

Bewertung und Auswahl der Bauflächen

04/2011

1. Methodik
2. Allgemeine Ergebnisse
3. Ergebnisse der Alternativenprüfung

Vaihingen

Enzweihingen

Kleinglattbach

Riet

Roßwag

Ensing

Horrheim

Gündelbach

Aurich

Oberriexingen

Eberdingen

Hochdorf

Nussdorf

Sersheim

Anlagen: Bewertungsbogen (Ordnung wie unter 3.)
 Lagepläne (Ordnung wie unter 3.)

1. Methodik

In einem ersten Auswahlsschritt (Vorprüfung) wurden „realistische Alternativen“ zur Siedlungsentwicklung ermittelt. Diese sind nun in einem zweiten Auswahlsschritt auf den in der Prognose ermittelten Bedarf zu reduzieren. Die Grundlagen hierfür liefert zum einen die Umweltprüfung (UP), zum anderen eine vergleichende städtebauliche Bewertung. Für gewerbliche Bauflächen ist eine solche Bewertung nicht erforderlich, da hier nur in besonders begründeten Einzelfällen Ausweisungen erfolgen. Auch dort wo die „realistischen Alternativen“ den Eigenbedarf nicht überschreiten, bedarf es keiner städtebaulichen Bewertung.

Entsprechend dem Ansatz der Bedarfsermittlung und dem ersten Auswahlsschritt erfolgt die vergleichende städtebauliche Bewertung zwischen den Wohnbauflächen jeweils innerhalb eines Stadt- oder Ortsteils, die auf Eigenentwicklung beschränkt sind. Diese Überlegung folgt dem Grundsatz, dass der Bedarf für die Eigenentwicklung grundsätzlich in jedem Stadtteil bzw. Ortsteil realisiert wird. Ein Vergleich zwischen den Stadtteilen findet für Vaihingen, Enzweihingen und Kleinglattbach statt, da diese für die Aufnahme von Wanderungsgewinnen bestimmt sind.

Die Bewertung erfolgt nur für Flächen, die im ersten Auswahlsschritt mit „in die Alternativenprüfung aufnehmen“ eingestuft wurden. Für Flächen mit der Einstufung „im FNP belassen“ oder „in FNP aufnehmen“ ist dies nicht mehr erforderlich, da sich die planerischen Vorstellungen schon konkreter entwickelt haben, bis hin zum fertigen Bebauungsplan oder Erschließung.

Die städtebauliche Bewertung erfolgt für jeden Bereich getrennt. Hierfür wurde ein Bewertungsbogen entwickelt (siehe nachfolgende Seite).

Zum Thema Abwasser und Wasser wurden Stellungnahmen des Tiefbauamts vom 28.07.2005 (vorläufig) und des Wasserwerks vom 12.05.2006 herangezogen. Zum Thema Anbindung ÖPNV wurde die Stellungnahme der WEG vom 27.02.2006 herangezogen. Zum Thema Erschließung / Immissionsschutz wurden für Wohnbauflächen im Einflussbereich von klassifizierten Straßen eine einfache Lärmberechnung erstellt.

Bei der Bewertung wird unterschieden in günstig (+), akzeptabel (-) und ungünstig (-). Entfernungsangaben sind Luftlinienangaben.

FNP-FORTSCHREIBUNG 2020

Städtebauliche Bewertung der Alternativen (Bewertungsbogen)

Ortsteil, Name (Lage), Fläche

Kriterien	Bestandsanalyse	Bewertung
Erschließung		
- Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> - Qualität der Anbindung an das bestehende Straßennetz insb. an Hauptstraßen (weil diese Straßen ausreichend dimensioniert sind und in der Regel bestehende Wohngebiete weniger belastet werden). - Innere Erschließung, Topographie, Zuschnitt des Plangebietes. 	
- Abwasser	<ul style="list-style-type: none"> - Voraussetzungen für Trennsystem durch Nähe zu Vorfluter und Gräben. - Dimensionierung Kanalnetz. 	
- Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Ausreichende Dimensionierung (bzgl. Wasserbedarf und Höhenlage). 	
- Immissionsschutz	<ul style="list-style-type: none"> - Lärmbelastung, insbesondere im Einflussbereich von klassifizierten Straßen. 	
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Auslastung der bestehenden Kindergärten und Grundschulen. Das ist relevant für Vaihingen, Enzweihingen und Kleinglattbach wegen der Verteilung der Wanderungsgewinne bzw. des Bevölkerungszuwachses. 	
Lage im Siedlungsgefüge		
-organische Siedlungsentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> - Ortsabrundung (Anbindung an die bestehende Ortslage). - Nähe zum Ortskern. 	
-fußläufige Erreichbarkeit,	<ul style="list-style-type: none"> - Ortskern / Einkaufen. - Infrastruktur (Grundschule, Kindergarten). Maßgebend sind Entfernung und Querung von Hauptverkehrsstraßen. 	
Topographie	Südhanglage hat Vorrang vor Nordhanglage. Zusätzlich Angabe der Höhenlage.	
Anbindung ÖPNV	Zuordnung zum Bahnhof (relevant für Bewertung der Flächen für Wanderungsgewinne). Zuordnung zu Bushaltestellen (300m – 500m = akzeptabel).	
Stärkung Innenstadt Vaihingen	Dies ist nur für Vaihingen, Enzweihingen und Kleinglattbach relevant zur Verteilung der Fläche für Wanderungsgewinne.	
Sonstige Bemerkungen	z. B. besondere Ausführungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung.	

2. Allgemeine Ergebnisse

Erschließung / Wasserversorgung

Für die Alternativenbewertung der Vaihinger Stadtteile mit Eigenentwicklung ist die Wasserversorgung praktisch nicht relevant, da für die jeweils zu vergleichenden Alternativen die gleichen Bedingungen gelten (bzgl. den zuständigen Wasserhochbehältern/WHB und der erforderlichen Höhenlage der Baugebiete). Zudem bleiben die Einwohnerzahlen in etwa konstant, sodass mengenmäßig kein weiterer Bedarf (aus Wohnbauflächen) entsteht.

Wegen der Verteilung der Wanderungsgewinne (bzw. Einwohnerzuwächse) sind für Vaihingen (WHB Wolfshalde und Auf Eck), Enzweihingen (WHB Auf Eck und Unteres Kreuz) und Kleinglattbach (WHB Wolfshalde) besondere Betrachtungen erforderlich. In quantitativer Hinsicht sind beim HB Wolfshalde ausreichende Reserven vorhanden – im Gegensatz zu den WHB Auf Eck und Unteres Kreuz. Zudem ist der Enzweihinger Bereich „Hochdorfer Straße, Unteres Kreuz, Brunnenhalde“ besonders problematisch aufgrund der Höhenlage der Baufläche im Vergleich zum maßgeblichen WHB Auf Eck. Hier bestehen praktisch keine Reserven mehr. Dies bedeutet, mit jeder weiteren Siedlungserweiterung wird eine Maßnahme (z. B. Druckerhöhungsanlage) notwendig. Der Vaihinger Bereich „Auweingärten, Galgenfeld“ hat gegenüber den anderen Bereichen in Vaihingen und Kleinglattbach den kleinen Vorteil, dass dieser sowohl dem WHB Wolfshalde als auch Auf Eck zugeordnet werden kann. D. b., hier ist man grundsätzlich etwas flexibler.

Infrastruktur

Hier geht es um das Thema Auslastung und gegebenenfalls Neubaubedarf von Kindergärten und Schulen.

Wegen der Wahlfreiheit für die weiterführenden Schulen spielen diese keine Rolle bei der Bewertung der Alternativen, zumal hier sowieso nur 2 bzw. 3 Standorte relevant sind, die sich auch noch relativ gleichmäßig auf die drei für Wanderungsgewinne maßgeblichen Stadtteile verteilen.

Für die Stadtteile mit Eigenentwicklung spielt der Aspekt Auslastung von Grundschulen und Kindergärten beim Vergleich von Alternativen keine Rolle. Die Bevölkerung wird hier zukünftig nicht mehr (nennenswert) wachsen, somit auch nicht die Kinderzahlen. Diese werden tendenziell noch etwas zurückgehen (mit dem allgem. Rückgang der Kinder- und Jugendlichenjahrgängen an der Gesamtbevölkerung).

Etwas anderes gilt für Vaihingen, Enzweihingen und Kleinglattbach wegen der Verteilung der Wanderungsgewinne. Da die Wanderungsgewinne relativ stark durch „junge Familien mit Kindern“ geprägt werden, ergibt sich hier eine besondere Nachfrage nach Kindergarten- und Grundschulplätzen, sodass vorhandene bzw. zukünftige Reserven von Bedeutung sind. Allerdings wird sich die extreme Sonderentwicklung von Kleinglattbach seit 1995, mit deutlich höherem Kinderanteil, nicht wiederholen.

Die Bestandsanalyse zeigt, dass in Enzweihingen und Vaihingen inzwischen Reserven bei den Kindergartenplätzen vorhanden sind. In Kleinglattbach ist das Verhältnis zur Zeit ausgewogen. Bei dieser Betrachtung ist allerdings zu beachten, dass keine Quote

(tatsächliche Nachfrage) und nur das Regelangebot an Kindergartenplätzen ohne Reserven betrachtet wurden.

Sollte sich wegen einer verstärkten Bevölkerungsentwicklung oder neuen besonderen Anforderungen (Ausweitung des Betreuungsangebotes auf die unter 3-Jährigen) doch noch ein zusätzlicher Bedarf einstellen, bietet der Kindergarten „Am Tannenweg“ / Vaihingen und „In der Balzhalde“ / Kleinglattbach die Möglichkeit der Erweiterung um je eine Gruppe. Beide Optionen wären für die großen Erweiterungsflächen in Vaihingen und Kleinglattbach relevant.

Hinsichtlich der Grundschulen genügt ein Vergleich mit den Spitzenzahlen der Vergangenheit. Diese Werte werden bis 2020 nicht mehr erreicht. Grundschulen sind somit nicht entscheidungsrelevant.

	Spitzenjahr: Spitzenwert ¹⁾	2008 / 09	2020 ²⁾
Vaihingen	2000 / 01: 476	435	412
Enzweihingen	2000 / 01: 255	186	156
Kleinglattbach	2004 / 05: 291	238	236

¹⁾ 4 Jahrgänge

²⁾ Prognose geht von einer Zuordnung der Wohnbauflächen (für Wanderungsgewinne) nach Kleinglattbach und Vaihingen aus.

3. Ergebnisse der Alternativenprüfung

Bewertungsbogen zu den einzelnen Flächen - siehe Anhang. Die nachfolgenden Ausführungen sind eine Zusammenfassung der Bewertungen und ein Auswahlvorschlag unter dem Aspekt „städtebauliche Bewertung“ unter Einbeziehung der Umweltprüfung (dort wo zwischen Alternativen auszuwählen ist). Im Ergebnis wird unterschieden in Aufnahme (Neuausweisung oder Beibehaltung), zurückstellen oder Verzicht.

Vaihingen

„Fuchsloch III“ (1.1.1)

Im FNP ist bereits seit 1980 eine Sonderbaufläche „Kongress, Ausstellung, Dienstleistung“ ausgewiesen. Wegen der besonderen Lage im Siedlungsgefüge wird an einer (langfristigen) baulichen Entwicklung grundsätzlich festgehalten.

Der Bereich scheidet für eine Wohnbebauung aufgrund hoher Vorbelastungen

- Bahnlinie
- Kreisstraße (K 1696) im Osten und innerörtliche Hauptverkehrsstraße („Neue Bahnhofstraße“)
- Hochspannungsleitung
- Betrieb der Störfallverordnung in unmittelbarer Nachbarschaft

vernünftigerweise aus. Zudem steht eine Entscheidung pro/contra Südostumgehung Kleinglattbach aus, sodass hier eine weitere Belastung hinzu kommen könnte. Die negativen Fakten können auch nicht kompensiert werden durch die Nähe zum Bahnhof als wichtigster ÖPNV-Knotenpunkt im Geltungsbereich des FNP.

Der Bereich ist für eine „gewöhnliche gewerbliche Nutzung“ eher „überqualifiziert“. Aufgrund der zentralen Lage im Stadtgebiet Vaihingen (und Mittelbereich) sowohl aus geographischer Sicht als auch aufgrund der sehr guten Erreichbarkeit (IV und ÖV) ist die Fläche für besondere, zentrale Funktionen geeignet. Dies kommt auch durch die verschiedenen planerischen Überlegungen der Vergangenheit zum Ausdruck: - Standort für Stadthalle, Bauhof, Feuerwehr, Gymnasium

- Landesgartenschau (Thema: Grüne Mitte)

Auch wenn keine dieser Planungen zum Tragen gekommen ist, so liegt dies an ökonomischen Randbedingungen. Eine weitere städtebauliche Bewertung ist nicht erforderlich.

Die Umweltprüfung schließt eine bauliche Nutzung nicht aus, auch wenn diese für den östlichen Bereich wegen den Bodeneigenschaften, der Biotopqualität und dem Landschaftsbild einen hohen Eingriff feststellt und einen Verzicht der Bebauung empfiehlt. Im Hinblick auf die allgemeine Besonderheit der Fläche für die Siedlungsentwicklung sind diese Belange zurückzustellen.

Eine Besonderheit ergibt sich durch einen „Betrieb der Störfallverordnung“ unmittelbar an der neuen Bahnhofstraße. Im näheren Umfeld ist hier nur eine gewerbliche Nutzung zulässig. Sportanlagen oder ein Einkaufszentrum, also Nutzungen mit hohem und wechselndem Besucheraufkommen sind beispielsweise nicht zulässig.

Die Stadt plant im südlichen Teil den Neubau der Feuerwehr. Offenlage B-Plan April 2010.

Beibehaltung 10,5 ha als gewerbliche Baufläche und 1,5 ha Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr.

„Zwischen Nebenweg und Nebensteigle“ (1.1.2)

Aufgrund der Nähe zu dem zuvor genannten Betrieb der Störfallverordnung ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche nach derzeitigem Kenntnisstand nicht möglich. Da zur Zeit nicht absehbar ist wann die landwirtschaftliche Nutzung (als grundsätzliche Voraussetzung für eine Überplanung) aufgegeben wird, wird die Fläche zurückgestellt. Eine weitere städtebauliche Bewertung ist (bis auf weiteres) nicht erforderlich.

Verzicht auf diese Alternative.

„Zwischen Gerok- und Kehlstraße“ (1.1.3)

Diese Fläche fällt in der städtebaulichen Bewertung ungünstiger als die nachfolgend genannten Flächen aus. Zudem stellt die Umweltprüfung einen hohen Eingriff im östlichen Teil fest. Das Gebiet wurde aufgrund eines Beschlusses im STA in die Alternativenprüfung aufgenommen. Der Beschluss war getragen von der Überlegung die lange Sackgasse Gerokstraße durch einen Kurzschluss mit der Kehlstraße aufzuheben und kürzere Fahrwege (Richtung B 10) zu ermöglichen und damit auch die Innenstadt verkehrlich etwas zu entlasten. Dem gegenüber steht, dass ein Kurzschluss ein ruhiges Gebiet (östliche Gerokstr.) stärker belasten wird (durch den gebietsinternen Verkehr). Diese zusätzlichen Belastungen werden merklich höher sein als die Entlastungen an anderer Stelle (westliche Gerok-, Franck- und Hans Kriegstr.).

Verzicht auf diese Alternative.

„Leinfelder Weg“ (1.1.4) und „Auweingärten / Galgenfeld“ (1.1.5)

Die städtebauliche Bewertung zeigt keine eindeutigen Vorteile für eine Fläche. Auweingärten / Galgenfeld ist wegen der Lage und Größe siedlungsstrukturell zu bevorzugen. Aber gerade diese Fläche weist eine Reihe von Unwägbarkeiten bzgl. Immissionen (Aussiedlerhöfe, Bäckerei Katz) und Bodendenkmalen auf. Deswegen wurden 2 Umweltgutachten (Lärm und Geruch) in Auftrag gegeben. Wegen der besonderen Bedeutung für die Entwicklung der Innenstadt soll aber an einer gewichtigen Entwicklung der Wohnbebauung in der Kernstadt festgehalten werden. Die Gutachten sind noch nicht abgeschlossen. Aufgrund der Bestandsanalyse ist davon auszugehen, dass die Probleme zu bewältigen sind. U. a. wird zur Stuttgarter Straße und zum Gewerbegebiet Flosch ein Streifen „eingeschränktes Gewerbegebiet“ ausgewiesen.

Der Bereich mit der Bewertung „hoher Eingriff“ (in der Umweltprüfung) wird im Hinblick auf den Bedarf, allenfalls im östlichen Teil im Zusammenhang mit einer Anbindung an die Stuttgarter Straße (Knoten mit Planckstraße) tangiert sein. Im Interesse einer vernünftigen Erschließung wird dies nicht vermeidbar sein.

Der Bereich Leinfelder Weg weist in der Umweltprüfung lediglich für einen kleinen Teil einen hohen Eingriff auf (Boden, Biotope, Landschaftsbild), so dass unter Verzicht auf diesen Bereich eine Ausweisung Sinn macht. Wegen den siedlungsstrukturellen Nachteilen wird auf den östlichen Teil verzichtet.

Ausweisung 1,6 ha (Leinfelder Weg) und 10,1 ha (Auweingärten Galgenfeld) Wohnbaufläche sowie ca 5,8 ha (Galgenfeld) gewerbliche Fläche (Puffer zur Stuttgarter Straße).

„Südlich Baresel“

Die Alternative zeigt die günstigste Bewertung in der Umweltprüfung. Sie ist auch in der städtebaulichen Bewertung insgesamt günstig, aber mit deutlichen Abstrichen in der Erschließung. Problematisch ist der Lärmschutz zur Sportanlage und die Entwässerung. Infolge der Nachbarschaft zum Gymnasium ist diese Fläche auch für (heute

nicht absehbaren) schulbezogenen Nutzungen interessant. In 2009 wurde vom GR ein Grundsatzbeschluss gefasst westlich des FAG eine weitere Sporthalle vorzusehen. **Verzicht auf diese Alternative. Dafür Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche Sporthalle ca. 0,7 ha.**

Enzweihingen

Breite (1.2.1)

Eine städtebauliche Bewertung ist nicht erforderlich. Im FNP ist bereits seit 1980 eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Im Rahmen der Umweltprüfung ist nun zu entscheiden, in welchem Umfang die Bauflächen zurückzunehmen sind (vor allem im Hinblick auf die Überschwemmungsgefährdung).

Die UP stellt einen sehr hohen Eingriff (Boden, Biotope, Grundwasserhaushalt, Überschwemmungsbereich) für den nördlichen und einen hohen Eingriff (Boden, Biotope, Grundwasserhaushalt) für den südlichen Bereich fest. Trotz des hohen Eingriffs wird zur Abrundung des Siedlungsbereichs an der Beibehaltung einer Baufläche (ca. 1 ha) festgehalten. Aufgrund der Lage und Umgebungsnutzung (zwei landwirtschaftliche Höfe im Westen sowie das Gewerbegebiet Brait im Osten) ist die Änderung in gemischte Baufläche zweckmäßig. Die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes ist bei der benachbarten Nutzung unrealistisch.

Zuletzt besteht die Möglichkeit, dass dieser Bereich von einer Umgehungsstrasse B10 im Norden tangiert wird. Hierdurch können sich noch Veränderungen bei den Bauflächen ergeben.

Beibehaltung 1 ha als gewerbliche Baufläche.

Kleingärten nördlich der B 10 (1.2.2.)

Auch hier ist eine städtebauliche Bewertung nicht notwendig. Für die nördliche Fläche drängt sich die Umwandlung in eine gewerbliche Baufläche zur Abrundung des Gewerbegebietes Brait auf.

Die Umweltprüfung stellt einen mittleren Eingriff (Boden, Grundwasserhaushalt) fest.
Ausweisung 0,4 gewerbliche Baufläche.

„An der Hochdorfer Straße, Unteres Kreuz, Brunnenhalde“ (1.2.3)

Nicht nur aufgrund der ungünstigen Verkehrserschließung kann eine größere Wohnbauflächenausweisung Richtung Süden nicht empfohlen werden. Bei der Verkehrserschließung ist die Anbindung an die B 10 über die Vaihinger Straße und Hindenburgstraße in der momentanen Situation problematisch. Aber auch die negativen Bewertungen bei „Lage im Siedlungsgefüge“, „Topographie“ und „ÖPNV“ sind zu beachten. Hinzu kommt noch die ungünstigere Beurteilung im Vergleich zu den Vaihinger Gebieten bzgl. Stärkung der Innenstadt. Die weitere Siedlungsentwicklung sollte sich auf einen Streifen entlang des bestehenden südlichen Ortrands beschränken. Damit ergäbe sich eine Erweiterung um insgesamt ca. 4,2 ha (inklusive der bereits im jetzigen FNP ausgewiesenen Wohnbaufläche „Brunnenhalde“ von ca. 2,2 ha) zur Sicherung des Eigenbedarfs.

Die Umweltprüfung stellt einen mittleren Eingriff (Boden, Siedlungsklima) fest.

Ausweisung 4,2 ha Wohnbaufläche .

Kleinglattbach

Kleinglattbach Süd (1.3.1)

Der Bereich ist im Regionalplan als Wohnungsbauschwerpunkt ausgewiesen. Bereits im FNP 1980 waren Wohnbau- und gemischte Bauflächen ausgewiesen. Diese wurden in der Teilfortschreibung 1998 mit Modifizierungen bestätigt. An einer gewichtigen Siedlungsentwicklung in diesem Bereich wird grundsätzlich festgehalten. Die Umweltprüfung zeigt für den größten Teil einen mittleren Eingriff, lediglich für zwei kleinere Bereiche im Norden (Boden, Biotope, Landschaftsbild) und Süden (Boden, Artenschutz, Bodendenkmal) werden hohe Eingriffe festgestellt. Hinzu kommt noch die Lärmbelastung (Kreisstraße und Bahn). Das Thema Bodendenkmale wird zur Zeit durch Ausgrabungen „erledigt“. Für die Lärmproblematik liegen Gutachten vor, welche Lösungsmöglichkeiten aufzeigen (Lärmschutz durch Abstand und Wall). Im Vergleich zu den beiden anderen großen Entwicklungsflächen in Vaihingen und Enzweihingen ist Kleinglattbach vergleichsweise unproblematisch. Im Hinblick auf das Ziel „Stärkung der Kernstadt“ wird auf eine maximale Ausdehnung verzichtet. Es verbleibt bei einer Ausweisung von ca. 20 ha wie im bisherigen FNP. Der vorhandene innere Grünstreifen wird beibehalten. Zum Immissionsschutz wird ein ca 50 m breiten Grünstreifen entlang der Kreisstraße ausgewiesen. Somit ergibt sich eine geringfügig modifizierte Ausformung gegenüber der bisherigen Darstellung.

Beibehaltung 20 ha Wohnbaufläche und Ausweisung ca. 2,6 ha Grünfläche.

Stöcklesbrunnen (1.3.2)

Besonders nachteilig ist die Erschließung, die Nordhanglage sowie der Verkehrslärm von der L 1125.

Die UP stellt für den nördlichen Bereich einen hohen (Biotope, Boden, Landschaftsbild) und für den südlichen einen geringen Eingriff fest.

Auch für den südlichen Teil drängt sich eine Abrundung aus städtebaulicher Sicht nicht auf.

Der Bereich wurde im Verfahren zur Entwurfsaufstellung im OR nochmals intensiv erörtert. Letztlich wurde, auch wegen den grundsätzlichen Bedenken unmittelbar Betroffener, auf eine Aufnahme in den FNP verzichtet.

Verzicht auf diese Alternative.

An der Bahnschranke

Der FNP weist seit 1980 eine gewerbliche Baufläche aus. Mit dem Einleitungsbeschluss zur FNP-Änderung wurde bereits eine Änderung in eine gemischte Baufläche beschlossen. Zwischenzeitlich wurde diese gewerbliche Brachfläche größtenteils überplant. Die Offenlage erfolgte im Juli und August 2007. Eine städtebauliche Bewertung ist nicht erforderlich. Die Umnutzung einer Gewerbebrache hat (in der Regel) Vorrang vor einer Neuausweisung. Die neugewonnene Wohnbaufläche von 0,9 ha wurde in der Bedarfsermittlung berücksichtigt.

Die Änderung in eine gemischte Baufläche wird beibehalten.

Riet

Östlich der Raiffeisenstraße (1.4.1), Steinbössle I (1.4.2), Steinbössle II (1.4.3)

Aufgrund der Prognose ist eine größere Fläche als bisher im FNP bereits ausgewiesen war, möglich. Deshalb wurden nochmals Bereiche, die in der Voruntersuchung von

vorneherein ausgeschlossen wurden, bzw. zurückgestellt wurden, in die Alternativenbewertung wieder aufgenommen.

Der Bereich Östlich der Raiffeisenstraße zeigt in der städtebaulichen Bewertung und der Umweltprüfung die deutlich beste Bewertung. Dieser kann aber den ermittelten Bedarf nur zur Hälfte abdecken.

Beim Vergleich der beiden anderen Gebiete Steinbössle I (westlich der Verlängerung Raiffeisenstraße) und Steinbössle II, welche beide jeweils den Bedarf decken könnten, schneidet das Gebiet I in der Umweltprüfung etwas besser ab, das Gebiet II dagegen in der städtebaulichen Bewertung.

Wegen der hohen Bedeutung des Naturschutzes kann eine Aufnahme des Gebiets II nicht empfohlen werden. Gebiet I liegt in einem LSG und ist ohne Änderung nicht realisierbar. Dies erscheint unrealistisch zumal die städtebaulich eher unbefriedigende Situation eines kleinen Siedlungssporn entstehen würde. Deswegen wird auf die Realisierung des Eigenbedarfs verzichtet und die Beschränkung auf den Bereich östlich der Raiffeisenstraße.

Beibehaltung von 0,4 ha Wohnbaufläche (Östlich Raiffeisenstr.).

Roßwag

Langäcker (1.5.1)

Für Roßwag wurde in der Vorprüfung lediglich der Bereich „Langäcker“ (westlicher Ortsrand) als realistische Alternative ermittelt. Somit entfällt auch hier eine städtebauliche Bewertung. Der Bereich ist grundsätzlich machbar.

Die UP stellt für den überwiegenden Teil einen mittleren Eingriff fest. Lediglich für einen kleinen Streifen im Westen (ca. 0,3 ha) ergibt sich ein hoher Eingriff (Boden, Grundwasserhaushalt, Bodendenkmal).

Ausweisung 1,4 ha Wohnbaufläche.

Ensinggen

Vorbemerkung: Gegenüber der Vorprüfung wurde die Alternative „Illinger Höhe“ noch etwas vergrößert.

In der Laute (1.6.6)

Dieser Bereich ist Teil des „Regional bedeutsamer Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen“ gemäß Regionalplan. Im FNP ist er seit 1998 als gemischte Baufläche dargestellt. Ein Bebauungsplanentwurf aus 1995 liegt vor. Eine städtebauliche Bewertung entfällt.

Die UP stellt einen geringen bis mittleren Eingriff fest. Der Bereich ist zum Teil bebaut (Aussiedlerhöfe). Für einen kleinen Teil (ca 1ha) wird zur Zeit ein vorhabenbezogener B-Plan aufgestellt (Offenlagebeschluss GR 12.12.2007).

Auf den mittleren und nördlichen Teil (nördlich des inzwischen zu Zimmereibetrieb umgenutzten Aussiedlerhofs) kann verzichtet werden, da auf absehbare Zeit kein Bedarf erkennbar ist.

Änderung der südlichen (bebauten) 2,0 ha gemischten in gewerblichen Baufläche. Verzicht auf 6 ha gemischte Baufläche. Dafür landwirtschaftliche Fläche.

Ensingen Süd Teil II (1.6.5)

Dieser Bereich ist Teil des „Regional bedeutsamer Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen“ gemäß Regionalplan. Im FNP ist er seit 1998 als gewerbliche – und Sonderbaufläche (höherwertige Dienstleistungen) dargestellt. Daran soll grundsätzlich festgehalten werden soll. Bebauungsplanentwurf aus 1995 liegt vor. Eine städtebauliche Bewertung entfällt.

Die UP stellt einen mittleren Eingriff fest. Lediglich ein kleiner Streifen entlang der Kreisstraße zeigt einen hohen Eingriff (Boden, Artenschutz, Bodendenkmal).

Beibehaltung 14,9 ha gewerbliche und 7,1 ha Sonderbaufläche.

„Kleines Feldle“ (1.6.1), „Illinger Höhe“ (1.6.2), „Schelmenbusch“ (1.6.3) und „Hinter dem Hof“ (1.6.4)

Die Alternativen „Illinger Höhe“ und „Hinter dem Hof“ haben in der städtebaulichen Bewertung Vorteile gegenüber den beiden anderen Alternativen „Kleines Feldle“ sowie „Schelmenbusch“ und sind grundsätzlich vorzuziehen. (1.6.4) hat gegenüber (1.6.2) deutliche Vorteile in der Entwässerung und die etwas bessere Zuordnung zum Ortszentrum sowie zu Kindergarten und Grundschule. Der Nachteil für (1.6.4) ist in der Nachbarschaft zu dem Aussiedlerhof zu sehen. Die Reduzierung der Fläche kann diese Situation verbessern. Die Beschränkung auf eine einzeilige Ortsrandbebauung wird voraussichtlich zu Problemen bei der Umsetzung (Umlegung) führen, da sämtliche Grundstücke angeschnitten werden (Diskrepanz zwischen Einwurfs- und Zuteilungsgrundstücken). Zudem muss voraussichtlich ein Ortsrandfeldweg hergestellt werden, der verhältnismäßig ungünstiger ist als z. B. bei 1.6.2..

Die UP zeigt Vorteile für (1.6.4). Lediglich für die südliche Böschung ergibt sich ein hoher Eingriff (Biotop, Boden, Landschaftsbild). Ansonsten ein geringer bis mittlerer Eingriff. Für (1.6.1) und (1.6.2) wird ein mittlerer Eingriff und für (1.6.3) ein mittlerer bis hoher Eingriff festgestellt.

Aufgrund des Flächenbedarfs bietet sich die Fläche 1.6.2 an.

Ausweisung 3,8 ha (Illinger Höhe) als Wohnbaufläche.

Horrheim

Vorbemerkung: Für Horrheim ergab die Vorprüfung 2 realistische Alternativen, die im Nachhinein um eine weitere ergänzt wurden. Der Bereich „Ob der Wässerung“ sollte zunächst für eine Friedhofsanlage freigehalten werden, für die aber inzwischen kein Bedarf mehr errechnet werden konnte.

Im Pfädle (1.7.1)

Hier besteht die Überlegung zur Ausweisung einer gewerblichen Baufläche zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Bietigheimer Straße, Alemannenstraße“ für den örtlichen Bedarf. Eine städtebauliche Bewertung entfällt. Die UP stellt einen geringen Eingriff fest. Es besteht zur Zeit kein konkreter Bedarf. Sollte sich dieser einstellen, besteht die Möglichkeit einer FNP-Änderung im Parallelverfahren.

Zurückstellung der gewerblichen Baufläche (5,4 ha).

„Nördlich der Maulbronner Straße“ (1.7.3)

Der Bereich „Nördlich der Maulbronner Straße“ kann nicht eindeutig dem Innen- oder Außenbereich zugeordnet werden. Der Bereich ist bereits zu ca. 2/3 bebaut und wird

auf 3 Seiten durch bestehende Bebauung und im Süden durch die Maulbronner Straße (Hauptverkehrsstraße) begrenzt. Eine Bebauung ist auf absehbare Zeit nicht zu erwarten. Im westlichen Bereich, der hinsichtlich der Erschließung besonders problematisch ist, haben sich die Eigentümer gegen eine Überplanung ausgesprochen (März 2010). Der Mittlere Teil gehört zu einem Wohnhaus mit großer Reitanlage. Der östliche Teil ist zentral mit einem landwirtschaftlichen Hof (Milchviehhaltung) überbaut (kleine Erweiterung des Stalles, wegen weitergehenden Forderungen an die Viehhaltung). Die angrenzenden Freiflächen werden bewirtschaftet. Eine Aussiedlung ist zur Zeit nicht absehbar.

Die UP stellt einen geringen bis mittleren Eingriff dar. Eine städtebauliche Bewertung ist nicht erforderlich.

Verzicht auf diese Alternative.

„Aschacher Feldle, Kalkäcker“ (1.7.2) und „Ob der Wässerung“ (1.7.3)

Bei den beiden anderen Bereichen „Aschacher Feldle, Kalkäcker“ und „Ob der Wässerung“ stellt sich der zweite günstiger dar. Die Erschließung mit dem vorhandenen Kreisverkehr und der direkten Anbindung zur Landesstraße sollte genutzt werden. Die noch gegebene Abrundung ist vorteilhafter. Ebenso die topografische Ausrichtung.

Die UP bewertet den Eingriff im Bereich „Aschacher Feldle, Kalkäcker“ etwas günstiger (geringer bis mittlerer Eingriff) als im Bereich „Ob der Wässerung“ (mittlerer Eingriff).

Es wird vorgeschlagen den Bedarf auf einen Bereich zu konzentrieren.

Ausweisung 1,8 ha („Ob der Wässerung“) Wohnbaufläche.

Gündelbach

Aufgrund der früheren Prognose und einer Bedarfsmeldung für eine gewerbliche Erweiterung wurden für Gündelbach weitere Flächen, die in der Voruntersuchung bereits zurückgestellt waren, wieder in die Bewertung aufgenommen.

Am Kreuzweg

Diese Fläche war in der Vorprüfung grundsätzlich ausgeschieden worden. Die besondere Problematik liegt darin, dass diese Fläche mit einer Reihe von Restriktionen belegt ist (Landschaftsschutzgebiet, Natura 2000 Gebiet, Überschwemmungsgebiet, verschiedene schutzbedürftige Bereiche der Regionalplanung). Zudem verläuft unmittelbar im Osten ein wichtiger Entwässerungsgraben (Weinberge, Baugebiet Geiß).

Von der im Westen angrenzenden Firma Hubl wird aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung mittelfristig (2-5 Jahre) eine Betriebserweiterung angestrebt. Ein Antrag liegt vor.

Für den Betrieb scheidet eine generelle Verlagerung aus finanziellen Gesichtspunkten aus. Die Realisierung der Erweiterung an anderer Stelle (z. Bs. Ensingen Süd) und die damit verbundene Führung eines 2-Werkbetriebes wird abgelehnt, da dies organisatorisch keinen Sinn macht.

Auch eine Aufwertung des Betriebsgeländes zu einem Wohngebiet, um dadurch den finanziellen Spielraum für eine Betriebserweiterung zu gewinnen, kann aus städtebaulicher Sicht nicht befürwortet werden. Hierdurch würde ein kleines durch bestehende Gewerbebetriebe isoliertes Wohngebiet entstehen, das mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar wäre.

Die Umweltprüfung stellt einen hohen und im südlichen Teil (Überschwemmungsgebiet) sehr hohen Eingriff fest.

Soweit der Eingriff in das Überschwemmungsgebiet (aus betrieblichen Gründen) nicht vermeidbar ist, ist er an anderer Stelle auszugleichen.

Zwischenzeitlich wurde das B-Planverfahren eingeleitet (November 2008).

Ausweisung 0,9 ha gewerbliche Baufläche.

Hohe Wiesen (1.8.2)

Das Gebiet weist in der städtebaulichen Bewertung und in der Umweltprüfung eindeutig die beste Bewertung auf. Es kann deshalb, im Vorgriff zur FNP-Fortschreibung, bereits das B-Planverfahren eingeleitet werden.

Kästner (1.8.4) und Hildenäcker (1.8.1)

Im Hinblick auf die Bedarfssituation, aber auch unter dem Gesichtspunkt der Abrundung, wäre das Gebiet Kästner als 2. Abschnitt wünschenswert. Allerdings stellt sich dieser Bereich unter dem Gesichtspunkt der Erschließung (äußere Anbindung, Topografie) und in der Eingriffsbewertung sehr ungünstig dar. Der Eingriff wird als hoch bis sehr hoch (nördlicher Teil) eingestuft, auch wenn das Gebiet nicht als Schutzgebiet ausgewiesen ist. Zudem ist es durch regionalplanerische Zielsetzungen mit grundsätzlichen Restriktionen belegt. Deshalb wurde die Fläche in der Voruntersuchung (zunächst) zurückgestellt.

Genau entgegengesetzt verhält es sich mit dem Gebiet Hildenäcker. Dies weist eine vergleichsweise günstige Erschließung auf und ist frei von Restriktionen seitens Regionalplanung oder Naturschutz. Dem Gedanken der Abrundung wird nicht Rechnung getragen. Die UP stellt einen hohen Eingriff fest. Die Fläche entspricht den prognostizierten Bedarf. Das Gebiet Hildenäcker weist die etwas bessere Eignung sowohl in der städtebaulichen Bewertung als auch in der UP auf, sodass vorgeschlagen wird die Fläche vollständig aufzunehmen.

Ausweisung 1,1 ha („Hildenäcker) und 0,7 ha („Hohe Wiesen“) Wohnbaufläche.

Kirchäcker (1.8.3)

Bei dem Gebiet handelt es sich um eine kleine Abrundung, deren Entwicklung städtebaulich vertreten werden kann, die sich aber auch nicht zwingend aufdrängt. Hier würde kein klassisches Neubaugebiet (aufgrund der Größe und Lage) entstehen. Auch hier stellt die UP einen hohen Eingriff fest. Aufgrund der Parzellenstruktur und Erschließungssituation können sich Probleme in der Realisierung ergeben.

Verzicht auf diese Alternative.

Nordwestlicher Ortsrand (1.8.5)

Der Bereich wurde in der Voruntersuchung zurückgestellt, da sich der OR (im Zuge der Aufstellung des örtlichen Entwicklungskonzepts) gegen eine weitere Bebauung ausgesprochen hat. Gleichwohl wird dieser Bereich nochmals in die städtebauliche Bewertung aufgenommen. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist der Bereich ähnlich gut zu bewerten wie der Bereich Hohe Wiesen (vorhandene Straße und gute Abrundung). Die UP sieht hier jedoch einen mittleren bis hohen (westlich der Lorenzenstraße) Eingriff. Wesentlich sind dabei die „formalen“ Probleme – die Lage im LSG sowie in Natura 2000 Bereichen und in schutzbedürftigen Bereichen des Regionalplanes (Naturschutz/Landschaftspflege und Landwirtschaft/Boden). Hier ergibt sich ein

vergleichsweise hoher Aufwand für eine kleine Baufläche. Zudem kann die sehr kleinteilige Parzellenstruktur Probleme in der Umlegung ergeben.
Verzicht auf diese Alternative.

Aurich

Südlich der Hohbergstraße

Für die Fläche (westlicher Ortsrand) wurde zwischenzeitlich ein Bebauungsplan erstellt (Rechtskraft Juni 2006). Eine Alternativen- und Umweltprüfung entfällt hierfür.
Ausweisung 0,2 ha Wohnbaufläche

„Nordöstlich Dieselstraße“ (1.9.1) und „Gäßlesgärten“ (1.9.2)

Das Gebiet „nordöstlich Dieselstraße“ ist im FNP bereits als gewerbliche Baufläche enthalten. Keine der beiden Alternativen ist hinsichtlich der städtebaulichen Kriterien eindeutig besser. Aufgrund der „sonstigen Bemerkungen“ erscheint aber der Bereich Gäßlesgarten zum einen im Hinblick auf die Realisierung einfach problematisch. Zum anderen hat dieser Bereich in seiner jetzigen Nutzung eine besondere Qualität für den Ortskern.

Die UP ergibt für Nordöstlich Dieselstraße nur einen geringen Eingriff, während für Gäßlesgärten ein mittlerer Eingriff festgestellt wird.

Durch die zwischenzeitliche Überplanung verschiedener Gewerbebrachen kann der Bedarf gedeckt werden.

Verzicht auf beide Alternativen. zudem wird auf die Beibehaltung der 1 ha gewerbliche Baufläche verzichtet.

Oberriexingen

Vorbemerkung: Gegenüber der Vorprüfung wurde eine weitere gewerbliche Baufläche zur Erweiterung des Gewerbegebietes Erkerstal in die Alternativenprüfung aufgenommen.

Erweiterung Seite

Die Fläche ist im FNP 1998 als Wohn- und gemischte Baufläche enthalten. Zwischenzeitlich wurde der Bebauungsplan erstellt (Rechtskraft 12.10 2005). Mit der Bebauung wurde in 2006 begonnen. Eine Alternativen- und Umweltprüfung entfällt hierfür.
Beibehaltung von 3,3 ha Wohnbaufläche und Änderung 1,3 ha gemischte in gewerbliche Baufläche (entsprechend B-Planfestsetzung).

„Großmolten“ (2.2) und „westlicher Ortsrand“ (2.1)

Mit der Erschließung des Bereiches Großmolten /Seite drängt sich dessen westliche Fortsetzung „Großmolten“ auf. Hierdurch ergibt sich eine städtebaulich vernünftige Abrundung. Zudem entgeht man eventuellen Lärmproblemen (z. B. Schnellbahntrasse) des Bereichs „westlicher Ortsrand“.

Die UP bewertet die beiden Bereich z. T. als geringen und z. T. als hohen Eingriff (Großmolten/östlicher Teil: Boden, Biotop, Klima und westlicher Ortsrand/südlicher Teil: Boden, Biotope, Bodendenkmal).

Die städtebaulichen Belange zugunsten Großmolten sind wesentlich gewichtiger und überwiegen in der Abwägung den hohen Eingriff im östlichen Bereich. Ein Verzicht auf diese kritische Teilfläche macht keinen Sinn (Erschließung, Abrundung).

Ausweisung 2,6 ha Wohnbaufläche (Großmolten).

Erweiterung Erkerstal (2.3)

Hier ist die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Erkerstal“ vorgesehen. Eine städtebauliche Bewertung entfällt. Die UP stellt einen hohen Eingriff fest (Boden, Siedlungsklima, regionaler Grünzug). Im Zuge der Regionalplanfortschreibung wird der regionale Grünzug zurückgenommen. Auch wenn noch kein konkreter Bedarf besteht, sollen hier vorsorglich für das örtliche Gewerbe kleinere Gewerbegrundstücke, die auch das „Betriebsinhaber Wohnen“ ermöglichen, angeboten werden. Im Gewerbegebiet Eichwald, an dem Oberriexingen beteiligt ist, gibt es kein entsprechendes Angebot.

Ausweisung 2,2 ha gewerbliche Baufläche.

Eberdingen

Vorbemerkung: Eine Besonderheit stellt Eberdingen dar. Denkbar wäre die Eigenentwicklung auf ein oder zwei Gemeindeteile zu konzentrieren. Da Eberdingen über keine Schule verfügt und das (zukünftige) Wohnbauflächenangebot sich (voraussichtlich) überwiegend an junge Familien mit Kindern richten wird, ist Eberdingen unter diesem Gesichtspunkt negativ zu bewerten. Andererseits ist Eberdingen der geographische Mittelpunkt und Sitz der Verwaltung. Dies spricht für eine Stärkung durch Einwohnerzuwachs bzw. wenigstens Erhaltung der Einwohnerzahlen.

Eberdingen

„Erweiterung Heiligenwiesen“ (3.1.3)

Kleine gewerbliche Baufläche zur Abrundung des Gewerbegebietes. Die Fläche ist im FNP bereits enthalten.

Die UP stellt hier einen sehr hohen Eingriff (entgegenstehende Ziele der Regionalplanung, Boden, Grundwasserhaushalt, Wasserrückhaltung, Landschaftsbild) dar. An der im FNP bereits ausgewiesenen Fläche soll festgehalten werden.

Beibehaltung von 0,4 ha gewerblicher Baufläche.

Winterhaube / Lettenäcker

Die Fläche ist im FNP 1998 teilweise als Wohnbaufläche ausgewiesen (Winterhaube ca 1,3 ha). Zwischenzeitlich wurde der Bebauungsplan erstellt (Rechtskraft 05. 02. 2005). Mit der Bebauung wurde in 2006 begonnen. Eine Alternativen- und Umweltprüfung entfällt hierfür.

Beibehaltung 1,3 ha und Neuaufnahme von 1,3 Wohnbaufläche.

„Bruckenäcker“ (3.1.1), „Östlich Silcher-/Südlich Hirschstraße“ (3.1.2) und „Badweg“ (3.1.4)

Bei der Betrachtung der drei Varianten stellen die beiden Bereiche „Bruckenäcker“ und „Östlich Silcher-/Südlich Hirschstraße“ aufgrund ihrer Lage im Siedlungsgefüge (Innenbereich) die etwas günstigeren Varianten dar. „Östlich Silcher-/Südliche Hirschstraße“ ist allerdings mit der grundsätzlichen Unwägbarkeit der Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes (als Voraussetzung für Entwicklung eines Bebauungs-

planes) behaftet. Der Bereich „Badweg“ ist durch das südlich angrenzende Gewerbegebiet belastet.

Die UP stellt für Bruckenäcker und Badweg eine mittlere Beeinträchtigung und für Östlich Silcher-/Südlich Hirschstraße einen hohen Eingriff (Biotope, Boden, Landschaftsbild) fest. Diese Einstufung ist jedoch mit der Aufsiedlung des Neubaugebietes Lettenäcker/Winterhaube zu relativieren.

Es handelt sich um kleinere Flächen, die mit verschiedenen Unwägbarkeiten verbunden sind.

Ausweisung „Badweg“ (0,6 ha) Wohnbaufläche.

„Oberer Hessel“ (3.1.5)

Die städtebauliche Bewertung zeigt eine ungünstige Bewertung hinsichtlich der Erschließung.

Die UP stellt einen hohen Eingriff fest (Boden, Siedlungsklima, Biotope) fest.

Eine Siedlungsentwicklung macht allenfalls Sinn wenn es zu einer größeren Überplanung kommt und der gesamt Bedarf der Gemeinde Eberdingen hier realisiert werden sollte.

Verzicht auf diese Alternative.

Hochdorf

Betteläcker (östlicher Teil)

Im FNP ist dieser Bereich seit 1998 als Wohnbaufläche dargestellt. Daran soll grundsätzlich festgehalten werden. Zur Zeit wird hier ein B-Plan aufgestellt. In diesem Zusammenhang wurde der Geltungsbereich geringfügig Richtung Westen erweitert. Siehe „Betteläcker 2“. Eine Alternativen- und Umweltprüfung entfällt.

Beibehaltung 2,0 ha Wohnbaufläche.

Pulverdinger Weg, Am Vaihinger Weg

Im FNP ist dieser Bereich seit 1998 als gewerbliche Baufläche enthalten. Die Fläche ist überwiegend mit einem B-Plan überplant und auch bebaut.

Beibehaltung 2,6 ha gewerbliche Baufläche (bisher noch nicht abschließend überplant).

Schlösslesgarten

Zwischenzeitlich wurde hier ein Bebauungsplan erstellt (Rechtskraft 21.04. 2005). Eine Alternativen- und Umweltprüfung entfällt.

Aufnahme 0,5 ha Wohnbaufläche.

„Zwischen Hemminger- und Heimerdinger Straße“ (3.2.3)

Aufgrund des geringen Bedarfs scheidet dieser Bereich bereits aus, da es siedlungsstrukturell keine vernünftige „kleine Lösung“ gibt.

Die UP stellt einen mittleren Eingriff fest.

Verzicht auf diese Alternative.

„Betteläcker 2“ (3.2.5)

Dieser Bereich (westlicher Teil) ist, zumindest nach aktuellem Planungsrecht und der tatsächlichen Nutzung durch das über der Kreisstraße gelegene Industriegebiet grundsätzlich problembehaftet (nicht realisierbar).

Die UP stellt für diese Alternative einen hohen bis sehr hohen Eingriff (entgegenstehende Ziele der Regionalplanung, Biotop, Boden, Landschaftsbild, archäologische Verdachtsfläche) fest und empfiehlt einen Verzicht.

Im Zuge der Überplanung „Betteläcker“ erfolgte eine geringfügige Erweiterung in diesen Bereich.

Ausweisung 0,2 ha Wohnbaufläche.

„Berg“ (3.2.4), „Nördlich Franken- und Römerweg“ (3.2.1) und Eselsweide (3.2.2)

Im FNP ist der Bereich Eselsweide seit 1998 teilweise als Wohnbaufläche dargestellt.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten stellen sich die Gebiete „Berg“ und „Nördlich Franken- und Römerweg“ zwar etwas besser als das Gebiet „Eselsweide“ dar. Der verbleibende Bedarf wird auf die Eselsweide konzentriert.

Die UP stellt für die 3 Alternativen einen mittleren Eingriff fest.

Beibehaltung 0,4 ha Wohnbaufläche und Erweiterung um 0,5 ha.

Nussdorf

„Nördlicher Ortsrand“ (östlicher Teil, 3.3.4)

Hier wurde die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes in Erwägung gezogen. Eine städtebauliche Bewertung entfällt.

Die UP stellt einen mittleren Eingriff fest.

Da ein konkreter Bedarf nicht gegeben ist, wird die Ausweisung einer Baufläche zurückgestellt, zumal sich eine weitere Siedlungsentwicklung hier nicht aufdrängt (im Sinne einer Abrundung).

„Nördlicher Ortsrand“ (westlicher Teil, 3.3.3)

Dieser Bereich ist wegen der peripheren Lage gegenüber den beiden anderen Alternativen zurückzustellen. Eine Erweiterung würde allenfalls im Zusammenhang mit einer Gewerbegebietserweiterung (siehe oben) Sinn machen. Die UP stellt einen geringen Eingriff fest.

Verzicht auf diese Alternative.

„Südlicher Ortsrand“ (3.3.2)

Hier würde sich ein für das Ortsbild besonders nachteilige Veränderung ergeben, die auch durch die vergleichsweise günstige Zuordnung zum Zentrum und zur Grundschule nicht kompensiert werden kann. Zudem stellt sich die Entwässerung (Schmutzwasser) besonders problematisch dar (Gefälle Richtung Eberdingen).

Die UP stellt für den südlichen Teil einen sehr hohen Eingriff fest (entgegenstehende Ziele der Regionalplanung, Biotop, Boden, Klima, Landschaftsbild).

Verzicht auf diese Alternative.

„Hinter dem Zaun“ (3.3.1)

Beschränkt man sich in etwa auf den Bedarf ergibt sich für den Bereich „Hinter dem Zaun“ eine vernünftige Abrundung zwischen Blumenstraße und Höhenstraße.

Die UP stellt einen mittleren Eingriff fest.

In der Abwägung stellt sich „Hinter dem Zaun“ als günstigste Alternative dar.

Ausweisung 2,9 ha Wohnbaufläche (Hinter dem Zaun)

Sersheim

Vorbemerkung: Gegenüber der Vorprüfung wurde eine weitere Wohnbaufläche Lerchenrain und eine gewerbliche Baufläche zur Erweiterung des interkommunalen Gewerbegebietes Eichwald (überwiegend Gemarkung Sachsenheim) in die Alternativenprüfung aufgenommen.

Nördlich Vaihinger Straße

Ausweisung 0,6 ha Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr und Bauhof

„RRC“

Für diesen Bereich Gewerbegebiet erfolgte im Herbst 2006 der Satzungsbeschluss. Eine Alternativen- und Umweltprüfung entfällt.

Ausweisung 2 ha gewerbliche Baufläche

„Nördlicher Ortsrand“ (4.4)

Hier ist die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes vorgesehen. Eine städtebauliche Bewertung entfällt.

Es handelt sich um eine kleine Fläche (0,6 ha) zwischen dem Gewerbegebiet und dem Sersheimer Sportgelände. Es ist eine Reservefläche des südlich angrenzenden Gewerbebetriebes. Eine Ausweisung als gewerbliche Baufläche ist auch ohne konkreten Bedarf städtebaulich noch vertretbar.

Ausweisung 0,6 ha gewerbliche Baufläche.

Eichwald

Im Zuge der Ansiedlung der Firma Porsche soll eine Erweiterungsmöglichkeit geschaffen werden.

Die UP stellt für den überwiegenden Teil ein geringes ökologisches Risiko fest. Lediglich für einen kleinen Teil im westen wird ein mittleres bis hohes ökologisches Risiko festgestellt.

Ausweisung 9,8 ha und 4 ha (bereits im bestehenden B-Plan enthalten) gewerbliche Baufläche.

Dammstraße / Brunnenstraße

Die Fläche ist im FNP 1998 weitgehend als Wohnbaufläche enthalten. Zwischenzeitlich wurde der Bebauungsplan erstellt (Rechtskraft 12.07.2006). Eine Alternativen- und Umweltprüfung entfällt hierfür.

Beibehaltung von 5 ha und Neuausweisung von 1,5 ha Wohnbaufläche.

„Hohe Straße Süd“

Dieser Bereich ist im FNP bisher als Sonderbaufläche „Tennisanlage“ dargestellt und war entsprechend bebaut. Zwischenzeitlich wurde ein B-Plan erstellt (Rechtskraft 19.07.2006) welcher die Umnutzung zu Wohnen vorsieht. Eine Alternativen- und Umweltprüfung entfällt.

Änderung von Sonderbaufläche zu Wohnbaufläche (0,4 ha).

Vogelsang (4.1), „Canaleser Straße“ (4.2) und „Dammstraße / Brunnenstraße Erweiterung“ (4.3), Lerchenrain (4.6)

Hinsichtlich der Lage im Siedlungsgefüge weist keine der Alternativen für Wohnbaufläche besondere Vorteile auf, wobei das Gebiet Vogelsang noch am ehesten dem Ziel einer kompakten Siedlungsentwicklung gerecht wird. Auch die Erschließung für den Individualverkehr ist für das Gebiet Vogelsang beim bestehenden Straßennetz günstiger. Zuletzt spricht auch die Südhanglage und die Größe (im Verhältnis zum Bedarf) für den Bereich Vogelsang. Der Lerchenrain präsentiert sich durch den Südwesthang und dem Blick über das Mettertal als attraktive Wohnlage. Allerdings ist der Hang relativ steil.

Die beiden anderen Gebiete „Canaleser Straße“ und „Dammstraße / Brunnenstraße Erweiterung“ „punkten“ bei der Zuordnung zum Bahnhof.

Die UP stellt für Vogelsang und Canaleser Straße lediglich einen geringen bis mittleren Eingriff fest. Dagegen wird für das Gebiet Dammstraße / Brunnenstraße Erweiterung ein mittlerer Eingriff für den südlichen Teil (Biotope, Lage im Landschaftsschutzgebiet, Erholung) ein hoher Eingriff festgestellt. Für den Lerchenrain stellt die UP einen mittleren Eingriff fest und bewertet diesen etwas ungünstiger als Vogelsang und Canaleser Straße. Wobei die Lage im LSG besondere Bedeutung hat.

In der Abwägung stellt sich das Gebiet Vogelsang als günstigste Alternative dar. Dammstraße / Brunnenstraße Erweiterung ist in der Umweltbewertung ungünstiger. **Ausweisung 5,3 ha (Vogelsang).**

1.1.3 Vaihingen, Zwischen Gerok- und Kehlstraße (östlicher Ortsrand), 2,3 ha

Kriterien	Bestandsanalyse	Bewertung
Erschließung		~
- Verkehr	Anbindung an Gerokstraße und Kehlstraße, letztere ist wegen der Topografie aufwendiger.	~
- Abwasser	Separate Ableitung des Regenwassers ist schwierig.	-
- Wasser	Anbindung an WB Wolfshalde. Maximale der Höhenlage hinsichtlich Wasserspiegel = 309,7 m üNN beachten.	+
- Immissionsschutz		+
Infrastruktur	Bestand und Bedarf halten sich die Waage.	+
Lage im Siedlungsgefüge		-
-organische Siedlungs-entwicklung	Anbindung an zwei Seiten der Ortslage. Noch akzeptable Abrundung	~
-fußläufige Erreichbarkeit,	Ortszentrum 1.300 m, Flosch 500 m, Kindergarten 700 m, Grundschule 1.300 m (Querung Kreisstraße).	-
Topographie	Südhang, 280 – 265 m üNN.	+
Anbindung ÖPNV	Zentrale Bushaltestelle 1.200 m, nächste Bushaltestelle 700 m, Bahnhof 2.100m.	-
Stärkung Innenstadt Vaihingen	Innenstadt noch fußläufig erreichbar (trotz Höhenunterschied).	+
Sonstige Bemerkungen	Im Osten grenzt eine Altablagerung an. Bedenken LRA / Landwirtschaft wegen Inanspruchnahme von Rebflächen. Zudem ist Abstand zu den angrenzenden Rebflächen einzuhalten (Empfehlung 20 m)	

1.1.4 Vaihingen, Leinfelder Weg (südöstlicher Ortsrand), 3,5 ha

Kriterien	Bestandsanalyse	Bewertung
Erschließung		~
- Verkehr	Anbindung an Kehlstraße und Unter den Weingärten.	+
- Abwasser	Entwässerung über Flosch, separate Ableitung des Regenwassers ist ungünstig.	~
- Wasser	Anbindung an WB Wolfshalde.	+
- Immissionsschutz	Benachbartes Gewerbegebiet beachten. Ggf. ist dort planungsrechtliche Änderung notwendig.	~
Infrastruktur	Bestand und Bedarf halten sich die Waage.	+
Lage im Siedlungsgefüge		~
-organische Siedlungs-entwicklung	Anbindung an 2 Seiten der Ortslage, noch gute Abrundung.	+
-fußläufige Erreichbarkeit,	Ortszentrum 1.100 m, Flosch angrenzend, Kindergarten 600 m, Grundschule 1.200 m, Querung Kreisstraße	-
Topographie	Süd-, Südwesthang, 225 – 235 m üNN.	+
Anbindung ÖPNV	Zentrale Bushaltestelle 1.000 m, nächste Bushaltestelle 400 m, Bahnhof 2.300 m.	~
Stärkung Innenstadt Vaihingen	Innenstadt fußläufig erreichbar.	+
Sonstige Bemerkungen	Im Südwesten liegt das Gewerbegebiet Flosch. Eventuelle Lärmprobleme wären im B-Planverfahren zu lösen.	

1.1.5 Vaihingen, „Auweingärten, Galgenfeld“ (südlicher Ortsrand), 30 ha

Kriterien	Bestandsanalyse	Bewertung
Erschließung		~
- Verkehr	Anbindung an K 1648 (Stuttgarter Straße), Im Galgenfeld, In der Au und ggf. am Wolfsberg.	+
- Abwasser	Ableitung Regenwasser Richtung Enz erscheint unbedenklich.	+
- Wasser	Zuordnung alternativ zu WB Wolfshalde und Auf Eck möglich.	+
- Immissionsschutz	Lärmschutz zu B 10 erforderlich. Durch Ausweisung einer gewerblichen Baufläche entlang der K 1648 sollte Lärmschutz zur Kreisstraße und zum Gewerbegebiet Flosch vermeidbar sein. Immissionsschutzabstände zur Großbäckerei Katz und den Aussiedlerhöfen In der Au sind zu prüfen. Ebenso Tennisanlage und Kläranlage im Westen.	-
Infrastruktur	Bestand und Bedarf halten sich die Waage. Siehe allgemeine Ausführungen zur Infrastruktur.	+
Lage im Siedlungsgefüge		~
-organische Siedlungsentwicklung	Anbindung an zwei Seiten der Ortslage, Abrundung noch gegeben. Distanz zum Ortszentrum schon relativ groß.	~
-fußläufige Erreichbarkeit,	Ortszentrum 1.300 m, Flosch angrenzend, Kindergarten angrenzend, Grundschule 1.500 m (Querung Kreisstr.).	~
Topographie	Süd- und Südosthang, 226 – 203 m üNN.	+
Anbindung ÖPNV	Zentrale Bushaltestelle 1.300 m, nächste Haltestelle angrenzend, ggf. Führung einer Buslinie über Baugebiet, Bahnhof 2.800 m.	~
Stärkung Innenstadt Vaihingen	Innenstadt noch fußläufig erreichbar (trotz Höhenunterschied).	+
Sonstige Bemerkungen	RP: Südlich angrenzender regionaler Grünzug beachten. Im östlichen Bereich liegt ein größeres Bodendenkmal (Jungsteinzeitliche Siedlungsreste).	

1.1.6 Vaihingen, Südlich Baresel / Hühnerbart (westlicher Ortsrand) 2,3 ha

Kriterien	Bestandsanalyse	Bewertung
Erschließung		~
- Verkehr	Anbindung Alter Postweg, Sackgassenerschließung.	~
- Abwasser	Separate Ableitung des Regenwassers ist aufwendig (Topographie), trotz Nähe der Enz.	-
- Wasser	Anbindung an WB Wolfshalde.	+
- Immissionsschutz	Lärmschutz zu Sportanlagen Alter Postweg. Evtl. ist (passiver) Lärmschutz zur B 10 erforderlich.	-
Infrastruktur	Bestand und Bedarf halten sich die Waage. Siehe allgemeine Ausführungen zur Infrastruktur.	+
Lage im Siedlungsgefüge		+
-organische Siedlungsentwicklung	Anbindung an 3 Seiten zur Ortslage, gute Abrundung.	+
-fußläufige Erreichbarkeit	Ortszentrum 700 m, Kindergarten 600 m, Grundschule 550 m.	+
Topographie	Südhang, 228 – 238 m üNN.	+
Anbindung ÖPNV	Zentrale Bushaltestelle 700 m, Bahnhof 1.300 m.	~
Stärkung Innenstadt Vaihingen	Vergleichsweise nah zur Innenstadt (trotz Höhenunterschied).	+
Sonstige Bemerkungen		

1.2.4 Enzweihingen, Hochdorfer Straße, Unteres Kreuz, Brunnenhalde (südlicher Ortsrand), 15,8 ha

Kriterien	Bestandsanalyse	Bewertung
Erschließung		~
- Verkehr	Für größere Siedlungserweiterung wäre eine zusätzliche Anbindung an die Hindenburgstr. / B10 erforderlich. Die vorhandene Anbindung an die B 10 über die Vaihinger - und Hindenburgstr. ist problematisch.	-
- Abwasser	Im AKP als Trennsystem berücksichtigt. Offene Ableitung des Regenwassers ist praktisch nicht möglich.	~
- Wasser	Problematisch aufgrund der Höhenlage. Es stehen keine Reserven zur Verfügung.	-
- Immissionsschutz		+
Infrastruktur	Sowohl in den Kindergärten als auch bei der Grundschule sind gute Reserven vorhanden.	+
Lage im Siedlungsgefüge		-
-organische Siedlungsentwicklung	Anbindung an Ortslage nur nach Norden, relativ große Distanz zum Ortskern. Nicht zu vernachlässigender Höhenunterschied von ca 40-60 m	-
-fußläufige Erreichbarkeit,	Ortskern 550 m, Kindergarten 600 m, Grundschule 850 m (Überquerung Kreisstraße). Ungünstig ist auch die Höhendifferenz	~
Topographie	Nordwesthang, 240 – 265 m üNN.	-
Anbindung ÖPNV	Bushaltestelle 750 m, sehr negative Bewertung durch WEG.	-
Stärkung Innenstadt Vaihingen	Kein unmittelbarer Beitrag.	-
Sonstige Bemerkungen	VRS: Bedenken bzgl. Standort (ungünstige Erschließung, besserer Standort in Kleinglattbach)	

1.3.1. Kleinglattbach Süd, nur südlicher Teil (südlicher Ortsrand), 7,2 ha

Kriterien	Bestandsanalyse	Bewertung
Erschließung		~
- Verkehr	Anbindung an K 1696 und Wilhelmstraße.	+
- Abwasser	Im AKP Vaihingen und Kleinglattbach berücksichtigt.	+
- Wasser	Anbindung an WB Wolfshalde.	+
- Immissionsschutz	Lärmschutz zu K 1696 und zur Bahn erforderlich.	-
Infrastruktur	Es besteht ein rechnerisches Defizit zwischen Bestand und Reserve. Allerdings ist Erweiterung im Bestand möglich.	~
Lage im Siedlungsgefüge		+
-organische Siedlungs-entwicklung	In Verbindung mit der bereits ausgewiesenen Wohnbaufläche ist eine gute Abrundung gegeben.	+
-fußläufige Erreichbarkeit	„Ortszentrum“ 500 m/Einkaufsmarkt 500m, Kindergarten 250 m, Schule 500m.	+
Topographie	Unterschiedliche Orientierung. Überwiegend eben und Südhang. 250 – 265 m üNN.	+
Anbindung ÖPNV	Bahnhof und zentrale Bushaltestelle 500 m, Optimierung durch Buslinie ins Neubaugebiet, Empfehlung durch WEG.	+
Stärkung Innenstadt Vaihingen	Kein unmittelbarer Beitrag.	-
Sonstige Bemerkungen		

1.3.2 Kleinglattbach, Stöcklesbrunnen (nordwestl. Ortsrand), 1,8 ha

Kriterien	Bestandsanalyse	Bewertung
Erschließung		-
- Verkehr	Anbindung über „Im Stöcklesbrunnen“ an die Wilhelmstraße.	~
- Abwasser	Ableitung Regenwasser ist ungünstig.	-
- Wasser	Anbindung an WB Wolfshalde oder Bartenberg.	+
- Immissionsschutz	Lärmschutz zur L 1125 ist erforderlich. Lärmschutz zur Schiene ist zunächst auf nicht absehbare Zeit nicht erforderlich.	-
Infrastruktur	Es besteht ein rechnerisches Defizit zwischen Bestand und Reserve. Allerdings ist Erweiterung im Bestand möglich.	~
Lage im Siedlungsgefüge		+
-organische Siedlungs-entwicklung	Anbindung an 2 – 3 Seiten der Ortslage. Gute Abrundung.	+
-fußläufige Erreichbarkeit	„Ortszentrum“ 200 m/Einkaufsmarkt 150m, Kindergarten 250 m, Grundschule 400 m.	+
Topographie	Nordhang, 235 – 245 m üNN.	-
Anbindung ÖPNV	Bahnhof und zentraler Busbahnhof 500 m, nächste Haltestelle 150 m, Empfehlung durch WEG.	+
Stärkung Innenstadt Vaihingen	Kein unmittelbarer Beitrag.	-
Sonstige Bemerkungen		

1.4.1 Riet, Östlich Raiffeisenstraße (südlicher Ortsrand), 0,4 ha

Kriterien	Bestandsanalyse	Bewertung
Erschließung		+
- Verkehr	Anbindung an Raiffeisenstraße	+
- Abwasser	Separate Ableitung des Regenwassers möglich (Regenwasserkanal)	~
- Wasser	Anbindung an WB „Auf Grund“, Versorgung möglich	~
- Immissionsschutz		+
Lage im Siedlungsgefüge		+
-organische Siedlungsentwicklung	Anbindung an 2 Seiten der Ortslage, akzeptable Abrundung	~
-fußläufige Erreichbarkeit,	Ortszentrum 400 m, Kindergarten 150 m, Grundschule 200	+
Topographie	Nordwesthang, 295 – 301 m üNN	-
Anbindung ÖPNV	Bushaltestellen 350m, 42m Höhenunterschied	~
Sonstige Bemerkungen	Für den Bereich liegt ein B-Planeinleitungsbeschluss von 1995 vor. Die Realisierung wurde zurückgestellt, da bei früheren Verhandlungen z.T. kein Einvernehmen zum weiteren Verfahren bestand.	

1.4.2, Riet, Steinbössle I (südl. Ortsrand), 1,27 ha

Kriterien	Bestandsanalyse	Bewertung
Erschließung		~
- Verkehr	Anbindung an Raiffeisenstraße	+
- Abwasser	Separate Ableitung des Regenwassers möglich (Regenwasserkanal)	~
- Wasser	Anbindung an WB „Auf Grund“, Versorgung wegen der Höhenlage problematisch (voraussichtlich Druck-erhöhungsanlage notwendig)	-
- Immissionsschutz		+
Lage im Siedlungsgefüge		~
-organische Siedlungsentwicklung	Anbindung nur an einer Seite der Ortslage	-
-fußläufige Erreichbarkeit,	Ortszentrum 450 m, Kindergarten 200 m, Grundschule 250	+
Topographie	Nordwesthang, 299 – 306 m üNN	-
Anbindung ÖPNV	Bushaltestellen 500m, 45m Höhenunterschied	~
Sonstige Bemerkungen	Gebiet liegt fast vollständig im LSG, allerdings sind keine Gehölzstrukturen betroffen	

1.4.3, Riet, Steinbössle II (südlicher Ortsrand), 1,8 ha

Kriterien	Bestandsanalyse	Bewertung
Erschließung		~
- Verkehr	Verlängerung „In der Seite“, sehr lange Stichstraße	~
- Abwasser	Separate Ableitung des Regenwassers nicht möglich	-
- Wasser	Anbindung an WB „Auf Grund“, Versorgung möglich	~
- Immissionsschutz		+
Lage im Siedlungsgefüge		+
-organische Siedlungs-entwicklung	Anbindung an 2 - 3 Seiten der Ortslage, sehr gute Abrundung	+
-fußläufige Erreichbarkeit,	Ortszentrum 500 m, Kindergarten 300 m, Grundschule 350	+
Topographie	Nordwesthang, 286 – 304 m üNN, z.T. recht steil (ca 25%)	-
Anbindung ÖPNV	Bushaltestellen 550m, 45m Höhenunterschied	~
Sonstige Bemerkungen	Gebiet ist überwiegend mit § 32 Biotopen belegt, somit sehr hoher Eingriff, besonders ungünstige Zuordnung zu der nördlich angrenzenden Wohnbebauung (Verschattung) was durch die geringe Grundstückstiefe noch verschärft wird	

1.6.1 Ensingen, Kleines Feldle (südlicher Ortsrand), 4,5 ha

Kriterien	Bestandsanalyse	Bewertung
Erschließung		~
- Verkehr	Anbindung zur Panorama- und Hans-Thoma-Str. Eventuell auch direkt zur Landesstraße.	+
- Abwasser	Ableitung Abwasser erscheint unbedenklich – aber große Entfernung zu Brünnelesbach.	~
- Wasser	Gleicher Hochbehälter (HB Hubbühl) wie Alternativen. Versorgung möglich.	~
- Immissionsschutz	Lärmschutz zu L 1106.	-
Lage im Siedlungsgefüge		-
-organische Siedlungs-entwicklung	Anbindung an Ortslage nur nach Norden. Relativ große Distanz zum Ortskern.	-
-fußläufige Erreichbarkeit	Ortskern 600m, Kindergarten 670m, Grundschule 830m (Querung Kreisstr.)	~
Topographie	Leicht geneigter Osthang, 250 – 260m üNN.	~
Anbindung ÖPNV	Bushaltestelle 350m, Bahnhof 1600m,	+
Sonstige Bemerkungen	Fläche ist um ca 50% zu reduzieren. Gewerbegebiet Ensingen Süd beginnt südlich in ca 500m Entfernung.	

1.6.2 Ensingen, Illinger Höhe (südlicher Ortsrand), 3,9 ha

Kriterien	Bestandsanalyse	Bewertung
Erschließung		~
- Verkehr	Anschluss an Panoramastraße, evtl. auch an die Illinger Straße.	~
- Abwasser	Ableitung Regenwasser ist ungünstig.	-
- Wasser	Gleicher Hochbehälter (HB Hubbühl) wie Alternativen. Versorgung möglich.	~
Immissionsschutz	eventuell ist Lärmschutz zu K 1699 erforderlich.	~
Lage im Siedlungsgefüge		+
-organische Siedlungs-entwicklung	Anbindung an zwei Seiten der Ortslage. Gute Ortsabrundung.	+
-fußläufige Erreichbarkeit	Ortskern 500 m, Kindergarten 400 m, Grundschule 600 m (Querung Kreisstraße).	~
Topographie	Leicht geneigter Osthang, 260 – 270 m üNN.	~
Anbindung ÖPNV	Bushaltestelle 400 m, Empfehlung WEG, Bahnhof 1800m.	+
Sonstige Bemerkungen	LRA: Abstand zu den angrenzenden Obstanlagen beachten (Empfehlung 20 m)	

1.6.3 Ensingen, Schelmenbusch (südwestlicher Ortsrand), 1,6 ha

Kriterien	Bestandsanalyse	Bewertung
Erschließung		~
- Verkehr	Anbindung über Dennefstraße und Jägerstraße/Dennefgärten an Hauptstraßennetz.	~
- Abwasser	Ableitung Regenwasser ist ungünstig.	-
- Wasser	Gleicher Hochbehälter (HB Hubbühl) wie Alternativen. Versorgung möglich.	~
Immissionsschutz		+
Lage im Siedlungsgefüge		+
-organische Siedlungsentwicklung	Anbindung an zwei Seiten der Ortslage. Gute Ortsabrundung.	+
-fußläufige Erreichbarkeit	Ortskern 470 m, Kindergarten 240 m, Grundschule 330 m.	+
Topographie und Höhenlage	Leicht geneigter Nordosthang (~5 %), mittlere Geländehöhe 265 m üNN.	-
Anbindung ÖPNV	Bushaltestelle 300 m, Empfehlung WEG.	+
Sonstige Bemerkungen	Es fehlen ca. 3,2 ha bis zum Eigenbedarf von 4,8 ha. Eine Ausdehnung Richtung Süden ist problematisch wegen des Aussiedlerhofs Schneider (Kühe). Durch angrenzende Nutzungen (zwei Aussiedlerhöfe und eine Gärtnerei) vorbelastete Fläche.	

1.6.4 Ensingen, Hinter dem Hof (westlicher Ortsrand), 3ha

Kriterien	Bestandsanalyse	Bewertung
Erschließung		+
- Verkehr	Anbindung über Rechberg- und Dennefstr. an das Hauptstraßennetz.	~
- Abwasser	Ableitung Regenwasser erscheint unbedenklich.	+
- Wasser	Gleicher Hochbehälter (HB Hubbühl) wie Alternativen. Versorgung möglich.	~
- Immissionsschutz		+
Lage im Siedlungsgefüge		+
-organische Siedlungsentwicklung	Anbindung an 2 Seiten der Ortslage, gute Ortsabrundung.	~
-fußläufige Erreichbarkeit	Ortskern 500m, Kiga 350m, Grundschule 250m.	+
Topographie	Ost- und Nordosthang, 260 – 265 m üNN	~
Anbindung ÖPNV	Bushaltestelle 400m.	~
Sonstige Bemerkungen	Südliche Ecke hält ca 100m Abstand zum Aussiedlerhof Winkler. Von dort gibt es Bedenken (Kühe). Seitens LRA / Landwirtschaft wird diese Fläche für Ensingen bevorzugt. Mindestabstand zum Schützenverein = ca 350 m	

1.7.2 Horrheim, „Aschacher Feldle, Kalkäcker“ (westlicher Ortsrand), 8,3 ha

Kriterien	Bestandsanalyse	Bewertung
Erschließung		~
- Verkehr	Anbindung über Rotenbergstraße an die L1106	~
- Abwasser	Ableitung des Regenwassers erscheint unbedenklich (Metter)	+
- Wasser	Gleicher Hochbehälter (HB Guckenhausen) wie Alternativen. Versorgung möglich.	~
- Immissionsschutz	Siehe sonstige Bemerkungen	+
Lage im Siedlungsgefüge		-
-organische Siedlungsentwicklung	Anbindung an eine Seite der Ortslage.	-
-fußläufige Erreichbarkeit,	Ortszentrum 550 m, Kindergarten 600 m, Grundschule 650 m (Querung Landesstraße)	~
Topographie	Nordosthang, 225 - 240 m üNN	-
Anbindung ÖPNV	Bushaltestellen 500m	~
Sonstige Bemerkungen	Im Osten liegt ein Teil eines metalverarbeitenden Betriebs, dessen zukünftige Entwicklung offen ist	

1.7.4 Horrheim, „Ob der Wässerung“ (östlicher Ortsrand), 2 ha

Kriterien	Bestandsanalyse	Bewertung
Erschließung		~
- Verkehr	Anbindung an L1106 vorhanden (Kreisverkehr)	+
- Abwasser	Anschluss an Schmutzwasserkanal erscheint problematisch. Ableitung des Regenwassers erscheint unbedenklich Entwässerungsgraben am westlichen Rand	+
- Wasser	Gleicher Hochbehälter (HB Guckenhausen) wie Alternativen. Versorgung möglich. Eventuell auch über HB Bartenberg	~
- Immissionsschutz	Lärmschutz zur L1106 erforderlich ?	-
Lage im Siedlungsgefüge		~
-organische Siedlungsentwicklung	Anbindung an 2 Seiten der Ortslage. Noch gute Abrundung	+
-fußläufige Erreichbarkeit,	Ortszentrum 550 m, Kindergarten 850 m, Grundschule 900 m	~
Topographie	Leichter Südhang, ca 230 m üNN	+
Anbindung ÖPNV	Bushaltestellen 500m	~
Sonstige Bemerkungen		

1.8.1, Gündelbach, Hildenäcker (nördlicher Ortsrand), 1,2 ha

Kriterien	Bestandsanalyse	Bewertung
Erschließung		+
- Verkehr	Anbindung an Steinbachhofstraße	+
- Abwasser	Regenwasserableitung über vorhandene teilweise Gräben möglich	~
- Wasser	Gleicher Hochbehälter wie Alternativen (HB Römersteig), Versorgung ist möglich	+
- Immissionsschutz		+
Lage im Siedlungsgefüge		~
-organische Siedlungsentwicklung	Anbindung nur an einer Seite der Ortslage	-
-fußläufige Erreichbarkeit,	Ortszentrum 430 m, Kindergarten 310 m, Grundschule 260	+
Topographie	Südhang, 252 –263 m üNN	+
Anbindung ÖPNV	Bushaltestellen 200 m	+
Sonstige Bemerkungen		

1.8.2, Gündelbach, Hohe Wiesen (nordöstlicher Ortsrand), 0,7 ha

Kriterien	Bestandsanalyse	Bewertung
Erschließung		+
- Verkehr	Anbindung an Steinbachhof- und Schleißbergstraße	+
- Abwasser	Regenwasserableitung über vorhandene Gräben möglich	+
- Wasser	Gleicher Hochbehälter wie Alternativen (HB Römersteig), Versorgung ist möglich	+
- Immissionsschutz		+
Lage im Siedlungsgefüge		+
-organische Siedlungsentwicklung	Anbindung an zwei Seiten der Ortslage	+
-fußläufige Erreichbarkeit,	Ortszentrum 500 m, Kindergarten 350 m, Grundschule 300	+
Topographie	Südhang, 246 –252 m üNN	+
Anbindung ÖPNV	Bushaltestellen 200 m + 250 m	+
Sonstige Bemerkungen		

1.8.3, Gündelbach, Kirchgärten (westlicher Ortsrand), 0,2 ha

Kriterien	Bestandsanalyse	Bewertung
Erschließung		~
- Verkehr	Anbindung an Mulden- und Kirchfeldweg	~
- Abwasser	Separate Ableitung des Regenwassers nicht möglich	-
- Wasser	Gleicher Hochbehälter wie Alternativen (HB Römersteig), Versorgung ist möglich	+
- Immissionsschutz		+
Lage im Siedlungsgefüge		+
-organische Siedlungsentwicklung	Anbindung nur an drei Seiten der Ortslage	+
-fußläufige Erreichbarkeit,	Ortszentrum 220 m, Kindergarten 300 m, Grundschule 330, Überquerung Kleiststraße	~
Topographie	Osthang, 245 –250 m üNN	~
Anbindung ÖPNV	Bushaltestellen 200 m	+
Sonstige Bemerkungen	Bestehender schöner Ortsrand, kein klassisches Neubaugebiet	

1.8.4, Gündelbach, Kästner (nördlicher Ortsrand), 2 ha

Kriterien	Bestandsanalyse	Bewertung
Erschließung		~
- Verkehr	Anbindung an Steinbachhofstraße über Feldweg (vergleichsweise steil), evtl. auch an die Kästnerstraße	~
- Abwasser	Separate Ableitung des Regenwassers möglich (Regenwasserkanal)	~
- Wasser	Gleicher Hochbehälter wie Alternativen (HB Römersteig), Versorgung ist möglich	+
- Immissionsschutz		+
Lage im Siedlungsgefüge		+
-organische Siedlungsentwicklung	Anbindung an zwei Seiten der Ortslage, akzeptable Abrundung	~
-fußläufige Erreichbarkeit,	Ortszentrum 420 m, Kindergarten 330 m, Grundschule 300	+
Topographie	überwiegend Westhang, 245 –270 m üNN	~
Anbindung ÖPNV	Bushaltestellen 150 m und 250 m	+
Sonstige Bemerkungen	Vorrang regionalplanerische Ziele „Schutzbedürftige Bereiche“ für „Landwirtschaft und Boden“ „Naturschutz und Landschaftspflege“ sowie „Erholung“	

1.8.5, Gündelbach, Nordwestlicher Ortsrand, 0,5 ha

Kriterien	Bestandsanalyse	Bewertung
Erschließung		+
- Verkehr	Innere Erschließung (Lorenzenstr.) vorhanden	+
- Abwasser	Unmittelbare Regenwasserableitung in Gündelbach	+
- Wasser	Gleicher Hochbehälter wie Alternativen (HB Römersteig), Versorgung ist möglich	+
- Immissionsschutz		+
Lage im Siedlungsgefüge		+
-organische Siedlungsentwicklung	Anbindung an zwei Seiten der Ortslage, noch gute Abrundung	+
-fußläufige Erreichbarkeit,	Ortszentrum 380 m, Kindergarten 400 m, Grundschule 370, Querung Kreisstraße	~
Topographie	überwiegend ebene Fläche, 245 m üNN	+
Anbindung ÖPNV	Bushaltestellen 370 m	+
Sonstige Bemerkungen	Abstand zur Gündelbachrenaturierung und 20 KV-Leitung beachten, westlich Lorenzenstraße beginnt LSG und Natura 2000 Gebiet	

1.9.1 Aurich, Nördöstlich Dieselstraße (nordöstlicher Ortsrand), 1,5 ha

Kriterien	Bestandsanalyse	Bewertung
Erschließung		~
- Verkehr	Direkte Anbindung zur Kreisstraße sowie zum Sonnenblumenweg.	+
- Abwasser	Ableitung Regenwasser erscheint unbedenklich, aber hohe Entfernung.	~
- Wasser	Gleicher Hochbehälter (HB Halde) wie Alternativen. Versorgung möglich.	~
- Immissionsschutz	Lärmschutz zur K 1649.	-
Lage im Siedlungsgefüge		+
-organische Siedlungsentwicklung	Anbindung an 2 Seiten der Ortslage, noch gute Ortsabrundung. Relativ große Distanz zum Ortskern.	+
-fußläufige Erreichbarkeit,	Ortskern 750 m, Kindergarten 500 m, Grundschule 600 m.	+
Topographie	Ebene Fläche, 265 m üNN.	+
Anbindung ÖPNV	Bushaltestelle 650 m.	-
Sonstige Bemerkungen	Das Gebiet ist z. Z. im FNP als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Der unmittelbar östlich angrenzende Gewerbebetrieb Aski wurde zwischenzeitlich stillgelegt. Somit ist die Voraussetzung zur Umwandlung in eine gemischte Baufläche gegeben. Ebenso die Entwicklung eines Wohngebietes im Rahmen eines B-Planes.	

1.9.2 Aurich, Gäblesgärten (westlich der Ortsmitte), 0,6 ha

Kriterien	Bestandsanalyse	Bewertung
Erschließung		~
- Verkehr	Direkte Anbindung an Hinter der Mülstraße, Dahlienweg und Brotgasse. Überwiegend beengte Verhältnisse.	~
- Abwasser	Ableitung des Regenwassers ist ungünstig	-
- Wasser	Gleicher Hochbehälter (HB Halde) wie Alternativen. Versorgung möglich.	~
- Immissionsschutz		+
Lage im Siedlungsgefüge		+
-organische Siedlungsentwicklung	Zentrale Lage.	+
-fußläufige Erreichbarkeit,	Ortskern 200 m, Kindergarten 400 m, Grundschule 300 m, (Querung Landesstraße)	+
Topographie	Mittelteneigter Nordhang (ca. 15 %), 237–245 m üNN.	-
Anbindung ÖPNV	Bushaltestelle 100 – 200 m.	-
Sonstige Bemerkungen	Das Gebiet ist im FNP als Grünfläche/Kleingärten ausgewiesen. Durch die sehr kleinteilige Parzellenstruktur (Grundstücke zwischen 40 und 220 m ²), mit oft mehreren Eigentümern (pro Parzelle), wird die Realisie-	-

	<p>zung eines Baugebietes auf freiwilliger Basis sehr schwer. Zum einen betrifft dies die grundsätzliche Bereitschaft zur Aufgabe des Kleingartens. Zum anderen muss überwiegend auf Zuteilung von Bauland verzichtet werden.</p> <p>Wertvolle innerörtliche Grünfläche zum Ausgleich für den z. T. recht stark verdichteten Ortskern.</p>	
--	--	--

2.1 Oberriexingen, „Westlicher Ortsrand“, 13 ha

Kriterien	Bestandsanalyse	Bewertung
Erschließung		~
- Verkehr	Anbindung über Vaihinger Weg, Mittlere Großmoltenstr. Und Mühlstr. Zur K1683	~
- Abwasser	Nähe zur Enz	+
- Wasser	Gleicher Hochbehälter (gemeinsamer HB mit Sersheim üNN) wie Alternativen. Versorgung möglich.	+
- Immissionsschutz	Lärmschutz zur Schnellbahntrasse (900 m), zur K1683 (350 m) und zur B10 (1150) beachten	-
Lage im Siedlungsgefüge		-
-organische Siedlungsentwicklung	Nur einfache Anbindung an die Ortslage. Keine Abrundung. Relativ hohe Distanz zum Ortskern.	-
-fußläufige Erreichbarkeit	Ortszentrum 1050 m, Kindergarten und Grundschule 550 m	-
Topographie	überwiegend Südhang, 225 – 252 m üNN.	+
Anbindung ÖPNV	2 Bushaltestellen 450 und 550 m. Eventuell Buslinie ins Plangebiet führen	~
Sonstige Bemerkungen	Aufgrund der topografischen Rahmenbedingungen (Enz und K1683 als „natürliche Grenzen“ für die weitere Siedlungsentwicklung) wächst mit jeder Erweiterung die „Asymmetrie“	

2.2 Oberriexingen, „Großmolten“ (nördlicher Ortsrand), 5,6 ha

Kriterien	Bestandsanalyse	Bewertung
Erschließung		+
- Verkehr	Anbindung über Großmoltenstr. an die K1683 sowie alternativ über das neue Wohngeb. „Großmolten / Seite“ und das Gewerbegeb. Erkerstal an die K1683	~
- Abwasser	Entwässerung über das Neubaugebiet Großmolten / Seite bereits berücksichtigt.	+
- Wasser	Gleicher Hochbehälter (gemeinsamer HB mit Sersheim) wie Alternativen. Versorgung möglich.	+
- Immissionsschutz		+
Lage im Siedlungsgefüge		~
-organische Siedlungsentwicklung	Anbindung an 2 Seiten der Ortslage (unter Berücksichtigung des Neubaugebietes). Noch gute Abrundung. Distanz zum Ortskern schon relativ groß bei vergleichsweise hohem Höhenunterschied	~
-fußläufige Erreichbarkeit	Ortszentrum 900 m, Kindergarten und Grundschule 450 m	~
Topographie	Leichter Süd-/ Osthang 249 – 252 m üNN	+
Anbindung ÖPNV	2 Bushaltestellen 450 und 550 m. Eventuell Buslinie ins Plangebiet führen	~
Sonstige Bemerkungen	Siehe Bemerkungen zu 2.1	

3.1.1 Eberdingen, „Bruckenäcker“ (nordöstlicher Ortsrand), 0,3 ha

Kriterien	Bestandsanalyse	Bewertung
Erschließung		+
- Verkehr	Anbindung an die K 1687 über „Hohlweg“	+
- Abwasser	Trennsystem unproblematisch. Nähe Strudelbach	+
- Wasser	Gleicher Hochbehälter (HB 321 m üNN) wie Alternativen. Versorgung möglich.	+
- Immissionsschutz	Lärmschutz bzgl. östlich angrenzender Sportfläche beachten	-
Lage im Siedlungsgefüge		+
-organische Siedlungsentwicklung	Mit dem Bau der Sporthalle wird die Fläche weitgehend zur „Innenbereichslage“	+
-fußläufige Erreichbarkeit	Ortszentrum 400 m, Kindergarten 200 m (Überquerung Kreisstraße)	~
Topographie	Leichter Südhang, 265 – 270 m üNN	+
Anbindung ÖPNV	Bushaltestellen 150m	+
Sonstige Bemerkungen		

3.1.2 Eberdingen, „Östlich Silcher-/Südlich Hirschstraße“ (nordöstl.Ortsrand), 0,9 ha

Kriterien	Bestandsanalyse	Bewertung
Erschließung		+
- Verkehr	Anbindung an die K 1687 über Hirschstraße und Bleichberg	+
- Abwasser	Mischsystem. Trennsystem sehr ungünstig.	-
- Wasser	Gleicher Hochbehälter (HB 321 m üNN) wie Alternativen. Versorgung möglich.	+
- Immissionsschutz	Siehe sonstige Bemerkungen	+
Lage im Siedlungsgefüge		+
-organische Siedlungsentwicklung	Inzwischen „Innenbereichslage“	+
-fußläufige Erreichbarkeit,	Ortszentrum 400 m, Kindergarten 260 m	+
Topographie	Nordwesthang, 280 – 290 m üNN	~
Anbindung ÖPNV	Bushaltestellen 320m	+
Sonstige Bemerkungen	Die Erschließung eines Wohngebiets setzt die (zumindest weitgehende) Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung voraus	

3.1.4 Eberdingen, „Badweg“ (südwestl. Ortsrand), 0,9 ha

Kriterien	Bestandsanalyse	Bewertung
Erschließung		+
- Verkehr	Anbindung an K 1688	+
- Abwasser	Strudelbach grenzt an	+
- Wasser	Gleicher Hochbehälter (HB 321 m üNN) wie Alternativen. Versorgung möglich.	+
- Immissionsschutz	Lärmschutz nur Kreisstraße prüfen, siehe sonstige Bemerkungen	~
Lage im Siedlungsgefüge		~
-organische Siedlungsentwicklung	Anbindung an 2 Seiten der Ortslage sowie Anbindung des südlich gelegenen Gewerbegebietes	+
-fußläufige Erreichbarkeit	Ortszentrum 600 m, Kindergarten 900 m (Querung Kreisstraße)	-
Topographie	280 – 290 m üNN, Osthang	~
Anbindung ÖPNV	Bushaltestellen 900m	-
Sonstige Bemerkungen	Gewerbegebiet in Nachbarschaft. Deshalb Ausweisung einer gemischten Baufläche. Die Entwicklung eines Wohngebietes bzw. dessen Ausdehnung ist im B-Plan zu entscheiden.	

3.1.5 Eberdingen, „Oberer Hessel“ (westl. Ortsrand), 9,6 ha

Kriterien	Bestandsanalyse	Bewertung
Erschließung		-
- Verkehr	Sehr problematische Anbindung an das Straßennetz, siehe sonstige Bemerkungen. Praktisch nur tangential über die beiden äußeren Feldwege (im Norden und Süden) möglich. Somit hoher Aufwand für die äußere Erschließung.	-
- Abwasser	Mischsystem, getrennte Regenwasserabl. aufwendig	~
- Wasser	Gleicher Hochbehälter (HB 321 m üNN) wie Alternativen. Gebiet oberhalb des Versorgungsbereiches des HB.	-
- Immissionsschutz		+
Lage im Siedlungsgefüge		~
-organische Siedlungsentwicklung	Anbindung an 2 Seiten der Ortslage ist für den nördlichen Teil möglich (siehe sonstige Bemerkungen)	~
-fußläufige Erreichbarkeit	Ortszentrum 350 m, Kindergarten 550 m (Querung Kreisstraße) / Höhenunterschied	~
Topographie	Überwiegend Osthang, z. T. noch Nord- und Südosthang, 290 – 318 m üNN	~
Anbindung ÖPNV	Bushaltestellen 450 m / Höhenunterschied	~
Sonstige Bemerkungen	Aufgrund des Bedarfs kann allenfalls ein kleiner Teil realisiert werden	

3.2.1 Eberdingen-Hochdorf, „Nördlich Franken- u. Römerweg“ (nordöstlicher Ortsrand), 0,5 ha

Kriterien	Bestandsanalyse	Bewertung
Erschließung		+
- Verkehr	Anbindung über Franken- und Römerweg an das örtliche Straßennetz	+
- Abwasser	Mischsystem. Getrennte Regenwasserableitung ist vergleichsweise aufwendig.	~
- Wasser	Gleicher Wasserhochbehälter (HB 387 m üNN) wie Alternativen. Versorgung möglich.	+
- Immissionsschutz	Aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung verschlechtert sich die Situation für die landwirtschaftlichen Betriebe nicht.	+
Lage im Siedlungsgefüge		+
-organische Siedlungsentwicklung	Einbindung an 3 Seiten der Ortslage	+
-fußläufige Erreichbarkeit	Ortszentrum 450 m, Kindergarten (Schule) 400 m oder 400 m (Überquerung Landesstraße), Schule 450 m (Überquerung Kreisstraße)	+
Topographie	Nordosthang, 352 – 355 m üNN	-
Anbindung ÖPNV	Bushaltestellen 170m	+
Sonstige Bemerkungen	LRA: Das Emissionsverhalten der landwirtschaftlichen Anwesen wird durch die vorhandene Wohnbebauung bestimmt. Es bestehen keine Bedenken.	

3.2.2 Eberdingen-Hochdorf, „Eselsweide“ (östl. Ortsrand), 0,9 ha

Kriterien	Bestandsanalyse	Bewertung
Erschließung		+
- Verkehr	Anbindung an L 1136 und Theodor-Heuss-Straße	+
- Abwasser	Mischsystem. Getrennte Regenwasserableitung ist vergleichsweise aufwendig.	~
- Wasser	Gleicher Wasserhochbehälter (HB 387 m üNN) wie Alternativen. Versorgung möglich.	+
- Immissionsschutz	Lärmschutz zur Landesstraße prüfen	~
Lage im Siedlungsgefüge		~
-organische Siedlungsentwicklung	Anbindung an eine Seite der Ortslage. Unter Berücksichtigung der Landesstr. noch akzeptable Anbindung	~
-fußläufige Erreichbarkeit	Ortszentrum 350 m, Kindergarten 350 m (Überquerung Landesstraße), Schule 950 m (Überquerung Kreisstraße)	~
Topographie	Nordhang, 355 – 360 m	-
Anbindung ÖPNV	Bushaltestellen 350m	+
Sonstige Bemerk.		

3.2.3 Eberdingen-Hochdorf, „Zischen Hemminger- und Heimerdinger Straße“ (südlicher Ortsrand), 8,3 ha

Kriterien	Bestandsanalyse	Bewertung
Erschließung		~
- Verkehr	Anbindung an K 1653 und L 1136	+
- Abwasser	Mischsystem. Getrennte Regenwasserableitung ist sehr aufwendig.	-
- Wasser	Gleicher Wasserhochbehälter (HB 387 m üNN) wie Alternativen. Gebiet oberhalb des Versorgungsbereiches des HB.	-
- Immissionsschutz	Lärmschutz zu Kreis- und Landesstraße prüfen	~
Lage im Siedlungsgefüge		-
-organische Siedlungsentwicklung	Nur einseitige Anbindung an Ortslage	-
-fußläufige Erreichbarkeit	Ortszentrum 500 m, Kindergarten 500 m (Überquerung Landesstraße), Grundschule 1.000 m (Überquerung Kreisstraße)	~
Topographie	Nordhang, 375 – 385 m üNN	-
Anbindung ÖPNV	Bushaltestellen 450m	~
Sonstige Bemerkungen	LRA: Ausreichender Abstand zu den Hochspannungsleitungen beachten (60 – 80 m). Aufgrund des Bedarfs kann nur ein kleiner Teil realisiert werden	

3.2.4 Eberdingen-Hochdorf, „Berg“ (südl. Ortsrand), 4,5 ha

Kriterien	Bestandsanalyse	Bewertung
Erschließung		~
- Verkehr	Anbindung an K 1653	+
- Abwasser	Mischsystem. Getrennte Regenwasserableitung ist sehr aufwendig.	-
- Wasser	Gleicher Wasserhochbehälter (HB 387 m üNN) wie Alternativen. Gebiet teilweise oberhalb des Versorgungsbereiches des HB.	~
- Immissionsschutz	Lärmschutz zu K 1653 prüfen, Immissionsschutz zum nordöstlich gelegenen Industriegebiet (250 m) prüfen	~
Lage im Siedlungsgefüge		~
-organische Siedlungsentwicklung	Nur teilweise Anbindung an 2 Seiten der Ortslage. Im Rahmen des Bedarfs noch gute Abrundung	+
-fußläufige Erreichbarkeit	Ortszentrum 400 m, Kindergarten 550 m (Überquerung Landes- und Kreisstraße), Grundschule 700 m (Überquerung Kreisstraße)	~
Topographie	Nordhang, 365 – 385 m üNN	-
Anbindung ÖPNV	Bushaltestellen 450m	~
Sonstige Bemerkungen	LRA / Landwirtschaft: Es bestehen grundsätzliche Bedenken aus agrarstrukturellen Gesichtspunkten. Allenfalls eine Abrundung bis zur bestehenden Bebauung westlich der Heimerdinger Straße	

3.2.5 Eberdingen-Hochdorf, „Betteläcker 2“ (südwestl. Ortsrand), 2,1 ha

Kriterien	Bestandsanalyse	Bewertung
Erschließung		~
- Verkehr	Anbindung an K 1687, zusätzlich an das geplante Gebiet „Betteläcker 1“	+
- Abwasser	Mischsystem. Getrennte Regenwasserableitung ist sehr aufwendig.	-
- Wasser	Gleicher Wasserhochbehälter (HB 387 m üNN) wie Alternativen. Versorgung möglich.	+
- Immissionsschutz	Lärmschutz zu K 1687 prüfen. Immissionsschutz zum Industriegebiet prüfen	-
Lage im Siedlungsgefüge		+
-organische Siedlungsentwicklung	Anbindung an 2 Seiten der Ortslage, noch gute Abrundung	+
-fußläufige Erreichbarkeit	Ortszentrum 450 m, Kindergarten 550 m (Überquerung Landes- und Kreisstraße), Grundschule 450 (Überquerung Kreisstraße)	~
Topographie	Nordhang, 355 – 365 m üNN	-
Anbindung ÖPNV	2 Bushaltestellen in 250 und 300 m Entfernung	+
Sonstige Bemerkungen	Im Norden grenzen ein eingeschränktes Gewerbegebiet und im Nordosten ein Industriegebiet (metallverarbeitender Betrieb) unmittelbar an. RP und VRS: Bedenken wegen Lage im „Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege sowie Naherholung.“	

3.3.1 Eberdingen-Nußdorf, „Hinter dem Zaun“ (östl. Ortsrand), 6 ha

Kriterien	Bestandsanalyse	Bewertung
Erschließung		+
- Verkehr	Anbindung über Blumen- und Höhenstraße ans örtliche Straßennetz	+
- Abwasser	Mischsystem, getrennte Regenwasserableitung aufwendig	~
- Wasser	Gleicher Hochbehälter wie Alternativen (WHB 394 m üNN). Versorgung möglich.	+
- Immissionsschutz	Lärmschutz zur K 1694 prüfen	~ ?
Lage im Siedlungsgefüge		
-organische Siedlungsentwicklung	Nur teilweise Anbindung an zwei Seiten der Ortslage	~
-fußläufige Erreichbarkeit	Ortszentrum 400 m, Kindergarten 700 m (Überquerung Landesstraße), Schule 900 m	-
Topographie	Ost- und Nordhang, 325 – 360 m üNN	~
Anbindung ÖPNV	Bushaltestellen 300m	+
Sonstige Bemerkungen		

3.3.2 Eberdingen-Nußdorf, „Am Schloß“ (südlicher Ortsrand), 2 ha

Kriterien	Bestandsanalyse	Bewertung
Erschließung		~
- Verkehr	Anbindung an K 1651	+
- Abwasser	Entwässerung Schmutzwasser sehr ungünstig	-
- Wasser	Gleicher Hochbehälter wie Alternativen (WHB 394 m üNN). Versorgung möglich.	+
- Immissionsschutz	Lärmschutz zur Kreisstraße prüfen	
Lage im Siedlungsgefüge		~
-organische Siedlungsentwicklung	Anbindung zwar nur an einer Seite der Ortslage, dafür Nähe zum Ortszentrum	~
-fußläufige Erreichbarkeit	Ortszentrum 150 m, Kindergarten 650 m (Überquerung Landesstraße), Schule 550 m (Überquerung Kreisstraße)	~
Topographie	Südhang, 355 – 365 m üNN	+
Anbindung ÖPNV	Bushaltestelle 330m	+
Sonstige Bemerkungen		
	Eine (intensive) Bebauung würde das Ortsbild, das hier durch das Schloss mit Schlossgarten und gegenüber liegender Kirche bestimmt wird, stark beeinträchtigen	

3.3.3 Eberdingen-Nußdorf, „Nördlicher Ortsrand“, 4,2 ha

Kriterien	Bestandsanalyse	Bewertung
Erschließung		+
- Verkehr	Anbindung über Robert-Bosch-Straße an L 1135	~
- Abwasser	Nördlich angrenzender Graben, günstige Ableitung Regenwasser	+
- Wasser	Gleicher Hochbehälter wie Alternativen (WHB 394 m üNN). Versorgung möglich.	+
- Immissionsschutz		+
Lage im Siedlungsgefüge		-
-organische Siedlungs-entwicklung	Anbindung an eine Seite der Ortslage	-
-fußläufige Erreichbarkeit	Ortszentrum 750 m, Kindergarten 300 m, Schule 950 m (Überquerung Landstraße)	-
Topographie	Nord/Nordosthang, 300 – 320 m üNN	-
Anbindung ÖPNV	Bushaltestelle 600m	~
Sonstige Bemerkungen	Aufgrund der stark peripheren Lage macht eine Erschließung nur bei einer Erweiterung des Gewerbegebietes Sinn	

4.1 Sersheim, „Vogelsang“ (nordöstl. Ortsrand), 6 ha

Kriterien	Bestandsanalyse	Bewertung
Erschließung		+
- Verkehr	Anbindung an Kreis- und Landesstraße	+
- Abwasser	Entwässerung zur südlich verlaufenden Metter	+
- Wasser	Gleicher Hochbehälter wie Alternativen. Versorgung möglich.	+
- Immissionsschutz	Lärmschutz zur K 1638 und zur Großsachsenheimer Straße (L 1125)	~
Lage im Siedlungsgefüge		-
-organische Siedlungsentwicklung	Anbindung zwar teilweise an zwei Seiten der Ortslage, aber keine Abrundung	~
-fußläufige Erreichbarkeit,	Ortszentrum 530 m, Kindergarten 570 m (Querung Landesstraße), Schule 900 m (Querung Kreisstraße)	-
Topographie	Süd-/Südosthang, 220 – 232 m üNN	+
Anbindung ÖPNV	Bushaltestelle am südlichen Rand, Bahnhof 700 m	~
Sonstige Bemerkungen		

4.2 Sersheim, „Canaleser Straße“ (östl. Ortsrand), 2 ha

Kriterien	Bestandsanalyse	Bewertung
Erschließung		~
- Verkehr	Anbindung über Canaleser Straße an das örtliche Straßennetz. Evtl. auch Anbindung an eine geplante „Osttangente“	~
- Abwasser	Anbindung an nördlich verlaufende Metter	+
- Wasser	Gleicher Hochbehälter wie Alternativen. Versorgung möglich.	+
- Immissionsschutz	Lärmschutz zur Großsachsenheimer Straße (L 1125) prüfen	~
Lage im Siedlungsgefüge		-
-organische Siedlungsentwicklung	Anbindung an eine Seite der Ortslage	-
-fußläufige Erreichbarkeit	Ortszentrum 570 m, Kindergarten 460 m, Schule 1000 m (Überquerung Kreis- und Landesstraße)	-
Topographie	Nordhang, 220 – 235 m üNN	-
Anbindung ÖPNV	Bahnhof 460 m, 2 Bushaltestellen 360 und 570 m	+
Sonstige Bemerkungen		

4.3 Sersheim, „Dammstr./Brunnenstr. Erweiterung“ (östl. Ortsrand), 8,7 ha

Kriterien	Bestandsanalyse	Bewertung
Erschließung		+
- Verkehr	Anbindung über das Neubaugebiet „Dammstr./Brunnenstr.“ zur K 1683. Evtl. auch Anbindung an eine geplante Osttangente	~
- Abwasser	Entwässerung über Baugebiet „Dammstraße / Brunnenstraße“ in Erschließungsplanung berücksichtigt.	+
- Wasser	Gleicher Hochbehälter wie Alternativen. Versorgung möglich.	+
- Immissionsschutz	Lärmschutz zur Osttangente	~
Lage im Siedlungsgefüge		-
-organische Siedlungsentwicklung	Anbindung nur an eine Seite der Ortslage	-
-fußläufige Erreichbarkeit	Ortszentrum 800 m, 3 Kindergärten 570 - 780 m (teilweise Überquerung Kreisstraße) Schule 1130 m (Überquerung Kreis- und Landesstraße)	-
Topographie	Nord-/Nordwesthang, 240 – 245 m üNN	-
Anbindung ÖPNV	Bahnhof 350 m, Bushaltestelle 500m	+
Sonstige Bemerkungen	VRS: Bedenken wegen Lage im Landschaftsschutzgebiet !	

4.6 Sersheim, „Lerchenrain“ (nördl. Ortsrand), 1,7 ha

(Ergänzung 26.03.2008)

Kriterien	Bestandsanalyse	Bewertung
Erschließung		+
- Verkehr	Anbindung über die Baugebiete „Erweiterung Sommerrain“ und „Haslacher Weg“ zur K 1638	~
- Abwasser	Entwässerung über Baugebiete berücksichtigt.	+
- Wasser	Gleicher Hochbehälter wie Alternativen. Versorgung möglich.	+
- Immissionsschutz		+
Lage im Siedlungsgefüge		-
-organische Siedlungsentwicklung	Anbindung nur an einer Seite der Ortslage. Abrundung nicht mehr gegeben.	-
-fußläufige Erreichbarkeit	Ortszentrum 700 m, Kindergarten 700m (Überquerung Landesstraße) Schule 550 m (Überquerung Kreisstraße)	-
Topographie	Relativ steiler Südwesthang (ca 12 %), 228 – 241 m üNN	~
Anbindung ÖPNV	Bahnhof 550 m, Bushaltestelle 950m	-
Sonstige Bemerkungen	Lage im Landschaftsschutzgebiet	