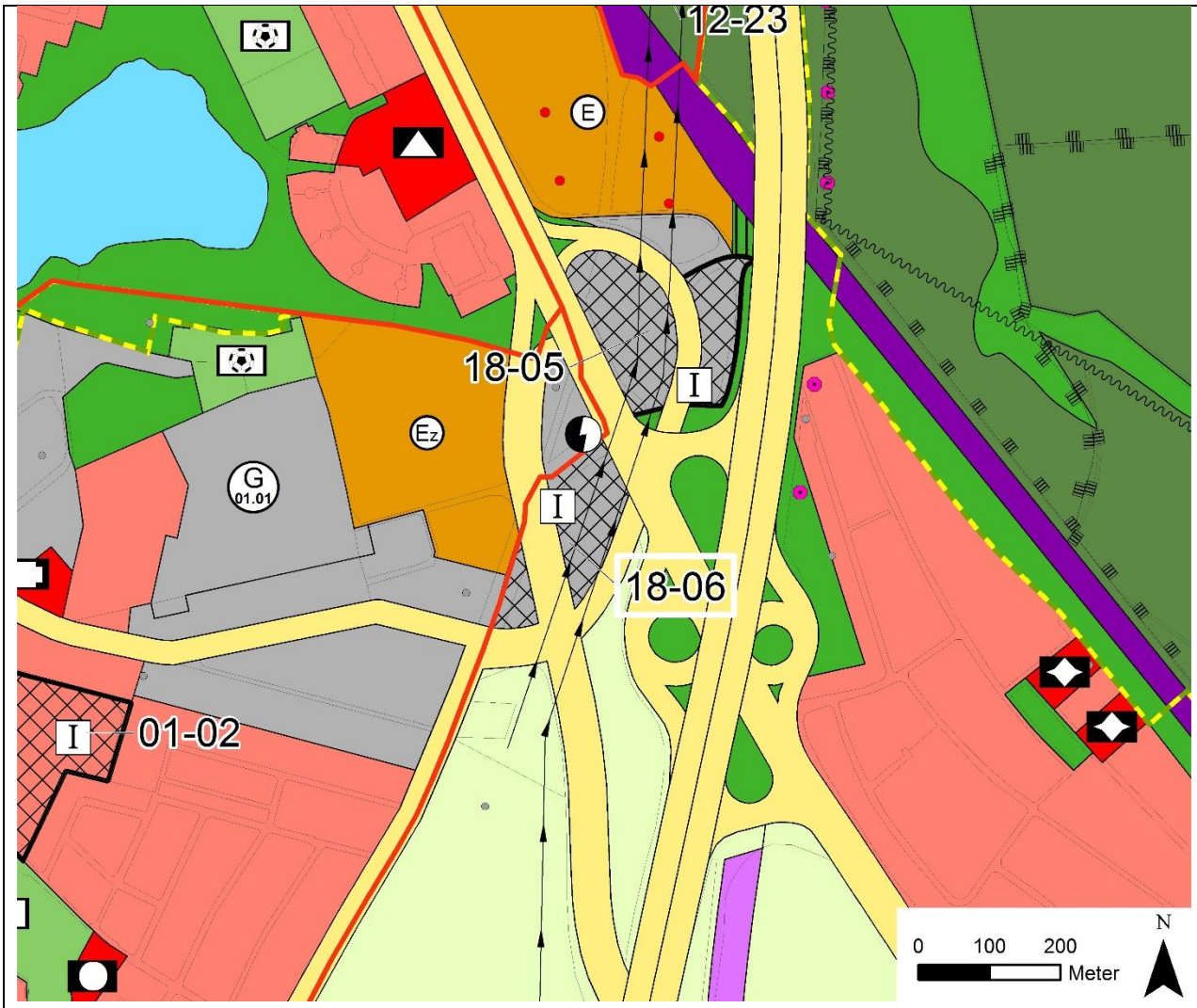
- Fläche wurde als wenig vereinbar eingeschätzt.

Umweltbezogene Restriktionen



- Landschaftsschutzgebiet
- Landschaftsplanerische Freiraumzäsur
- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- FFH-Gebiet
- Vogelschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Biotop
- Artenschutzprogramm Feldhamster
- Wasserschutzgebiet Zone I und II bzw. IIA

18-06 Schwetzingen – Gewerbegebiet Mannheimer Landstraße



Flächengröße in Hektar	3,8 ha	Die Fläche ist seit 2006 als Gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Auch der aktuelle Planentwurf enthält diese Nutzung. Sie ist aus städtebaulicher und umweltbezogener Sicht für die vorgesehene Nutzung geeignet.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Gewerbliche Baufläche	
Neue FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet | gut geeignet | geeignet | weniger günstig | ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur	
Die Fläche liegt im Norden von Schwetzingen und ist vollständig von Straßenverkehrsinfrastruktur umgeben. Um den Handlungsspielraum für eine mögliche Entwicklung zu erhalten, sollen die Flächen weiterhin als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.	

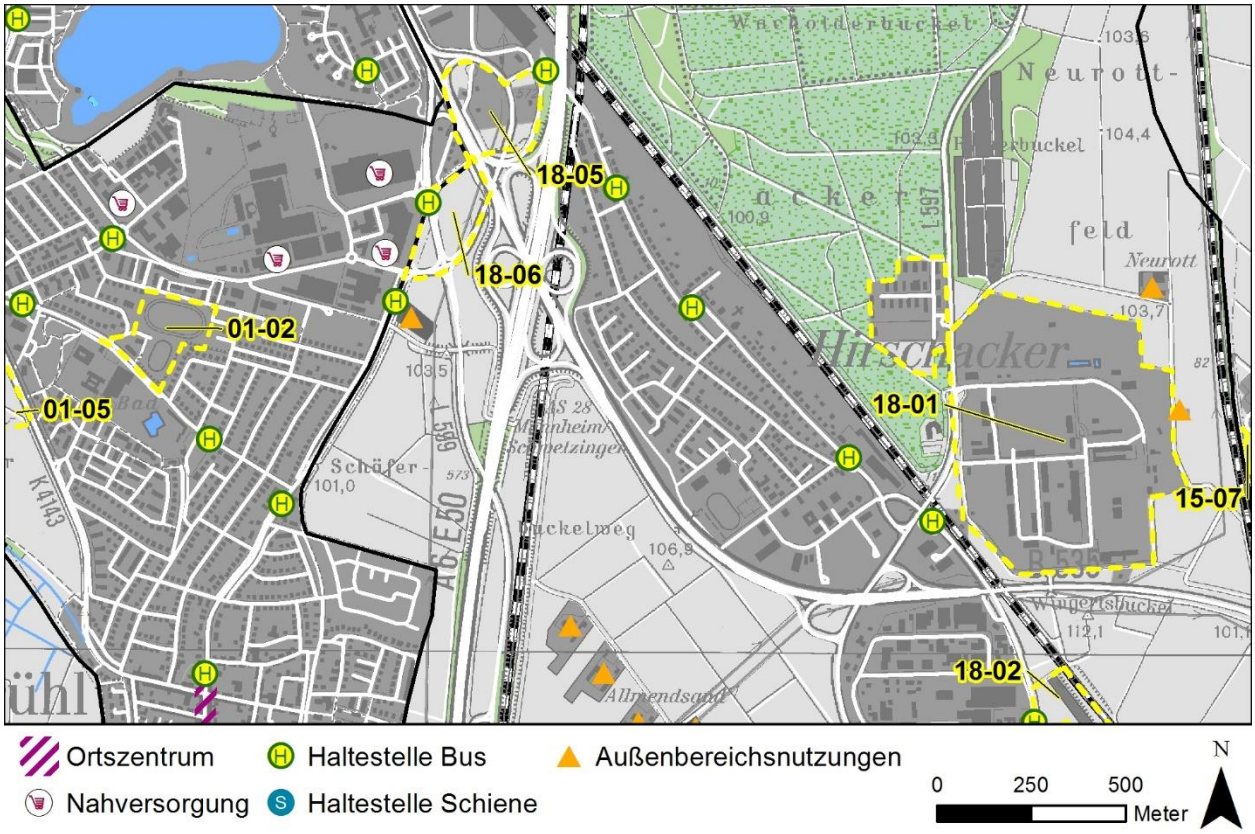
Erreichbarkeiten	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 30 m Haltepunkt Schiene: -
Überörtliche Verkehrsanbindung	Die Fläche wird von der Alten Mannheimer Landstraße gequert und ist über diese bzw. die Albert-Bassermann-Straße gut erreichbar. Nach ca. 300 m über die L599 und ca. 2 km über die B36 erreicht man die A6. Wohngebiete müssen dabei nicht durchfahren werden.

Immissionsschutz	
Verkehrsimmissionen	Aufgrund der Lage an der B36 bzw. der Nähe zur A6 werden nachts schalltechnische Werte von 60-65 dB(A) erreicht. Bewältigung auf Bebauungsplanebene möglich. Ca. 380 m nordöstlich verläuft eine Bahntrasse. Auf der Fläche werden nachts schalltechnische Werte von bis zu 55 dB(A) erreicht. Die schalltechnischen Orientierungswerte von nachts 55 dB(A) für Gewerbegebiete werden eingehalten.
Nutzungskonflikte	Wohngebiete befinden sich nicht in direktem Umfeld. Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Ca. 100 m südlich der Fläche liegen zwei Aussiedlerhöfe. Prüfung auf Bebauungsplanebene.

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Aufgrund umfassender Straßenverkehrswege und –knoten in direkter Nähe ist die genaue Erschließbarkeit noch zu prüfen. Ansonsten keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Insellage zwischen Verkehrsinfrastruktur. Ackerland, in Randbereichen Grünland mit Gehölzbeständen. Nördlich sowie westlich befindet sich das Gewerbegebiet Brühl mit stark ausgeprägtem Einzelhandelsbesatz.
Weitere Kriterien	Hochspannungsleitung am Ostrand, derzeit läuft Fachplanung Netzausbau

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

18-06 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Flugsandsediment (lokal Hochflutsand) Boden: keine Angaben Bodenbewertung: - Hohe Bedeutung für die natürliche Vegetation - Mittlere/hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - Sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - Mittlere Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Geringe Grundwasserneubildung. Ca. 550 m westlich befindet sich Baggersee „Rheinauer See“. Konflikt: Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet und Freifläche mit hoher Ausgleichsfunktion.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Acker, Einzelgehölze, Straßenbegleitende Gehölze - Schutzgebiete: befinden sich keine im Planungsgebiet oder in näherer Umgebung - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse - Biotopverbund: Trittsteinbiotope vorhanden Konflikt: Verlust von überwiegend geringwertigen Biotopstrukturen, jedoch auch von zahlreichen Einzelbäumen. Mittleres Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Wenig attraktive Freifläche. Von Hauptverkehrsstraßen eingekreist. Bedeutung für die Feierabenderholung, v. a. Radfahren. Radweg verläuft durch das Gebiet (Verbindungsweg). Hohe Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von Freifläche entlang von ausgewiesenen Radwe-	
Kultur- und Sachgüter	Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Kulturgüter bekannt.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Mittleres Konfliktpotenzial. Die Fläche befindet sich zwischen Straßen und Gewerbegebiet. Aufgrund der vorhandenen Strukturen sowie der Bodenqualität der natürlichen Böden besitzt die Fläche eine gewisse Wertigkeit.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

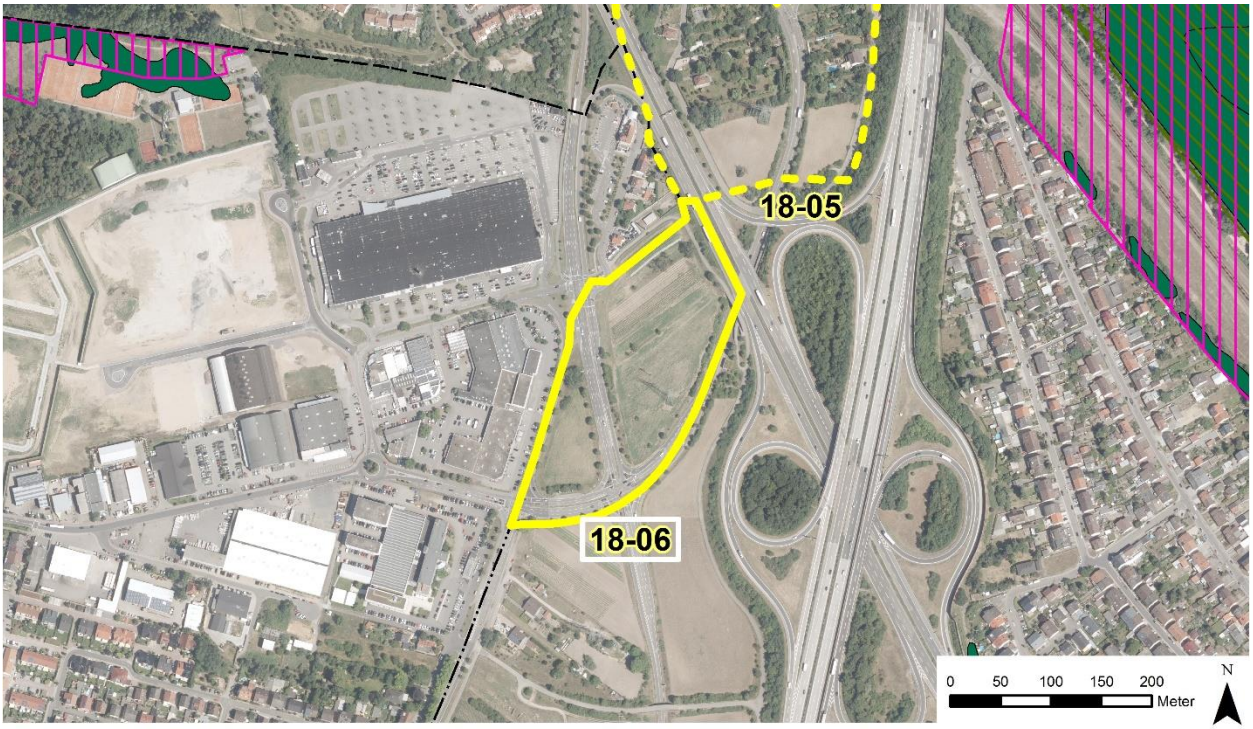
Erhalt der Gehölzstrukturen als Eingrünung. Sehr gute Ein- und Durchgrünung der Gewerbefläche. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Boden zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

Landschaftsplan 1999:

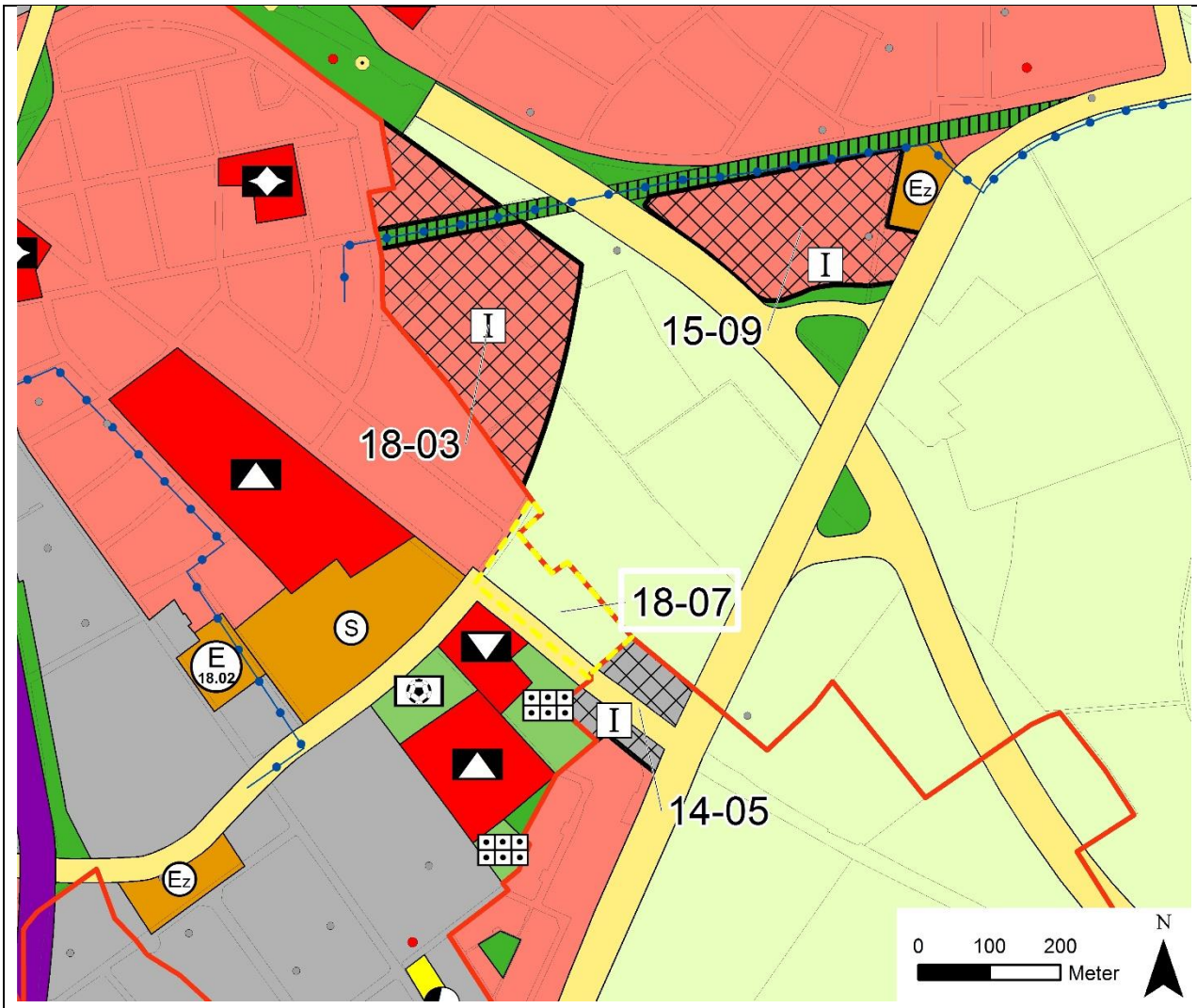
- Nordöstliche Teilfläche wurde als bedingt vereinbar eingeschätzt.

Umweltbezogene Restriktionen



- Landschaftsschutzgebiet
- Landschaftsplanerische Freiraumzäsur
- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- FFH-Gebiet
- Vogelschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Biotop
- Artenschutzprogramm Feldhamster
- Wasserschutzgebiet Zone I und II bzw. IIA

18-07 Schwetzingen – Bruchhäuser Straße



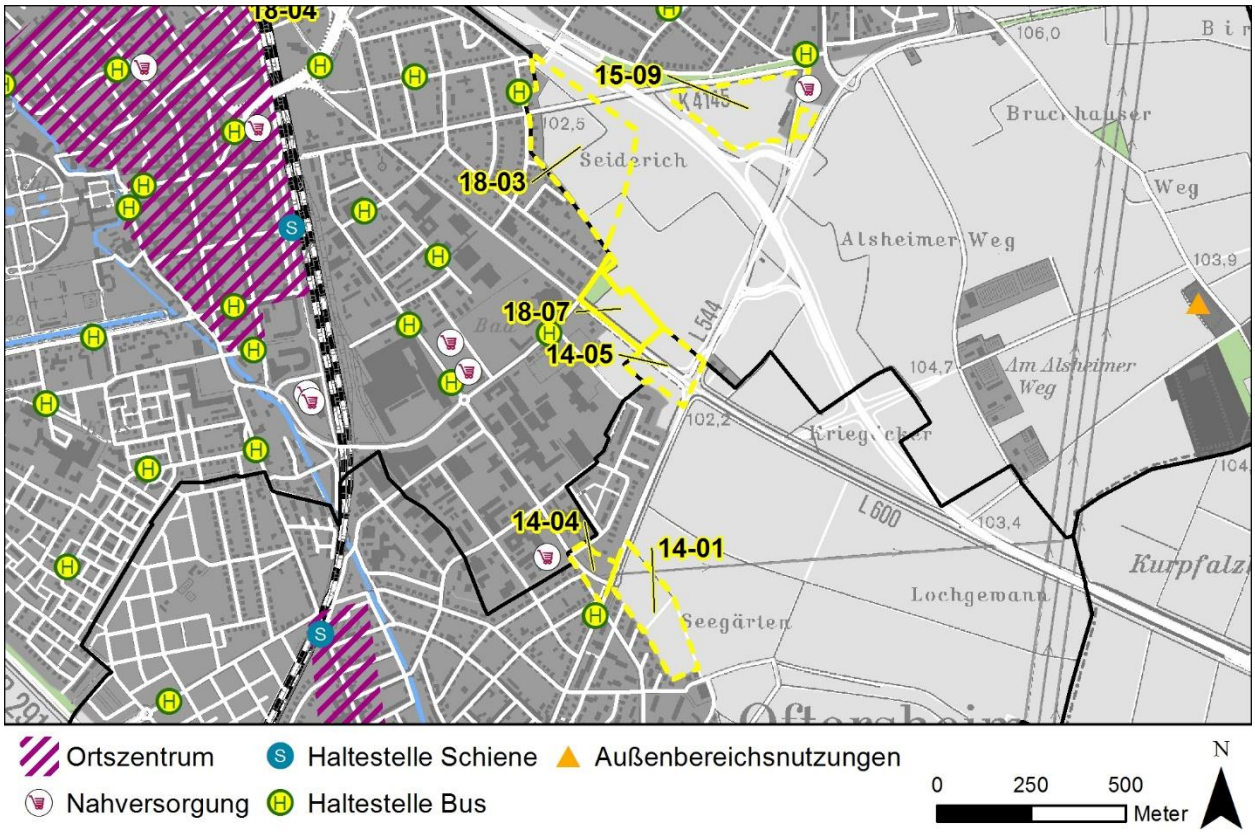
Flächengröße in Hektar	2,1 ha	Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche enthalten. Gemäß dem Planentwurf soll zukünftig an dieser Stelle eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden, da eine Entwicklung der Fläche als ungünstig erachtet wird.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Gemischte Baufläche	
Neue FNP-Darstellung	Landwirtschaft	

Erläuterung:

Die Fläche liegt im Südosten von Schwetzingen an der L 600 und der Gemarkungsgrenze zu Oftersheim. Nordwestlich grenzt ein Wohngebiet an, südwestlich eine einzelne Wohnnutzung und Gartenland. Sie wird aufgrund ihrer Lage und der hohen Wertigkeit für die Landwirtschaft von der Verwaltung der Stadt Schwetzingen als nicht sinnvoll entwickelbar betrachtet. Sie soll im Flächennutzungsplan zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden.

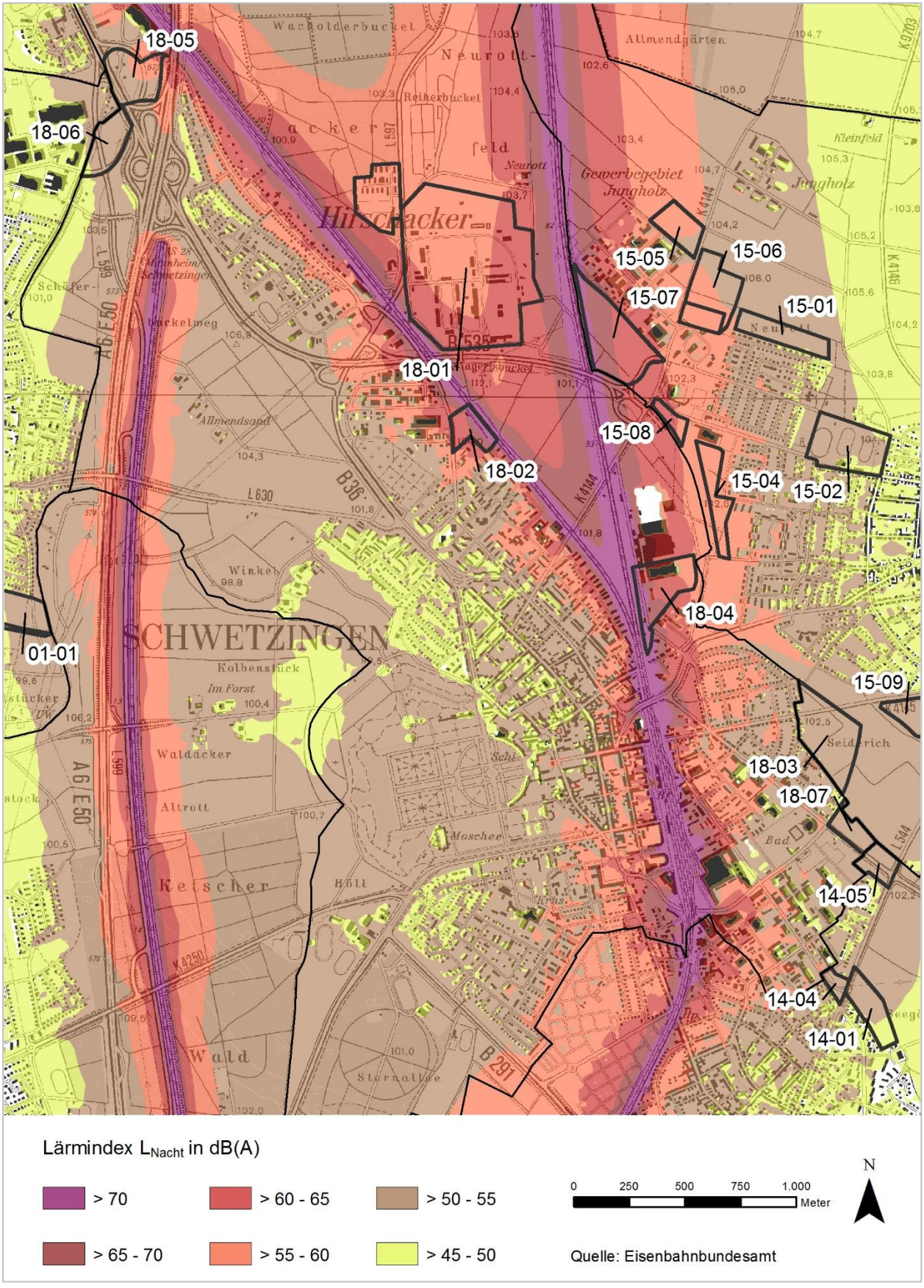
Aufgrund der Aufgabe der baulichen Entwicklungsperspektive erfolgt hier keine nähere Bewertung.

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen

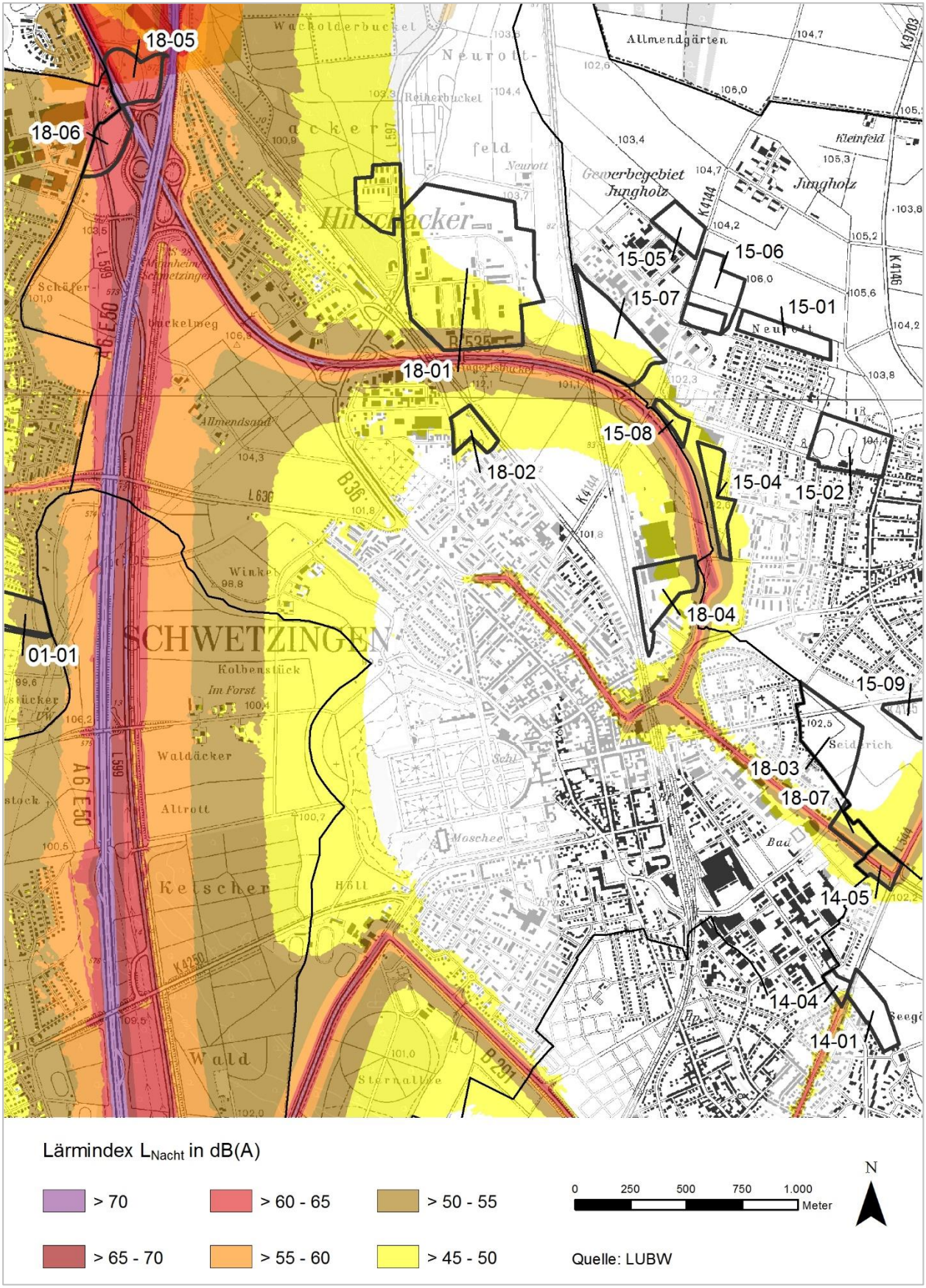


Da die Fläche zukünftig im Flächennutzungsplan nicht mehr dargestellt werden soll, wurde eine Betrachtung der Umweltbelange nicht vorgenommen.

Anhang 1: Lärmkarte Eisenbahn



Anhang 2: Lärmkarte Straßenverkehr



3. Bewertungsmethode

Die Flächen wurden nach verschiedenen städtebaulichen und umweltbezogenen Kriterien beurteilt. Um die Betroffenheit der Kriterien besser erfassen zu können, wurden diese jeweils fünf verschiedenen Eignungskategorien zugeordnet:

sehr gut geeignet	gut geeignet	geeignet	weniger günstig	ungünstig

Die Bewertung dient dazu, einen schnellen Überblick über die komplexen Abwägungsbelange gewinnen zu können. In der bauleitplanerischen Abwägungsentscheidung können bestimmte Belange jedoch auch höher oder geringer gewichtet werden. Der Zuordnung zu den Bewertungsstufen kommt also in erster Linie eine orientierende Funktion zu.

Die Zuordnung in die fünfstufige Bewertungsmatrix erfolgte nach folgender Methode:

Städtebau

Die Gesamtbewertung Städtebau basiert auf den Kriterien Siedlungsstruktur, Immissionsschutz, Erreichbarkeiten und weiteren Planungskriterien. Die drei ersten genannten Kriterien wurden dreifach gewichtet, dann wurde ein Mittelwert aller Kriterien gebildet, aus dem sich die Zuordnung zu der oben genannten fünfstufigen Bewertung ergibt. In vergleichbarer Weise wurde die Bewertung der Einzelkriterien vorgenommen. Angaben über die Bewertungsgrundlagen sowie die Gewichtung sind im Hinblick auf Wohnbauflächen nachfolgender Tabelle zu entnehmen:

Gewicht	Kriterium	Bewertung	Bewertungsgrundlage
3	**Siedlungsstruktur**	dreifach	
		+ +	Innenentwicklung
		+	Fügt sich sehr gut ein, harmonische Fortentwicklung des Siedlungskörpers und vergleichsweise guter Schutz der Freiraumstrukturen.
		0	Fügt sich gut ein, jedoch tendenzielle Fragmentierung des Freiraums.
		-	Spornartige Entwicklung des Siedlungskörpers mit deutlicher Fragmentierung des Freiraums.
		- -	Vom Hauptsiedlungskörper abgesetzte Lage.
3	**Immissionsschutz**	dreifach	
3	Straßenverkehr	Quelle: Umgebungslärmkartierung 2012 der LUBW für alle Hauptverkehrsstraßen (Autobahnen, Bundes- und Landesstraßen) mit einem Verkehrsaufkommen von über 3 Mio. Kfz pro Jahr. Für Mannheim und Heidelberg die bei den Städten aktuell vorliegenden Lärmdaten. Die nähere Betroffenheit zu den jeweiligen Bauflächen kann der jeder Gemeinde am Ende beigefügten detaillierten Lärmkarte entnommen werden.	

		+	Nächtliche Lärmbelastung < 45 dB(A) und Lage abseits einer Durchgangsstraße
		0	Nächtliche Lärmbelastung < 45 dB(A), jedoch zumindest in Teilen Lage an einer Durchgangsstraße
		-	Nächtliche Lärmbelastung > 45 dB(A) und damit Überschreitung des Orientierungswertes. Eine nähere Ausdifferenzierung der Lärmbetroffenheit oberhalb des Orientierungswertes ist nicht sinnvoll, da die Bauflächen maximal nur eine geringe Überschreitung des Orientierungswertes von 45 dB(A) haben.
3	Bahn	Lärmkartierung des Eisenbahnbundesamts für bundeseigene Haupteisenbahnstrecken mit einem Verkehrsaufkommen von über 30.000 Zügen pro Jahr und für Ballungsräume mit mehr als 100.000 Einwohnern. Die nähere Betroffenheit zu den jeweiligen Bauflächen kann der jeder Gemeinde am Ende beigefügten detaillierten Lärmkarte entnommen werden.	
		+	Nächtliche Lärmbelastung < 45 dB(A) und damit Unterschreitung des Orientierungswertes
		0	Nächtliche Lärmbelastung zwischen 45 dB(A) und 60 dB(A) und damit oberhalb des Orientierungswertes. Jedoch im Bebauungsplan mit entsprechenden Aufwendungen in der Regel lösbar.
		-	Nächtliche Lärmbelastung > 60 dB(A). Damit ist die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung erreicht. Eine Bebauung ist – wenn überhaupt - nur mit besonders hohen Aufwendungen möglich. Aufgrund der sehr starken Betroffenheit durch den Bahnverkehr wurden diese Flächen generell als „ungünstig“ bewertet.
1	Weitere	Mögliche immissionsschutzrechtliche Belange können auch von Gewerbe, Landwirtschaft oder Gartenbau ausgehen. Über die jeweilige nähere Relevanz liegen jedoch keine Daten vor, so dass zur Einschätzung möglicher Betroffenheiten die räumliche Entfernung angegeben wird. Darüber hinaus wird dieser Belang bei der Gesamteinschätzung "Immissionsschutz" aufgrund fehlender belastbarer Daten im Vergleich zu Straßenverkehr und Bahnlärm auch deutlich geringer gewichtet.	
		+	Abstand zu Gewerbe, Landwirtschaft oder Gartenbau größer als 300 Meter oder Abstand zu Industriegebiet (GI) größer als 500 Meter.
		0	Abstand zu Gewerbe, Landwirtschaft oder Gartenbau zwischen 100 und 300 Meter oder Abstand zu Industriegebiet (GI) kleiner als 500 m
		-	Abstand zu Gewerbe, Landwirtschaft, Gartenbau oder Sportanlagen weniger als 100 Meter.
3	**Erreichbarkeiten**	Es wurde jeweils der kürzeste Fußweg zu den jeweiligen Bezugspunkten ermittelt. Bushaltestellen sind nahezu flächendeckend vorhanden und können bei Bedarf auch verlegt werden. Von besonderer Wertigkeit ist jedoch die Nähe zu schienengebundenem ÖPNV, so dass dies als Bewertungskriterium herangezogen wurde.	
3	ÖPNV	+	Schienengebundener ÖPNV zu Fuß in weniger als 500m Entfernung erreichbar.
		0	Schienengebundener ÖPNV zu Fuß in 500 bis 1.000 Meter Entfernung erreichbar.
		-	Nur Bushaltepunkte im Umfeld.
3	Zentren und Einzelhandel	+	Ortszentrum oder attraktive Märkte zu Fuß in weniger als 500m Entfernung erreichbar.
		0	Ortszentrum oder attraktive Märkte zu Fuß in 500 bis 1.000 Meter Entfernung erreichbar.
		-	Ortszentrum oder Märkte haben eine fußläufige Entfernung von über 1.000 Meter.

2		+	Attraktive freiraumbezogene Naherholungsbereiche liegen in einer Nähe von weniger als 200 Meter zu der Baufläche.
		0	Mittlere Attraktivität der umgebundenen Freiraumbereiche.
		-	Geringe Attraktivität der umgebenden Freiraumbereiche.
1	**Weitere Planungskriterien**	Weiteren Planungskriterien kommt eine im Vergleich eher nachgeordnete Bedeutung zu. Es wurden die Bestandsnutzungen, die Erschließung sowie weitere Kriterien erfasst.	
	Bestandsnutzungen	+	Nachnutzung einer baulich bereits genutzten Fläche (z.B. Sportflächen, belastete Flächen).
		0	Bisher landwirtschaftliche Nutzung ohne erkennbare größere Schwierigkeiten bei der Aktivierung.
		-	Es ist absehbar, dass der Bestand eine mögliche Aktivierung erschwert. Hierzu gehören z.B. Hochspannungstrassen, Kleingärten nach Kleingartengesetz, hoher Parzellierungsgrad mit vielen Privateigentümern.
	Erschließung	+	Teile der Erschließung liegen bereits vor (z.B. Bebauung entlang einer bereits bestehenden Straße oder Innenentwicklung).
		0	Verkehrsabwicklung zumindest teilweise über bestehende Wohngebiete.
		-	Für die äußere Erschließung sind größere Aufwendungen notwendig (z.B. höhere Aufwände für Kanäle aufgrund topografisch niedriger Lage, Querung von Schienentrassen).
	Weitere Kriterien	0	Keine Eintragung
		-	Bestehende abwägungsrelevante Belange, die jedoch vergleichsweise einfach bewältigt werden können.

Im Hinblick auf die gewerblichen Bauflächen wurde die oben genannte Methode angewandt, wobei einzelne nutzungsspezifische Abweichungen vorgenommen wurden. Diese stellen sich wie folgt dar:

Beim Immissionsschutz wurden bei „Verkehrsimmissionen“ die jeweiligen Orientierungswerte für Gewerbe herangezogen. Die Differenzierung wurde in Anlehnung an die Orientierungswerte zwischen < 55 dB(A), 55-60 dB(A) und > 60 dB(A) vorgenommen. Im Hinblick auf Nutzungskonflikte wurde der Abstand zu Wohnbauflächen herangezogen. Die dreiteilige Zuordnung differenziert zwischen einem Abstand von größer 300 Meter zu Wohnbauflächen, zwischen 100 und 300 Meter zu Wohnbauflächen sowie unter 100 Meter zu Wohnbauflächen.

Beim Thema Erreichbarkeiten wurde unter „BAB-Knoten“ bewertet, ob eine direkte Anbindung über das überörtliche Straßennetz vorliegt, bestehende Gewerbegebiete zu durchqueren sind oder ob Wohngebiete durchfahren werden müssen.

Ansonsten erfolgt die Bewertung analog zu den Wohnbauflächen.

Umwelt

Die Gesamtbewertung Umwelt basiert auf der Betrachtung der Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen- und Tiere / biologische Vielfalt, Mensch (einschließlich Gesundheit, Landschaftsbild und Erholung), sowie Klima / Luft. Die fünf Kriterien einschließlich der jeweiligen herangezogenen Teilkriterien wurden entsprechend ihrer Empfindlichkeit gewichtet, dann wurde ein Mittelwert aller Kriterien gebildet, aus dem sich die Zuordnung zu der oben genannten fünfstufigen Bewertung ergibt. Angaben über die Bewertungsgrundlagen sowie die Gewichtung der Einzelkriterien sind im Hinblick auf Wohnbauflächen nachfolgender Tabelle zu entnehmen. Diese bildet die naturschutzfachliche Bedeutung ab.

Gewicht	Kriterium / Indikator	Bewertung	Bewertungsgrundlage
3	**Schutzgut Boden**	dreifach	Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit der LUBW Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren, In: Bodenschutz 23, 2010.
		+ +	Gesamtbewertung Boden 3,5 - 4 / NatVeg 4
		+	Gesamtbewertung Boden 2,5 - 3,49 / NatVeg 3
		0	Gesamtbewertung Boden 1,5 - 2,49
		-	Gesamtbewertung Boden 0,5 - 1,49
		- -	Gesamtbewertung Boden 0 - 0,49
1	**Schutzgut Wasser**	einfach	
1	Grundwasserneubildung	einfach	Hydrogeologische Kartierung und Grundwasserbewirtschaftung Rhein-Neckar-Raum - 3. Bericht Fortschreibung 1983 bis 1998 - Karte 11 Grundwasserneubildung aus Niederschlag und Isophyeten, Mittelwert der Jahre 1961 bis 1993
		+	Grundwasserneubildungsrate > 300 mm/a
		0	Grundwasserneubildungsrate > 150 - 300 mm/a
		-	Grundwasserneubildungsrate ≤ 150 mm/a
1	Wasserschutzgebiet	einfach	Gelistete festgesetzte Wasserschutzgebiete gemäß Daten der LUBW.
		++	liegt in festgesetztem Wasserschutzgebiet
		0	grenzt an festgesetztes Wasserschutzgebiet an
		-	Liegt nicht in festgesetztem Wasserschutzgebiet
1	Oberflächengewässer	einfach	Daten der LUBW– Gewässernetz und stehende Gewässer.
		+	Oberflächengewässer im Planungsgebiet
		0	Oberflächengewässer (direkt) angrenzend an Fläche
		-	keine Oberflächengewässer vorhanden
2	**Schutzgut Klima / Luft**	zweifach	Bereiche mit Bedeutung für die klimatische-lufthygienische Regenarationsfunktion, des Luftaustauschs und des Immissionsschutzes (Luftqualität)
1	Ausgleichsfunktion	einfach	Klimauntersuchung des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim 2002, Klimabewertungskarte.
		++	sehr hohe klimatisch-lufthygienische Ausgleichsfunktion / Kaltluftentstehungsgebiet mit guten Abflussbedingungen
		+	hohe klimatisch-lufthygienische Ausgleichsfunktion

		0	mittlere klimatisch-lufthygienische Ausgleichsfunktion
3	**Schutzgut Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt**	dreifach	Berücksichtigung finden die Aspekte Schutzgebiete, Biotopverbund sowie Artenschutz / Wertigkeit des Biotoptyps.
1	Schutzgebiet	einfach	Schutzgebieten kommt aufgrund ihrer naturschutzfachlichen und ökologischen Bedeutung ein besonderer Schutz zu. Dabei finden an dieser Stelle insbesondere Naturschutzgebiete, Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie Biotope Berücksichtigung.
		+	direkt angrenzend NSG, FFH, VSG oder Lage im LSG
		0	gesetzlich geschützte Biotope (auf der Fläche bzw. in Randbereich) / FFH-Mähwiesen im Gebiet
		-	kein Schutzgebiet auf Fläche oder in unmittelbarer Umgebung
3	Biotoptyp	dreifach	Gemäß der Wertstufen des Basismoduls zur Biotoptypenbewertung der LUBW finden an dieser Stelle die mittel bis hochwertigen Biotoptypen Berücksichtigung.
		+ +	mehr als 1/3 der Fläche mittel-hochwertige Biotoptypen
		+	bis 1/3 der Fläche mittel-hochwertige Biotoptypen
		0	bis 1/4 der Fläche mittel-hochwertigen Biotoptypen
		-	bis 1/5 der Fläche mittel-hochwertigen Biotoptypen
		- -	max. 1/10 der Fläche mittel-hochwertigen Biotoptypen
3	Biotopverbund	dreifach	Bedeutung der Fläche für den landesweiten Biotopverbund, Fachplan der LUBW
		+	Flaschenhals im Biotopverbund (LP 1999) bzw. Lage im Kernraum Biotopverbund (LUBW)
		0	Trittsteinbiotope, Vernetzungselemente vorhanden, "Verzahnung" mit Umgebung
		-	nur Acker
3	Artenschutz	dreifach	Anhand des Biotoptyps wird das Habitatpotenzial für im Gebiet vorkommender Artengruppen im Sinne einer überschlägigen Vorabschätzung abgeleitet, für die durch die Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgeschlossen werden können.
		+	hohes Konfliktpotential (Hamster)
		0	mittleres Konfliktpotential
		-	geringes Konfliktpotential
2	**Schutzgut Mensch**	zweifach	
2	Landschaftsbild	zweifach	Abgleich der Landschaftsbildbewertung Baden-Württemberg mit der Biotoptypenkartierung zum Landschaftsplan 1999 und den aktuellen Luftbildern aus dem Jahr 2015.
		+ +	attraktives Landschaftsbild mit vielfältigen Strukturelementen, wie Sträucher, Hecken, Bäume etc. meist in bewegtem Gelände bzw. Lage abseits der Siedlung = Freiraumfragmentierung
		+	attraktives Landschaftsbild mit vorhandenen Strukturelementen, wie Sträucher, Hecken, Bäume etc.
		0	mittlerer attraktiver Freiraum mit z.T. vorhandenen Strukturelementen, wie Sträucher, Hecken, Bäume etc.
		-	wenig strukturreiches Ackerland oder Freiraumnutzungen (Sportplätze mit Randbegrünung etc.)

		- -	baulich geprägtes Landschaftsbild mit infrastruktureller Vorbelastung (z.B. Hochspannungsleitungen etc.)
1	Erholungsrelevante Infrastruktur	einfach	Freizeitkarte des Landesamts für Geoinformation und Landentwicklung (2012): F 513 Freizeitkarte 1:50.000, Mannheim Heidelberg, Naturpark Neckartal-Odenwald (Westblatt).
		+	in Freizeitkarte ausgewiesene Rad-/Wanderwege durch Gebiet
		0	Wege durch freie Landschaft
		-	keine Wege vorhanden
1	Wohnumfeldfunktion	einfach	
		+	Fläche direkt an Wohnbebauung angrenzend
		0	Wohnbebauung in der Nähe
		-	Wohnbebauung nicht in der näheren Umgebung bzw. Fläche nur schlecht erreichbar
2	Verlärmung	zweifach	24-Stunden-Werte der Umgebungslärmkartierung (2012) der LUBW für Straßenverkehrslärm und nicht-bundeseigene Schienenwege ausgenommen der Ballungsräume, sowie den Daten des Eisenbahnbundesamts für bundeseigene Schienenwege. Für Heidelberg liegen derzeit keine Werte vor, die Lärmwerte für Mannheim sind der Lärmkarte für das Stadtgebiet entnommen. Zudem finden sonstige Abstände zu Betrieben, wie Gewerbe, Landwirtschaft, Gartenbau oder Sportstätten Berücksichtigung.
		+	geringe Lärmbeeinträchtigung: Straßenlärm: < 55 dB(A) Bahnlärm: < 60 dB(A) Sonstige: > 300m Luftlinie zu GE oder LW oder Gartenbau oder > 500m zu GI
		0	mittlere Lärmbeeinträchtigung: Straßenlärm: 55 - 60 dB(A) Bahnlärm: 60 - 65 dB(A) Sonstige: < 300m Luftlinie zu GE oder LW oder Gartenbau oder < 500m zu GI
		-	hohe Lärmbeeinträchtigung: Straßenlärm: > 60 dB(A) Bahnlärm: > 65 dB(A) Sonstige: < 100m Luftlinie zu GE oder LW oder Gartenbau oder Sport

Aus den Kriterien Bahn und Straße wird die kleinste Bewertungsstufe für die Bewertung der Fläche herangezogen und mit dem Faktor 3 in das Gesamtergebnis eingerechnet.

Das Kriterium "Sonstige" wird mit dem Faktor 1 eingerechnet.