

Gemeinde Ispringen

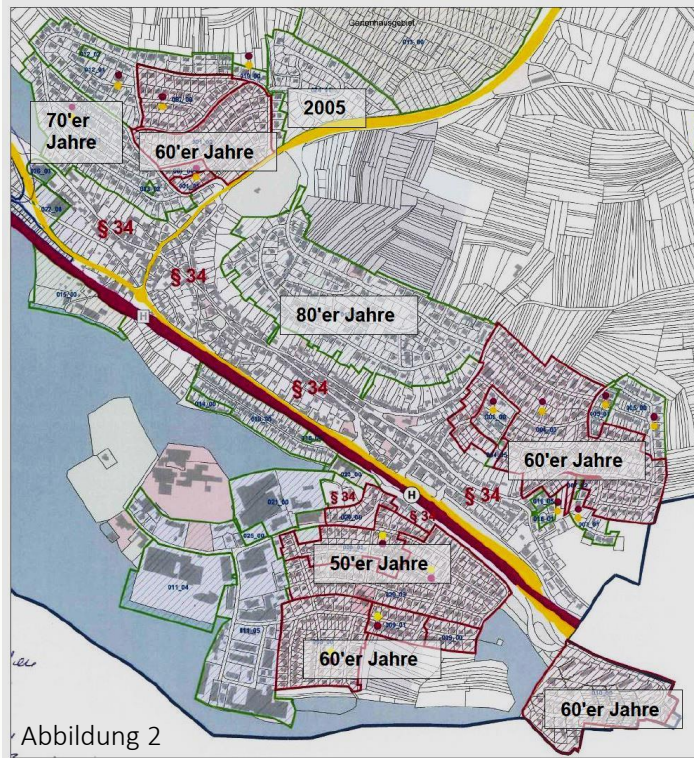
Entscheidungsprozess zur vorgesehenen Wohnbauentwicklung Weglanden

Stand: Juni 2023



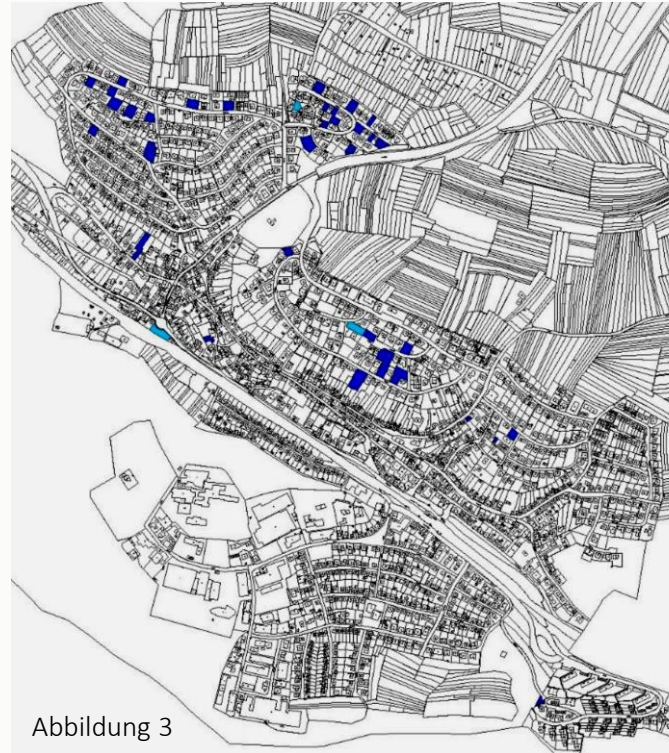
Stand der Wohnbaulandentwicklung und Baulandreserven

- Bisherige Entwicklung



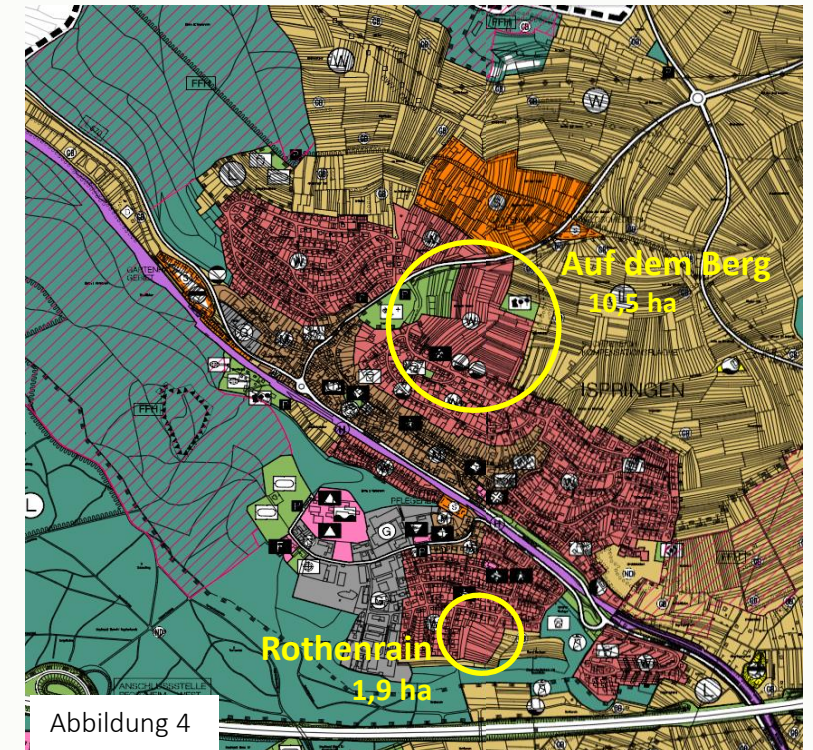
Letztes Wohnbaugebiet 2005:
„Schröder“ mit 4,6 ha

- Baulücken (Stand: November 2022)



Nur noch einzelne Baulücken in den bestehenden Wohngebieten vorhanden und nur eingeschränkt verfügbar, da in privater Hand

- Flächennutzungsplan (FNP)



Geplante Wohnbauflächen laut FNP:
,Auf dem Berg' und ,Rothenrain'

→ **Konflikte für die Umsetzung schon länger erkennbar (u.a. Naturschutz): daher Neubewertung der Flächen & Prüfung alternativer Wohnbaupotenziale**

Studien zur Wohnbauentwicklung

Entwicklungsstudie 2018

- Betrachtung Vor- und Nachteile verschiedener Flächenpotenziale
- Anfang 2020 Beschluss Gemeinderat: Artenschutz und Plankonzepte für Rothenrain, Allmendstücker und Auf dem Berg

Artenschutzuntersuchung November 2020

- im Gebiet Auf dem Berg hohe artenschutzrechtliche Konflikte
- Vorstellung Ergebnis im Gemeinderat Anfang 2021

Alternativenprüfung Bereich Auf dem Berg / Weglanden 2021

- Untersuchung verschiedener Gebietsabgrenzungen in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekturbüro faktorgruen
- Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Enzkreis
- Vorstellung Ergebnis im Gemeinderat September 2021: Konfliktpotenzial im östlich gelegenen Bereich Weglanden ist wesentlich geringer als im Bereich Auf dem Berg

Gemeindeentwicklungskonzept 2022

- Definition von Entwicklungszielen: u.a. Entwicklung eines zukunftsweisenden Wohnbaugebietes am nordöstlichen Ortsrand

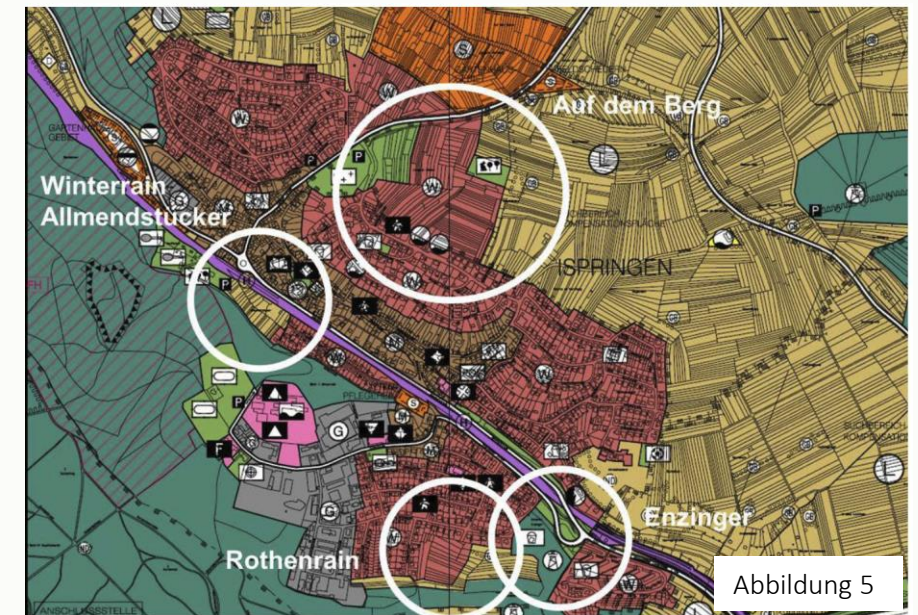


Abbildung 5



Abbildung 6

Einordnung in übergeordnete Planungen und Bedarf

Derzeit läuft das Verfahren zur **Fortschreibung des Flächennutzungsplans** im Nachbarschaftsverband Pforzheim, dem die Gemeinde Ispringen angehört:

auf Grundlage der Untersuchungen 2020 / 2021 wurde der Flächenbereich ‚Weglanden‘ in den Vorentwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans (als Prüffläche 201) aufgenommen.

Gleichzeitig befindet sich aktuell auch die **Fortschreibung des Regionalplans Nordschwarzwald** im Verfahren, so dass auch hier die kommunalen Planungsabsichten abgestimmt werden können.

Bedarfsbetrachtung für den Planungshorizont 2035 / 2040

- auf Grundlage Bevölkerungsdaten und -prognosen des Statistischen Landesamtes
 - sowie unter Berücksichtigung der örtlichen Besonderheiten der Gemeinde Ispringen:
Lage an Stadtbahn / Stadtbahnhaltepunkt, unmittelbare Nähe zum Oberzentrum Pforzheim, starker Arbeitsplatzstandort, Nachfrage auch wegen zurückhaltender Wohnbauentwicklung in den vergangenen Jahren
- Ergebnis: Bedarf für neue Wohnbauflächen ca. 8,9 ha – 11,6 ha
abgestimmt mit Regierungspräsidium Karlsruhe / Höhere Raumordnungsbehörde, Regionalverband Nordschwarzwald und Nachbarschaftsverband Pforzheim

Alternativenprüfung 2023 – geprüfte Flächen (stadtplanerische Bewertung Büro Schöffler)

(6) Schröder / 2,2 ha:

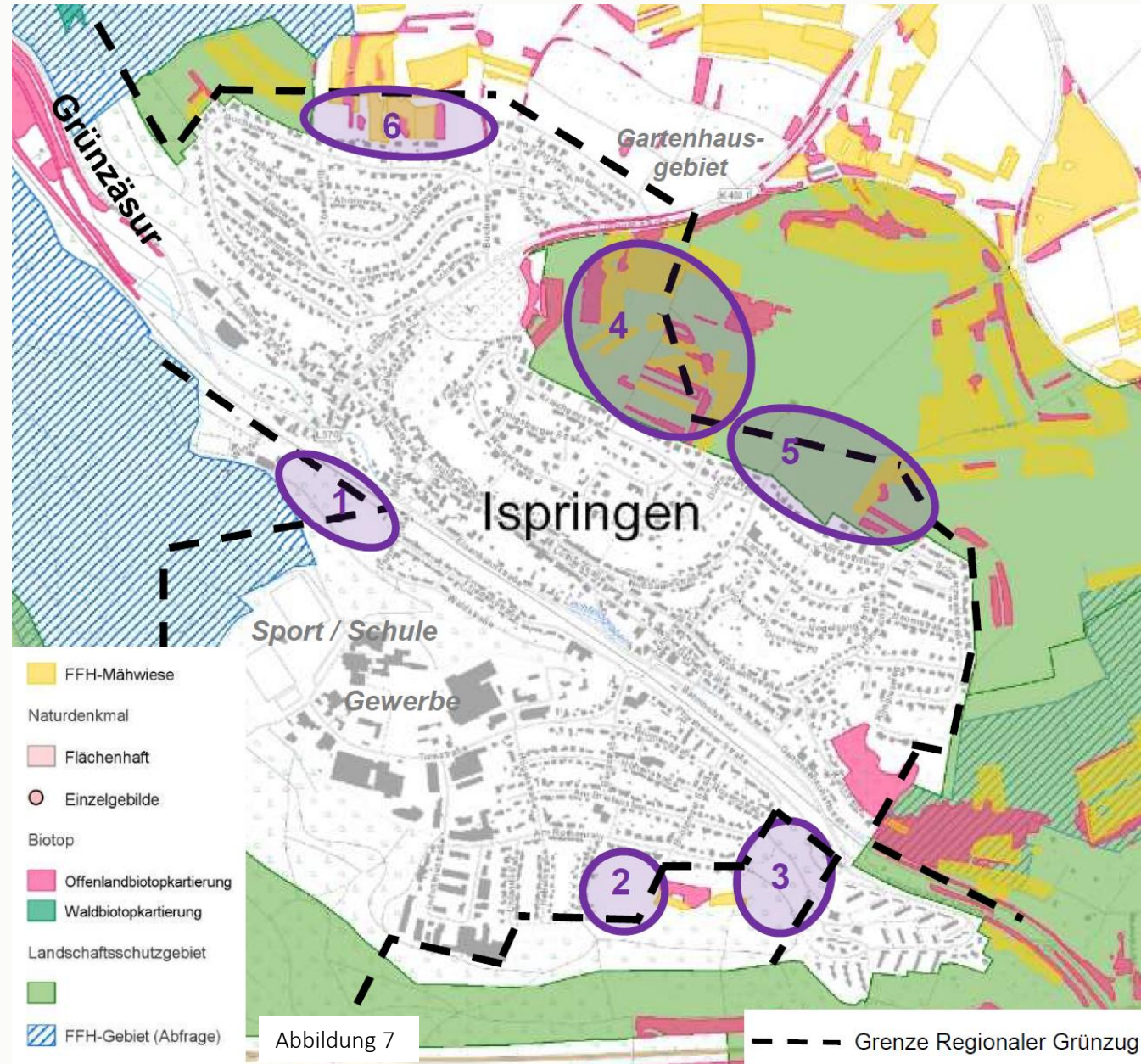
- Weit vom Ortszentrum entfernt
- Geschützte Biotope
- Konfliktfreie Entwicklung begrenzt auf 2,2 ha

(1) Allmendstücker / 0,7 ha:

- Nordhanglage, Beschattung
- Lärm durch L 570
- Ansiedlung von Handwerksbetrieben, Gewerbe

(2) Rothenrain / 1,9 ha:

- Nordhanglage, Beschattung
- Evtl. Lärm durch Autobahn
- Aktuelle FNP-Fläche
- Wald in unmittelbarer Nähe



(4) Auf dem Berg / 10,5 ha

- Sehr hoher Anteil geschützter Biotope = hoher Ausgleich
- Großer ökologischer Verlust
- Aktuelle FNP-Fläche

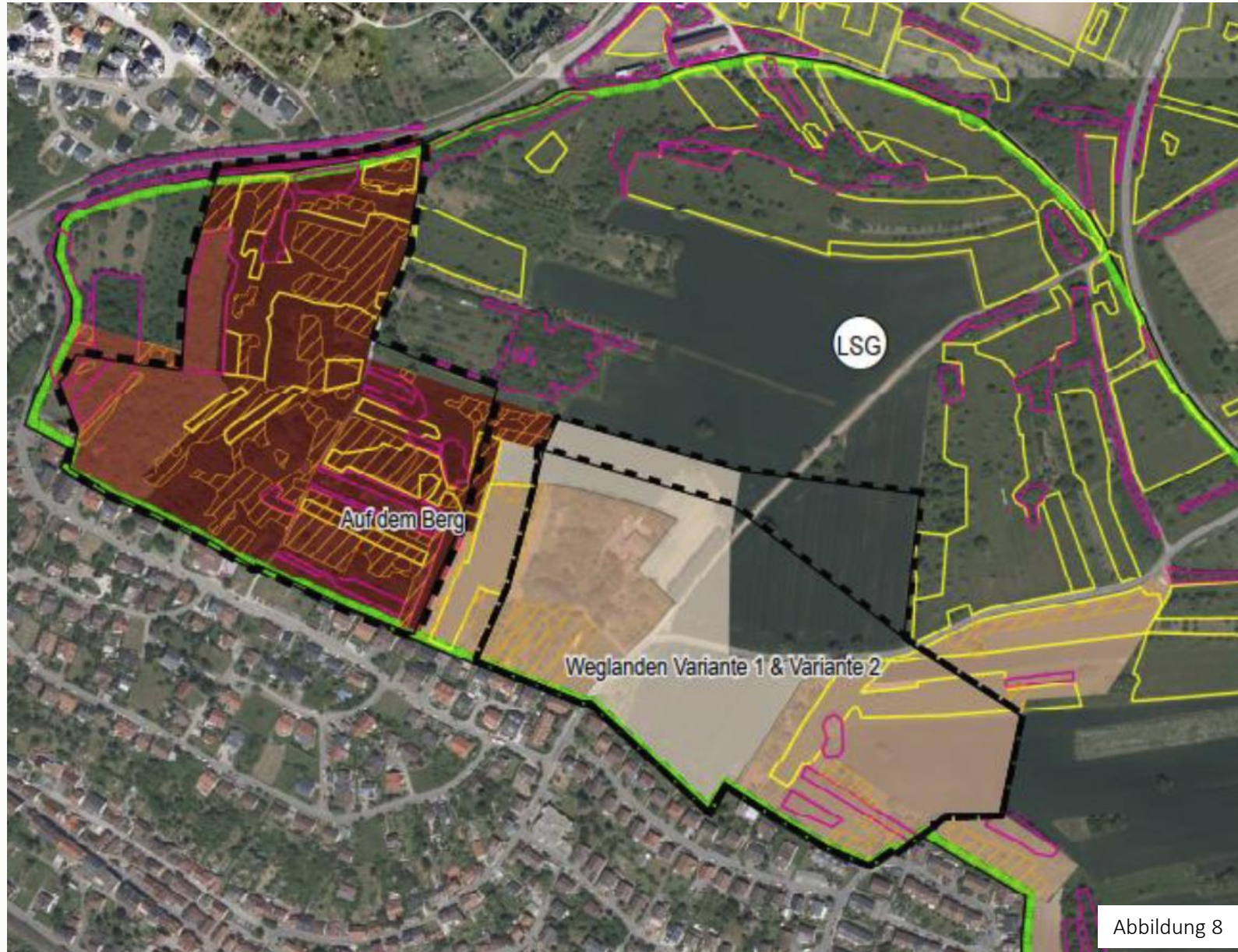
(5) Weglanden / 10 - 12 ha

- Südhanglage
- Anbindung an Ortszentrum
- Ökologische Konflikte lösbar
- Entwicklung einer zusammenhängenden Fläche in Bauabschnitten möglich

(3) Enzinger / 1,9 ha:

- Nordhanglage, Topografie
- Lärm durch L 570
- Waldumwandlung / -ausgleich
- Sendemast

Landschaftsplanerische Bewertung Artenschutz (faktorgrün 2023)



Ausschnitt für den Bereich
Auf dem Berg / Weglanden

Geschützte Landschaftselemente

-  Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG/ 33 NatSchG bzw. § 30a LWaldG
-  FFH- Mähwiesen
-  Streuobstbestand (eigene Erfassung, nicht flächendeckend)

Einschätzung Konfliktpotenzial Artenschutz

-  gering
-  gering bis mittel
-  mittel
-  mittel bis hoch
-  hoch

Abbildung 8

Fazit der Alternativenprüfung 2023

Die betrachteten **Flächen südlich der Bahn (1), (2), (3)** sind für das Wohnen **weniger geeignet**, da

- Nordhanglage und zusätzliche Verschattung durch den Wald,
- vom Ortszentrum durch Bahn und L 570 getrennt,
- Lärmbeeinträchtigungen durch Bahn, L 570 und A 8; auch durch Gewerbe in diesem Bereich
- Bereich Allmendstücker ist für kleinteilige, nicht störende gewerbliche Nutzungen geeignet

Die betrachtete **Fläche am nordwestlichen Ortsrand (6)** ist **weniger geeignet**, da

- hohe Konfliktpotenzial bzgl. geschützter Landschaftselemente
- große Entfernung zum Ortskern

Die **Fläche 'Weglanden' (5)** ist für eine Wohnbauentwicklung insgesamt **am besten geeignet**, da

- städtebaulich beste Rahmenbedingungen:
Südhanglage, Nähe Ortszentrum, Erschließung, Topographie
- zusammenhängende Gebietsentwicklung möglich, die den ermittelten Bedarf deckt sowie eine wirtschaftliche Erschließung und einen Typologienmix verschiedener Wohnformen ermöglicht
- Flexibilität durch Bildung von Bauabschnitten möglich
- Konflikte mit Landschaftsschutzgebiet, Regionalem Grünzug und geschützten Biotopen sind lösbar
- die bisher im FNP enthaltene Fläche 'Auf dem Berg' (4) ist wesentlich konfliktreicher

Gründe für die Wohnbauentwicklung ‚Weglanden‘

Die nun vorgesehene Flächenabgrenzung für eine Wohnbauentwicklung im Bereich Weglanden ist das Ergebnis von umfangreichen Alternativenprüfungen und Abstimmungen mit Fachbehörden seit 2018. Der Planungs- und Entscheidungsprozess erfolgte mit Gemeinderatsbeschlüssen in öffentlichen Sitzungen sowie bei Erstellung des Gemeindeentwicklungskonzeptes unter direkter Beteiligung der Öffentlichkeit.

Die vorgesehene Fläche sichert eine bedarfsgerechte, wohnbauliche Entwicklung für die Gemeinde Ispringen bei einem verhältnismäßig geringen, lösbaren Konfliktpotenzial mit Natur- und Artenschutz.

Die Erschließung soll in zwei Bauabschnitten erfolgen:

Für die Fläche des ersten Bauabschnittes mit rd. 7,5 ha soll die im derzeitigen Flächennutzungsplan enthaltene Fläche ‚Auf dem Berg‘ mit rd. 10,5 ha im laufenden Flächennutzungsplanverfahren zurückgenommen werden.

Vor Umsetzung des zweiten Bauabschnittes mit rd. 4,6 ha wird der Bedarf erneut geprüft. Für eine Realisierung des zweiten Bauabschnittes kann die im derzeitigen Flächennutzungsplan enthaltene Fläche ‚Rothenrain‘ mit rd. 1,9 ha zurückgenommen werden.

In der Gesamtbilanz würden im Vergleich zu den jetzt im FNP enthaltenen Wohnbauflächenreserven damit nicht mehr Flächen ausgewiesen, sondern quasi ein Flächentausch vollzogen.

Weitere Gründe, die für die Wohnbauentwicklung ‚Weglanden‘ sprechen, sind nachfolgend auf Grundlage der derzeit vorliegenden Plankonzeption dargestellt ...

Planungskonzeption Weglanden Stand Juni 2023

- + Realisierung in **Bauabschnitten** möglich und geplant:
Bauabschnitt I mit rd. 7,5 ha
Bauabschnitt II mit rd. 4,6 ha
- + Realisierung mit **unterschiedlichen Wohnformen** vorgesehen:
in den zentralen Bereichen Mehrfamilien- / Mehrgenerationen- wohnen, im übrigen Reihen-/ Doppel-/ Einzelhäuser
- + **Eingrünung und Durchgrünung** des Gebietes: Flächen für Regenwasserrückhaltung, Klima / Durchlüftung, Aufenthaltsbereiche, Landschafts- und Ortsbild, Lebensräume für Vögel, Insekten
- + **sinnvolles Erschließungssystem**:
Ringerschließungen ohne Wende- anlagen, Erhalt Nussbaumstraße, Verbesserung Erschließung im Bestand



Abbildung 9

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1+9: Planungskonzeption „Weglanden“; Quelle: SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten, Stand: Juni 2023)

Abbildung 2: Bisherige Baulandentwicklung in der Gemeinde Ispringen (Quelle: GERHARDT.stadtplaner.architekten, Oktober 2011 mit Ergänzungen 2023)

Abbildung 3: Baulückenplan, Quelle: Gemeinde Ispringen, Stand 2022

Abbildungen 4+5: Flächennutzungsplan, Quelle: Gemeinde Ispringen

Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Schwerpunkteplan; Quelle: Gemeindeentwicklungskonzept Ispringen 2023

Abbildung 7: Alternativenprüfung - stadtplanerische Bewertung; Quelle: SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten, Stand 2023

Abbildung 8: Karte Gesamtbewertung, Alternativenprüfung „Auf dem Berg“ / „Weglanden“ (Quelle: faktorgruen, 2021)