



NVK Nachbarschaftsverband
Karlsruhe
... auf gute Nachbarschaft

Projekte im NVK



Telefon: 0721 133-6111
Internet: www.nachbarschaftsverband-karlsruhe.de
Mail: info@nachbarschaftsverband-karlsruhe.de

© Nachbarschaftsverband Karlsruhe



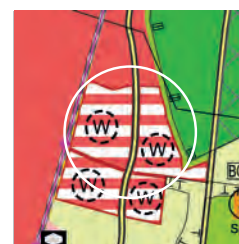
© Nachbarschaftsverband Karlsruhe | Schrägluftbild: ip-Roth
Modellfoto: SCHÖFFLER.stadtplanung.architekten | Luftbild: LGL, www.lgl-bw.de, dl-de/by-2-0

Neubaubereich N5 Eggenstein- Leopoldshafen

Gemischtes Quartier mit Wohnen, Kita, Pflegeheim,
Grünflächen, guter Anbindung und kurzen Wegen

Die Wohnbauflächen in Eggenstein-Leopoldshafen sind weitgehend ausgeschöpft; der letzte Bebauungsplan „Viermorgen III“ trat 2006 in Kraft. Aufgrund der Nähe zu Karlsruhe und der guten Anbindung, ergänzt durch Arbeitsplätze wie am KIT Campus Nord, steigt der Bevölkerungsdruck spürbar. Für das Baugbiet N5 ist ein vielfältiges Raumprogramm vorgesehen: unterschiedliche Wohnformen, Flächen für eine Kindertagesstätte,

ein Pflegeheim sowie ergänzende quartiersbezogene Angebote. Entstehen soll ein lebendiges, durchgrüntes Quartier mit kurzen Wegen, das maßstäbliche Übergänge zur bestehenden Ortsstruktur schafft und zugleich die Dichtevorgaben des Flächennutzungsplans erfüllt. Die geplanten Straßen befinden sich im Bau und sind gut erkennbar. Darüber hinaus werden Versorgungsleitungen, Sickermulden und Nahwärmeversorgung umgesetzt.



Die Wohnbaufläche ist im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans an die Bedarfe der Gemeinde angepasst worden.



Das neue Wohngebiet N5 grenzt an das bestehende Wohngebiet Viermorgen und erweitert so den Siedlungsbereich der Gemeinde nach Süden.



Verdichtete Bauweise mit Mehrfamilienhäusern; Grünzüge, Flächen für Kinderbetreuung und Pflege sowie 2 Bereiche mit vorgelagerten Plätzen sollen entstehen.



© Nachbarschaftsverband Karlsruhe | Layout und Grafiken: Fabian Fischer, Tobias Bahn



© Nachbarschaftsverband Karlsruhe | Titelbild: Stadt Ettlingen
Luftbild: LGL, www.lgl-bw.de, dl-de/by-2-0 | Foto Kita Weitblick: Markus Guhl Fotografie

Generationenpark Festplatz Ettlingen

Generationenwohnen mit 69 Wohnungen,
Quartiersmitte und Kita

Das Wohnquartier „Generationenpark Festplatz“ liegt am südwestlichen Stadtteingang von Ettlingen auf dem Gelände des ehemaligen Festplatzes, der Teil des Landesgartenschau-Geländes 1988 war. Nach dem Leitbild des Generationenwohnens entwickelt, beinhalten die beiden neu errichteten Gebäude Wohnungstypen für jede Altersgruppe: kompakte Einzimmerwohnungen, großzügige Familien- sowie barrierefreie Seniorenwohnungen. Insgesamt wurden

69 Wohneinheiten auf 5.000 m² Fläche realisiert. Zwischen den Wohngebäuden wurde der „Piazza Menfi“ als zentraler Begegnungsort angelegt. Ergänzt wird das Quartier durch die Kita „Weitblick“, die ein innovatives Raumkonzept aufweist und mit ihrem Außengelände in die Parklandschaft des Gatschina-Parks übergeht. Das Gebäude wurde 2025 mit dem Preis „Beispielhaftes Bauen“ ausgezeichnet.



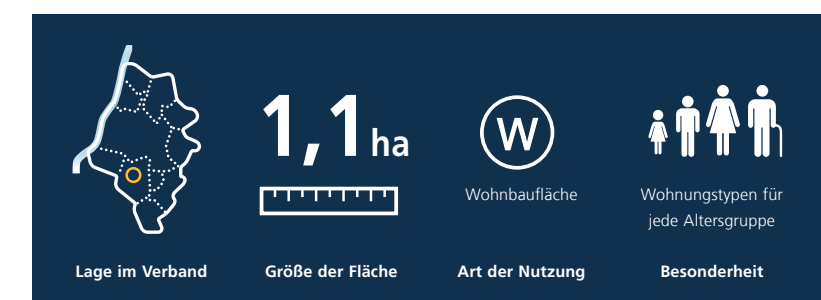
Bei einer Gebietsentwicklung in einer bereits bebauten Umgebung kann der Flächennutzungsplan nachträglich berichtigt werden. Hier von Grünfläche zu Wohnbaufläche.



Das Gebiet liegt an der Rastatter Straße, am südwestlichen Stadtteingang Ettlingens. Westlich befindet sich das Hans-Bretz-Stadion, nordöstlich der Gatschina-Park.



In Richtung des Parks ist die Fassade der Kita fast vollständig verglast – der Grund für ihren Namen „Weitblick“.



© Nachbarschaftsverband Karlsruhe | Layout und Grafiken: Fabian Fischer, Tobias Bahn



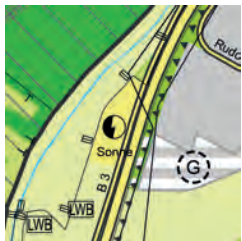
© Nachbarschaftsverband Karlsruhe | Bildrechte: Stadt Ettlingen, Stadtwerke Ettlingen GmbH | Luftbild: LGL, www.lgl-bw.de, dl-de/by-2-0

Photovoltaikanlage Hagbruch Ettlingen

Photovoltaikanlage liefert regionale klimafreundliche Energie für 1.400 Haushalte

Mit der Photovoltaik-Freiflächenanlage „Hagbruch“, westlich von A5 und B3 gelegen, realisieren die Stadtwerke Ettlingen GmbH einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Energieversorgung. Die Anlage, eine der größten im Landkreis Karlsruhe, erstreckt sich über rund vier Hektar. 5.620 Module können jährlich ca. 4,9 Mio. kWh Strom erzeugen, was dem Jahresverbrauch von rund 1.400 Haushalten entspricht. Die Anlage wurde unter der Leitung der

Stadtwerke Ettlingen GmbH geplant und errichtet und wird von der BBEK Energie GmbH sowie der BürgerEnergiegenossenschaft Region Karlsruhe Ettlingen eG (BEG) betrieben. Etwa 2,6 Millionen Euro investierten die Betreiber in die Anlage. Privatpersonen haben die Möglichkeit, sich über die BEG an der Photovoltaik-Anlage zu beteiligen und dadurch von den Erträgen zu profitieren.



Zur Umsetzung der Anlage musste zunächst der Flächennutzungsplan geändert werden. Durch eine Gesetzesänderung 2023 vereinfachen sich solche Verfahren zukünftig.



Zu aktuell für das Luftbild: Zufahrtswege und Traffohäuschen sind zwar schon zu erkennen, die Photovoltaik-Module sind hier (2023) jedoch noch nicht zu sehen.



Die überbaute Fläche bleibt unversiegelt und wird zusätzlich zur Schafbeweidung genutzt. Der Boden dient weiterhin als Lebensraum für Insekten und Kleintiere.



© Nachbarschaftsverband Karlsruhe | Bildrechte: Stadt Ettlingen | Luftbild: LGL, www.lgl-bw.de, dl-de/by-2-0

Stadtquartier Oberes Albgrün Ettlingen

Verbindung von Wohnen, Arbeiten und Freizeit in einem integrativen Ansatz

Das Stadtquartier „Oberes Albgrün“ entstand ab dem Jahr 2014 auf dem Areal der ehemaligen Köhler decor Papierfabrik, am östlichen Rand des Ettlinger Stadtzentrums. Das Quartier gliedert sich in Citybüros (nach Osten zum Gewerbegebiet), in Stadtvillen (nach Süden entlang der Schöllbronner Straße) und in Parkvillen (im rückwärtigen Bereich zur Alb). Insgesamt umfasst das Quartier 206 Wohnungen, acht Büroeinheiten

und sechs Ladenflächen auf insgesamt rund 30.000 m² sowie 240 Tiefgaragenstellplätze. Ein besonderes Augenmerk wurde auf die Gestaltung des Albufers gelegt. Dieses wurde mit Uferterrassen und begrünten Böschungen ausgestattet. Ein Wanderweg entlang der Alb und ein Wasserspielplatz ergänzen die Verbindung von urbanem Raum und Natur.



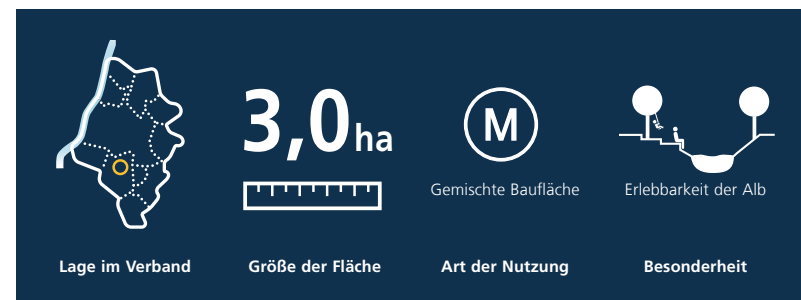
Bei einer Gebietsentwicklung in einer bereits bebauten Umgebung kann der Flächennutzungsplan nachträglich berichtigt werden. Hier von gewerblicher zu gemischter Baufläche.



Die ungewöhnliche Form der Parkvillen ist im Luftbild gut zu erkennen. Westlich befindet sich die historische Altstadt, im Osten das Betriebsgelände der Bardusch GmbH & Co. KG.



Die Ufergestaltung der Alb variiert von naturnahen Böschungen über terrassierte Ebenen aus Buntsandstein (hier im Bild) bis hin zu Holzdecks aus Douglasie.



© Nachbarschaftsverband Karlsruhe | Bildrechte: Stadt Ettlingen | Luftbild: LGL, www.lgl-bw.de, dl-de/by-2-0

Hochwasserrückhaltebecken Spinnerei Ettlingen/Waldbronn

Wiederherstellung des 100-jährlichen Hochwasserschutzes an der Alb

Bestehenden Schutzmaßnahmen an der Alb können nur noch solche Hochwasserereignisse beherrschen, die durchschnittlich einmal alle 23 Jahre vorkommen. Bei einem 100-jährlichen Hochwasser wären in Ettlingen rund 47 Hektar betroffen, darunter die historische Altstadt. Die Städte Ettlingen und Karlsruhe erarbeiteten daher seit 2006 neue Hochwasserschutzmaßnahmen.

Die Planung beinhaltet vier Maßnahmenbereiche, von denen der Bau des Hochwasserrückhaltebeckens Spinnerei, an der Grenze zwischen Ettlingen und Waldbronn gelegen, die mit Abstand größte Maßnahme darstellt: Das Rückhaltebecken bietet mit einer Staufläche von 25,4 Hektar und einer Dammhöhe von bis zu 14,4 Metern einen Rückhalteraum für 1,3 Millionen Kubikmeter Wasser. Mit Baubeginn wird noch 2026 gerechnet.



Nach Rechtskraft werden die zu bauenden Dämme neu dargestellt und entlang der Alb die Überschwemmungsgebiete bis zur Mündung in den Rhein aktualisiert.



Das Bauvorhaben wird das Albtal stark visuell prägen. Zur Veranschaulichung und besseren Kommunikation wurde daher eine 3D-Visualisierung der Planung erstellt.



Der Damm des Rückhaltebeckens wird um das Dachser-Warenlager herumgeführt. Der in die Alb einfließende Hetzelbach wird zwischen Warenlager und Damm verlegt und naturnah ausgebaut.



Von der Fläche im Plan zum lebendigen Ort:

© Nachbarschaftsverband Karlsruhe | Titelbild: baumann@bild-raum.com
Luftbild: LGL, www.lgl-bw.de, dl-de/by-2-0 | Foto Dachgarten: Paul Bauder GmbH & Co. KG



Hauptfeuerwache & Integrierte Leitstelle Karlsruhe

Gemeinschaftsprojekt von Stadt- und Landkreis in perfekter Lage

Der Neubau der Karlsruher Hauptfeuerwache, der 2021 in Betrieb ging, steht in Verlängerung der ebenfalls neuen Integrierten Leitstelle – betrieben von der Stadt Karlsruhe, dem Landkreis Karlsruhe und dem Deutschen Roten Kreuz – entlang der Wolfartsweierer Straße. Die neue Wache liegt extrem verkehrsgünstig, so dass sowohl die Innenstadt als auch die östlichen Stadtteile sowie die Autobahnen zügig angefahren werden können.

Das großzügige Areal umfasst neben den Fahrzeughallen und Räumen für die Branddirektion einen 30 Meter hohen Schlauchturm sowie unter anderem Werkstätten, Aufenthalts- und Ruheräume. Zum Erhalt der körperlichen Fitness ist auf dem Dach eines der Gebäude ein Außensportfeld untergebracht. Ein bislang einzigartiger Containerport ermöglicht es, platzsparend eine große Zahl an selten zum Einsatz kommenden Gerätschaften einzulagern.



Der Flächennutzungsplan wurde im Rahmen einer Einzeländerung geändert, von Sonderbaufläche „Dienstleistung, Gewerbe, Kultur“ zu Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehr“.



Der Neubau der Karlsruher Hauptfeuerwache steht in Verlängerung der ebenfalls neuen Integrierten Leitstelle entlang der Wolfartsweierer Straße.



Das circa 4.000 m² große Dach der Fahrzeug- und Wartungshalle ist stark begrünt und dient neben der Erholung der Einsatzkräfte dem ökologischen und klimatischen Ausgleich.



Von der Fläche im Plan zum lebendigen Ort:

© Nachbarschaftsverband Karlsruhe | Bildrechte: Renderings: eesome
Architektur: wittfoht studio architekten gmbh | Luftbild: LGL, www.lgl-bw.de, dl-de/by-2-0

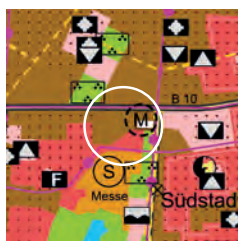


KARLA – Landratsamt Karlsruhe

Verwaltungs- und Bildungszentrum in zentraler Lage am Ettlinger Tor

In zentraler Innenstadtlage am Ettlinger Tor entsteht auf dem früheren Landratsamt-Areal ein neuer und zukunftsweisender Gebäudekomplex. Der Landkreis Karlsruhe baut hier das KARLA Verwaltungs- und Bildungszentrum, das bis zu 2.000 Arbeitsplätze bietet. Auf rund 63.000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche entstehen Büro- und Multifunktionsflächen. Investiert werden 390 Millionen Euro. Neben der Landkreisverwaltung

werden in KARLA auch die Verwaltungsschule des Gemeindetags Baden-Württemberg, der selbst als Bauherr auftritt, die Akademie der Unfallkasse Baden-Württemberg, die Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie Baden, das Arbeitsmedizinische Zentrum Karlsruhe, der Verband Region Karlsruhe, ein Kundencenter der BGV Badische Versicherungen sowie ein Kindergarten und eine Bäckerei Raum finden.



Die vielfältigen Nutzungen von KARLA finden sich im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche wieder. Der Bebauungsplan konnte aus dem FNP entwickelt werden.



Der neue Hochpunkt entsteht an einem der markantesten Orte in Karlsruhe: das „Ettlinger Tor“ ist der südliche Eingang zur Innenstadt und liegt an der zentralen Achse zum Schloss.



KARLA verbindet einen stadtraumfassenden fünfgeschossigen Blockrand mit einem rund 90 Meter hohen Hochhaus mit prägender Fernwirkung.



Von der Fläche im Plan zum lebendigen Ort:

© Nachbarschaftsverband Karlsruhe | Titelbild: Stadt Karlsruhe | Luftbild: LGL, www.lgl-bw.de, dl-de/by-2-0 | Foto Stadion Innenbereich: Stadt Karlsruhe, Paula Liebig

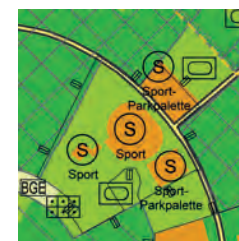


Wildparkstadion Karlsruhe

Weiterentwicklung im Wildpark: Bewährter Standort mit neuer Perspektive

Das Wildparkstadion ist das Heimstadion des Karlsruher SC und ein zentraler Ort für Sport und Veranstaltungen in Karlsruhe. Nach einer Standortuntersuchung wurde der bestehende Standort auch weiterhin als am geeignetsten bewertet. So ließ sich das Stadion optimal in die vorhandene Infrastruktur und den öffentlichen Nahverkehr einbinden und städtebaulich weiterentwickeln – heute setzt es neue Impulse für

Karlsruhe und die Region. Für den Neubau war eine Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich. Im 2015 abgeschlossenen Einzeländerungsverfahren wurden entsprechende Flächen für die Sport- und Veranstaltungsnutzung neu ausgewiesen. Aufgrund der sensiblen naturräumlichen Lage sind die Bauflächen im Flächennutzungsplan vergleichsweise detailliert als Sonderbauflächen dargestellt, die übrigen Bereiche als Grünflächen.



Zum Schutz wertvoller Landschaftsräume wurden die baulichen Nutzungen im Flächennutzungsplan passgenau als Sonderbauflächen dargestellt.



Anders als viele moderne Arenen auf der „grünen Wiese“ liegt das Stadion in Karlsruhe stadtnah am Schlossgarten im Hardtwald.



Mehr als 100 Jahre Fußball: Der Standort verkörpert die Geschichte des KSC – von den Anfängen des FC Phönix über die UEFA-Cup-Erfolge bis hin zur heutigen modernen Arena.



Von der Fläche im Plan zum lebendigen Ort:

© Nachbarschaftsverband Karlsruhe
Renderings: Matthias Grobe, Berlin | Luftbild: LGL, www.lgl-bw.de, dl-de/by-2-0



Zukunft Nord – am alten Flugplatz Karlsruhe

Vom ehemaligen militärischen Versorgungszentrum zum lebendigen Quartier

Das Quartier Zukunft Nord entsteht auf dem Gelände des ehemaligen Versorgungszentrums der amerikanischen Streitkräfte. Grundlage der Planung war ein städtebaulicher Wettbewerb und der daraus entwickelte Rahmenplan. Mit einer Mischung aus Wohnen, Arbeiten, Bildung, Freizeit und Naherholung entsteht im Quartier Zukunft Nord ein „Stadt der kurzen Wege“ mit 1.400 bis 1.600 Wohnungen. Der großzügige Naturraum des ehemaligen Flugfeldes

wird zum Naherholungsgebiet vor der Haustür und die Anbindung an die S-Bahn sorgt für ruhige Straßen. Schulen, Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und Sportanlagen liegen in direkter Nachbarschaft, die Außenräume sind abgestuft von öffentlich bis privat und vom Naturraum bis zum urbanen Quartiersplatz. Die Umsetzung kombiniert klassische Bauträgerprojekte, Vorhaben von Genossenschaften und Baugruppen.



Der Darstellung wurde in der Fortschreibung auf Grundlage des Rahmenplans geändert – deutlich erkennbar: Nutzungsdurchmischung und Verbindung von Stadt und Landschaft.



Das zukünftige Quartier grenzt unmittelbar an das Naturschutzgebiet „Alter Flugplatz Karlsruhe“.



Das Mobilitätskonzept nutzt die gute Lage des Quartiers und stärkt nachhaltige Mobilität – mit attraktiven Angeboten für ÖPNV, Fuß- und Radverkehr.



Von der Fläche im Plan zum lebendigen Ort:

© Nachbarschaftsverband Karlsruhe | Bildrechte: Gemeinde Linkenheim-Hochstetten | Luftbild: LGL, www.lgl-bw.de, dl-de/by-2-0



Neubaubgebiete Carré am Markt Linkenheim-Hochstetten

Gut vernetzte Quartiere mit vielfältigen Wohnformen, Nahversorgung und lebendigen öffentlichen Räumen

Mit den Neubaubetrieben „Biegen/Durlacher Weg 1“ und „Carré am Markt“ setzt Linkenheim-Hochstetten auf kompakte, lebensnahe Quartiere. Im Bereich Biegen/Durlacher Weg entstand eine ausgewogene Mischung aus unterschiedlichen Wohnformen, einem Lebensmittelvollsortimenter sowie einer Apotheke, ergänzt um Grünzüge, Spielplätze und kurze Wege für Fuß- und Radverkehr. Das „Carré am Markt“ zeichnet sich durch seine

urbane Dichte und Platzqualität aus. Ebenerdige Dienstleistungen beleben Handel und Begegnung. Die Änderung des Flächennutzungsplans schaffte die bauplanungsrechtliche Grundlage, bündelte Flächen effizient und ermöglichte nachhaltige Nachverdichtung. Eine transparente Beteiligung, gute ÖPNV-Anbindung und ausreichende Nahversorgung runden dieses städtebauliche Konzept ab.



Die Grundlage für die Realisierbarkeit wurde im Rahmen von zwei Einzeländerungen im Flächennutzungsplan geschaffen.



Die Lage stärkt den Zusammenschluss der Ortsteile Linkenheim und Hochstetten.



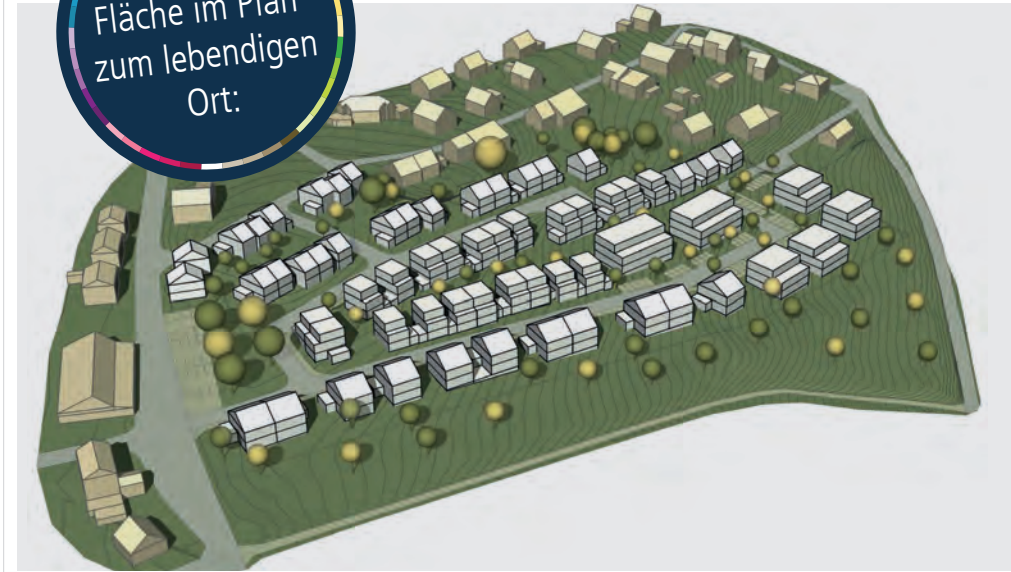
Das Carré am Markt bietet einen neuen Ort zum Aufenthalt mit gastronomischen Einrichtungen



© Nachbarschaftsverband Karlsruhe | Layout und Grafiken: Fabian Fischer, Tobias Rahn

Von der Fläche im Plan zum lebendigen Ort:

© Nachbarschaftsverband Karlsruhe
Bildrechte: Marxzell | Luftbild: LGL, www.lgl-bw.de, dl-de/by-2-0

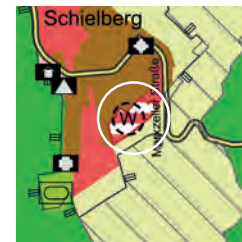


Wohngebiet Ammenäcker Marxzell

Baugebiet mit vielfältigem Wohnangebot

Im Südosten des Ortsteils Schielberg in Marxzell soll das neue Wohngebiet „Ammenäcker“ entstehen. Nach Erstellen einer städtebaulichen Studie wurde im Oktober 2025 das Bebauungsplanverfahren gestartet. Das geplante Baugebiet gliedert sich im Nordwesten mit einer Reihenhausbauung an den bestehenden Ortskern an. Im inneren und südlichen Bereich sind neben Einzel- und weiteren Reihenhäusern insgesamt sechs Mehrfamilienhäuser mit 35 Wohneinheiten

vorgesehen – keine Selbstverständlichkeit für einen sehr ländlich geprägten Ort wie Schielberg. Schielberg ist fast vollständig von EU-geschützten „FFH-Mähwiesen“ umgeben, die eine bauliche Entwicklung sehr teuer und aufwändig machen. Eine gute Ausnutzung der begrenzten Ressource „Grund und Boden“ ist daher außerordentlich wichtig.



Die Baufläche war bereits im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“.



Große Teile der landwirtschaftlichen Flächen um Schielberg sind EU-geschützte Mähwiesen. Bei einem baulichen Eingriff müssen diese an anderer Stelle ausgeglichen werden.



Aufwertung des Wohnangebots im Ort: Neben Einfamilienhäusern und Reihenhäusern auch dichtere Geschosswohnungsbauten.



© Nachbarschaftsverband Karlsruhe | Layout und Grafiken: Fabian Fischer, Tobias Rahn

Von der Fläche im Plan zum lebendigen Ort:



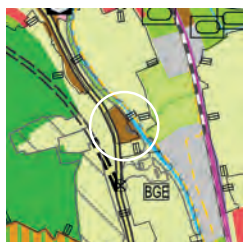
© Nachbarschaftsverband Karlsruhe
Bildrechte: Oettinger Gruppe GmbH | Luftbild: LGL, www.lgl-bw.de, dl-de/by-2-0

Schnellermühle Pfinztal

Schnellermühle: Historisches Mühlenareal nachhaltig neu genutzt

Das Projekt „Schnellermühle“ verfolgt das Ziel, ein seit langem brachliegendes Mühlenareal in Pfinztal-Berghausen nachhaltig zu revitalisieren und städtebaulich weiterzuentwickeln. Das Gebiet liegt am Ortsrand in Richtung Söllingen und zeichnet sich durch seine Lage am Wasser, historische Mühlengebäude sowie die gute Anbindung an die B10 und den Radweg Berghausen aus. Vorgesehen ist eine behutsame Kombination aus Neubauten und

eine Umnutzung der historischen Bestandsgebäude. Es ist eine hohe Nutzungsmischung vorgesehen – von altersgerechtem Wohnen über gewerblich und soziale Angebote bis hin zu Flächen für Veranstaltungen. Auf Grundlage der Maßstäblichkeit der bestehenden Mühlengebäude entsteht ein zusammenhängendes Ensemble mit der alten Mühle als Mittelpunkt, das sich harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.



Einzeländerung des Flächennutzungsplans von gewerblicher zu gemischter Baufläche. Umringt wird die Fläche von einem Landschaftsschutzgebiet.



Die Schnellermühle liegt in Berghausen, am Ortsrand in Richtung Söllingen, zwischen Pfinz im Osten, B10 im Westen sowie landwirtschaftlichen Flächen im Norden und Süden.



Das Areal wurde neu entwickelt mit gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzungen sowie Wohnungen. Die ortsbildprägende Mühle bleibt erhalten.



Von der Fläche im Plan zum lebendigen Ort:



© Nachbarschaftsverband Karlsruhe
Bildrechte: Stadt Rheinstetten | Luftbild: LGL, www.lgl-bw.de, dl-de/by-2-0

Neue Stadtmitte Rheinstetten

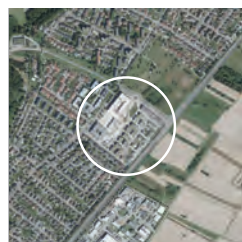
Ort der Begegnung im Herzen Rheinstettens

Die Neue Stadtmitte, ein Areal, das sich best-erschlossen in der geografischen Mitte zwischen den Ortsteilen Forchheim und Mörsch befindet, wurde nach vielen Jahren der Planung zwischen 2020 und 2025 errichtet. Es beinhaltet neben barrierearm ausgebauten Wohnungen und einem Seniorenzentrum, ein Bürgerhaus mit Bürgerbüro, Stadtbibliothek, Veranstaltungssaal und Volkshochschule sowie einen Supermarkt

und weiteren Einzelhandel zur Nahversorgung. Zur zusätzlichen Belebung des multifunktional nutzbaren Marktplatzes (oben im Bild) wird ein Gastronomiebetrieb angesiedelt. Die wohnlich und öffentlich geprägten Nutzungen werden durch einen breiten Grünzug unterteilt, der sich von Südwesten nach Nordosten durch das gesamte Gebiet zieht.



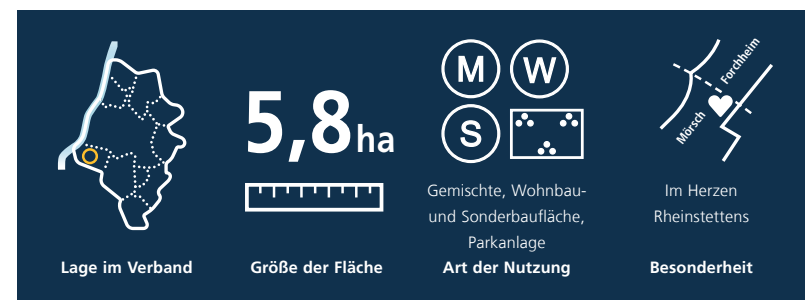
Zur Umsetzung der Bau- und Grünflächen wurde der Flächennutzungsplan im Rahmen einer Fortschreibung und einer Einzeländerung angepasst.



Die Struktur der Bebauung und auch der Marktplatz ist im Luftbild (2023) gut zu erkennen.



Um das Gebiet vom Lärm der B36 abzuschirmen, wurde eine hohe Lärmschutzwand errichtet. Knapp 700 m² Glaselemente führen dazu, dass sie trotzdem offen und transparent wirkt.



© Nachbarschaftsverband Karlsruhe | Layout und Grafiken: Fabian Fischer, Tobias Rahm

Von der Fläche im Plan zum lebendigen Ort:



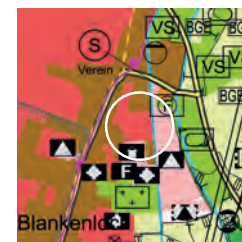
© Nachbarschaftsverband Karlsruhe
Bildrechte: Volkswohnung | Luftbild: LGL, www.lgl-bw.de, dl-de/by-2-0

Wohnpark Mittendrin Stutensee

Nachhaltiges Quartier mit 152 Wohnungen und grüner Mitte

Auf dem Gelände des ehemaligen Stutensee-Bads entstand mit dem „Wohnpark Mittendrin“ bis 2024 ein nachhaltiges Quartier mit insgesamt 152 Wohneinheiten in neun Gebäuden. Durch eine nutzungsneutrale Grundrissgestaltung und eine gute Durchmischung der Wohnungsgrößen wird Wohnraum für unterschiedliche Generationen und Lebensformen angeboten. Rund ein Drittel der Wohnungen wird sozial gefördert.

Zur Versorgung des Areals mit Wärme und Strom wurden Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sowie ein Blockheizkraftwerk installiert. Die grüne Mitte mit Spielbereich, Brunnen und Sitzgelegenheiten sorgt für eine hohe Aufenthaltsqualität im Freien. Nahezu alle wichtigen Einrichtungen sind fußläufig erreichbar, zudem ist eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben. Zwei Tiefgaragen unterstützen das Ziel eines weitgehend autofreien Wohnquartiers.



Bei einer Gebietsentwicklung in einer bereits bebauten Umgebung kann der Flächennutzungsplan nachträglich berichtigt werden. Hier von Gemeinbedarfsfläche „Hallenbad“ zu Wohnbaufläche.



Das Wohnquartier befindet sich am östlichen Rand von Blankenloch, in unmittelbarer Nähe zur Festhalle und dem neuen Stutenseebad. ÖPNV-Haltestellen sind fußläufig erreichbar.



Noch sind die neu gepflanzten Bäume klein; in einigen Jahren werden sie der grünen Mitte auch klimatisch zugutekommen. Auf den Hausdächern sind PV-Anlagen zu erkennen.



© Nachbarschaftsverband Karlsruhe | Layout und Grafiken: Fabian Fischer, Tobias Rahm

Aufgabe und Organisation

© Nachbarschaftsverband Karlsruhe | Bildrechte: Stadtarchiv Karlsruhe



Planen im Verband: 50 Jahre, auf gute Nachbarschaft



Wer oder was ist der Nachbarschaftsverband?

Der Nachbarschaftsverband Karlsruhe, kurz NVK, ist ein Planungsverband aus elf Mitgliedsgemeinden mit insgesamt rund 500.000 Einwohnerinnen und Einwohnern. Ziel der Zusammenarbeit ist die koordinierte Entwicklung von Siedlungs- und Freiflächen mithilfe der gemeinsamen Planwerke Flächennutzungsplan und Landschaftsplan. Gegründet wurde der Nachbarschaftsverband am 1. Januar 1976. Initiiert wurde der Zusammenschluss durch das Land Baden-Württemberg im Zuge der Gebiets- und Verwaltungsreform, um größere und leistungsfähigere Verwaltungseinheiten zu schaffen.



Ähnliche Nachbarschaftsverbände gibt es in Baden-Württemberg auch noch in Heidelberg-Mannheim, Pforzheim, Reutlingen-Tübingen und Ulm.



Politik und Verwaltungen der Mitgliedsgemeinden arbeiten eng zusammen. Der Vorsitz der Verbandsversammlung und die Geschäftsstelle wechseln alle zwei Jahre. Die Planungsstelle ist dagegen dauerhaft im Stadtplanungsamt der Stadt Karlsruhe angesiedelt.



Bund, Länder, Regionen und Kommunen planen abgestimmt auf unterschiedlichen Maßstäben. Ein zentraler Grundsatz dabei ist das Gegenstromprinzip: Planung läuft nicht nur „von oben nach unten“, sondern in beide Richtungen.

Von der Fläche im Plan zum lebendigen Ort:



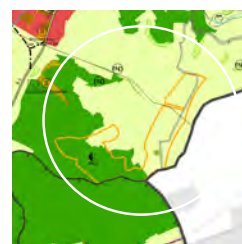
© Nachbarschaftsverband Karlsruhe | Bildrechte: Gemeinde Weingarten
Luftbild: LGL, www.lgl-bw.de, dl-de/by-2-0 | Windrad: Gustavo Alábiso

Windkraft am Hinteren Heuberg Weingarten

Mit Windkraft zur Stromautarkie

Mit dem Teil-Flächennutzungsplan Windenergie hat der Nachbarschaftsverband Karlsruhe die Weichen für die Gewinnung von erneuerbarem Strom durch Windkraft gestellt. Wichtig war, eine Lösung zu schaffen, die Mensch, Natur und Umwelt gerecht wird. Nach langjähriger, teils emotionaler Diskussion liegt für Weingarten seit dem 8. März 2026 ein Ergebnis vor: 57,4 % votierten für die Verpachtung der kommunalen Flächen am Hinteren Heuberg.

Unter Berücksichtigung der Abstandsregelungen könnten auf der kombinierten Planfläche, bestehend aus dem Vorranggebiet im Regionalplan sowie der Konzentrationszone im Teil-Flächennutzungsplan Wind des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe, bis zu sieben Windenergieanlagen entstehen. Nach Ertragsprognosen könnte schon mit drei Anlagen die bilanzielle Stromautarkie für die Gemeinde am Rand des Kraichgaus erzielt werden.



Mit dem Teil-Flächennutzungsplan Windenergie sind Konzentrationszonen für Windkraftanlagen geschaffen worden.



Kombinierte Planflächen: Regionalplan (violett) und Teil-Flächennutzungsplan (orange)



Durch Flächen in Ettlingen, Karlsbad, Rheinstetten und Weingarten wurde im NVK-Gebiet substanziiell Raum für Windenergie geschaffen.



Von der Fläche im Plan zum lebendigen Ort:



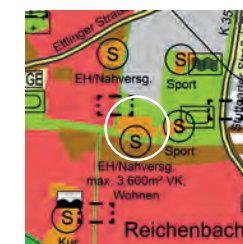
© Nachbarschaftsverband Karlsruhe
Bildrechte: ALDI SÜD | Luftbild: LGL, www.lgl-bw.de, dl-de/by-2-0

Nahversorgungs- zentrum Talstraße Waldbronn

Mixed-Use-Immobilie vereint Einzelhandel und Wohnraum

Das in Waldbronn-Reichenbach gelegene Projekt wurde zwischen 2018 und 2024 durch ALDI SÜD entwickelt und realisiert. Die Fläche wurde vorher bereits durch drei Einzelhändler genutzt, allerdings in Form „klassischer“ eingeschossiger Bauten mit Satteldach, wie man sie zu Tausenden in Deutschland findet. Mit Umsetzung des Projekts wurde die Verkaufsfläche erhöht (von 1.700m² auf 3.000m²) und durch

Aufstockungen um bis zu vier Geschosse mit 9.000m² Wohnfläche für insgesamt 115 Wohnungen neu geschaffen, 20% davon sozial gefördert. Die Dächer wurden begrünt und mit Solarthermie ausgestattet. Verglichen mit dem vorherigen Zustand wurde nur geringfügig zusätzliche Fläche versiegelt. Das neue Zentrum zeigt auf, wieviel Potenzial für Nachverdichtung in bisher monofunktionalen Einzelhandelsgebieten steckt.



Bei einer Gebietsentwicklung in einer bereits bebauten Umgebung kann der Flächennutzungsplan nachträglich berichtigt werden. Hier die Nutzungen der Sonderbaufläche.



Das Areal befindet sich nördlich der Talstraße in Reichenbach. Südlich davon ist das Neubaugebiet „Erweiterung Ortszentrum – Rück II“ zu sehen, das seit 2021 sukzessive bebaut wird.



Eine Stapelung von anderen Nutzungen über Nahversorgern ist noch ungewöhnlich, eine gute Ausnutzung der begrenzten Ressource „Grund und Boden“ wird aber immer wichtiger.

