

Nr. 2.4	
Gablonzer Straße/Schoemperlenstraße	
25,75 ha; Mühlburg	
<b>Regionalplan</b>	
Neubau Radschnellweg	
Ausbau Eisenbahnstrecken	
<b>Vorbereitende BLP</b>	
Gewerbe	
Sondernutzung (EZH)	
<b>Verbindliche BLP</b>	
238 (1952) , 614 (1985),	
656 (1991)	
<b>Städtebau</b>	
Klimaanpassungsplan	Ausweisung von klimaökologischen Sanierungsgebieten, Einwirkungsbereich von Kaltluft, Ergänzende Neupflanzungen, Neueinrichtungen von Pocket-Parks
Höhenentwicklungskonzept	Zone: Dynamisches Band, Stadteingang
Erscheinungsbild öffentlicher Raum	Bäume entlang der Straßen, Straßenraum ausreichend breit
Erscheinungsbild priv. Grundstücke	Grundstücke sind nutzungsabhängig gestaltet, teilweise mit mod. Gebäuden und hohen Grundstückseingrenzungen zur Straße, große Lagerfreiflächen, teilweise einfache Bebauung,
Adressbildung/ Gebietsauftakt	Gablonzer Straße bildet abgeschlossenen Bereich, im Süden sehr verloren. Eingänge im Osten und Südwest sehr unscheinbar.
Entfernung zu sensiblen Nutzungen	Wohnen direkt angrenzend, Seniorenzentrum im Gebiet
Betriebswohnungen	Gemäß BauNVO ausnahmsweise zulässig.

<b>Technische Infrastruktur</b>	
Breitband Internet	Ggf. als Fördergebiet für Glasfaserausbau vorzusehen
Fernwärme	ja
<b>Soziale Infrastruktur</b>	
Kinderbetreuung	KiTa im direkter Nähe, 83 Plätze
<b>Gastronomie/Freizeit</b>	
Kantine und Mittagstisch	Restaurant in 850 Meter Entfernung
Restaurant und Bar	Restaurant in 600 Meter Entfernung
Sport- und Freizeitaktivitäten	Fitnessclub, Tanzclub, Bowlingbahn, Discothek im Gebiet
<b>Verkehr</b>	
Erreichbarkeit von Autobahn	Ca. 8,2 Km (A65)
Öfftl. Stellplätze PKW	Ausreichend öffentliche Parkplätze vorhanden
Anschluss Bahngleise	nein (möglich bei Reaktivierung Hardtbahn)
<b>Radverkehr</b>	
Erreichbarkeit	Direkte Einbindung in der Radwegenetz; 5 km bis zum Zentrum
Öfftl. Stellplätze Fahrrad	Im öffentlichen Raum so gut wie keine vorhanden.
Zustand Radwege/Straße	Straßen im verbesserungswürdigen Zustand, Fahrradweg entlang der Neureuter Straße, Mischnutzung mit Fußgängern
Bike-Sharing-Stationen	Nicht vorhanden
<b>ÖPNV</b>	
S-Bahn/Tram	S5 und Linie 2, je 10-Minutentakt, je eine Hstl. am Gebietsrand; KVG möchte Hardtbahn reaktivieren
Bus	nein
<b>Innovative Mobilität</b>	
Ladesäulen für Elektrofahrzeuge	ja (2x 22kw)
<b>Vorhandene Gewerbearten</b>	
Branchenmix	kleinteiliges Gewerbe, Einzelhandel, Handwerk, Vergnügungstätten
<b>Kurzfassung und Empfehlung</b>	
<p>Der Bereich weist eine sehr heterogene Struktur auf, sowohl von der Bebauung, als auch von der Eigentümerstruktur. Die Gablonzer Straße weist einen sehr introvertierten und geschlossenen Charakter auf. In dem Bereich sind viele freizeitbezogene und einige gewerbefremde Nutzungen zu finden. Um das Gebiet zu ordnen und weiterzuentwickeln wird detaillierte Betrachtung in Form einer Lupe empfohlen.</p>	

**Flächenpotenziale**

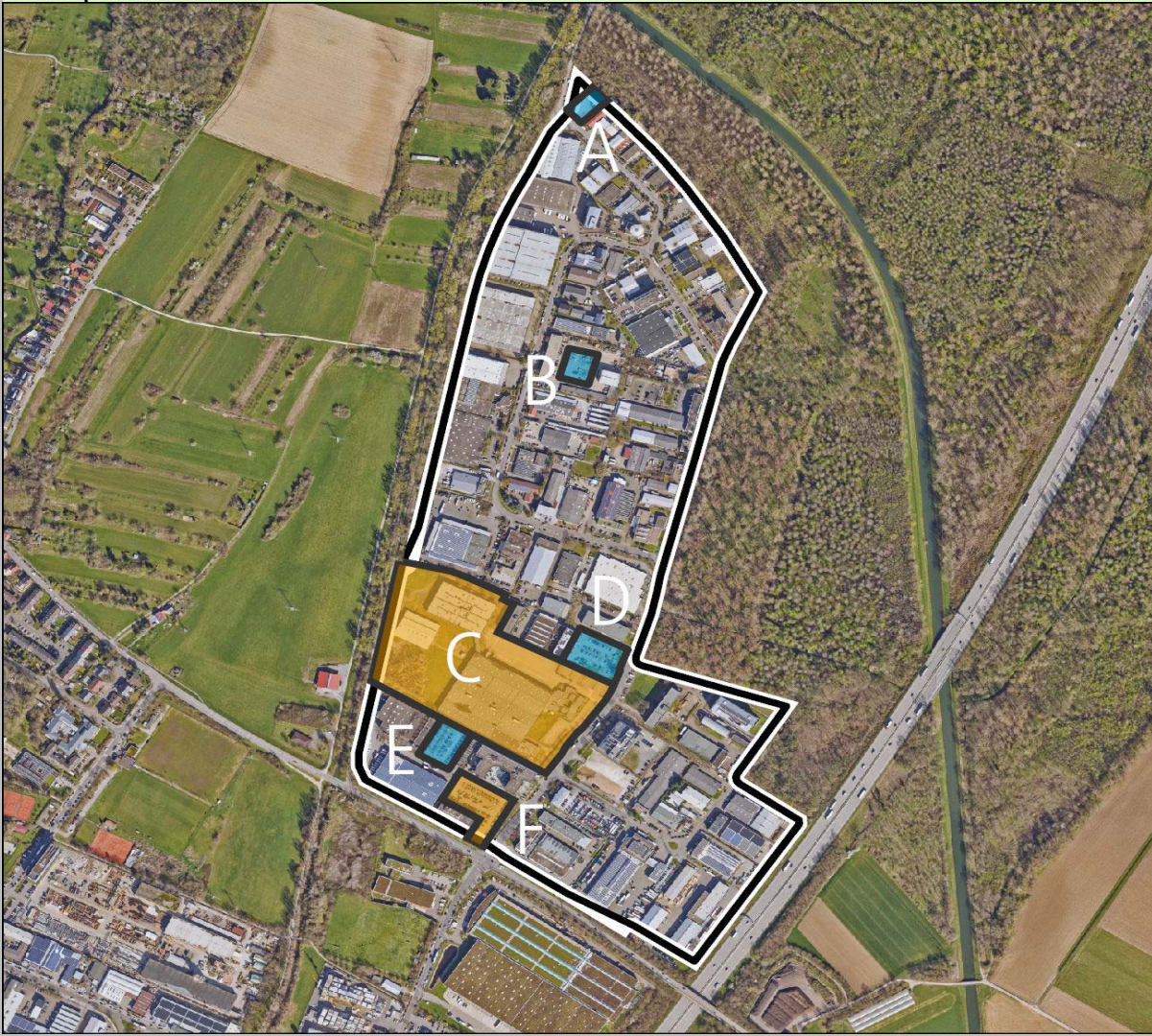


Fläche (Flurstücke)	Größe	Eigentum	BPL-Nr.	Nutzung	Zeithorizont
A (8500/3)	4.791 m <sup>2</sup>	Privat	628	Unterg./P	langfristig
B (8855/8856)	1.109 m <sup>2</sup>	Privat	628	Unterg./P	langfristig
C (8838)	2.284 m <sup>2</sup>	Privat	628	Unterg./P	langfristig
D (8932)	2.231 m <sup>2</sup>	Privat	628	Unterg./P	langfristig

Nr. 5.3		Roßweid (Greschbachstraße)	
46,19 ha; Grötzingen			
<b>Regionalplan</b>			
Siedlungsfläche (G)			
Sicherung von Wasservork.			
110 kV Fernleitung			
<b>Vorbereitende BLP</b>			
Gewerbe			
Überschwemmungsgebiet			
Angrenzend LSG			
<b>Verbindliche BLP</b>			
526, 526b, 527, 527b			
<b>Städtebau</b>			
Klimaanpassungsplan	Klimatisch belastete Quartiere, ergänzende Neupflanzung von Bäumen, Suchräume für Pocket-Parks, Entstehungsbereiche von Kaltluft		
Höhenentwicklungskonzept	Zone: Dynamisches Band, Torsituation/Stadteingang		
Erscheinungsbild öffentlicher Raum	Bäume entlang der Straßen, Straßenraum ausreichend breit, öffentl. Stellplätze vorhanden		
Erscheinungsbild priv. Grundstücke	Grundstücke sind nutzungsabhängig gestaltet, teilweise mit modernen Gebäuden und hohen Grundstückseingrenzungen zur Straße, große Lagerfreiflächen, teilweise einfache Bebauung		
Adressbildung/ Gebietsauftakt	Nicht vorhanden		
Entfernung zu sensiblen Nutzungen	Wohnen ca. 300 m entfernt		
Betriebswohnungen	Absprache mit BOA, Ausnahmsweise zulässig		

<b>Technische Infrastruktur</b>	
Breitband Internet	Ggf. als Fördergebiet für Glasfaserausbau vorzusehen
Fernwärme	Nicht vorhanden
<b>Soziale Infrastruktur</b>	
Kinderbetreuung	Kinderkrippe im Gebiet, 30 Kinder
<b>Gastronomie/Freizeit</b>	
Kantine und Mittagstisch	Vereinsgastätte in 700 Meter Entfernung
Restaurant und Bar	Vereinsgastätte in 700 Meter Entfernung
Sport- und Freizeitaktivitäten	Fitnessstudio im Gebiet. Sportvereine in benachbarten Gewerbegebieten
<b>Verkehr</b>	
Erreichbarkeit von Autobahn	Ca. 2,3 km (BAB 5)
Öfftl. Stellplätze PKW	Ausreichend öffentliche Parkplätze vorhanden
Anschluss Bahngleise	nein
<b>Radverkehr</b>	
Erreichbarkeit	Direkte Einbindung in der Radwegenetz; 6,9 km bis zum Zentrum
Öfftl. Stellplätze Fahrrad	Im öffentlichen Raum so gut wie keine vorhanden.
Zustand Radwege/Straße	Keine Radwege/Radfahrestreifen vorhanden, verbesserungswürdiger Zustand der Straßen
Bike-Sharing-Stationen	Nicht vorhanden
<b>ÖPNV</b>	
S-Bahn/Tram	Nicht vorhanden
Bus	Linie 32, 20 Minutentakt in der HVZ (6-9 Uhr und 13-19 Uhr). Keine Bedienung in NVZ; 6 Hst. Je 300 Meter Entfernung
<b>Innovative Mobilität</b>	
Ladesäulen für Elektrofahrzeuge	Nicht vorhanden
<b>Vorhandene Gewerbearten</b>	
Branchenmix	Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe, Fachhändler, kleinteilige Handwerksbetriebe, Logistik und Lager, wenig Dienstleistungen
<b>Kurzfassung und Empfehlung</b>	
Der Bereich weißt eine sehr heterogene Struktur auf, sowohl von der Bebauung, als auch von der Eigentümerstruktur. Die Grundstücke sind teilweise untergenutzt und weisen viel Potenzial für eine Nachverdichtung auf. Einige Grundstücke wurden von der Stadt, mit dem Ziele eine angemessen Entwicklung durchzuführen gekauft. Eine detaillierte Betrachtung in Form einer Lupe wird empfohlen.	

## Flächenpotenziale



Fläche (Flurstücke)	Größe	Eigentum	BPL-Nr.	Nutzung	Zeithorizont
A (9511)	1.502 m <sup>2</sup>	Privat	526	unbebaut	mittelfristig
B (8545/27)	1.867 m <sup>2</sup>	Privat	526	Unterg./P	mittelfristig
C (8545/37, 8545/45)	54.005 m <sup>2</sup>	Stadt	527	unbebaut	langfristig
D (8545/5)	4.152 m <sup>2</sup>	Privat	527	Unterg./P	mittelfristig
E (8545/4)	2.872 m <sup>2</sup>	Privat	527	Unterg./P	kurzfristig
F (8545/2)	4.954 m <sup>2</sup>	Stadt	527	Unterg./P	kurzfristig