



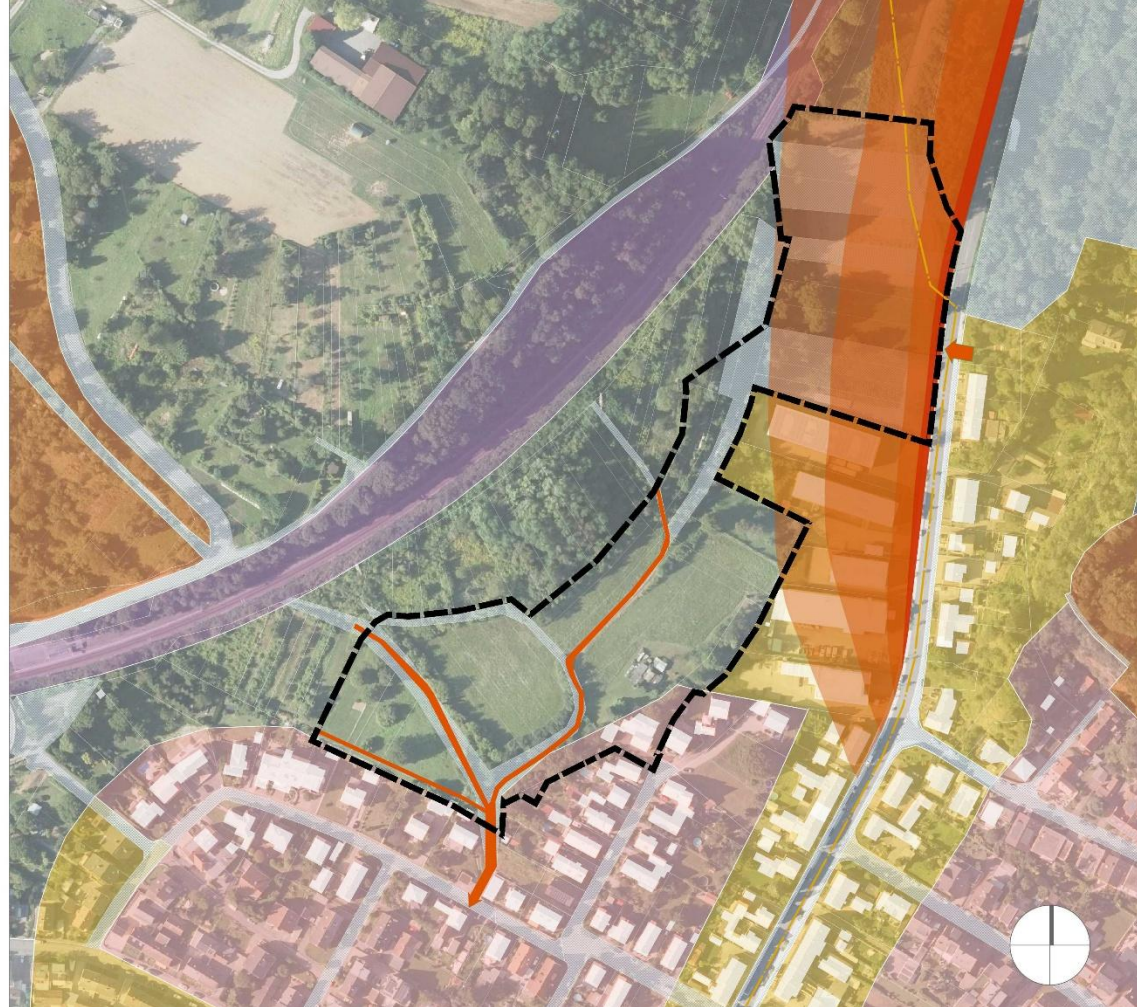
Gemeinde Pfinztal
Städtebauliches Konzept Sonnenberg - Salbusch

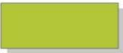
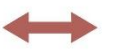
Vorstellung im Technik- und Umweltausschuss am 02.12.2025

bhmp

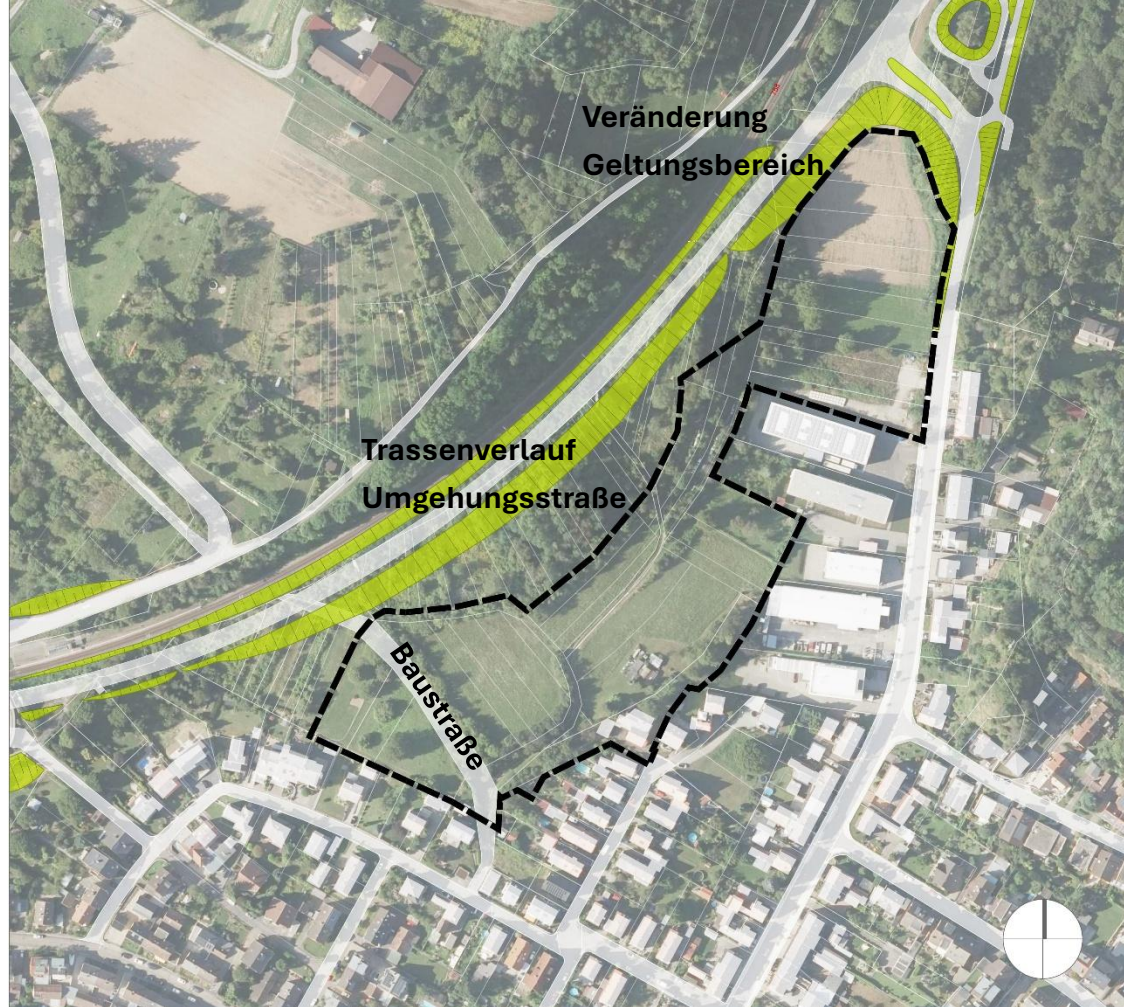
BESTANDSAUFNAHME - HERAUSFORDERUNGEN UND POTENZIALE





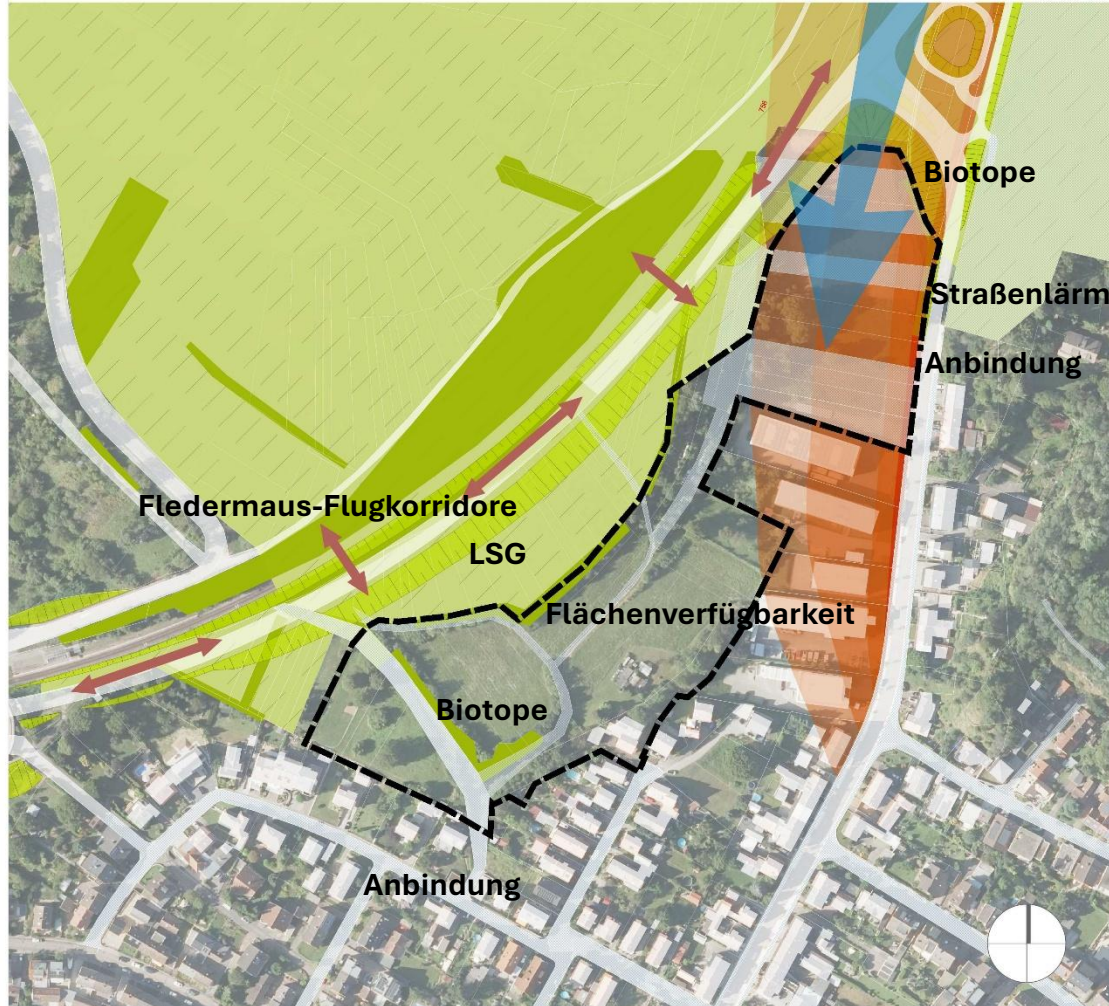
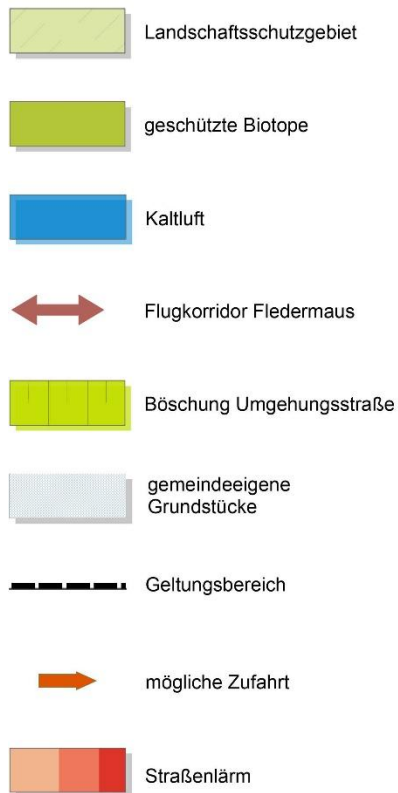
-  Landschaftsschutzgebiet
-  geschützte Biotope
-  Kaltluft
-  Flugkorridor Fledermaus
-  Geltungsbereich

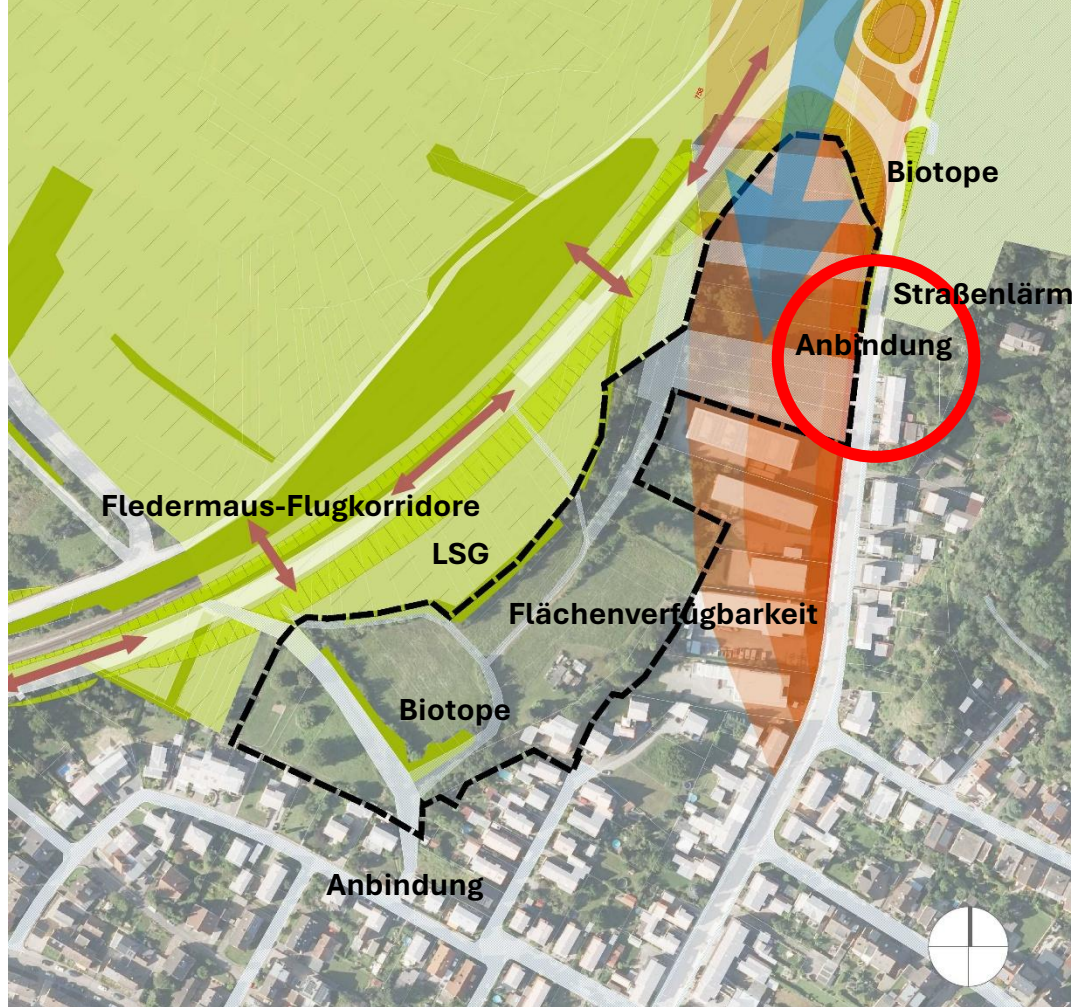


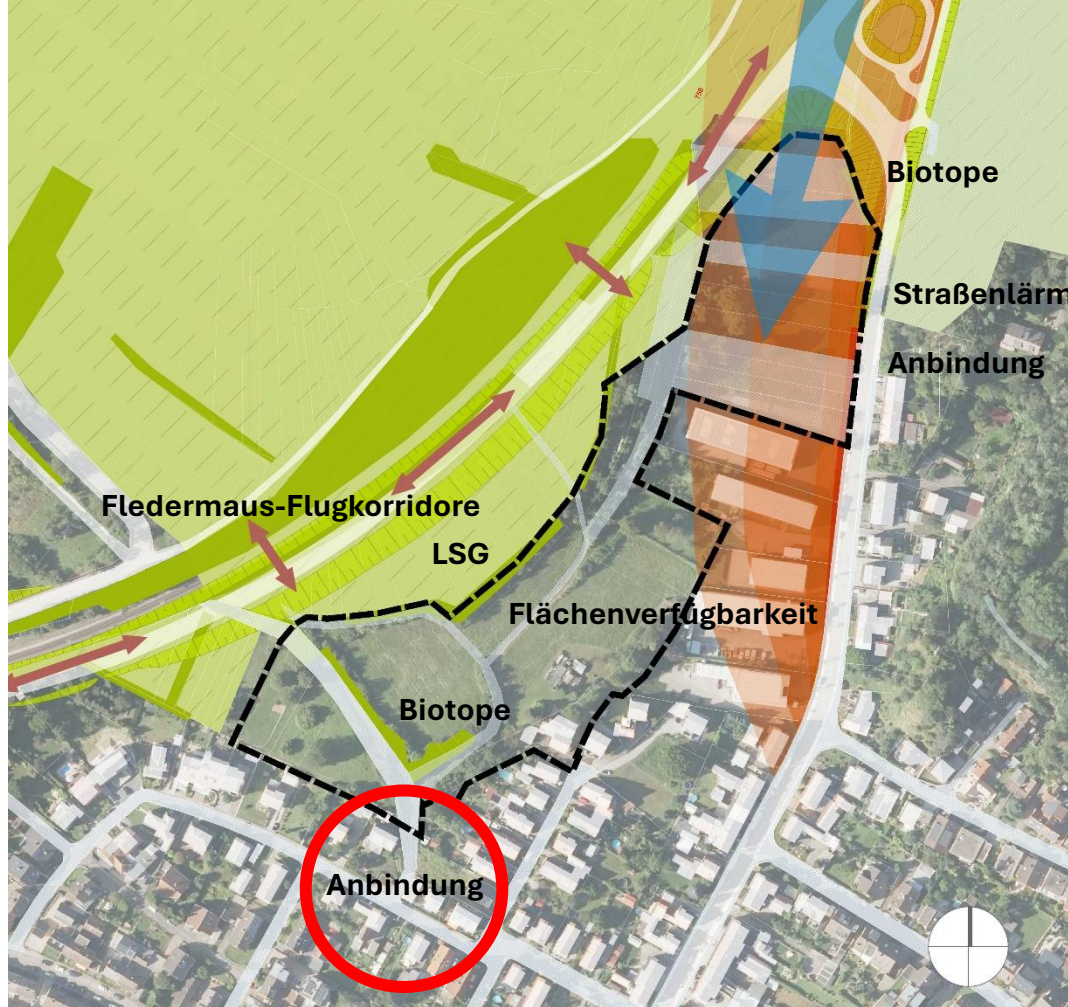


HERAUSFORDERUNGEN











Über bereits genannte Rahmenbedingungen hinaus:

- Insgesamt landschaftlich wertvolle Fläche



ENTWICKLUNGSKONZEPT



Vorschlag:

Rücknahme Geltungsbereich und
Schaffung von 2 räumlich und in ihrer
zeitlichen Entwicklung getrennten
Geltungsbereichen

- Stufenweise Entwicklung
- Zeitnahe Schaffung von
Gewerbeflächen
- Entspannung der
Erschließungssituation



Stufe 1 - Gewerbeflächen

- Zufahrt nördlich der gegenüberliegenden Wohnbebauung
- Rad- und fußläufige Verknüpfung



Stufe 1 - Gewerbeflächen

- Zufahrt nördlich der gegenüberliegenden Wohnbebauung
- Rad- und fußläufige Verknüpfung
- Gemeinsame Erschließungs- und Parkierungsflächen
- Erhalt und Ergänzung des Biotops an der Straße zur Ortsrandeingrünung
- Erschließung und Büroräume an der Westseite
- Zusammenfassung der 4 südlichen gemeindeeigenen Grundstücke
- Flexible Aufteilung möglich



Stufe 2 - Wohnungsbauprojekt

- Rad- und fußläufige Verknüpfung



Stufe 2 - Wohnungsbauprojekt

- Bestehende Zufahrt verbreitern
- Autofreies Quartier, Zufahrt über Tiefgaragen
- Erhalt und Ergänzung der Biotope Richtung LSG und Fledermausrevier
- Dargestellte Bebauung beispielhaft
z.B. als Gebäude mit II+S
3 Reihenhäuser (3er) +
2 Doppelhäuser = 13 WE
oder
5 Mehrfamilienhäuser
= ca. 25 WE



Stufe 3 - optional

Mögliche Erweiterung,
falls Grundstücks-
verfügbarkeit im
Mittelteil langfristig
doch möglich





bhm Planungsgesellschaft mbH
Heinrich-Hertz-Str. 9 | 76646 Bruchsal
07251-98198-0 | info@bhmp.de