

## Anlage: Auszug Entwicklungskonzept – Planungs-Szenarien

### 1 Einführung

- 1.1 Warum Planungs-Szenarien?
- 1.2 Herangehensweise bei der Erstellung

### 2 Rahmenbedingungen: Siedlungsentwicklung

- 2.1 Lage im Ortsgefüge
- 2.2 Wohnraumvorsorge
- 2.3 Sozialinfrastruktur (Grundschule, Kita, Gemeindezentrum, Seniorenzentrum, Bauhof)
- 2.4 Öffentlicher Raum
- 2.5 Nahversorgung
- 2.6 Erschließung

### 3 Rahmenbedingungen: Umweltbelange

- 2.1 Landschaftsbild
- 2.2 Artenschutz
- 2.3 FFH-Mähwiesen
- 2.4 Eingriff/Ausgleich
- 2.5 Entwässerung
- 2.6 Immissionsschutz

### 4 Die Planungs-Szenarien

- 4.1 Szenario Max
- 4.2 Szenario 2/3
- 4.3 Szenario 1/2
- 4.4 Szenario Min
- 4.5 Gegenüberstellung der Auswirkungen

# 1 Einführung

## 1.1 Warum Planungs-Szenarien?

Aufgrund der Herausforderungen bei der Suche nach Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft (z.B. Schutzgut Boden, FFH Mähwiesen) ist noch nicht abzusehen, wie eine zukünftige Bebauung im Bereich „Wohnbaufläche Gänsberg“ und „Gewerbliche Fläche Kleinsteinbacher Straße“ umgesetzt werden kann.

Mit Hilfe von Planungs-Szenarien hat die Verwaltung ausgelotet, welche planerisch sinnvollen Handlungsoptionen – neben einer Maximalbebauung der Fläche – bestehen. Diese sind als Diskussionsgrundlage im politischen Diskurs und in der möglichen Beteiligung der Öffentlichkeit zu verstehen und können weiter als fachliche Grundlage für die eventuelle Ausschreibung eines städtebaulichen Wettbewerbes mit landschaftsplanerischer Begleitung verwendet werden.

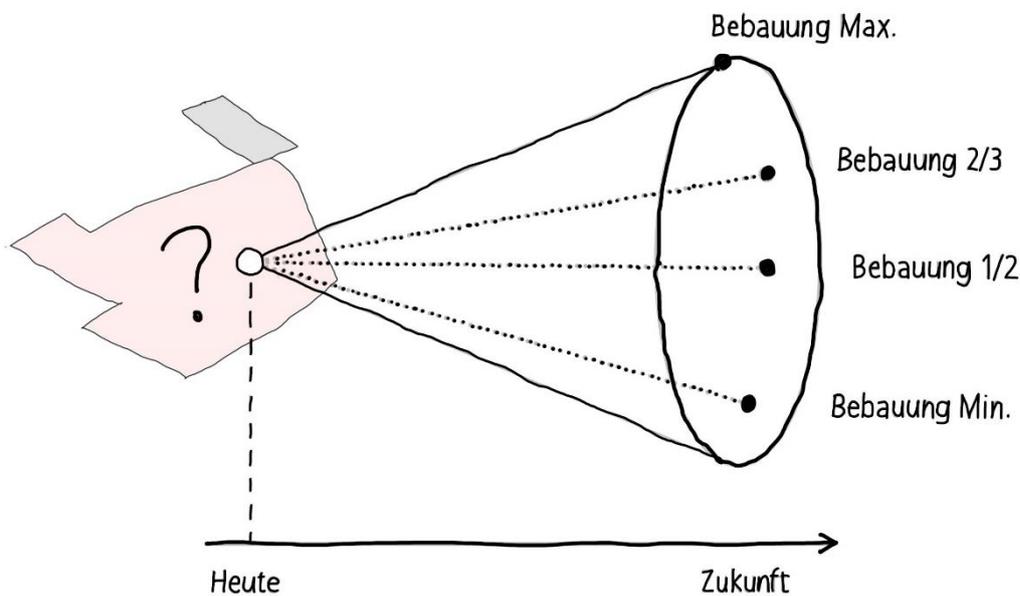


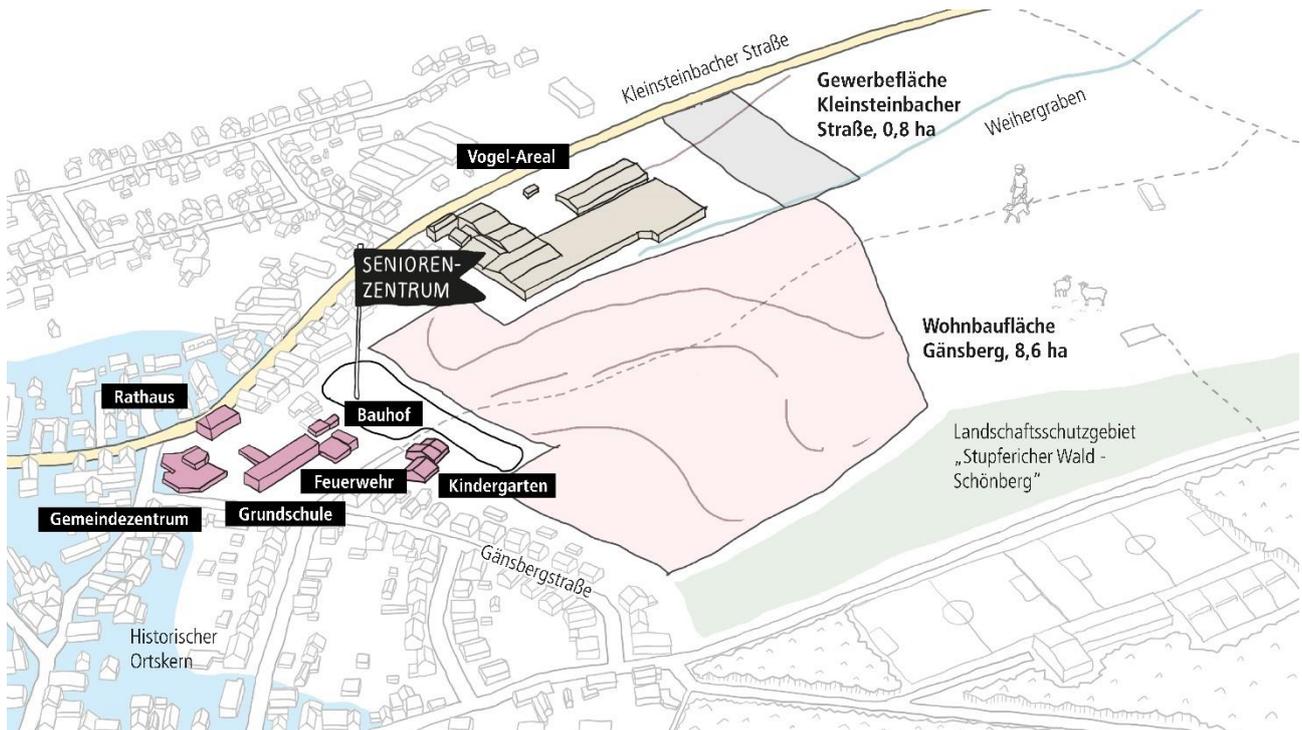
Abbildung: Szenario-Trichter mit möglichen Zukünften in Abhängigkeit zur Bebauung der Bauflächen um die Neue Mitte

## 1.2 Herangehensweise bei der Erstellung

Folgende Herangehensweise wurde gewählt:

- Setzen der Rahmenbedingungen für die Erstellung der Planungs-Szenarien. Dabei werden sowohl Einflussfaktoren der Siedlungsentwicklung als auch der Umweltbelange berücksichtigt.
- Skizzieren von Planungs-Szenarien mit reduziertem Bebauungsgrad, unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen.
- Darstellung der Auswirkungen in Bezug auf Abhängigkeiten einzelner Einflussfaktoren (z.B. Ausgleichsflächenbedarf, Größe von benötigten Infrastruktureinrichtungen).

## 2 Rahmenbedingungen: Siedlungsentwicklung

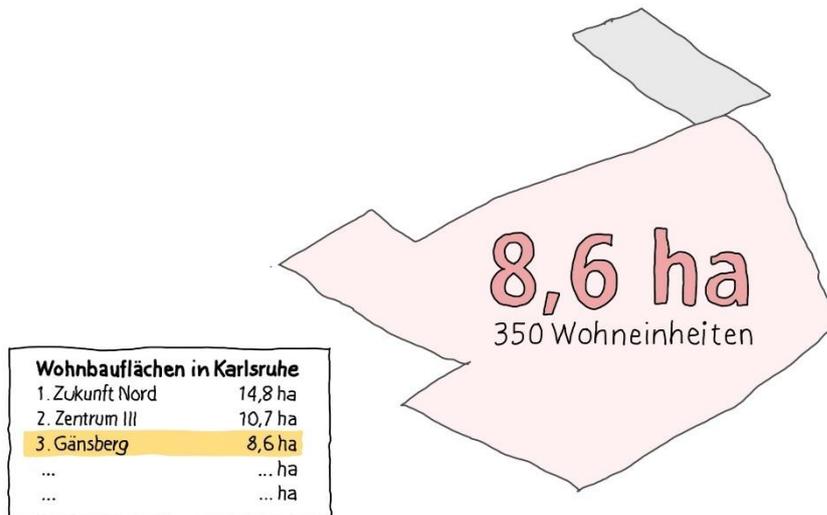


## 2.1 Lage im Ortsgefüge

Die „Ortsmitte“ – mit den Nutzungen Rathaus, Gemeindezentrum, Grundschule, Feuerwehr, Bauhof und Kindergarten – befindet sich nicht im historischen Ortskern, sondern ein Stück weiter östlich am Ortsrand, an der Hauptstraße an der Gabelung „Kleinsteinbacher Straße/Werrenstraße“. Somit ist sie zwar **das funktionale, aber nicht das geographische Zentrum** Stupferichs.

Spannend aus stadtplanerischer Sicht: Die im FNP 2030 ausgewiesenen geplanten Bauflächen „Wohnbaufläche Gänsberg“, „Seniorenwohnen Gänsberg“ und „Gewerbliche Fläche Kleinsteinbacher Straße“ (angedacht für einen Nahversorger) haben nicht viel mit den oft zitierten und berüchtigten Neubaugebieten auf der grünen Wiese gemein. Sie **grenzen direkt an die „Ortsmitte“** an, ergänzen die Siedlungsfläche zwischen den gewerblich genutzten Hallen des „Vogel Sitze Areal“ sowie der Wohnbebauung an der „Gängsbergstraße“ und rücken die „Ortsmitte“ somit räumlich ins Zentrum Stupferichs.

Topographische Besonderheit der Flächen ist ein Geländeversprung von über zehn Metern vom „Weihergraben“ im Norden, bis zur „Gängsbergstraße“ im Süd-Westen.



## 2.2 Wohnraumvorsorge

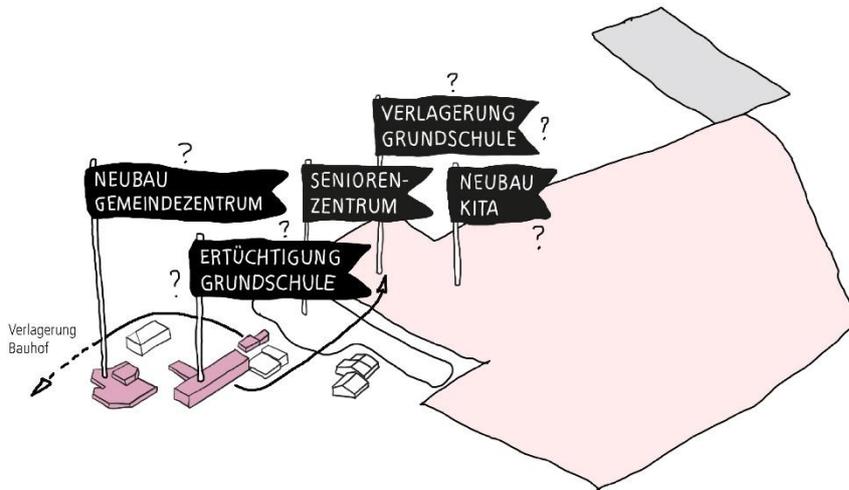
Richtschnur für die städtische Wohnungspolitik der nächsten 15 Jahre ist die **Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen**. Darin heißt es: Für einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt müssten in Karlsruhe bis zum Jahr 2035 14.200 Wohneinheiten neu entstehen. Aufgrund der, nur beschränkt vorhandenen Ressourcen, strebt die Stadt Karlsruhe das Szenario eines nur noch „langfristig moderat angespannten Wohnungsmarkts“ bis ins Jahr 2035 an. Dafür sollen 10.300 neue Wohnungen im Stadtgebiet entstehen.

Wohnbauflächen in Karlsruhe sind jedoch knapp. Aufgrund der hohen Wertigkeit, die die Stadt Karlsruhe ihrer Natur- und Kulturlandschaft zuspricht – und der hohen Qualitätsstandards, denen neue Bauflächen laut den Zielsetzungen des Räumlichen Leitbildes genügen sollen (Anschluss an Quartiere, Infrastruktur...) – wurden in der Fortschreibung des **Flächennutzungsplans (FNP) 2030** nur rund 20 Prozent der Flächenbedarfe ausgewiesen, die nach der Bedarfsberechnung des Landes begründbar waren. Für Karlsruhe ist der Gänsberg mit seinen 8,6 ha Fläche **die drittgrößte geplante Wohnbaufläche** im FNP 2030 und damit ein wichtiger Baustein, beim Erreichen des Ziels eines „langfristig moderat angespannten Wohnungsmarkts“.

Die **Zielwerte zur baulichen Dichte** im FNP 2030 sichern die effektive Nutzung der Fläche. So muss mindestens ein Drittel der dort geschaffenen Wohneinheiten in verdichteter Bauweise errichtet werden. Das spart nicht nur Ressourcen, sondern sorgt in Stupferich auch für eine willkommene Aufweitung des Wohnraumangebots – abseits von freistehenden Einfamilien- und Reihenhäusern – zum Beispiel für junge Erwachsene aus dem Ort, oder ältere Menschen aus Stupferich deren Kinder mittlerweile aus dem Haus sind.

### Fachliche Grundlagen:

- Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen
- Flächennutzungsplan 2030 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe (NVK) – Begründung
- Räumliches Leitbild Karlsruhe



### 2.3 Sozialinfrastruktur (Grundschule, Kita, Gemeindezentrum, Seniorenzentrum, Bauhof)

In Stupferich stehen richtungsweisende Veränderungen an der Infrastruktur an, die in Verbindung mit den baulichen Entwicklungen um die „Neue Mitte“ und den „Gänsberg“ stehen. Hier eine Übersicht:

#### Neubau und Verlagerung oder Ertüchtigung Grundschule:

Die Grundschule Stupferich, 1962 erbaut, liegt in der Ortsmitte von Stupferich, eingebettet zwischen Rathaus, Gemeindezentrum und Feuerwehr-Gerätehaus. Die Schule wird aktuell zweizügig betrieben und ist dringend sanierungsbedürftig. Ab dem Schuljahr 2026/27 besteht ein Rechtsanspruch auf eine Ganztagsbetreuung für Grundschulkindern – zur Umsetzung dieses Anspruches werden zusätzliche Räumlichkeiten benötigt.

Ob die Schule zwingend an einem Alternativstandort neu gebaut werden muss, oder ob auch eine Ertüchtigung – bestehend aus Sanierung und Erweiterung des Gebäudes – ausreichend ist, hängt davon ab, wie viele Wohneinheiten (WE) auf der „Wohnbaufläche Gänsberg“ geschaffen werden.

In Abhängigkeit von der baulichen Entwicklung der „Wohnbaufläche Gänsberg“ wurden folgende Bedarfe errechnet:

- Vollständige Bebauung des Gänsbergs (rd. 350 WE): Hier ist davon auszugehen, dass die Dreizügigkeit vereinzelt – in einigen Schuljahren und einzelnen Klassenstufen – knapp erreicht werden wird. Da eine Erweiterung auf dem bestehenden Schulgelände nicht möglich ist, wäre ein Neubau an anderer Stelle unausweichlich.
- Bebauung von 2/3 der Fläche oder weniger (rd. 230 WE): Hier ist davon auszugehen, dass der zweizügige Betrieb weiterhin ausreichend ist. Dadurch kämen sowohl ein Erhalt des Standortes (plus neu zu schaffende Räumlichkeiten für das Ganztagesangebot), als auch ein Neubau an anderer Stelle in Frage.

Sobald absehbar ist, in welchem Rahmen sich die Entwicklung auf der „Wohnbaufläche Gänsberg“ bewegt, kann die Entscheidung für eine Ertüchtigung oder für eine Verlagerung des Standortes getroffen werden. Beide Varianten bieten aus planerischer Sicht interessante Möglichkeiten:

- Chancen bei Ertüchtigung des Standorts: Zum Beispiel durch mögliche Synergieeffekte bei den neu zu schaffenden Räumlichkeiten für das Ganztagesangebot und einem Neubau des Gemeindezentrums sowie – im Sinne ressourcenschonenden Bauens – potenzielle Einsparungen von CO<sub>2</sub>-Emissionen, indem man den Rohbau des bestehenden

Gebäudes, mitsamt seiner „grauen Energie“ (der Energie, die beim Bauen aufgewendet und verbraucht wurde) weiternutzt.

- Chancen bei einem Neubau: Zum Beispiel durch Sparen der Kosten für ein Interimsbauwerk und großer Gestaltungsspielraum bei der Planung des Gebäudes sowie bei einer Neugestaltung des öffentlichen Raumes der „Neuen Mitte“.

Potenzieller Standort für einen Neubau ist der nord-westliche, an die Ortsmitte und das neue Seniorenzentrum angrenzende Bereich der „Wohnbaufläche Gänsberg“. Der Standort ist so gewählt, dass die Entwicklung im Vorgriff eines Wettbewerbs für die Gestaltung der „Wohnbaufläche Gänsberg“ möglich ist, ohne die planerischen Möglichkeiten zu sehr einzuschränken. Aufgrund der Abhängigkeiten bei der Dimensionierung, sollte jedoch zumindest grob absehbar sein, wie viele Wohneinheiten dort entstehen werden.

Der Ortschaftsrat Stupferich hat sich in der Sitzung vom 12. Mai 2021 in einem interfraktionellen Antrag, für den Neubau der Schule auf der Fläche „Gänsberg“ ausgesprochen.

Mittel für investive Maßnahmen sind noch nicht in den Haushalt eingestellt. Diese müssen zu gegebener Zeit – unter der Voraussetzung der Darstellung von notwendigen Maßnahmen und konkreteren Finanzaufstellungen – den Priorisierungsprozess der Investitionskonferenz durchlaufen.

#### **Neubau Kita:**

In Stupferich gibt es zwei Kindertageseinrichtungen. Der katholische Kindergarten St. Cyriakus und die Kita Mäusenest. Stand September 2022 besteht in Stupferich ein Bedarf an 2,5 zusätzlichen Kita-Gruppen.

Diese Situation wird sich in den nächsten Jahren nicht entspannen. Abhängig von der baulichen Entwicklung der „Wohnbaufläche Gänsberg“ wurden für drei Varianten (Bebauung Gänsberg Max, 2/3, 1/3) die zukünftigen Bedarfe an Kita-Plätzen errechnet. Daraus ergeben sich folgende Empfehlungen:

- Vollständige Bebauung des Gänsbergs (oder rd. 350 WE): Vorhalten einer Fläche für eine 7-gruppige Kita
- Bebauung von 2/3 der Fläche (rd. 230 WE): Vorhalten einer Fläche für eine 6-gruppige Kita
- Bebauung von 1/3 der Fläche (rd. 120 WE): Vorhalten einer Fläche für eine 5-gruppige Kita

Potenzieller Standort für einen Neubau ist der nord-westliche, an die Ortsmitte und das neue Seniorenzentrum angrenzende Bereich der „Wohnbaufläche Gänsberg“. Der Standort für einen potenziellen Neubau der Kita ist so gewählt, dass die Entwicklung im Vorgriff eines Wettbewerbs für die Gestaltung der „Wohnbaufläche Gänsberg“ möglich ist, ohne die planerischen Möglichkeiten zu sehr einzuschränken. Aufgrund der Abhängigkeiten bei der Dimensionierung, sollte jedoch zumindest grob absehbar sein, wie viele Wohneinheiten dort entstehen werden.

Mittel für investive Maßnahmen sind noch nicht in den Haushalt eingestellt. Diese müssen zu gegebener Zeit – unter der Voraussetzung der Darstellung von notwendigen Maßnahmen und konkreteren Finanzaufstellungen – den Priorisierungsprozess der Investitionskonferenz durchlaufen.

#### **Neubau oder Ertüchtigung Gemeindezentrum:**

Das städtische Gemeindezentrum, 1980 erbaut, befindet sich im Zentrum Stupferichs und bildet zusammen mit der Grundschule und dem Rathaus ein loses Ensemble. Das Gebäude wird rege genutzt. Eine ehemals auf der Südwestseite integrierte Gaststätte wird dabei als Jugend- und Seniorentreff genutzt.

Eine von der Verwaltung beauftragte und 2021 vorgestellte Machbarkeitsstudie zur Bewertung des Gebäudebestands kam zu folgenden Ergebnissen:

- Die Funktionalität ist im Wesentlichen gegeben.
- Die Baukonstruktion ist im Wesentlichen in Ordnung.
- Es gibt erhebliche Mängel im Bereich Brandschutz und Barrierefreiheit.
- Es gibt erhebliche Mängel im Bereich der technischen Gebäudeausrüstung (TGA): Mit Ausnahme von Teilen der Heizung und der Elektroanlagen ist die TGA (unter anderem Lüftung, Kühlung, Steuerungstechnik, Sanitär) abgängig

und muss zwingend ersetzt werden. Die Mängel lassen sich nicht mehr durch kleine oder separate Maßnahmen ertüchtigen, da zum Teil keine Ersatzteile vorhanden sind und die Reparaturen zu stark miteinander verzahnt sind.

Sobald die Technik ausfällt oder der Brandschutz ertüchtigt werden muss, steht dem Gemeindezentrum eine Schließung als Versammlungsstätte bevor. Das Gebäude kann dann nur noch durch kleinere Gruppen genutzt werden. Daher besteht Handlungsdruck.

In der Machbarkeitsstudie wurden drei Sanierungskonzepte untersucht und einander gegenübergestellt:

- A - Energetische Modernisierung,
- B - Komplette Modernisierung und
- C - Abbruch + Neubau.

Der Vergleich der drei Varianten zeigt, dass eine Energetische Modernisierung (Variante A) nur geringe Kostenvorteile gegenüber Abbruch + Neubau (Variante C) aufweist und eine komplette Modernisierung (Variante B) gegenüber Abbruch + Neubau unter Berücksichtigung der größeren Risiken bei der Kalkulation teurer ist. Da durch Abbruch + Neubau eine städtebauliche Neuordnung und eventuell eine funktionale Verknüpfung mit Synergieeffekten von Grundschule und Gemeindezentrum möglich sind, wird im Gutachten diese Variante empfohlen.

Die Entscheidung über das weitere Vorgehen ist eng damit verknüpft, in welchem Rahmen sich die Entwicklung auf der „Wohnbaufläche Gänsberg“ bewegt (für welche Anforderungen und Einwohnerzahlen muss das Gemeindezentrum konzipiert werden?) und ob der Schulstandort erhalten bleibt oder ein Neubau an anderer Stelle in Frage kommt (mögliche Synergieeffekte bei der Nutzung von Innen- und Außenräumen). Aufgrund dieser Abhängigkeiten ist es – trotz der hohen Dringlichkeit – sinnvoll, die Planungen noch etwas zurückzustellen. Ziel ist eine zukunftsfähige, ganzheitliche und in Bezug auf die Kosten durchdachte Entwicklung Stupferichs.

#### **Neubau Seniorenzentrum:**

Eingebettet zwischen Ortsmitte und „Wohnbaufläche Gänsberg“ liegt die ebenfalls im Flächennutzungsplan 2030 ausgewiesene „Wohnbaufläche Seniorenheim Gänsberg“. Dort vorgesehen ist der Bau einer Pflegeeinrichtung mit Platz für 60 Senior\*innen, die durch Angebote für betreutes Wohnen ergänzt wird. Die geplante Einrichtung ist Teil des Dorfblütenkonzept, welches über die Verknüpfung dezentraler Einrichtungen, die adäquate Versorgung der Bevölkerung der Höhenstadtteile mit Pflegeplätzen sichern soll.

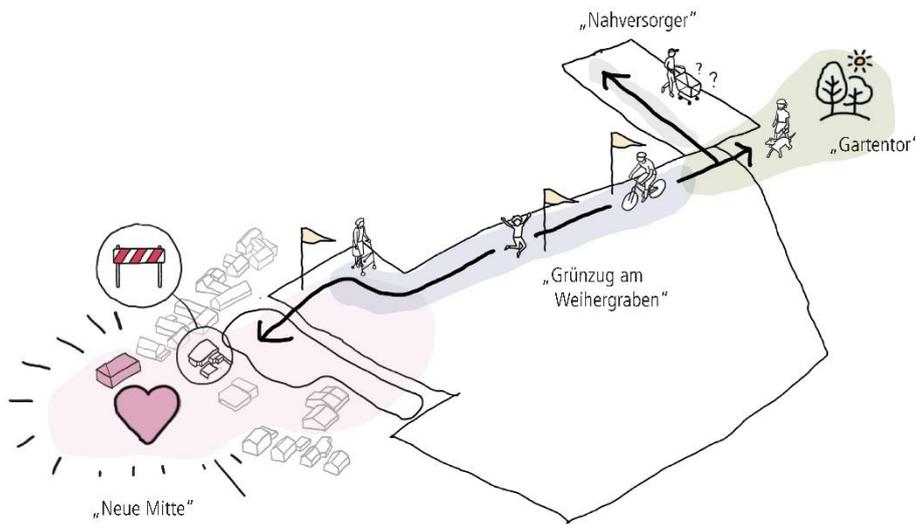
Auf Grundlage des Siegerentwurfes einer Planungskonkurrenz, hat der Planungsausschuss der Stadt Karlsruhe im November 2022 die Verwaltung mit der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seniorenwohnen am Gänsberg“ beauftragt. Ziele aus den Vorarbeiten zum Entwicklungskonzept Stupferich – wie zum Beispiel das Freihalten einer Grünverbindung zur Ortsmitte – wurden in der Planung berücksichtigt.

#### **Verlagerung Bauhof:**

Die Bauhöfe aus Stupferich und Wettersbach sollen an einem gemeinsamen Standort im Gewerbegebiet Winterrot untergebracht werden, zusammen mit einer Wertstoffstation, die verlagert werden muss. Das Grundstück wurde für alle Funktionen unter Berücksichtigung möglicher Synergieeffekte entwickelt. In einem ersten Bauabschnitt ist die Wertstoffstation realisiert worden (Eröffnung Juli 2023). Für den Bauhof liegt eine Entwurfsplanung mit Kostenberechnung vor. Die weitere Bearbeitung ist aus haushaltstechnischen Gründen im Moment zurückgestellt.

#### **Fachliche Grundlagen:**

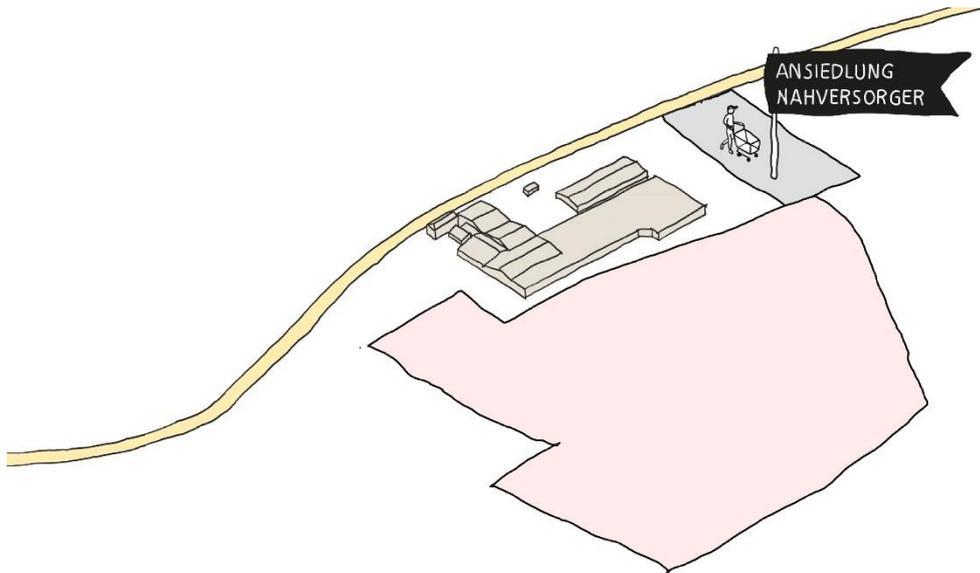
- Bedarfsprognose für die Grundschule Stupferich in drei Szenarien
- Berechnung Kita-Bedarf Stupferich anhand von Prognosen über Kinderzahlen
- Sanierung Gemeindezentrum Stupferich - Machbarkeitsstudie



## 2.4 Öffentlicher Raum

Neubau und Verlagerung bestehender Infrastruktureinrichtungen eröffnen – im Zusammenhang mit der Entwicklung der angrenzenden Bauflächen – ungewohnt große Spielräume für die Gestaltung des öffentlichen Raumes im Plangebiet. Chancen liegen sowohl in der Aufwertung und Neustrukturierung des Bereichs um die vorhandene funktionale „Ortsmitte“, als auch im Verknüpfen von Altem und Neuem. Ein übergreifendes Planungskonzept ist daher von gesamtörtlicher Bedeutung. Folgende Potenzialräume wurden identifiziert:

- Die **„Neue Mitte“** umfasst den Bereich der alten „Ortsmitte“ (mit den Nutzungen Rathaus, Feuerwehr, Kindergarten und Gemeindezentrum), die Fläche „Seniorenwohnen Gänsberg“ (mit dem Neubau des Seniorenzentrums) und des westlichen Teils der „Wohnbaufläche Gänsberg“ (mit den Neubauten der verlagerten Grundschule und einer KiTa). Die mögliche Verlagerung der Grundschule – aber auch der potenzielle Neubau des in die Jahre gekommenen Gemeindezentrums – könnten Platz schaffen für einen identitätsstiftenden Dorfplatz am historischen Rathaus.
- Der **„Grünzug am Weihergraben“** erstreckt sich von der Ortsmitte, über den nördlichen Teil der „Wohnbaufläche Gänsberg“ bis in die offene Landschaft. Die topographische Lage in der Senke, mit dem dort verlaufenden Weihergraben, erklärt die Wichtigkeit des Grünzuges für das Thema Wasser/Entwässerung. Geplante Nutzungen müssen mit den daraus resultierenden Anforderungen im Einklang stehen. Denkbar sind: Eine naturnah gestaltete – eventuell auch für den Radverkehr geöffnete – fußläufige Quartierserschließung und Spazierroute mit angegliederten Angeboten zum sozialen Austausch und Verweilen, etwa durch Sitzmöglichkeiten oder Spiel- und Aktivflächen. Eine Herausforderung ist die gewünschte Durchbindung zur „Neuen Mitte“, die momentan nur auf Umwegen möglich ist.
- Das sogenannte **„Gartentor“** markiert den Übergang von der Siedlungsfläche in die angrenzende Natur- und Kulturlandschaft. Dieser sollte auch gestalterisch ablesbar sein.
- Auf der „Gewerblichen Fläche Kleinsteinbacher Straße“ ist die Ansiedlung eines **Nahversorgers** angedacht. Dieser Bereich ist zugleich der Quartierszugang für den motorisierten Individualverkehr, als auch Trittstein zum „Grünzug am Weihergraben“.



## 2.5 Nahversorgung

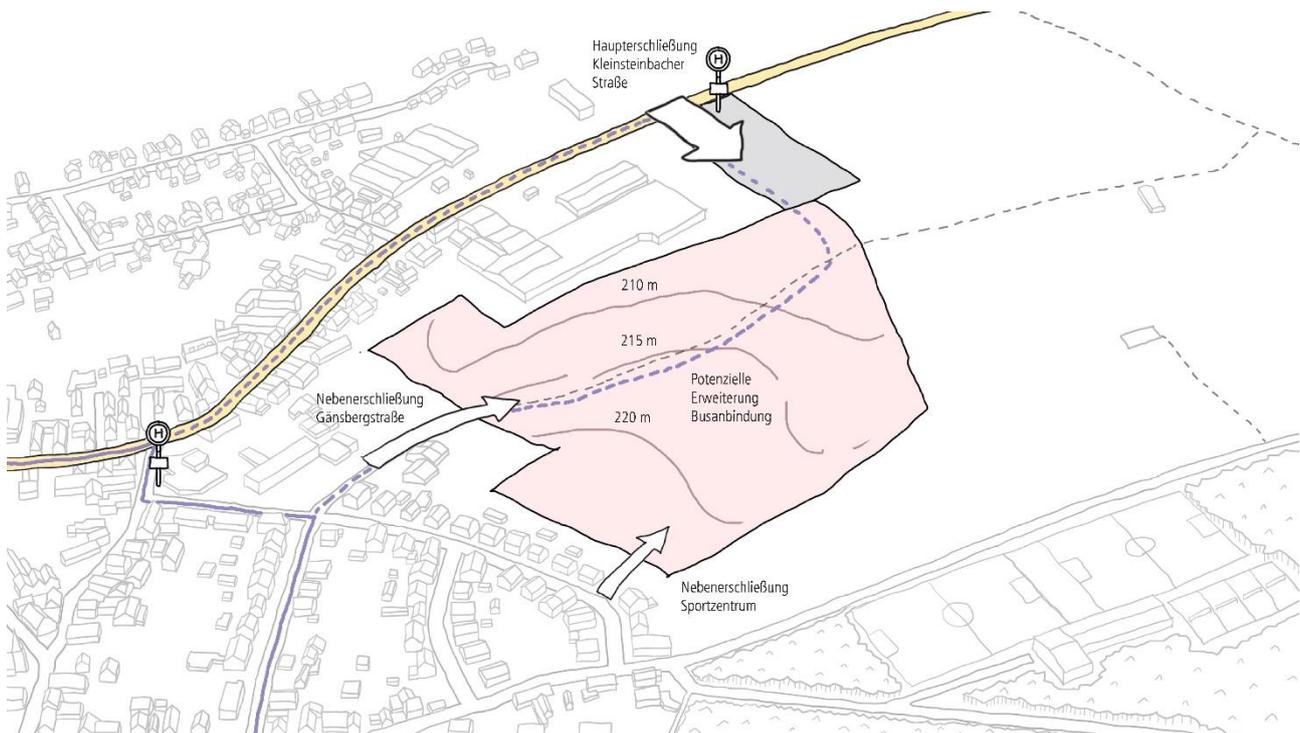
Im Stadtteil Stupferich besteht das Nahversorgungsangebot aus einer Bäckerei und einer Metzgerei. Ein Lebensmittelgeschäft mit breiterem Sortiment gibt es nicht. Entsprechend niedrig ist der im Bericht zur **Nahversorgung in den Stadtteilen – 2016 bis 2022** berechnete Versorgungsgrad im Lebensmittelbereich. 2018 wurde das einzige Lebensmittelgeschäft Stupferichs, der Landmarkt, einschließlich des darin befindlichen Getränkemarkts, geschlossen. Die Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich hat sich durch diese Schließung somit auf weniger als ein Drittel der Fläche von 2016 reduziert. Abgesehen von der **deutlich unterdurchschnittlichen Ausstattung mit Lebensmittelangeboten**, gibt es in Stupferich eine Apotheke, eine Postfiliale und einen Paketshop. Eine Bankfiliale mit Schalter gibt es nicht mehr, es sind allerdings noch zwei Geldautomaten vorhanden.

Der Anteil derer, die ihren Lebensmittelbedarf im Stadtteil decken, liegt aufgrund des relativ geringen Angebots vor Ort bei lediglich 10,7 %. In der Folge werden mittlerweile **fast alle Einkaufswege mit dem Auto zurückgelegt**. (94,4 %, 2016: 81,9 %). Die Versorgungslage im Stadtteil geht mit **geringen Zufriedenheitswerten** einher. Dies betrifft insbesondere die Bereiche Lebensmittelgeschäfte (sehr/eher zufrieden: 5,4 %), Getränkemarkte (sehr/eher zufrieden: 8,8 %) und Drogerien (sehr/eher zufrieden: 16,0 %). Lediglich bei der Versorgung mit Bäckereien (sehr/eher zufrieden: 79,3 %) sowie Apotheken (sehr/eher zufrieden: 95,0 %) und Postdienstleistungen (sehr/eher zufrieden: 95,1 %) liegt der Anteil der sehr oder eher Zufriedenen bei über 75 %.

Um die Versorgungssituation in Stupferich zu verbessern, strebt die Stadt die **Ansiedlung eines Nahversorgers** an. Laut des von der Verwaltung beauftragten Gutachtens zur „Nahversorgung in den Karlsruher Höhenstadtteilen“, wird das Verkaufsflächenpotential – bei vollständiger Berücksichtigung der Einwohnerzuwächse aus den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen – als gerade noch ausreichend für einen Lebensmitteldiscountmarkt eingestuft.

### Fachliche Grundlagen:

- Gutachten: Nahversorgung in den Karlsruher Höhenstadtteilen
- Nahversorgung in den Stadtteilen – 2016 bis 2022



## 2.6 Erschließung

### Äußere Erschließung

Grundsätzlich kann das Gebiet an drei Stellen an das bestehende Verkehrsnetz angebunden werden: Kleinsteinbacher Straße, Gänsbergstraße Nord/Ortsmitte, Gänsbergstraße Süd/Sportzentrum. Es empfiehlt sich dringend, das Gebiet aus Redundanzgründen über zwei Anbindungen zu erschließen.

Vorteilhaft wäre in jedem Fall eine Anbindung an die Kleinsteinbacher Straße, um den Gebietsverkehr direkt an das Hauptverkehrsnetz anzubinden. In diesem Fall bietet sich eine kombinierte Erschließung mit dem potenziellen Nahversorger an.

Als zweite Anbindung wäre eine Anbindung über die Gänsbergstraße Nord/Ortsmitte zu bevorzugen, um die Verkehrsbelastung in den angrenzenden Wohngebieten möglichst gering zu halten. Über diesen Erschließungsbügel könnte auch die bestehenden Buslinien bis zum Nahversorger verlängert werden. Die Endhaltestelle wäre dann planerisch zu integrieren.

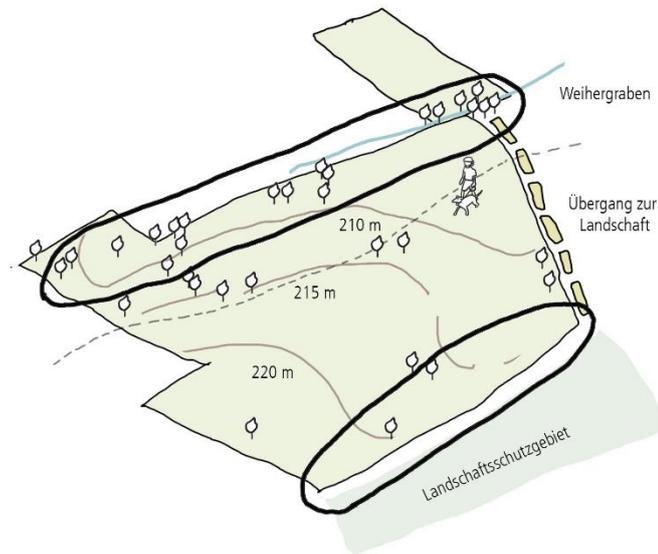
### Innere Erschließung

Die Steigung im Gebiet liegt an manchen Stellen über den 8 Prozent, die in den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) empfohlen werden. Das bedeutet: Die bewegte Topographie erfordert gut durchdachte Detaillösungen, die im Verlauf der weiteren Planung auszugestaltet sind.

Die innere Erschließung ist zusammen mit allen anderen Anforderungen planerisch zu durchdenken und wäre Gegenstand eines Wettbewerbs.

Es ist denkbar, den „Grünzug“ in der Senke am Weihergraben so zu gestalten, dass er parallel zur stark befahrenen Kreisstraße als Fuß- und eventuell als Radverkehrsverbindung von der Ortsmitte bis zum potenziellen Nahversorger an der Kleinsteinbacher Straße und in den Landschaftsraum im Gewann „Hachlingen“ dient.

## 3 Rahmenbedingungen: Umweltbelange



### 3.1 Landschaftsbild

Der Gänsberg liegt in einer für den Naturraum des Kraichgaus typischen offenen und vielfältigen Kulturlandschaft mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild.

Das Plangebiet wird nahezu komplett **landwirtschaftlich genutzt**. Die Bewirtschaftung erfolgt hauptsächlich durch größere Nebenerwerbsbetriebe. Prägend sind Wiesen- und Weideflächen mit eingestreuten Obst- und Nussbäumen sowie die angrenzend an die Siedlungsfläche liegenden Dorfrandstrukturen (Grabeland, Holzlagerflächen, Weiden).

Charakteristisch ist ein **Höhenversprung**. Von der Senke um den Weihergraben im Norden bis zur Kuppe im Süden steigt das Gelände um fast 20 m von 207 m auf 227 m an.

Auch aufgrund der topographischen Gegebenheiten sind besonders zwei Bereiche für das Landschaftsbild als wertvoll einzuschätzen: Zum einen der **Übergang zum Landschaftsschutzgebiet** „Stupfericher Wald-Schönberg“ im Süd-Osten und zum anderen die Geländemulde um den **Weihergraben** im Norden.

Die sich anschließenden Landschaftsräume mit direktem Siedlungsbezug haben eine besondere Bedeutung für die Feierabend- und Kurzzeiterholung. Der Landschaftsplan nennt Maßnahmen zum Erhalt und zur Aufwertung siedlungsnaher Freiräume und macht konkrete Vorschläge zur Verbesserung der **Verzahnung von Siedlung und Landschaft**, unter anderem folgende:

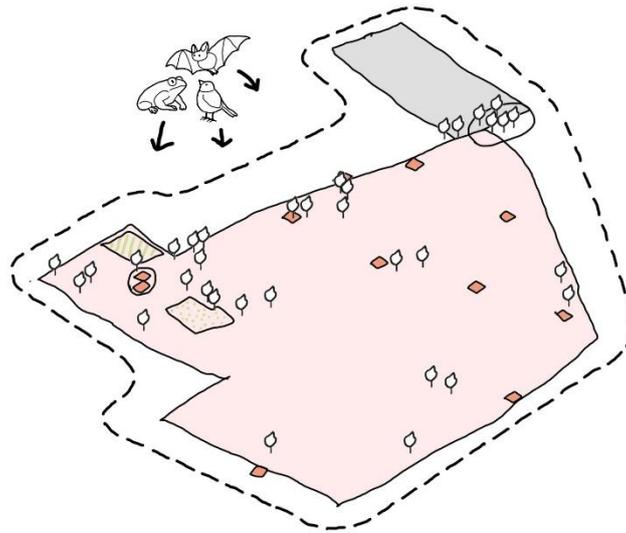
- Aufwertung des Landschaftsbildes mit naturraumtypischen Strukturelementen
- Anknüpfen an die innerörtlichen Grünverbindungen
- Bereitstellung eines funktionierenden Wegenetzes
- Erhalt qualitativ hochwertiger Freiräume
- Sicherung siedlungsnaher, ruhiger Erholungsräume
- Vermeidung von funktionalen Zerschneidungen und Ansiedlung von Lärmquellen
- Entwicklung extensiv genutzter, naturraum- und kulturlandschaftstypischer Biotope wie z.B. Streuobstwiesen und extensiv genutzte Grünlandbiotope

- Bereitstellung landschafts- und naturverträglicher Freizeiteinrichtungen wie z.B. Rastplätze, Spiel- und Bewegungsangebote außerhalb der ökologisch empfindlichen Bereiche
- Vermeidung technischer Infrastrukturen, die negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben
- Eingrünung vorhandener Infrastruktureinrichtungen mit standort- und naturraumtypischen, gebietsheimischen Gehölzen
- Vermeidung weiterer Siedlungsentwicklung in unzerschnittenen, ruhigen Landschaftsräumen.

Zur Sicherung und Weiterentwicklung des Naturraums schlägt der Landschaftsplan die Erweiterung des Landschaftsschutzgebietes bis an die geplante Siedlungsfläche vor. Wesentlicher Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes "Stupfericher Wald-Schönberg" sind u.a. die die Sicherung des ökologisch wertvollen Kulturlandschaftstyps mit extensiv genutzten Streuobstwiesen im Biotopverbund mit Feldhecken und den angrenzenden wertvollen Waldrandbereichen. Aber auch der Schutz der Feldflur vor baulicher Zersiedelung und Einfriedigung zugunsten einer landschaftsgerechten Nutzung und Naherholung sowie der Schutz der Wiesenvegetation.

**Fachliche Grundlagen:**

- Landschaftsplan 2030 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe (NVK) – Umweltbericht



### 3.2 Artenschutz

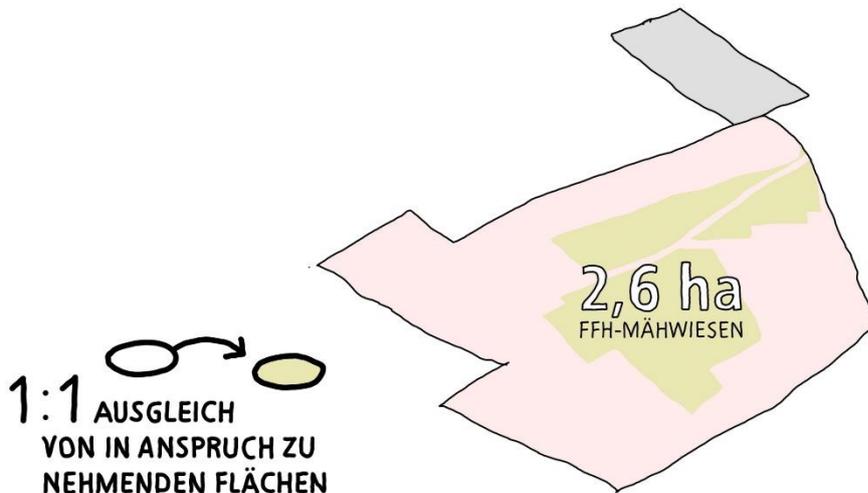
Seit Ende des Jahres 2022 liegen die Ergebnisse der 2021 beauftragten **Artenschutzprüfung** inklusive der Kartierungsergebnisse Fauna sowie der Biotoptypenkartierung vor. Untersucht wurden mögliche Beeinträchtigungen von Tier- und Pflanzenarten, die unter besonderem beziehungsweise strengem Schutz des Artenschutzes stehen.

Im Untersuchungsraum vorkommende Arten, sind **Fledermäuse, Vögel und Erdkröten**. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach Bundesnaturschutzgesetz sieht das Gutachten nicht erfüllt, sofern folgende **Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen** erfüllt werden:

- Allgemeine Vermeidungsmaßnahme: Die im Baufeld befindlichen Gehölze werden im erforderlichen Umfang vor Baubeginn und im Winterhalbjahr zurückgeschnitten oder gefällt. Potenzielle Brutplätze von Nischenbrütern, wie Holzstapel, Gartenhäuschen oder Ähnliches werden ebenfalls in diesem Zeitraum entfernt.
- Vermeidungsmaßnahme V1: Kontrolle von Baumhöhlen auf Fledermausbesatz vor Beginn der Rodungsmaßnahmen. Eine Nutzung der vorhandenen Baumhöhlen zur Überwinterung durch Fledermäuse ist unwahrscheinlich. Je nach dem, wann die Rodungsarbeiten erfolgen sollen (beispielsweise Anfang Oktober) ist eine Nutzung als Tagesquartier aber nicht völlig auszuschließen. Alle Baumhöhlen werden daher vor der Rodung auf Fledermausbesatz hin überprüft. Kann eine Nutzung sicher ausgeschlossen werden, werden die Höhlen fest verschlossen. Ist eine Nutzung nicht auszuschließen werden die Höhlungen so verschlossen, dass Tiere ausfliegen aber nicht mehr einfliegen können (Reusenprinzip). Die Fällung kann dann einige Tage später erfolgen.
- Vermeidungsmaßnahme V2/CEF: Im Zuge der Vorhabenplanung sollte geprüft werden, ob ein **Erhalt von möglichst vielen Gehölzstrukturen** im Vorhabenbereich möglich ist. Nicht zu erhaltende Gehölzstrukturen sollten durch Neupflanzungen im Zuge der Eingrünung der Gebäude ersetzt werden. Unter der Annahme, dass nicht alle Höhlenbäume erhalten werden können, werden je verlorengangener Baumhöhle zwei Fledermauskästen an Gebäuden oder verbleibenden Bäumen aufgehängt.

#### Fachliche Grundlagen:

- Artenschutzrechtliche Prüfung, November 2022 inklusive Übersichtsplan - Ergebnisse der faunistischen Kartierungen, Biotopkartierung und Erfassung von FFH-Lebensraumtypen



### 3.3 FFH-Mähwiesen

Parallel zur artenschutzrechtlichen Untersuchung wurde eine **Aktualisierung der Abgrenzung der FFH-Mähwiesenkartierung** vorgenommen. Im Vergleich zur bisherigen Datengrundlage hat sich der Bestand, am westlichen und östlichen Rand, geringfügig vergrößert und umfasst nun rund 2,6 ha (ca. 1/3 der Gesamtfläche).

Die „Mageren Flachland-Mähwiesen“ sind artenreiche, wenig gedüngte, extensiv bewirtschaftete Mähwiesen und typisch für diesen Naturraum. Die Bundesrepublik Deutschland, insbesondere Baden-Württemberg, hat **eine hohe Schutzverantwortung** für den Lebensraumtyp der „Mageren Flachland-Mähwiese“, da sich das Schwerpunktorkommen bei europaweiter Betrachtung in Südwestdeutschland befindet. Der momentane Erhaltungszustand der „Mageren Flachland-Mähwiesen“ in Baden-Württemberg ist ungünstig-schlecht. Sie waren bisher bereits innerhalb von FFH-Gebieten als Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie sowie außerhalb von Schutzgebieten über die Regelungen des Umweltschadensrechts (vgl. § 19 BNatSchG) geschützt. Aufgrund ihrer Gefährdung wurden „Magere Flachland-Mähwiesen“ zum 1. März 2022 in die Liste der gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 Abs. 2 S. 1 Nr. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) übernommen. Folglich sind die FFH-Mähwiesen nun zusätzlich über den **Biotopschutz** geschützt.

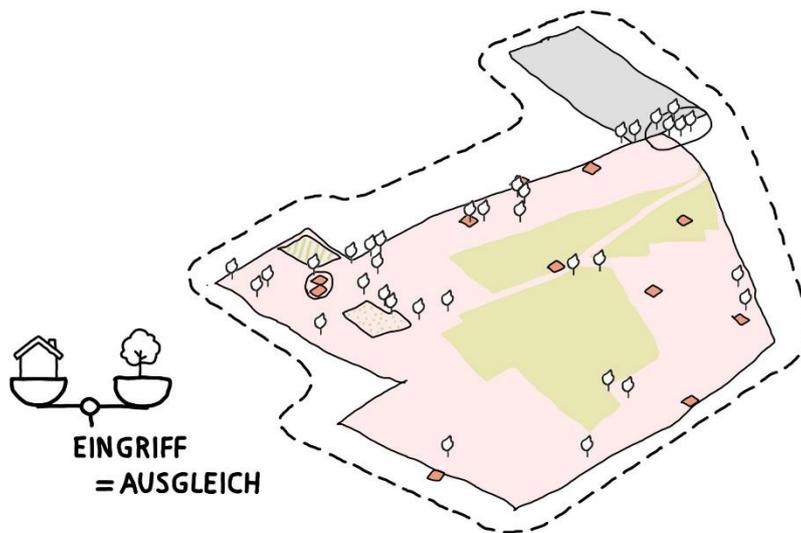
Gemäß § 30 Abs. 2 S. 1 BNatSchG sind Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der Biotope führen. Eine geplante Überbauung der FFH-Mähwiesen würde dazu führen, dass der Verbotstatbestand erfüllt wird. Für den Bebauungsplan müsste eine **Ausnahme** nach § 30 Abs. 3 BNatSchG beantragt werden.

Diese kann nur in Aussicht gestellt werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Sprich: Es müssen aus naturschutzrechtlicher Sicht **Ersatzflächen in einem 1:1 Verhältnis** für die FFH-Mähwiesen gefunden und in gleichartiger Weise bis zum Zeitpunkt des Eingriffs (= Beginn der Bebauung) wiederhergestellt sein. Je nach Zustand der potenziellen Ausgleichsflächen, sollten die Ausgleichsflächen schon deutlich vor dem Eingriff (= 5 bis 10 Jahre) eingerichtet werden, um die gewünschte ökologische Wertigkeit bis zum Baubeginn zu erzielen. Potenzielle Ausgleichsflächen müssen sich außerdem im räumlichen Zusammenhang zur Fläche des Eingriffs befinden. Das bedeutet im konkreten Fall: Möglichst auf stupfericher Gemarkung. Hierbei wird die **Flächenverfügbarkeit die Hauptherausforderung** sein, da es ist noch nicht absehbar ist, wo 2,6 ha artenreiche Wiese auf privater Fläche entwickelt, dauerhaft erhalten und gepflegt werden können.

Aktuell ist ein **Vertragsverletzungsverfahren** gegen Deutschland bei der EU-Kommission anhängig, angesichts der Verschlechterung des Erhaltungszustandes der FFH-Lebensraumtypen "Flachland-Mähwiesen" und "Berg-Mähwiesen". Aufgrund dessen wird seit einigen Jahren in einer Zielvereinbarung zwischen dem Regierungspräsidium Karlsruhe und dem Stadtkreis Karlsruhe unter anderem die intensive Bearbeitung der Wiederherstellung und des Erhalts der FFH-Mähwiesen geregelt. In den benachbarten FFH-Gebieten „Wiesen und Wälder bei Ettlingen“ (Grünwettersbach) und „Pfinzgau-West“ (Knittelberg/Grötzingen) wird die Wiederherstellung von verschlechterten FFH-Mähwiesen prioritär bearbeitet. Landwirte und auch private Bewirtschafter bzw. Flächeneigentümer\*innen werden per Vertrag verpflichtet sogenannte „Mähwiesen-Verlustflächen“ wiederherzustellen. Daher müssten die Ausgleichs-Mähwiesen für die Wohnbaufläche Gänsberg schon deutlich vor dem Eingriff (= 5 bis 10 Jahre) eingerichtet werden, um einerseits den derzeit schon schlechten Erhaltungszustand der FFH-Mähwiesen nicht noch weiter zu verschlechtern, und andererseits, um massive Kritik gegen das Vorhaben seitens der Naturschutzverbände weitestgehend ausräumen zu können. Mit Kritik seitens der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe wird weiterhin zu rechnen sein.

#### **Fachliche Grundlagen:**

- Übersichtsplan - Ergebnisse der faunistischen Kartierungen, Biotopkartierung und Erfassung von FFH-Lebensraumtypen



### 3.4 Eingriff/Ausgleich

Für die Aufstellung des zukünftigen Bebauungsplans ist eine **Umweltprüfung** durchzuführen, in der voraussichtliche erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden. Im Rahmen der Planung sind Maßnahmen zu entwickeln, die der Vermeidung und Minimierung negativer Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft dienen bzw. verbleibende Beeinträchtigungen vollständig ausgleichen oder kompensieren.

Dabei ist die gesetzlich verankerte **Eingriffsregelung** anzuwenden. Diese sieht folgendes Vorgehen vor: Im Rahmen einer Planung werden Beeinträchtigungen durch Eingriffe in den Naturhaushalt, aber auch positive Effekte von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, nach festen Kriterien in Bezug auf ihre Qualität, in **Ökopunkten** bemessen. Grundsätzlich ist der Eingriff dann als ausgeglichen anzusehen, wenn durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mindestens die gleiche Anzahl von Punkten aufgebracht wurde, mit denen der Eingriff bilanziert wurde. Grundlage für die Bewertung ist die Bewertungsmethodik zur Ökokonto-Verordnung des Landes Baden-Württemberg in Kombination mit dem verfeinerten Biotopbewertungsverfahren der Stadt Karlsruhe.

Die für die verschiedenen Szenarien aufzuwendende Ökopunkte (ÖP) wurden in einer überschlägigen Methode berechnet. Dabei wurden in einem ersten Schritt die groben Ausgleichsbedarfe für in Anspruch genommenen Böden, Mähwiesen und Fettwiesen ermittelt, von denen dann in einem zweiten Schritt die Gutschriften für die erforderliche Verlagerung der Mähwiesen abgezogen werden.

Daraus ergeben sich folgende **Gesamtausgleichsbedarfe**:

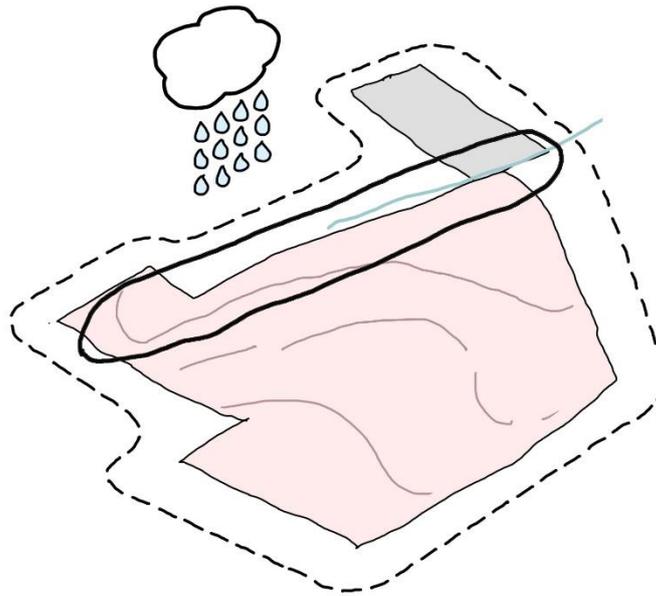
- **Szenario Max:** 2.300.000 Ökopunkte (Anteil Boden: 1.100.000 ÖP)
- **Szenario 2/3:** 1.500.000 Ökopunkte (Anteil Boden: 720.000 ÖP)
- **Szenario 1/2:** 1.100.000 Ökopunkte (Anteil Boden: 530.000 ÖP)
- **Szenario Min:** 225.000 Ökopunkte (Anteil Boden: 110.000 ÖP)

Die nötigen Ökopunkte für den Ausgleich können dadurch erbracht werden, dass Biotoptypen aufgewertet, spezifischer Arten gefördert, natürliche Retentionsflächen wiederhergestellt oder die Bodenfunktionen weniger wertvoller Böden wiederhergestellt oder verbessert werden. Die Maßnahmen sollten dabei möglichst im räumlichen und inhaltlichen Zusammenhang zum Eingriff stehen.

Ein konkretes Beispiel für eine Aufwertungsmaßnahme: Im Zuge des Bodengutachtens wird geprüft, ob mit dem anfallenden Oberboden Ackerflächen – Stichwort Oberbodenauftrag – verbessert werden können. Entsprechend der

anfallenden Oberbodenmenge aus der Erschließung, können bei einem Oberbodenauftrag pro Hektar 40.000 Ökopunkte an Ausgleich erzielt werden. Im Falle des Gänsbergs kommen die sehr guten Ackerböden im unmittelbaren Umfeld jedoch kaum für eine Verbesserung in Frage, was mit erhöhtem Aufwand bei der Suche geeigneter Flächen sowie dem Kostenaufwand für den weiteren Transportweg verbunden ist.

Zusammenfassend bleibt zu sagen: Bei den Flächen, in die eingriffen werden soll, handelt es sich um ökologisch sehr hochwertige Flächen. Abzulesen ist das an der großen Zahl der zu erbringenden Ökopunkte. Das führt zu einem sehr hohen planexternen Flächenbedarf für Ausgleichsmaßnahmen. Insbesondere das Defizit für das Schutzgut Boden, das mangels Entsiegelungs- und Maßnahmenpotenzial erfahrungsgemäß schutzgutübergreifend ausgeglichen werden muss, erfordert einen **umfangreichen Bedarf an Ausgleichsflächen**. Da die Stadt Karlsruhe im räumlichen Zusammenhang zur Planung kaum eigene Flächen besitzt, die dafür zu Verfügung stehen könnten, müssten geeignete Flächen erworben werden. Dies gilt als herausfordernd und zeitaufwändig.



### 3.5 Entwässerung

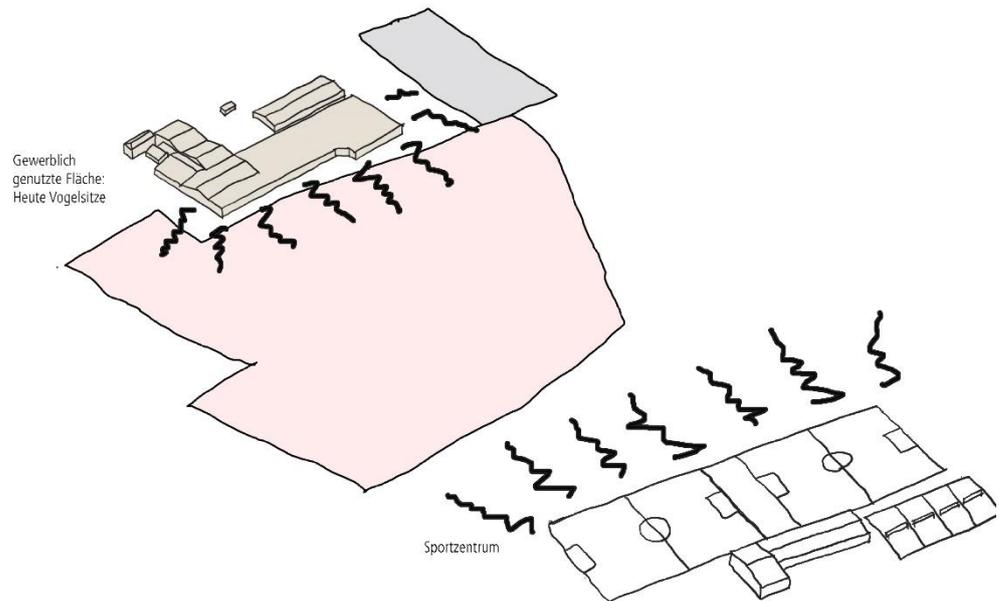
Die **Gewässerrandstreifen des „Weihergrabens“** und eine **ausgewogene Wasserhaushaltsbilanz für das gesamte Plangebiet** sind zu beachten.

Für den **Weihergraben** gilt: Es sollte nicht mehr Wasser in den bestehenden Graben eingeleitet werden als aktuell der Fall. Als mögliche Ausgleichsmaßnahme könnte der bestehende Graben aufgewertet werden.

Als Referenzgröße für die ausgewogene **Wasserhaushaltsbilanz** dient das langjährige Mittel des unbebauten Zustandes des Plangebietes, das aus den Bilanzgrößen Direktabfluss, Grundwasserneubildung und Verdunstung ermittelt wird. Dieses langjährige Mittel wird im Anschluss mit einer Abschätzung des zu erwartenden Zustandes im Falle einer Bebauung verglichen. Liegt dabei die Leistungsfähigkeit im bebauten Zustand unter der des unbebauten Zustandes sind Maßnahmen zu identifizieren, mit denen diese erhöht werden kann. Diese Maßnahmen sind in der weiteren Planung und Umsetzung zu berücksichtigen.

Der Umgang mit dem anfallendem **Niederschlagswasser** auf privaten und öffentlichen Flächen soll als Aufgabe im städtebaulichen Wettbewerb mit landschaftsplanerischer Begleitung gelöst und durch ein nachfolgend beauftragtes Entwässerungskonzept ausgearbeitet werden. Hierzu muss die Versickerungsfähigkeit des Bodens bereits vor der Wettbewerbsauslobung bekannt sein. Erfahrungsgemäß ist diese in Stupferich nicht sonderlich hoch. Aufschluss kann ein **Bodengutachten** liefern.

Die **Rückhalteflächen** könnten innerhalb der Senke am Weihergraben liegen und sollten nicht unbedingt als Becken, sondern als weite niedrig eingestaute Flächen ausgebaut werden. Die Flächen dürfen multifunktional nutzbar sein. Hierzu sind innovative Konzepte denkbar.



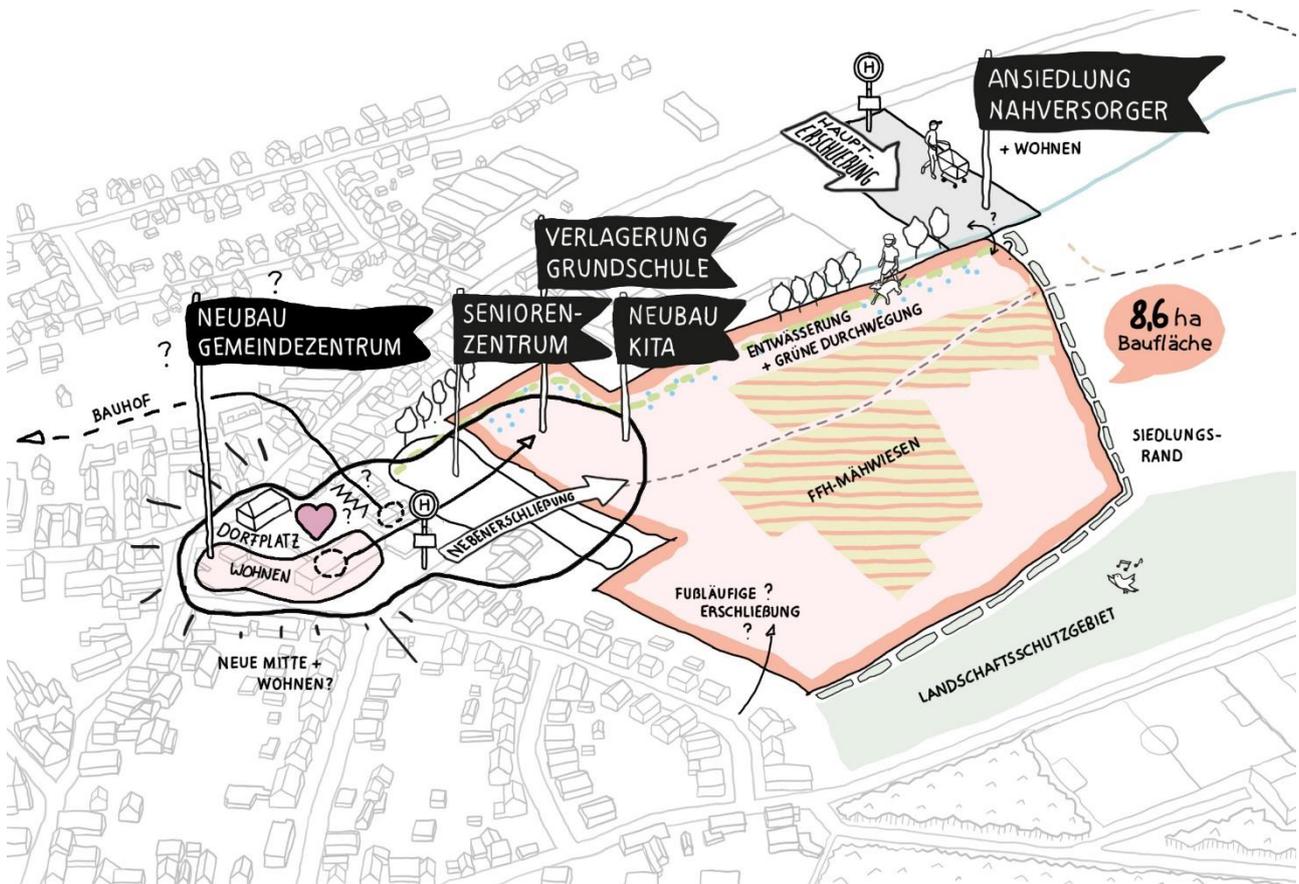
### 3.6 Immissionsschutz

Die geplante Wohnbaufläche grenzt im Norden an eine bestehende gewerbliche Baufläche. Im Süden befinden sich, im Abstand von rund 90 m, die Sportflächen der Sportgemeinschaft Karlsruhe-Stupferich 1896/1912 e.V. mit u. a. zwei Fußballfeldern, vier Tennisplätzen und einer Vereinsgaststätte mit Außengastronomie.

Für beide Nutzungen ist in einem **Immissionsschutz-Gutachten** zu prüfen, ob sich Beeinträchtigungen für die potentielle Bebauung am Gänsberg ergeben und wie darauf gegebenenfalls planerisch reagiert werden muss.

Unabhängig von den Ergebnissen eines Immissionsschutz-Gutachtens scheint es ratsam, von der bestehenden gewerblichen Fläche im Norden abzurücken, vor allem, um möglichen Konflikten, mit zukünftig baurechtlich zulässigen Nutzungen, aus dem Weg zu gehen.

## 4 Die Planungs-Szenarien



## 4.1 Szenario Max

### Umfang der Planung

Im „Szenario Max“ werden die beiden im Flächennutzungsplan 2030 dargestellten geplanten Bauflächen „Wohnbaufläche Gänsberg“ und „Gewerbliche Baufläche Kleinsteinbacher Straße“ vollständig bebaut – die Ortsmitte wird weitestgehend umgestaltet. Auf den 8,6 ha im Gänsberg – und auf der Fläche der zu verlagernden Grundschule in der Ortsmitte – werden rund 330 Wohneinheiten mit Platz für 630 Einwohnende entstehen. In Kombination mit dem potenziellen Nahversorger könnten an der Kleinsteinbacher Straße nochmals rund 15 Wohneinheiten für 30 Einwohnenden geschaffen werden. Die ressourcenschonende Nutzung der Fläche ist über die Zielwerte zur baulichen Dichte im Flächennutzungsplan 2030 gesichert.

### Grünstruktur

Allgemeine Ziele sind – wenn möglich – der Erhalt des vorhandenen Baumbestands, die Durchgrünung von Freiflächen und die Gebäudebegrünung.

Als Landschaftsplanerische Vertiefungsbereiche zu bearbeiten sind:

- Die Geländemulde am Weihergraben als „Grüne Durchwegung“ des Quartiers (in erster Linie zu Fuß) – mit besonderer Bedeutung für die Entwässerung des Gebietes.
- Harmonische Übergänge zur Landschaft an den Siedlungsrändern durch Ortsrandgestaltung und Eingrünung.

### Erschließung

Die neuen Bauflächen werden an zwei Stellen an das bestehende Verkehrsnetz angebunden. Der Hauptzugang erfolgt über die Kleinsteinbacher Straße, in eine kombinierte Erschließung mit dem potenziellen Nahversorger. Der zweite – untergeordnet ausgebildete – Zugang erfolgt über die Gänsbergstraße Nord/Ortsmitte. Über den dadurch entstehenden Erschließungsbügel könnten auch die bestehenden Buslinien bis zum Nahversorger verlängert werden.

### Infrastruktur

Im Bereich der Wohnbaufläche Gänsberg sind der Neubau einer 3-zügigen Grundschule und der Neubau einer 7-gruppigen KiTa vorgesehen. Das Gemeindezentrum behält in diesem Szenario weiterhin seinen Standort in der Stupfericher Ortsmitte, wobei einerseits ein Neubau oder andererseits eine Ertüchtigung des bestehenden Gebäudes denkbar sind. Der Neubau eines Nahversorgers als Discounter mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup> wäre laut Einzelhandelsgutachten gerade noch rentabel. Als Standort wird die gewerbliche Baufläche Kleinsteinbacher Straße empfohlen.

### Öffentlicher Raum

Neubau und Verlagerung bestehender Infrastruktureinrichtungen eröffnen – im Zusammenhang mit der Entwicklung der angrenzenden Bauflächen – ungewohnt große Spielräume für die Gestaltung des öffentlichen Raumes im Plangebiet. Folgende Potenzialräume wurden identifiziert, die als Vertiefungsbereiche zu bearbeiten sind:

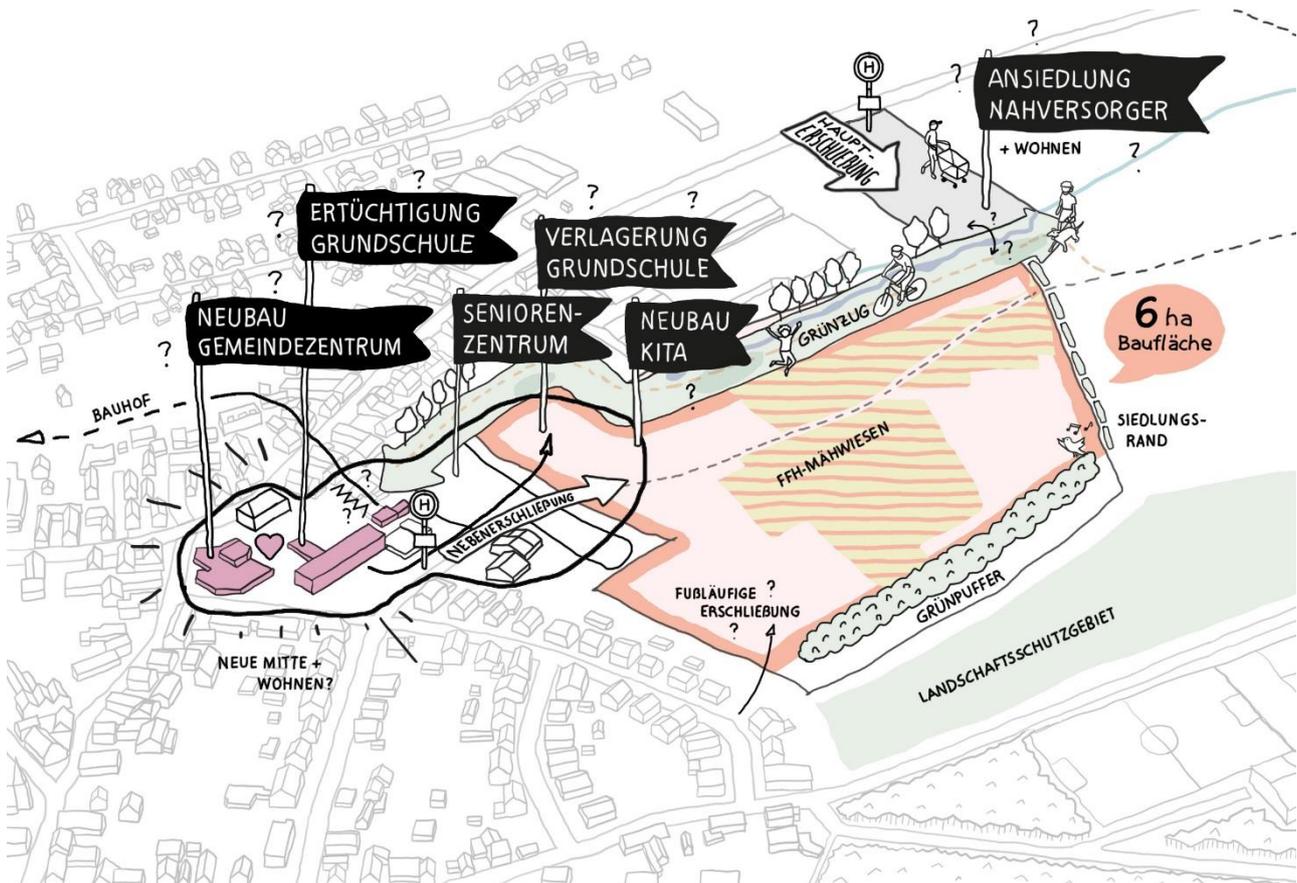
- Die „Neue Mitte“ umfasst den Bereich der alten „Ortsmitte“. Die Verlagerung der Grundschule aber auch der potenzielle Neubau des in die Jahre gekommenen Gemeindezentrums könnten Platz schaffen für einen identitätsstiftenden Dorfplatz am historischen Rathaus.
- Die „Grüne Durchwegung“ erstreckt sich von der Ortsmitte, über den nördlichen Teil der „Wohnbaufläche Gänsberg“ bis in die offene Landschaft. Geplante Nutzungen müssen mit den Anforderungen der Entwässerung im Einklang stehen. Denkbar sind: Eine naturnah gestaltete in erster Linie fußläufige Quartierserschließung mit angegliederten Angeboten zum sozialen Austausch und Verweilen, wie Sitzmöglichkeiten. Eine Herausforderung ist die gewünschte Durchbindung zur „Neuen Mitte“, die momentan nur auf Umwegen möglich ist.
- Das sogenannte „Gartentor“ markiert den Übergang von der Siedlungsfläche in die angrenzende Natur- und Kulturlandschaft. Dieser sollte auch gestalterisch ablesbar sein.
- Auf der „Gewerblichen Fläche Kleinsteinbacher Straße“ ist die Ansiedlung eines Nahversorgers angedacht. Dieser Bereich ist zugleich der Quartierszugang für den motorisierten Individualverkehr als auch Trittstein zum „Grünzug am Weihergraben“.

### Ansprüche an Ausgleich und Kompensation

In Folge der Eingriffe in den Naturhaushalt müssen:

- 2,6 ha FFH-Mähwiesen im räumlichen Nahbereich hergestellt,
- rund 2,3 Mio. Ökopunkte zur Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen erbracht und
- die in der Artenschutzrechtlichen Untersuchung identifizierten Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden.

Für dieses Szenario gilt: Geeignete Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sind rar und es ist noch nicht absehbar, ob die erforderliche Anzahl an geeigneten Flächen bereitgestellt werden kann.



## 4.2 Szenario 2/3

### Umfang der Planung

Im „Szenario 2/3“ wird die im Flächennutzungsplan 2030 dargestellte geplante Baufläche „Wohnbaufläche Gänsberg“ zu rund zwei Dritteln bebaut – eine Bebauung der „Gewerblichen Baufläche Kleinsteinbacher Straße“ ist optional angedacht. Auch die Ortsmitte könnte weitestgehend umgestaltet werden. Die genaue Abgrenzung der zu beplanenden Fläche kann bei Bedarf noch angepasst werden. Auf den 6 ha im Gänsberg und auf der Fläche der möglicherweise zu verlagernden Grundschule in der Ortsmitte werden rund 230 Wohneinheiten mit Platz für 430 Einwohnende entstehen. Der Neubau eines Nahversorgers mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup> wäre laut Einzelhandelsgutachten nicht rentabel, soll aber möglichst trotzdem weiterverfolgt werden. In Kombination mit dem potenziellen Nahversorger könnten an der Kleinsteinbacher Straße nochmals rund 15 Wohneinheiten für 30 Einwohnenden geschaffen werden. Die ressourcenschonende Nutzung der Fläche ist über die Zielwerte zur baulichen Dichte im Flächennutzungsplan 2030 gesichert.

### Grünstruktur

Allgemeine Ziele sind – wenn möglich – der Erhalt des vorhandenen Baumbestands, die Durchgrünung von Freiflächen und die Gebäudebegrünung.

Als landschaftsplanerische Vertiefungsbereiche zu bearbeiten sind:

- Die Geländemulde am Weihergraben als 1,6 ha großer naturnah gestalteter Grünzug – mit besonderer Bedeutung für die Entwässerung des Gebietes. Eventuell Raum für gebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen. Soll zudem damit vereinbare Funktionen als sozialer Treffpunkt und zur Durchwegung des Quartiers (in erster Linie zu Fuß) einnehmen.
- Ein 1 ha großer Grünpuffer am Landschaftsschutzgebiet zum Schutz landschaftlich sensibler Bereiche. Eventuell geeignet für gebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen (Verlagerung von Mähwiesen oder Aufwertungsmaßnahmen wie das Anlegen von Streuobstwiesen).
- Harmonische Übergänge zur Landschaft an den Siedlungsrändern durch Ortsrandgestaltung und Eingrünung.

### Erschließung

Die neuen Bauflächen werden an zwei Stellen an das bestehende Verkehrsnetz angebunden. Der Hauptzugang erfolgt über die Kleinsteinbacher Straße, in eine kombinierte Erschließung mit dem potenziellen Nahversorger. Der zweite – untergeordnet ausgebildete – Zugang erfolgt über die Gänsbergstraße Nord/Ortsmitte. Über den dadurch entstehenden Erschließungsbügel könnte auch die bestehenden Buslinien bis zum Nahversorger verlängert werden.

### Infrastruktur

Optional ist der Neubau einer 2-zügigen Grundschule am Gänsberg oder die Ertüchtigung des bestehenden Standortes in der Ortsmitte – möglicherweise in einer Kombination mit dem Neubau des Gemeindezentrums. Zudem vorgesehen ist der Neubau einer 6-gruppigen KiTa im Bereich der „Wohnbaufläche Gänsberg“. Der Neubau eines Nahversorgers als Discounter mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup> wäre laut Einzelhandelsgutachten nicht rentabel, soll aber möglichst trotzdem weiterverfolgt werden. Ggf. können ergänzende Nutzungen wie Post-Shop o.ä. eine Rentabilität gewährleisten. Als Standort wird die gewerbliche Baufläche Kleinsteinbacher Straße empfohlen.

### Öffentlicher Raum

Neubau und Verlagerung bestehender Infrastruktureinrichtungen eröffnen im Zusammenhang mit der Entwicklung der angrenzenden Bauflächen ungewöhnlich große Spielräume für die Gestaltung des öffentlichen Raumes im Plangebiet. Folgende Potenzialräume wurden identifiziert, die als Vertiefungsbereiche zu bearbeiten sind:

- Die „Neue Mitte“ umfasst den Bereich der alten Ortsmitte. Die mögliche Verlagerung der Grundschule aber auch der potenzielle Neubau des in die Jahre gekommenen Gemeindezentrums könnten Platz schaffen für einen identitätsstiftenden Dorfplatz am historischen Rathaus.
- Der „Grünzug am Weihergraben“ erstreckt sich von der Ortsmitte über den nördlichen Teil der „Wohnbaufläche Gänsberg“ bis in die offene Landschaft. Die topographische Lage in der Senke, mit dem dort verlaufenden Weihergraben, erklärt die Wichtigkeit des Grünzuges für das Thema Wasser/Entwässerung. Geplante Nutzungen müssen mit den daraus resultierenden Anforderungen im Einklang stehen. Denkbar sind: Eine naturnah gestaltete in erster Linie fußläufige Quartierserschließung mit angegliederten Angeboten zum sozialen Austausch und Verweilen, wie Sitzmöglichkeiten oder Spiel- und Aktivflächen. Eine Herausforderung ist die gewünschte Durchbindung zur „Neuen Mitte“, die momentan nur auf Umwegen möglich ist.
- Das sogenannte „Gartentor“ markiert den Übergang von der Siedlungsfläche in die angrenzende Natur- und Kulturlandschaft. Dieser sollte auch gestalterisch ablesbar sein.
- Auf der „Gewerblichen Fläche Kleinsteinbacher Straße“ ist die Ansiedlung eines Nahversorgers angedacht. Dieser Bereich ist zugleich der Quartierszugang für den motorisierten Individualverkehr als auch Trittstein zur Spazerroute im „Grünzug am Weihergraben“.

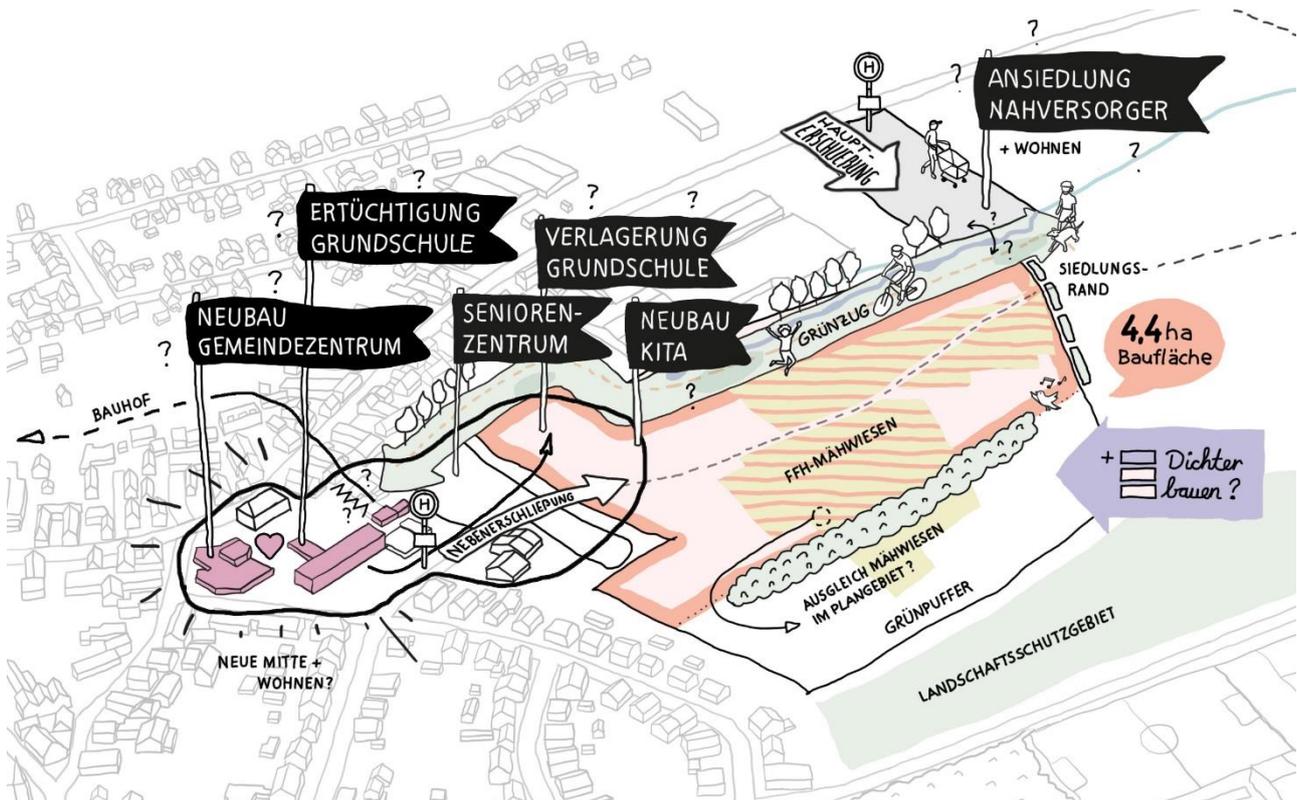
### Ansprüche an Ausgleich und Kompensation

In Folge der Eingriffe in den Naturhaushalt müssen:

- 2,6 ha FFH-Mähwiesen im räumlichen Nahbereich hergestellt,
- rund 1,5 Mio. Ökopunkte zur Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen erbracht und
- die in der Artenschutzrechtlichen Untersuchung identifizierten Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden.

Auf dem Gebiet stehen Teile der 1,6 ha des „Grünzuges am Weihergraben“ und der 1 ha großen „Grünpuffers“ zum Landschaftsschutzgebiet für gebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung.

Trotzdem gilt: Geeignete Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sind rar und es ist noch nicht absehbar, ob die erforderliche Anzahl an geeigneten Flächen bereitgestellt werden kann.



### 4.3 Szenario 1/2

#### Umfang der Planung

Im „Szenario 1/2“ wird die im Flächennutzungsplan 2030 dargestellte geplante Baufläche „Wohnbaufläche Gänsberg“ rund zur Hälfte bebaut – eine Bebauung der „Gewerblichen Baufläche Kleinsteinbacher Straße“ ist optional angedacht. Auch die Ortsmitte könnte weitestgehend umgestaltet werden. Die genaue Abgrenzung der zu beplanenden Fläche kann bei Bedarf noch angepasst werden. Auf den 4,4 ha im Gänsberg und auf der Fläche der möglicherweise zu verlagernden Grundschule in der Ortsmitte werden rund 165 Wohneinheiten mit Platz für 310 Einwohnende entstehen. Der Neubau eines Nahversorgers mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup> wäre laut Einzelhandelsgutachten nicht rentabel, soll aber möglichst trotzdem weiterverfolgt werden. In Kombination mit dem potenziellen Nahversorger könnten an der Kleinsteinbacher Straße nochmals rund 15 Wohneinheiten für 30 Einwohnenden geschaffen werden. Die ressourcenschonende Nutzung der Fläche ist über die Zielwerte zur baulichen Dichte im Flächennutzungsplan 2030 gesichert. Eventuell kann in dieser Variante trotzdem über eine sorgsame Erhöhung der Dichte nachgedacht werden, um die Ziele bei der Schaffung von Wohnraum und der Verbesserung der Nahversorgung zu erreichen.

#### Grünstruktur

Allgemeine Ziele sind – wenn möglich – der Erhalt des vorhandenen Baumbestands, die Durchgrünung von Freiflächen und die Gebäudebegrünung.

Als landschaftsplanerische Vertiefungsbereiche zu bearbeiten sind:

- Die Geländemulde am Weihergraben als 1,6 ha großer naturnah gestalteter Grünzug – mit besonderer Bedeutung für die Entwässerung des Gebietes. Eventuell Raum für gebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen. Soll zudem damit vereinbare Funktionen als sozialer Treffpunkt und zur Durchwegung des Quartiers (in erster Linie zu Fuß) einnehmen.
- Ein 2,6 ha großer Grünpuffer am Landschaftsschutzgebiet zum Schutz landschaftlich sensibler Bereiche. Eventuell geeignet für gebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen (Verlagerung von Mähwiesen oder Aufwertungsmaßnahmen wie das Anlegen von Streuobstwiesen).
- Harmonische Übergänge zur Landschaft an den Siedlungsändern durch Ortsrandgestaltung und Eingrünung.

### **Erschließung**

Die neuen Bauflächen werden an zwei Stellen an das bestehende Verkehrsnetz angebunden. Der Hauptzugang erfolgt über die Kleinsteinbacher Straße, in eine kombinierte Erschließung mit dem potenziellen Nahversorger. Der zweite – untergeordnet ausgebildete – Zugang erfolgt über die Gänsbergstraße Nord/Ortsmitte. Über den dadurch entstehenden Erschließungsbügel könnte auch die bestehenden Buslinien bis zum Nahversorger verlängert werden.

### **Infrastruktur**

Optional ist der Neubau einer 2-zügigen Grundschule am Gänsberg oder die Ertüchtigung des bestehenden Standortes in der Ortsmitte – möglicherweise in einer Kombination mit dem Neubau des Gemeindezentrums. Zudem vorgesehen ist der Neubau einer wahrscheinlich 5-gruppigen KiTa im Bereich der „Wohnbaufläche Gänsberg“. Der Neubau eines Nahversorgers als Discounter mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup> wäre laut Einzelhandelsgutachten nicht rentabel, soll aber möglichst trotzdem weiterverfolgt werden. Als Standort wird die gewerbliche Baufläche Kleinsteinbacher Straße empfohlen.

### **Öffentlicher Raum**

Neubau und Verlagerung bestehender Infrastruktureinrichtungen eröffnen im Zusammenhang mit der Entwicklung der angrenzenden Bauflächen ungewöhnlich große Spielräume für die Gestaltung des öffentlichen Raumes im Plangebiet. Folgende Potenzialräume wurden identifiziert, die als Vertiefungsbereiche zu bearbeiten sind:

- Die „Neue Mitte“ umfasst den Bereich der alten Ortsmitte. Die mögliche Verlagerung der Grundschule aber auch der potenzielle Neubau des in die Jahre gekommenen Gemeindezentrums könnten Platz schaffen für einen identitätsstiftenden Dorfplatz am historischen Rathaus.
- Die „Grüne Durchwegung“ erstreckt sich von der Ortsmitte, über den nördlichen Teil der „Wohnbaufläche Gänsberg“ bis in die offene Landschaft. Geplante Nutzungen müssen mit den Anforderungen der Entwässerung im Einklang stehen. Denkbar sind: Eine naturnah gestaltete in erster Linie fußläufige Quartierserschließung und Spazierroute mit angegliederten Angeboten zum sozialen Austausch und Verweilen, wie Sitzmöglichkeiten. Eine Herausforderung ist die gewünschte Durchbindung zur „Neuen Mitte“, die momentan nur auf Umwegen möglich ist.
- Das sogenannte „Gartentor“ markiert den Übergang von der Siedlungsfläche in die angrenzende Natur- und Kulturlandschaft. Dieser sollte auch gestalterisch ablesbar sein.
- Auf der „Gewerblichen Fläche Kleinsteinbacher Straße“ ist die Ansiedlung eines Nahversorgers angedacht. Dieser Bereich ist zugleich der Quartierszugang für den motorisierten Individualverkehr als auch Trittstein zur Spazerroute im „Grünzug am Weihergraben“.

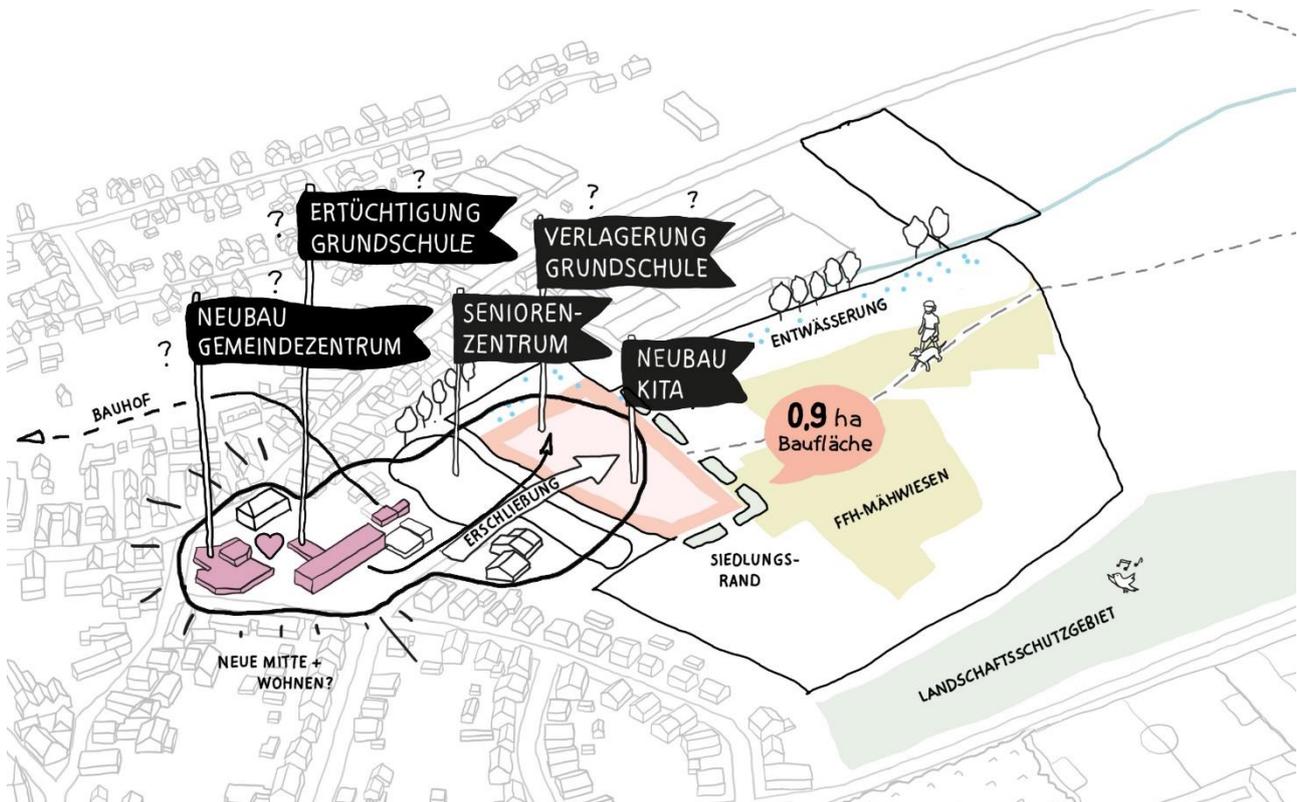
### **Ansprüche an Ausgleich und Kompensation**

In Folge der Eingriffe in den Naturhaushalt müssen:

- 2,6 ha FFH-Mähwiesen im räumlichen Nahbereich hergestellt,
- rund 1,1 Mio. Ökopunkte zur Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen erbracht und
- die in der Artenschutzrechtlichen Untersuchung identifizierten Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden.

Auf dem Gebiet stehen Teile der 1,6 ha des „Grünzuges am Weihergraben“ und der 2,6 ha große „Grünpuffer“ zum Landschaftsschutzgebiet für gebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung.

Trotzdem gilt: Geeignete Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sind rar und es ist noch nicht absehbar, ob die erforderliche Anzahl an geeigneten Flächen bereitgestellt werden kann.



#### 4.4 Szenario Min

##### Umfang der Planung

Im „Min“ wird die im Flächennutzungsplan 2030 dargestellte geplante Baufläche „Wohnbaufläche Gänsberg“ weniger als zu einem Hektar bebaut. Die Ortsmitte könnte weitestgehend umgestaltet werden. Die genaue Abgrenzung der zu beplanenden Fläche kann bei Bedarf noch angepasst werden. Wohnraum kann aufgrund der Erschließungssituation voraussichtlich nicht geschaffen werden. Die Ansiedlung eines Nahversorgers scheint ausgeschlossen.

##### Grünstruktur

Allgemeine Ziele sind – wenn möglich – der Erhalt des vorhandenen Baumbestands, die Durchgrünung von Freiflächen und die Gebäudebegrünung.

Als landschaftsplanerische Vertiefungsbereiche zu bearbeiten sind:

- Die Geländemulde am Weihergraben mit besonderer Bedeutung für die Entwässerung des Gebietes
- Harmonische Übergänge zur Landschaft an den Siedlungsrändern durch Ortsrandgestaltung und Eingrünung.

##### Erschließung

Die neue Baufläche wird über die Gänsbergstraße Nord/Ortsmitte an das bestehende Verkehrsnetz angebunden.

##### Infrastruktur

Optional ist der Neubau einer 2-zügigen Grundschule am Gänsberg oder die Ertüchtigung des bestehenden Standortes in der Ortsmitte – möglicherweise in einer Kombination mit dem Neubau des Gemeindezentrums. Zudem vorgesehen ist der Neubau einer wahrscheinlich 3-gruppigen KiTa im Bereich der „Wohnbaufläche Gänsberg“.

##### Öffentlicher Raum

Neubau und Verlagerung bestehender Infrastruktureinrichtungen eröffnen in der Ortsmitte Spielräume zur Gestaltung des öffentlichen Raums (z.B. für einen identitätsstiftenden Dorfplatz am historischen Rathaus). Der Bereich ist in der weiteren Planung als Vertiefungsbereiche zu bearbeiten.

### **Ansprüche an Ausgleich und Kompensation**

In Folge der Eingriffe in den Naturhaushalt müssen:

- Rund 225.000 Ökopunkte zur Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen erbracht und
- die in der Artenschutzrechtlichen Untersuchung identifizierten Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden.

Auch wenn nur die minimale Anzahl an Flächen in Anspruch genommen wird: Geeignete Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sind rar und es ist noch nicht absehbar, ob die erforderliche Anzahl an geeigneten Flächen bereitgestellt werden kann.

## genüberstellung der Auswirkungen

	MAX	2/3
<b>Kennzahlen:</b>		
Bruttobaufläche	8,6 ha Gänsberg 0,8 ha Kleinsteinbacher Str.	6,0 ha Gänsberg
Wohneinheiten*	330 WE Gänsberg 15 WE Kleinsteinbacher Str.	230 WE Gänsberg
Einwohnende	630 EW Gänsberg 30 EW Kleinsteinbacher Str.	430 EW Gänsberg
Grünzug Weihergraben	-	1,6 ha
Grünpuffer zum Landschaftsschutzgebiet	-	1,0 ha
<b>Umweltbelange:</b>		
Zu verlagernde Mähwiesen	2,6 ha	2,6 ha
Ökopunkte Ausgleich	2.300.000 Ökopunkte (Anteil Boden: 1.100.000 ÖP)	1.500.000 Ökopunkte (Anteil Boden: 720.000 ÖP)
<b>Infrastruktur</b>		
Erschließung	Bügel von Kleinsteinbacher Straße zu Gänsbergstraße	Bügel von Kleinsteinbacher Straße zu Gänsbergstraße
Grundschule	3-zügig Bruttobaufläche 0,5 ha Standort Gänsberg: • Neubau	2-zügig Bruttobaufläche 0,4 ha Standortvariante Gänsberg: • Neubau Standortvariante Ortsmitte: • Neubau oder Ertüchtigung
Kita	7-gruppig Bruttobaufläche 0,35 ha Standort Gänsberg: • Neubau	6-gruppig Bruttobaufläche 0,3 ha Standort Gänsberg: • Neubau
Gemeindezentrum	Standort Ortsmitte: • Neubau oder Ertüchtigung	Standort Ortsmitte: • Neubau oder Ertüchtigung
Nahversorger	Aussagen Gutachten: • gerade noch rentabel • Discounter mit Verkaufsfläche max. 800 m <sup>2</sup> und Bruttobaufläche 0,4 ha	Aussagen Gutachten: • nicht rentabel Möglichkeit der Ansiedlung soll trotzdem weiter geprüft werden.

\*Siedlungstyp C nach FNP 2030 (40 WE pro ha)

	1/2	MIN
<b>Kennzahlen:</b>		
Bruttobaufläche	4,4 ha Gänsberg	0,9 ha Gänsberg
Wohneinheiten*	165 WE Gänsberg	-
Einwohnende	310 EW Gänsberg	-
Grünzug Weihergraben	1,6 ha	-
Grünpuffer zum Landschaftsschutzgebiet	2,6 ha	-
<b>Umweltbelange:</b>		
Zu verlagernde Mähwiesen	2,1 ha	0,0 ha
Ökopunkte Ausgleich	1.100.000 Ökopunkte (Anteil Boden: 530.000 ÖP)	225.000 Ökopunkte (Anteil Boden: 110.000 ÖP)
<b>Infrastruktur</b>		
Erschließung	Bügel von Kleinsteinbacher Straße zu Gänsbergstraße	Bügel von Kleinsteinbacher Straße zu Gänsbergstraße
Grundschule	2-zügig Bruttobaufläche 0,4 ha Standortvariante Gänsberg: • Neubau Standortvariante Ortsmitte: • Neubau oder Ertüchtigung	2-zügig Bruttobaufläche 0,4 ha Standortvariante Gänsberg: • Neubau Standortvariante Ortsmitte: • Neubau oder Ertüchtigung
Kita	Vermutlich 5-gruppig Bruttobaufläche 0,25 ha Standort Gänsberg: • Neubau	Vermutlich 3-gruppig Bruttobaufläche 0,15 ha Standort Gänsberg: • Neubau
Gemeindezentrum	Standort Ortsmitte: • Neubau oder Ertüchtigung	Standort Ortsmitte: • Neubau oder Ertüchtigung
Nahversorger	Aussagen Gutachten: • nicht rentabel	Aussagen Gutachten: • nicht rentabel
	Möglichkeit der Ansiedlung soll trotzdem weiter geprüft werden.	

\*Siedlungstyp C nach FNP 2030 (40 WE pro ha)