

Dokumentation
zur
Baulandstudie und Gemeinderats-Klausur vom 16.06.2018
in Ispringen
im Auftrag der Gemeinde Ispringen



ESB KOMMUNALPROJEKT AG



Wilderichstraße 11, 76646 Bruchsal

Tel. 07251 / 93777-00, Fax. 07251 / 93777-07

kontakt@kommunalprojekt.de, www.kommunalprojekt.de

in Zusammenarbeit mit



Weinbrennerstraße 13, 76135 Karlsruhe

Tel. 0721-831030, Fax. 0721- 853410

mail@planer-ka.de, www.planer-ka.de

Dokumentation

zur

Baulandstudie und Gemeinderats-Klausur vom 16.06.2018 in Ispringen

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung	5
2. Flächenbedarfsnachweis	5
3. Betrachtung des Gesamtortes	9
4. Detailbetrachtung potenzieller Baugebiete	12
4.1. Auf dem Berg	12
4.2. Rothenrain	18
4.3. Allmendstücke	20
4.4 Mahler / Enzinger.....	24
5. Anpassungen nach der Gemeinderatsklausur	26
6. Fazit zu den einzelnen Flächen und zum Bedarf an Wohnbauflächen	29
7. Input zu Zielen und deren Umsetzung bei der Baulandentwicklung.....	30
8. Baulandentwicklungsmodelle	31
9. Weiteres Vorgehen.....	33
Anhang	34

Verzeichnis der Abbildungen

- Abbildung 1: Rechtsgültiger Flächennutzungsplan
- Abbildung 2: Auszug aus der Strukturkarte des Regionalplans 2015
- Abbildung 3: Bevölkerungsstatistik / Bevölkerungsprognose
- Abbildung 4: Rechenweg gem. Hinweispapier „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“
- Abbildung 5: Flächenbedarfsnachweis für Ispringen
- Abbildung 6: Restriktionen im Gemeindegebiet
- Abbildung 7: Überplante Bereiche und § 34er Bereiche im Gemeindegebiet
- Abbildung 8: Potenzialflächen im Gemeindegebiet
- Abbildung 9: Untersuchungsbereiche
- Abbildung 10: Gemeindeeigentum (rote Markierung) Auf dem Berg
- Abbildung 11: Nach § 33 NatschG geschützte Biotop e Auf dem Berg
- Abbildung 12: Städtebauliches Konzept „Auf dem Berg“
- Abbildung 13: Angepasstes Städtebauliches Konzept „Auf dem Berg“
- Abbildung 14: Angepasstes Städtebauliches Konzept „Auf dem Berg“, 7,4 ha
- Abbildung 15: Städtebauliche Testentwürfe „Auf dem Berg“
- Abbildung 16: Gemeindeeigentum (rote Markierung) Rothenrain
- Abbildung 17: Nach § 33 NatschG geschützte Biotop e und FFH Verdachtsflächen (gelbe Schraffur) Rothenrain
- Abbildung 18: Städtebauliches Konzept „Rothenrain“
- Abbildung 19: Städtebaulicher Testentwurf „Rothenrain“
- Abbildung 20: Gemeindeeigentum (rote Markierung) Allmendstücker
- Abbildung 21: Nach § 33 NatschG geschützte Biotop e und FFH Verdachtsflächen (gelbe Schraffur) Allmendstücker
- Abbildung 22: Bestand und Analyse „Allmendstücker“
- Abbildung 23: Städtebaulicher Testentwurf 1 „Allmendstücker“
- Abbildung 24: Städtebaulicher Testentwurf 2 „Allmendstücker“
- Abbildung 25: Städtebaulicher Testentwurf 3 „Allmendstücker“

- Abbildung 26: Gemeindeeigentum (rote Markierung) „Mahler“ / „Enzinger“
- Abbildung 27: Nach § 33 NatschG geschützte Biotop- und FFH Verdachtsflächen (gelbe Schraffur) Mahler / Enzinger
- Abbildung 28: Auf Basis der GR Klausur angepasster Städtebaulicher Testentwurf „Auf dem Berg“
- Abbildung 29: Auf Basis der GR Klausur angepasster Städtebaulicher Testentwurf „Rothenrain“
- Abbildung 30: Auf Basis der GR Klausur angepasster Städtebaulicher Testentwurf „Allmendstücker“
- Abbildung 31: Baulandentwicklungsmodelle
- Abbildung 32: Schritte der Baulandentwicklung mit und ohne Erschließungsträger

1. Aufgabenstellung

Die Gemeinde Ispringen befindet sich in einem Prozess zur Aufstellung eines Gemeindeentwicklungskonzepts, welches die wesentlichen Ziele und Ideen der Gemeinde bündeln soll. Im Rahmen dieses Konzepts und der Gemeindeentwicklung im Allgemeinen ist auch die Entwicklung von Neubaugebieten ein wichtiger Aspekt.

Grundsätzlich gibt es verschiedene Flächen in der Gemeinde, die sich für eine neue bauliche Entwicklung eignen. Die ESB KommunalProjekt AG und GERHARDT.stadtplaner.architekten (seit dem 01.08.18: SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten) sind beauftragt, zu überprüfen, welcher Bedarf an neuen Flächen tatsächlich vorhanden ist, welche Flächen sich für ein Neubaugebiet eignen und wie dort eine bauliche Entwicklung aussehen könnte.

Das Ziel der vorliegenden Dokumentation und der davor durchgeführten Gemeinderatsklausur ist / war es, dem Gemeinderat und der Verwaltung wichtige Informationen an die Hand zu geben, um über die weitere Entwicklung von Neubaugebieten in Ispringen entscheiden zu können.

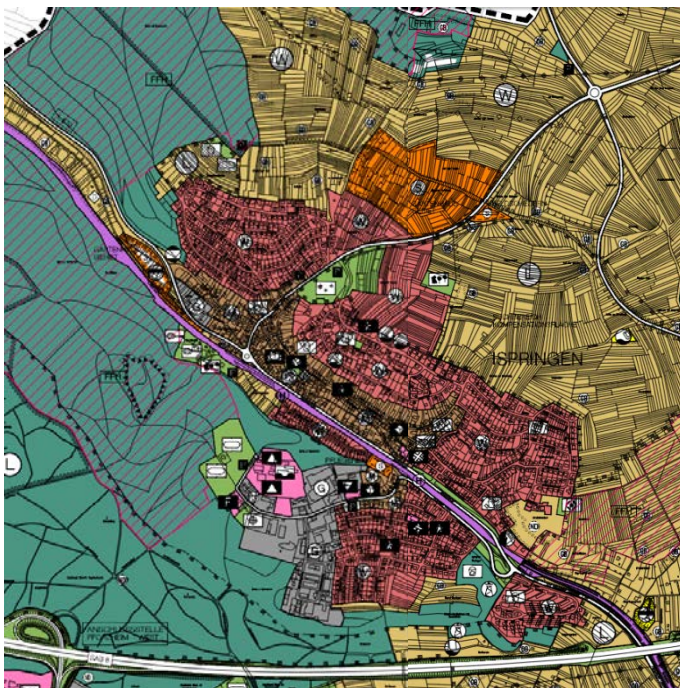


Abbildung 1: Rechtsgültiger Flächennutzungsplan (Quelle: Gemeinde Ispringen, Stand Juni 2018)

2. Flächenbedarfsnachweis

Der erste Schritt bei der Bearbeitung der Fragestellung war die Erstellung eines Flächenbedarfsnachweises für die Gemeinde Ispringen durch das Büro GERHARDT.stadtplaner.architekten.

Bei einem solchen Flächenbedarfsnachweis geht es darum, zu ermitteln, welcher Bedarf an neuen baulichen Flächen besteht. Dazu wird untersucht, wie viele direkt baulich nutzbare

Flächen („Baulücken“) aktuell noch vorhanden und wie viele davon verfügbar sind. Demgegenüber gestellt wird der Bedarf nach Flächen, welcher sich aufgrund der Bevölkerungsentwicklung sowie gesellschaftlicher Entwicklungen ergibt. Ebenso ist die regionale Bedeutung und insbesondere die Aussagen des Regionalplanes wichtig, welcher Ispringen zwar keine zentralörtliche Funktion zuweist, allerdings eine Landesentwicklungsachse zwischen Karlsruhe und Pforzheim festlegt, in der die Gemeinde Ispringen liegt (vgl. Abbildung 2).

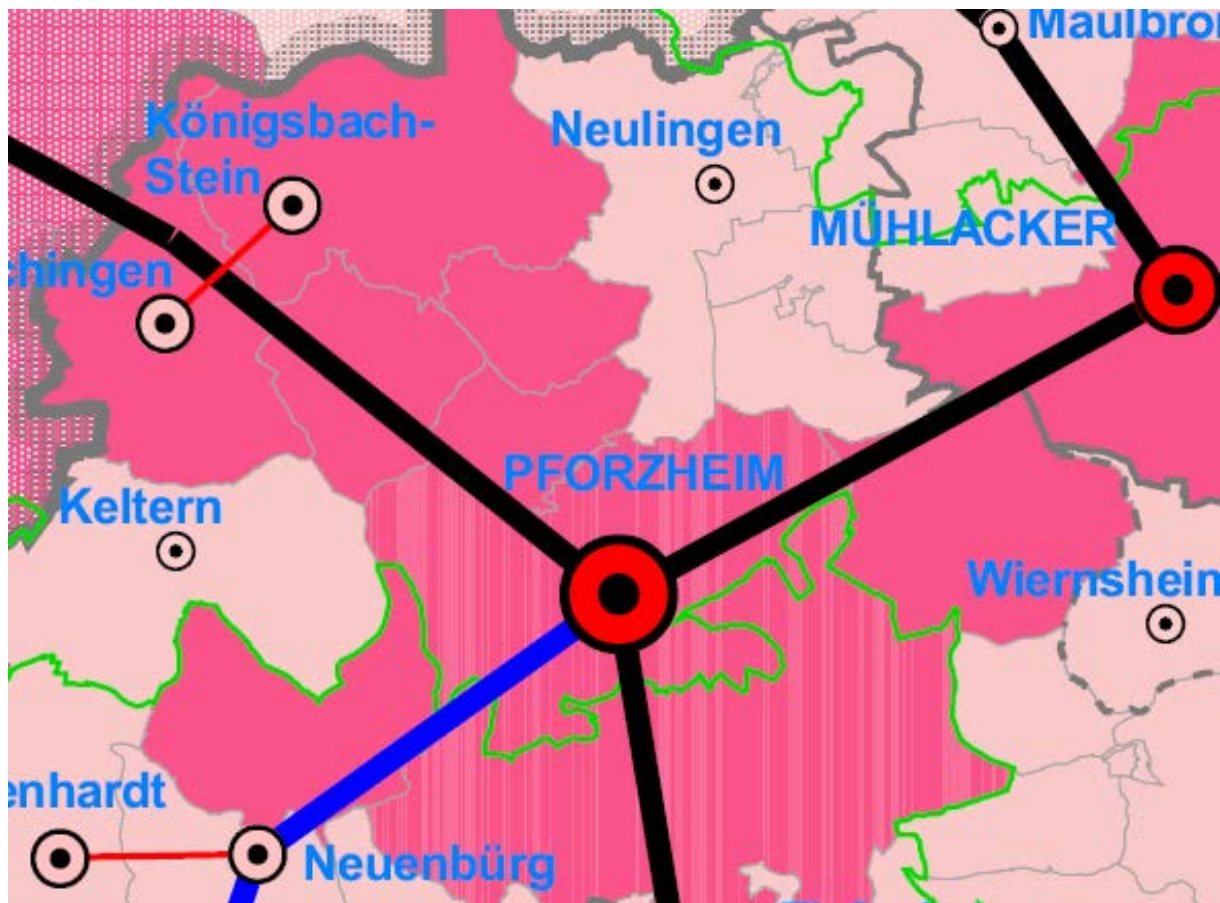
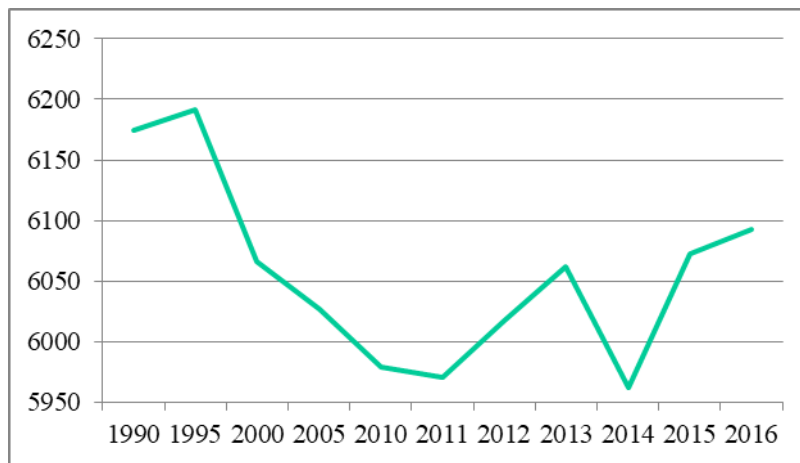


Abbildung 2: Auszug aus der Strukturkarte des Regionalplans 2015 (Quelle: Region Nordschwarzwald, 2015)

Im ersten Arbeitsschritt wurden die Flächenreserven erfasst. Im Flächennutzungsplan sind keine Reserven im Bereich Wohnen (oder Mischgebiet) vorhanden, da selbst die noch unbebauten Flächen bereits als Wohngebiet dargestellt sind (und somit nicht als Wohngebiet in Planung). Aufbauend auf das Baulückenkataster der Gemeinde Ispringen sind aktuell Baulücken mit insgesamt 43.904 m² (Stand 01.04.18) vorhanden. Für die Berechnung des Flächenbedarfsnachweises wird allerdings nur etwa 1/3 als verfügbar angesetzt, da die Mobilisierung dieser Flächen aufgrund des in der Regel privaten Eigentums sehr schwierig ist. Insofern sind rechnerisch 14.687 m² (= ca. 1,5 ha) an Baulücken vorhanden.

Dem gegenüber gestellt werden die Bevölkerungsentwicklung und vor allem die Bevölkerungsprognose des statistischen Landesamtes, die eine Hauptvariante sowie einen oberen und einen unteren Rand prognostiziert.



	Hauptvariante	unterer Rand	oberer Rand
2014 (Basisbevölkerg.)	5.962	5.962	5.962
2015	5.978	5.892	6.108
2016	5.979	5.880	6.173
2020	5.966	5.754	6.368
2025	5.959	5.537	6.529
2030	5.961	5.307	6.629
2035	5.967	5.081	6.686

Abbildung 3: Bevölkerungsstatistik / Bevölkerungsprognose (Quelle: GERHARDT.stadtplaner.architekten auf Basis der Daten des statistischen Landesamtes, Juni 2018)

Neben der Bevölkerungsprognose werden für den Flächenbedarfsnachweis gem. „Hinweispapier Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau (vgl. Abbildung 4) auch verschiedene Annahmen zur Entwicklung der Haushaltsgrößen und Flächenbedarfe eines einzelnen Einwohners getroffen.

**Rechenweg gem. Hinweispapier
„Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“
des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau
Stand 15.02.2017**

Bedarfsermittlung:

Fiktiver Einwohnerzuwachs durch Rückgang der Belegungsdichte
$$(\text{aktuelle Einwohnerzahl} \times \text{Standardsteigerung } 0,3 \times \text{Planungszeitraum}) / 100$$

Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung
$$\text{Prognosewert} - \text{aktuelle Einwohnerzahl}$$

Berechnung des relativen zusätzlichen Flächenbedarfs
$$\text{ermittelter Einwohnerzuwachs (fiktive+ prognostizierte Einwohner)} / \text{Wohndichtewert}$$

Berechnung des absoluten zusätzlichen Flächenbedarfs
$$\text{relativer Flächenbedarf} - \text{Baulandreserven}$$

Abbildung 4: Rechenweg gem. Hinweispapier „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ (Quelle: GERHARDT.stadtplaner.architekten, Juni 2018)

Aufbauend auf diese getroffenen Annahmen ergeben sich für die Gemeinde Ispringen zwei Varianten bzgl. des Flächenbedarfs, die beide bei der Bevölkerungsprognose von einem Mittelwert aus Hauptvariante und oberem Rand ausgehen, da bestimmte Parameter (Gesamtregion, Beschäftigtenstruktur, usw.) für eine positive Entwicklung sprechen. Die Variante 1 hat als Zieljahr 2030 und somit einen Horizont gegenüber der „Basisbevölkerung“ von 2016 von 14 Jahren und die Variante 2 hat als Zieljahr 2035 und damit einen Planungshorizont von 19 Jahren.

Variante 1:

Fiktiver Einwohnerzuwachs durch Rückgang der Belegungsdichte

$6.093 \text{ (EW 2016)} \times 0,3 \times 14 / 100 = 256 \text{ EW (EZ-1)}$

-> Zieljahr **2030**: 14 Jahre

Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung

$6.295 \text{ (Prognose 2030)} - 6.093 \text{ (EW 2016)} = 202 \text{ EW (EZ-2)}$

-> Prognose: Mittelwert aus Hauptvariante und OR

Berechnung des relativen zusätzlichen Flächenbedarfs

$256 \text{ (EZ-1)} + 202 \text{ (EZ-2)} = 458 \text{ EW}$

$458 \text{ EW} / 50 \text{ EW/ha} = 9,16 \text{ ha}$

-> 50 EW/ha Einwohnerdichte gem. Regionalplan

Berechnung des absoluten zusätzlichen Flächenbedarfs

$9,16 \text{ ha} - 1,5 \text{ ha (Baulücken)} = \mathbf{7,66 \text{ ha}}$

Variante 2:

Fiktiver Einwohnerzuwachs durch Rückgang der Belegungsdichte

$6.093 \text{ (EW 2016)} \times 0,3 \times 19 / 100 = 348 \text{ EW (EZ-1)}$

-> Zieljahr **2035**: 19 Jahre

Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung

$6.327 \text{ (Prognose 2035)} - 6.093 \text{ (EW 2016)} = 234 \text{ EW (EZ-2)}$

-> Prognose: Mittelwert aus Hauptvariante und OR

Berechnung des relativen zusätzlichen Flächenbedarfs

$348 \text{ (EZ-1)} + 234 \text{ (EZ-2)} = 582 \text{ EW}$

$582 \text{ EW} / 50 \text{ EW/ha} = 11,64 \text{ ha}$

-> 50 EW/ha Einwohnerdichte gem. Regionalplan

Berechnung des absoluten zusätzlichen Flächenbedarfs

$11,64 \text{ ha} - 1,5 \text{ ha (Baulücken)} = \mathbf{10,14 \text{ ha}}$

Abbildung 5: Flächenbedarfsnachweis für Ispringen (Quelle: GERHARDT.stadtplaner.architekten, Juni 2018)

Für das Jahr 2030 wurde somit ein zusätzlicher Flächenbedarf von **7,66 ha** und für das Jahr 2035 von **10,14 ha** ermittelt.

Der Bedarf für ein größeres Neubaugebiet, oder alternativ mehrere kleine Flächen, ist damit gegeben.

3. Betrachtung des Gesamtortes

Gemeinsam mit der Gemeindeverwaltung und dem Büro GERHARDT.stadtplaner.architekten wurde das Gemeindegebiet im Hinblick auf potenzielle Neubaugebietsflächen untersucht. Dabei konnte auf diverse Ergebnisse früherer Arbeiten des Büros Gerhardt sowie Erfahrungen und lokales Wissen der Verwaltung zurückgegriffen werden.

Bei der Betrachtung potenzieller Flächen wurden vor allem Restriktionen sowie planerische Vorgaben betrachtet. Ein ebenso wichtiger Punkt waren vorhandene Bebauungspläne sowie mögliche Bereiche, die nach § 34 BauGB bereits Baurecht besitzen.

Die folgenden Abbildungen und Pläne, welche durch das Büro Gerhardt erstellt wurden, zeigen die jeweiligen Restriktionen, überplanten Bereiche und Potenziale auf.

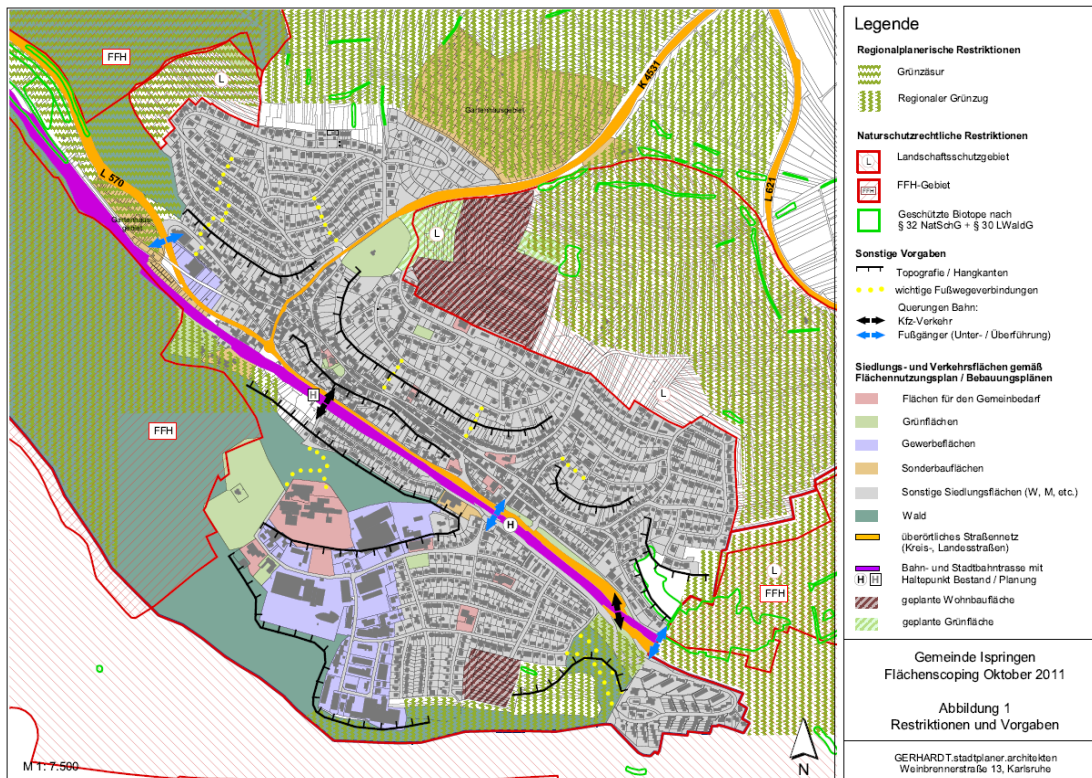


Abbildung 6: Restriktionen im Gemeindegebiet (Quelle: GERHARDT.stadtplaner.architekten, Juni 2018)

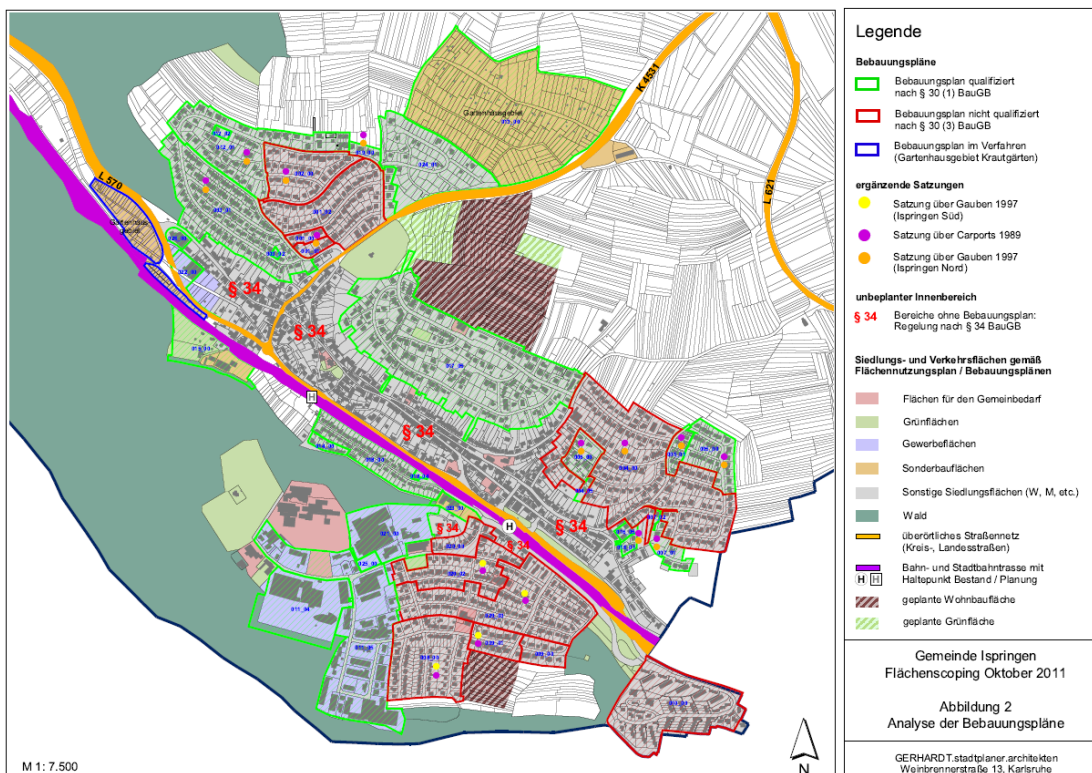


Abbildung 7: Überplante Bereiche und § 34er Bereiche im Gemeindegebiet (Quelle: GERHARDT.stadtplaner.architekten, Juni 2018)

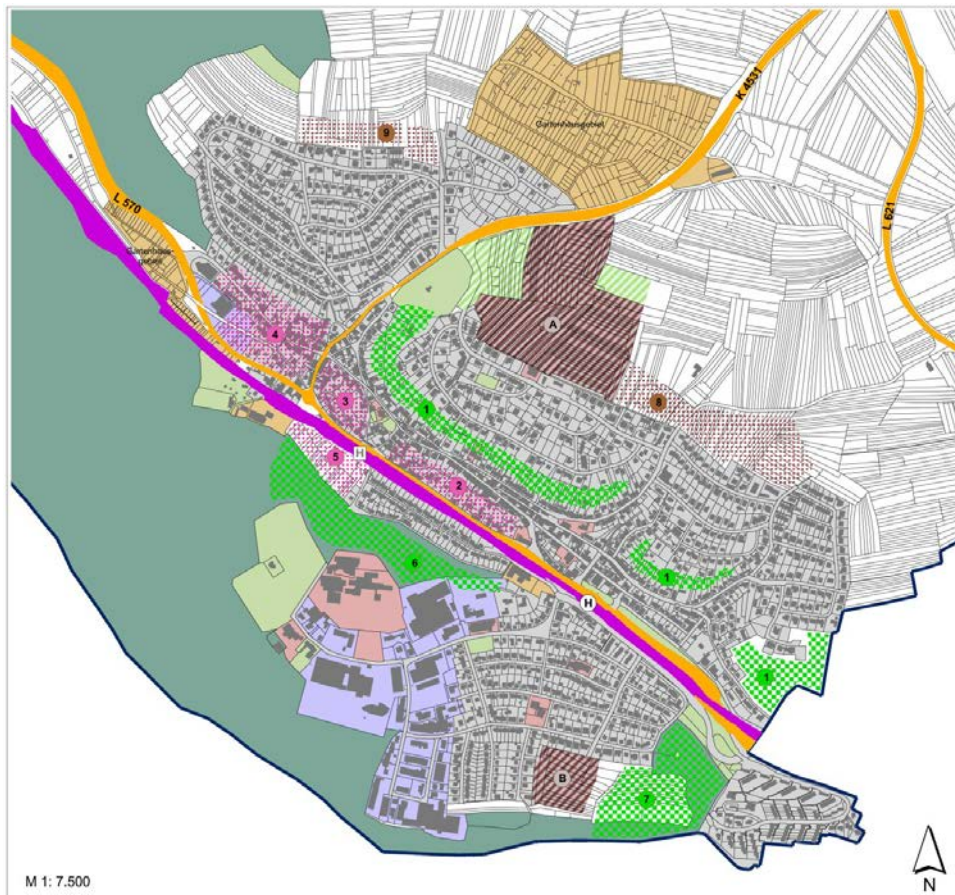


Abbildung 8: Potenzialflächen im Gemeindegebiet (Quelle: GERHARDT.stadtplaner.architekten, Juni 2018)

Aufbauend auf diese Gesamtbetrachtung haben sich insgesamt vier Flächen für eine nähere Betrachtung herauskristallisiert, die im weiteren Verlauf des Prozesses detaillierter untersucht wurden.

Die vier Flächen werden im Folgenden benannt:

- Auf dem Berg
- Rothenrain
- Allmendstücker
- Mahler / Enzinger

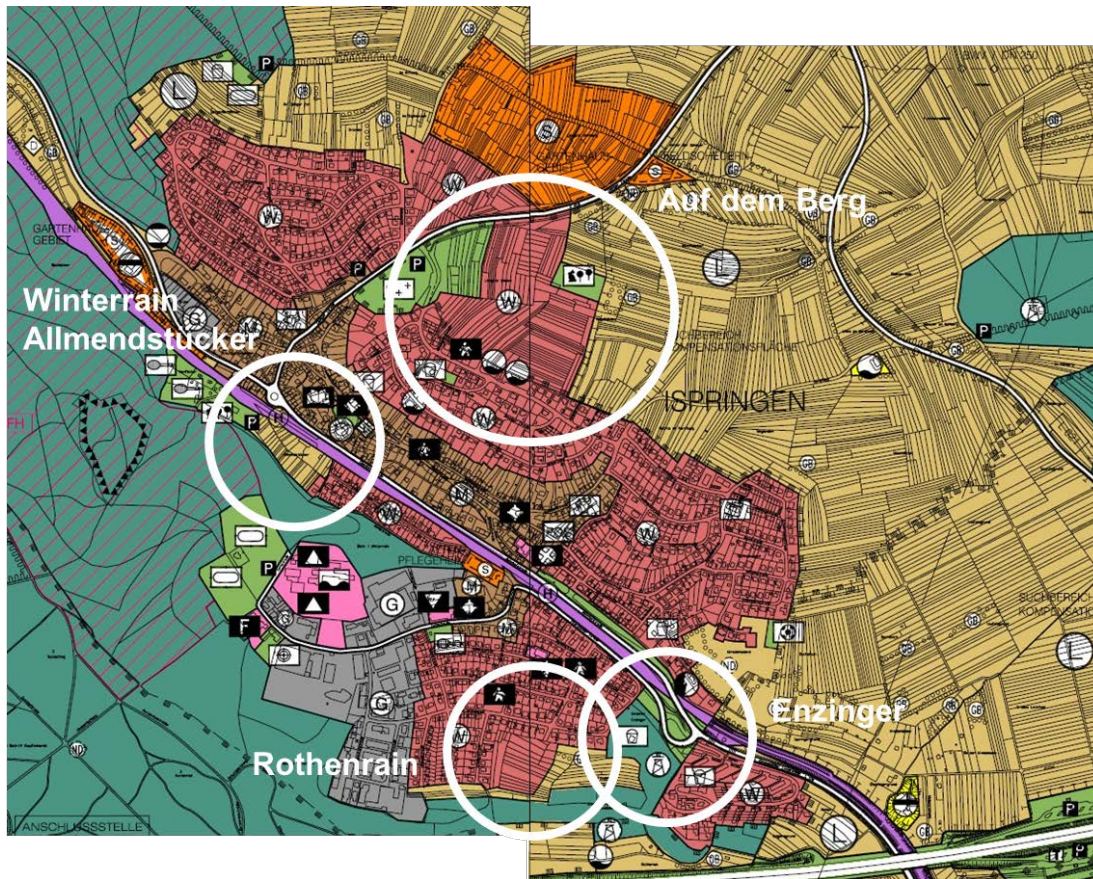


Abbildung 9: Untersuchungsbereiche (Quelle: GERHARDT.stadtplaner.architekten auf Basis des Flächennutzungsplans, Juni 2018)

4. Detailbetrachtung potenzieller Baugebiete

Die vier Flächen wurden im Folgenden konkreter untersucht. Zur Untersuchung gehörten zum einen eine Biotoptypenkartierung (durchgeführt durch das Büro forumNatur Pforzheim, Annemarie Radkowsch), um mögliche Konflikte im Natur- und Artenschutz frühzeitig zu erkennen und zum anderen Städtebauliche Testentwürfe um zu prüfen, wie eine Bebauung aussehen könnte. Zudem wurde geprüft wieviel Grundstücke jeweils in der Hand der Kommune sind.

4.1. Auf dem Berg

Die Fläche „Auf dem Berg“ liegt nördlich des Ispringer Ortszentrums in Südhanglage. Ein sehr großer Anteil der Ackergrundstücke ist in privater Hand. Es gibt lediglich vereinzelt kommunale Grundstücke im Gebiet (vgl. Anlage 10).

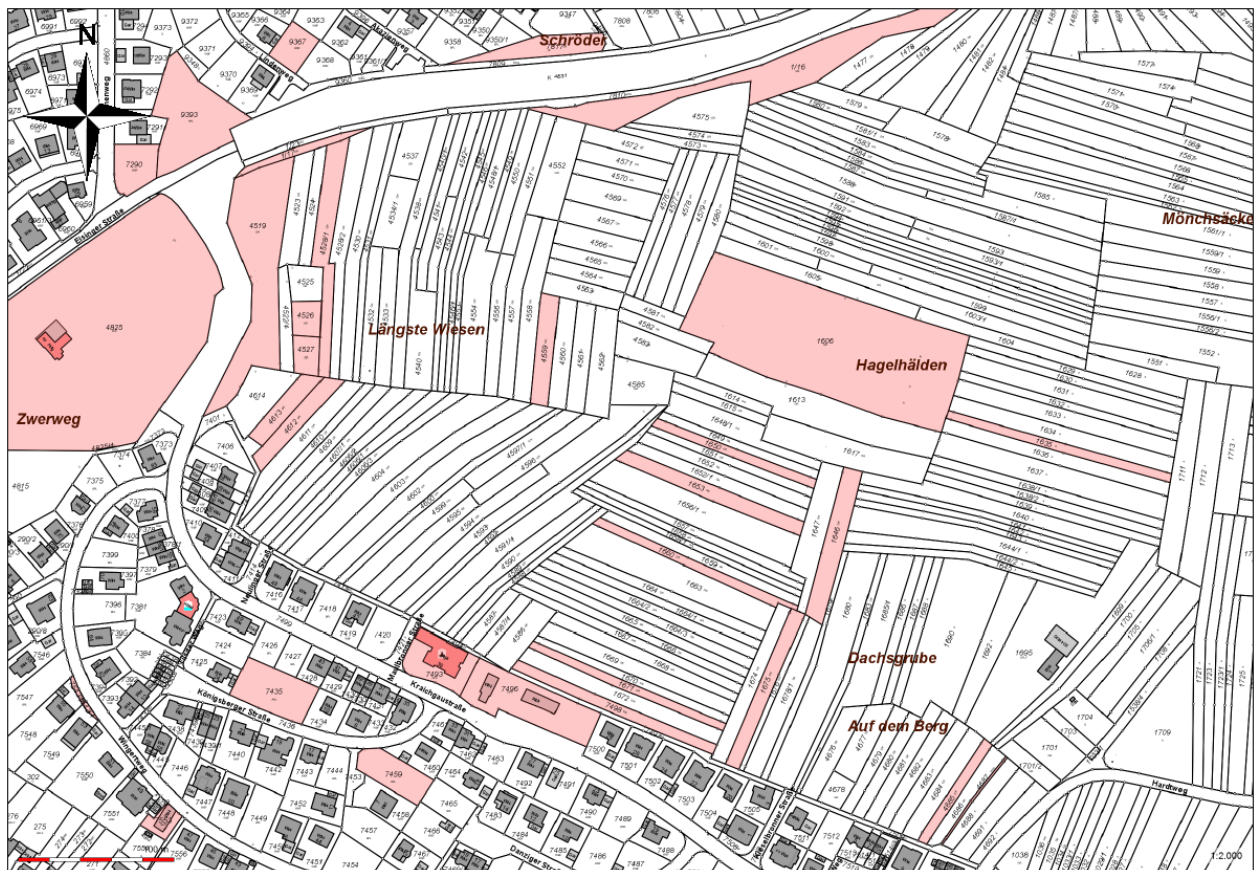


Abbildung 10: Gemeindeeigentum (rote Markierung) Auf dem Berg (Quelle: Gemeinde Ispringen , Juni 2018)

In der Fläche liegen einige Bereiche, die nach § 33 NatschG geschützte Biotope sind. Diese müssten bei einer weiter laufenden Planung konkreter untersucht werden. Ein grundsätzliches Planungshindernis sind diese Flächen allerdings nicht. Ebenso liegen im Gebiet viele Strukturen, die potenziell für artenschutzrelevante Arten geeignet sind. Insofern ist auch der Artenschutz ein wichtiges Thema, das frühzeitig untersucht werden sollte, falls „Auf dem Berg“ entwickelt werden sollte.



Abbildung 11: Nach § 33 NatschG geschützte Biotope Auf dem Berg (Quelle: forumNatur Pforzheim, A. Radkowsitch , Februar 2018)

Die bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnfläche hat insgesamt 9,5 Hektar. Grundsätzlich könnte das Gebiet entsprechend Anlage 12 entwickelt werden.



Abbildung 12: Städtebauliches Konzept „Auf dem Berg“ gem. Flächennutzungsplan (Quelle: GERHARDT.stadtplaner.architekten, Juni 2018)

Aufgrund verschiedener Aspekte, wie der Topographie inkl. schwieriger Anbindung an die Eisinger Straße über einen steilen Hohlweg, der Schallthematik von der Eisinger Straße her, aufgrund vorhandener Biotopstrukturen sowie der Anbindung an die bestehende Bebauung erscheint hingegen eine Änderung des Flächenzuschnitts gegenüber dem Flächennutzungsplan sinnvoll. Die grundlegende Konzeption des Baugebiets würde sich wie folgt darstellen:

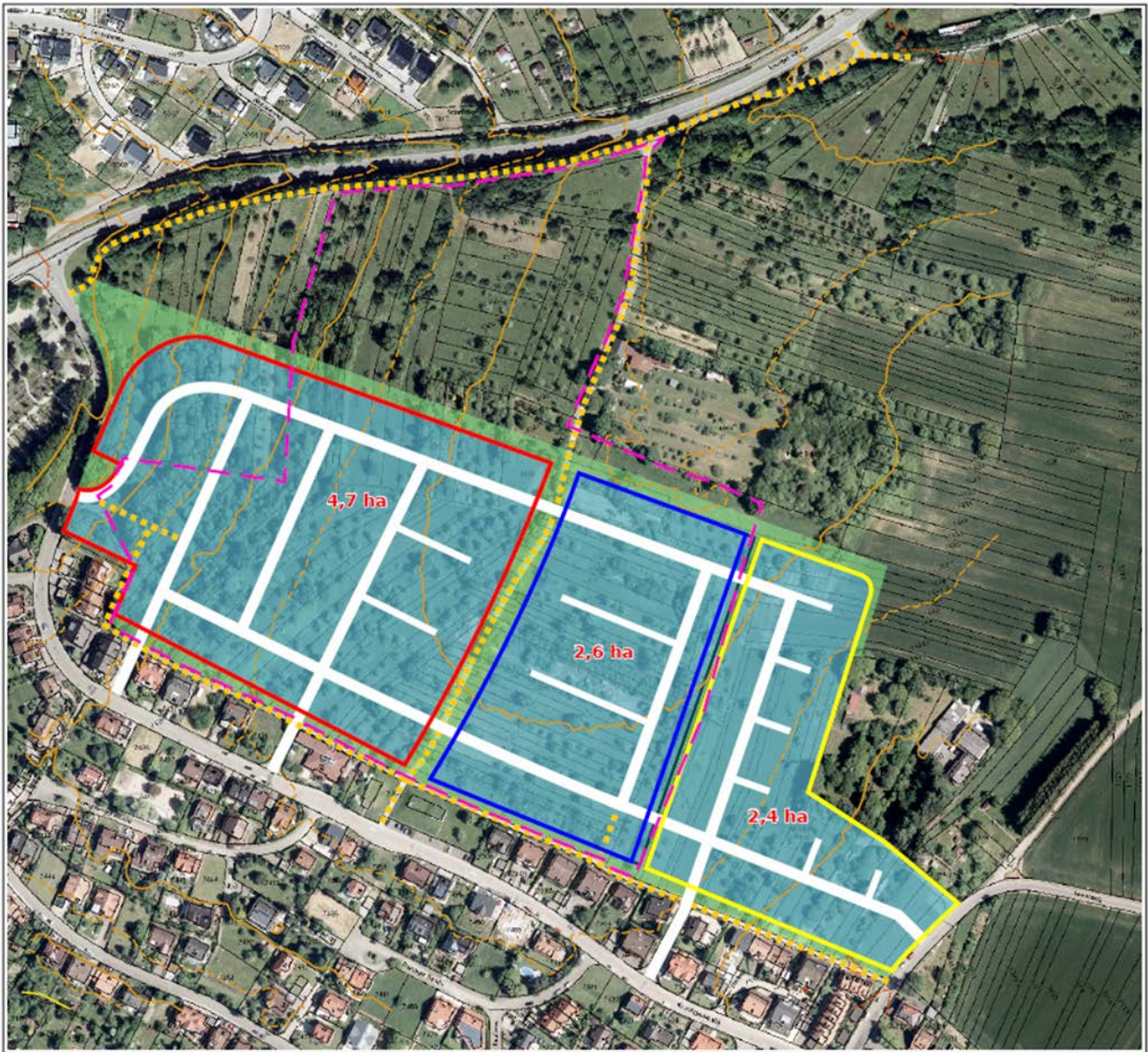


Abbildung 13: Angepasstes Städtebauliches Konzept „Auf dem Berg“ (Quelle: GERHARDT.stadtplaner.architekten, Juni 2018)

Die Flächengröße bliebe in etwa gleich mit ca. 9,7 Hektar und es würde ebenfalls eine sinnvolle Erschließung entwickelt. Anbindungen an den Bestand erfolgen über die Kraichgaustraße und die Nußbaumstraße. Über diese Straßen erfolgt im weiteren Verlauf auch die Anbindung an den überörtlichen Verkehr. Gleichzeitig lässt die Variante auch eine Reduzierung der Gesamtfläche auf etwa 7,4 Hektar zu, wenn weniger Fläche benötigt wird (vgl. Anlage 14).



Abbildung 14: Angepasstes Städtebauliches Konzept „Auf dem Berg“, 7,4 ha (Quelle: GERHARDT.stadtplaner.architekten, Juni 2018)

Bezüglich der Auswahl von Gebäude- und Wohntypologien entscheiden sich die beiden möglichen Flächenzuschnitte nicht wesentlich. Es sind jeweils unterschiedliche Typologien in einer Mischung denkbar.



Abbildung 15: Städtebauliche Testentwürfe „Auf dem Berg“ (Quelle: GERHARDT.stadtplaner.architekten, Juni 2018)

Grundsätzlich eignet sich die Fläche „Auf dem Berg“ gut für ein Wohngebiet. Aufgrund der Größe der Fläche, die insgesamt zur Verfügung steht, ist hier eine flexible Entwicklung möglich. Diese erlaubt unterschiedliche Bauabschnitte und den Mix verschiedener Wohntypologien. Gleichzeitig bestehen durch die Südhanglage eine gute Ausrichtung bezüglich der Himmelsrichtung sowie eine passable Anbindung an die Ortsmitte, da abgesehen von der Topographie keine größeren Barrieren vorhanden sind. Lediglich im Bereich der Regional- und Flächennutzungsplanung sowie beim Natur- und Artenschutz sind größere Anstrengungen im Zuge einer Planung zu bewältigen. Echte Hindernisse bzw. KO-Kriterien sind aktuell hingegen nicht zu erwarten.

4.2. Rothenrain

Die Fläche „Rothenrain“ liegt südlich des Ispringer Ortszentrums in Nordhanglage. Ebenso wie bei „Auf dem Berg“ ist ein sehr großer Anteil der Ackergrundstücke in privater Hand. Es gibt auch hier lediglich vereinzelt kommunale Grundstücke im Gebiet (vgl. Anlage 16).

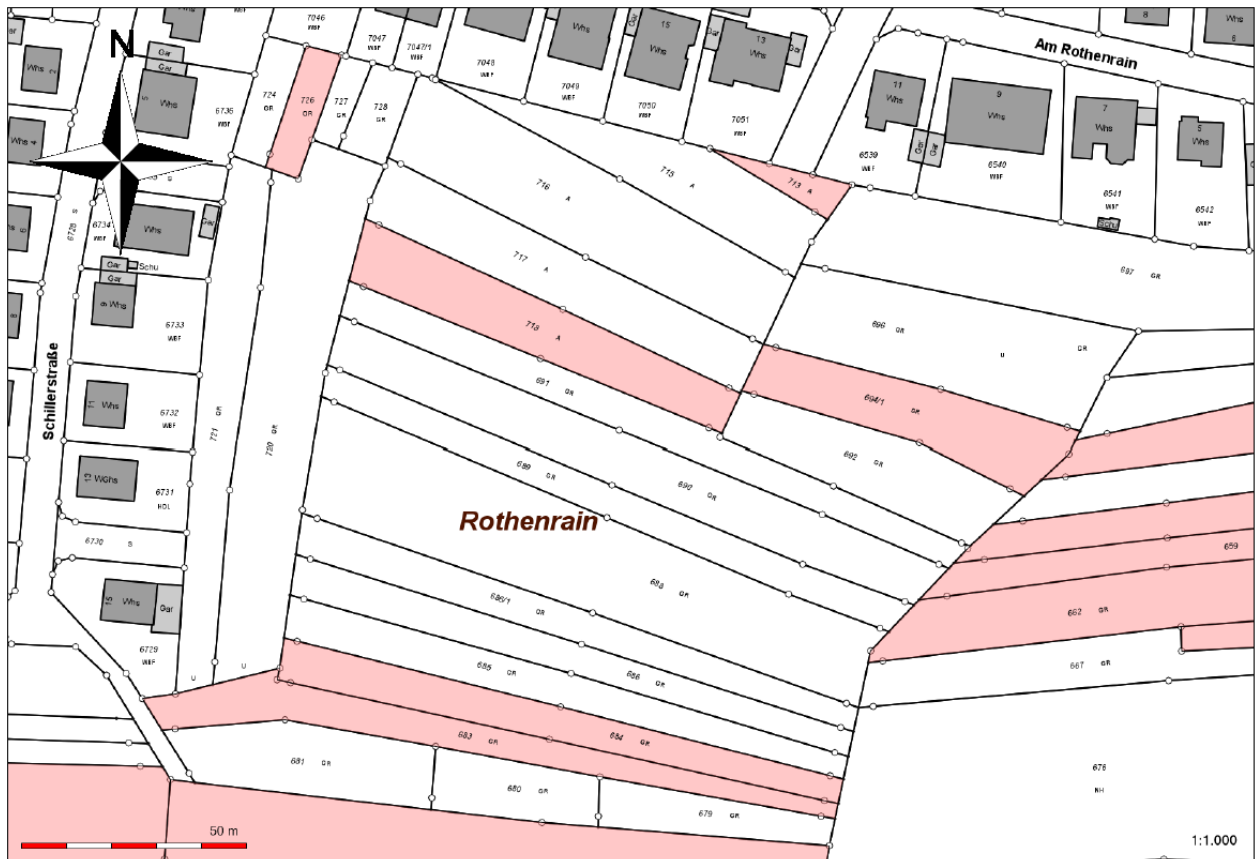


Abbildung 16: Gemeindeeigentum (rote Markierung) Rothenrain (Quelle: Gemeinde Ispringen, Juni 2018)

Zudem gibt es auch in der Fläche „Rothenrain“ große Bereiche, die nach § 33 NatschG geschützte Biotope sind. Diese müssten bei einer weiter laufenden Planung konkreter untersucht werden. Im Vergleich zur Fläche „Auf dem Berg“ nehmen diese zudem prozentual gesehen einen deutlichen größeren Anteil der Gesamtfläche ein. Parallel sind ebenso viele Strukturen potenzieller Lebensraum von artenschutzrelevanten Tier- und Pflanzenarten. Auch wenn prinzipiell kein grundsätzliches Planungshindernis besteht, ist hier ein größerer Abstimmungs- und Abwägungsaufwand hinsichtlich des Natur- und Artenschutzes nötig.



Abbildung 17: Nach § 33 NatschG geschützte Biotope und FFH Verdachtsflächen (gelbe Schraffur) Rothenrain (Quelle: forumNatur Pforzheim, A. Radkowsch, Februar 2018)

Die bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnfläche hat insgesamt 1,9 Hektar. Grundsätzlich könnte das Gebiet entsprechend Anlage 18 entwickelt werden.



Abbildung 18: Städtebauliches Konzept „Rothenrain“ (Quelle: GERHARDT.stadtplaner.architekten, Juni 2018)

Die Anbindungen an den Bestand erfolgen über die Brötzingenstraße und die Schillerstraße. Eine Anbindung an den überörtlichen Verkehr erfolgt über Ortsstraßen an die L 570. Hierzu muss die Bahnlinie Karlsruhe-Pforzheim gekreuzt werden, was nur an zwei Stellen möglich

ist. Die Bahnlinie sowie die L 570 sorgen auch für eine räumliche Trennung zum eigentlichen Ortszentrum mit den entsprechenden Versorgungseinrichtungen.



Abbildung 19: Städtebaulicher Testentwurf „Rothenrain“ (Quelle: GERHARDT.stadtplaner.architekten, Juni 2018)

Grundsätzlich eignet sich die auch die Fläche „Rothenrain“ für ein Wohngebiet. Da die Fläche insgesamt allerdings recht klein ist, ist ein Typologienmix nur begrenzt umsetzbar. Nachteilig ist ebenfalls eine recht steile Topografie und die Nordhanglage. Weitere Restriktionen könnten ein einzuhaltender Waldabstand sowie möglicherweise Emissionen der Autobahn A 8 sein und wären im weiteren Verfahren zu prüfen.

4.3. Allmendstücker

Die Fläche „Allmendstücker“ liegt südlich des Ispringer Ortszentrums im Talgrund / Nordhanglage direkt südlich der Bahnlinie Karlsruhe-Pforzheim. Die Fläche ist heute mit Schrebergartengrundstücken genutzt. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche nicht als baulich genutzte Fläche dargestellt. Genauso wie bei den anderen vorgestellten Flächen hat die Gemeindeverwaltung kaum eigenes Eigentum innerhalb der Fläche (vgl. Anlage 20).

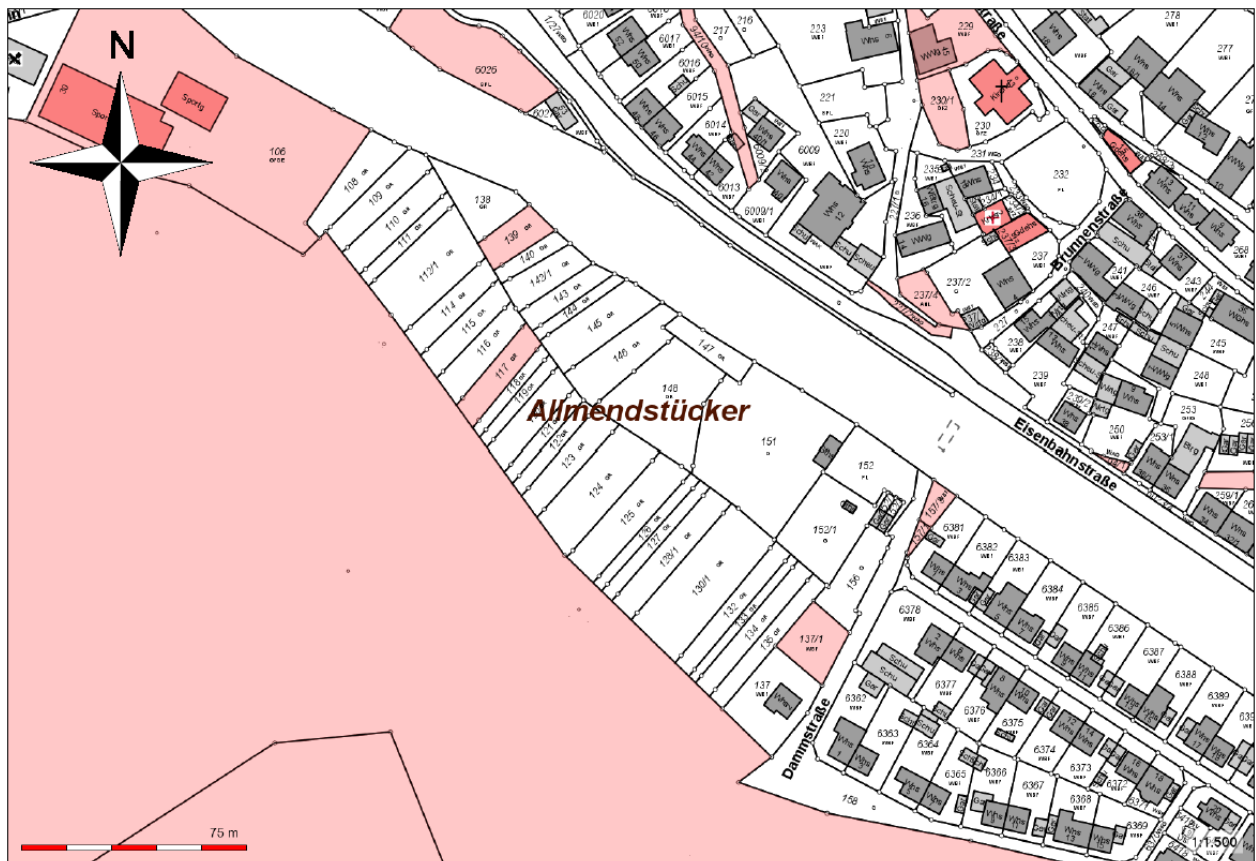


Abbildung 20: Gemeindefeigeum (rote Markierung) Allmendstücker (Quelle: Gemeinde Ispringen , Juni 2018)

Der östliche Bereich der Fläche ist nicht von Biotopen und FFH-Flächen belegt. Im westlichen Teil liegt ein großflächiges Biotop nach § 33 NatschG sowie ein potenzielles FFH-Gebiet, das bei weiterer Planung genauer untersucht werden müsste. Das potenzielle FFH-Gebiet ist gleichzeitig potenzieller Lebensraum artenschutzrelevanter Arten. Insofern ist auch bei dieser Fläche ein größerer Abstimmungs- und Abwägungsaufwand hinsichtlich des Natur- und Artenschutzes nötig.



Abbildung 21: Nach § 33 NatschG geschützte Biotope und FFH Verdachtsflächen (gelbe Schraffur) Allmendstücker (Quelle: forumNatur Pforzheim, A. Radkowsch , Februar 2018)

Die Fläche hat insgesamt ca. 1,7 Hektar. Die Anbindungen an den Bestand erfolgen über die Dammstraße und die Friedensstraße. Eine Anbindung an den überörtlichen Verkehr erfolgt über Ortsstraßen an die L 570. Hierzu muss die Bahnlinie Karlsruhe-Pforzheim gekreuzt werden, was allerdings in direkter Nachbarschaft möglich ist (vgl. Anlage 22).

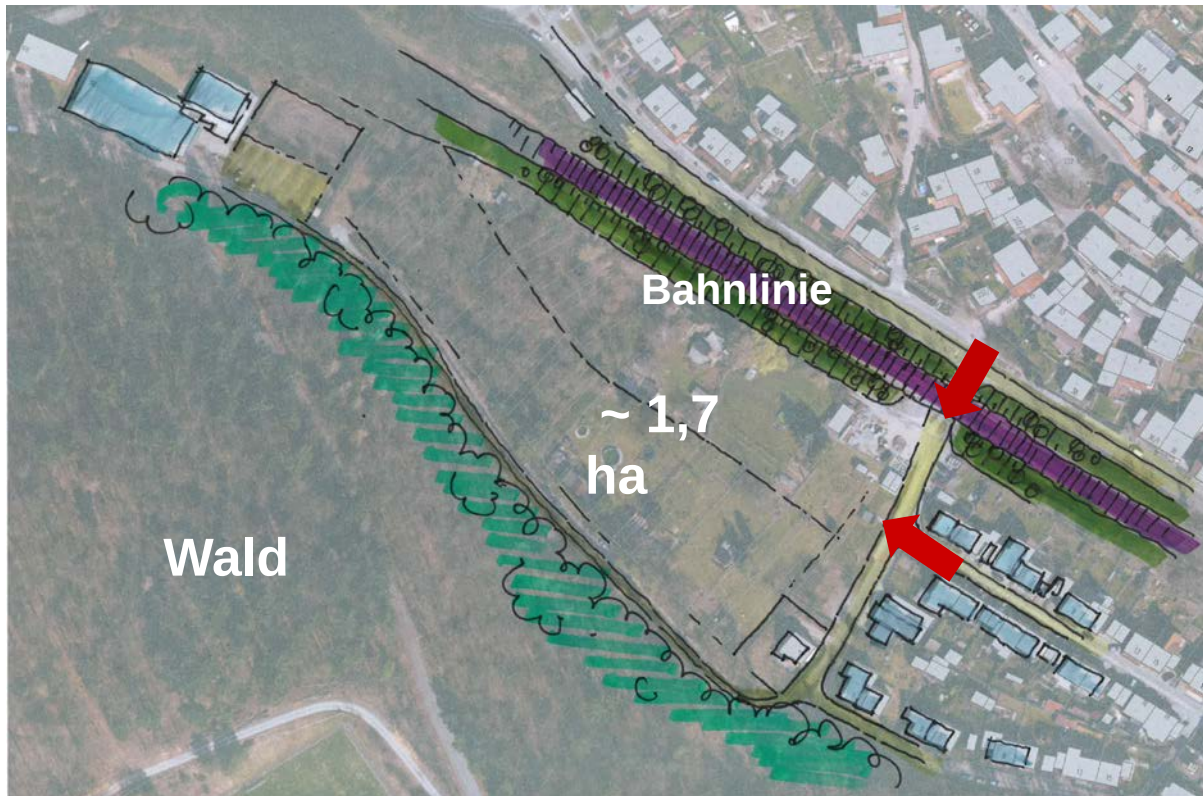


Abbildung 22: Bestand und Analyse „Allmendstücker“ (Quelle: GERHARDT.stadtplaner.architekten, Juni 2018)

Aufgrund der bereits festgestellten Biotope und FFH-Verdachtsflächen sparen die städtebaulichen Voruntersuchungen diese Bereiche aus und zeigen eine städtebauliche Entwicklung in dem östlichen, an die Wohnbebauung angrenzenden, Bereich auf. Die folgenden drei Konzepte (Vgl. Anlage 23 bis 25) zeigen mögliche Entwicklungen, wobei die letzte Variante bereits in die vor Ort vorhandene Geländestufe hineinplant; in diesem Bereich wird es deutliche steiler, sodass hier besondere Architekturen nötig sind.



Abbildung 23: Städtebaulicher Testentwurf 1 „Allmendstücker“ (Quelle: GERHARDT.stadtplaner.architekten, Juni 2018)



Abbildung 24: Städtebaulicher Testentwurf 2 „Allmendstücker“ (Quelle: GERHARDT.stadtplaner.architekten, Juni 2018)



Abbildung 25: Städtebaulicher Testentwurf 3 „Allmendstücker“ (Quelle: GERHARDT.stadtplaner.architekten, Juni 2018)

Aufgrund der Vorprägung der Fläche durch die direkt benachbarte Bahn sowie dem Nordhang und dem Wald in direkter Nachbarschaft, der die Fläche durchaus verschattet, erscheint die Fläche insgesamt für ein echtes Wohngebiet weniger geeignet. Ein Mischgebiet mit unterschiedlichen Nutzungen, evtl. auch mit einem kleineren Wohnanteil, erscheint aber sinnvoll umsetzbar. Verschiedene Dinge wie die verkehrliche Anbindung sowie insbesondere der Schallschutz wären auf jeden Fall wichtige Untersuchungsbereiche bei weiter fortschreitender Planung.

4.4 Mahler / Enzinger

Die Fläche „Mahler“ liegt ebenfalls südlich der Bahnlinie Karlsruhe-Pforzheim und südöstlich des Ispringer Ortszentrums. Das bebaute Gebiet „Im Mahler“ ist bislang baulich nicht an die restliche Bebauung der Gemeinde Ispringen angebunden. Aufgrund eines relativ neuen Anschlusses direkt an die L 570 ist somit die Idee entstanden den Bereich „Mahler“ / „Enzinger“ ebenfalls hinsichtlich einer möglichen Bebauung und damit baulichen Verbindung zwischen dem Gebiet „Im Mahler“ und der restlichen bebauten Ortslage zu untersuchen.

Im Gegensatz zu den anderen untersuchten Flächen gehört der Gemeinde Ispringen bereits ein Großteil der Grundstücke (vgl. Anlage 26).

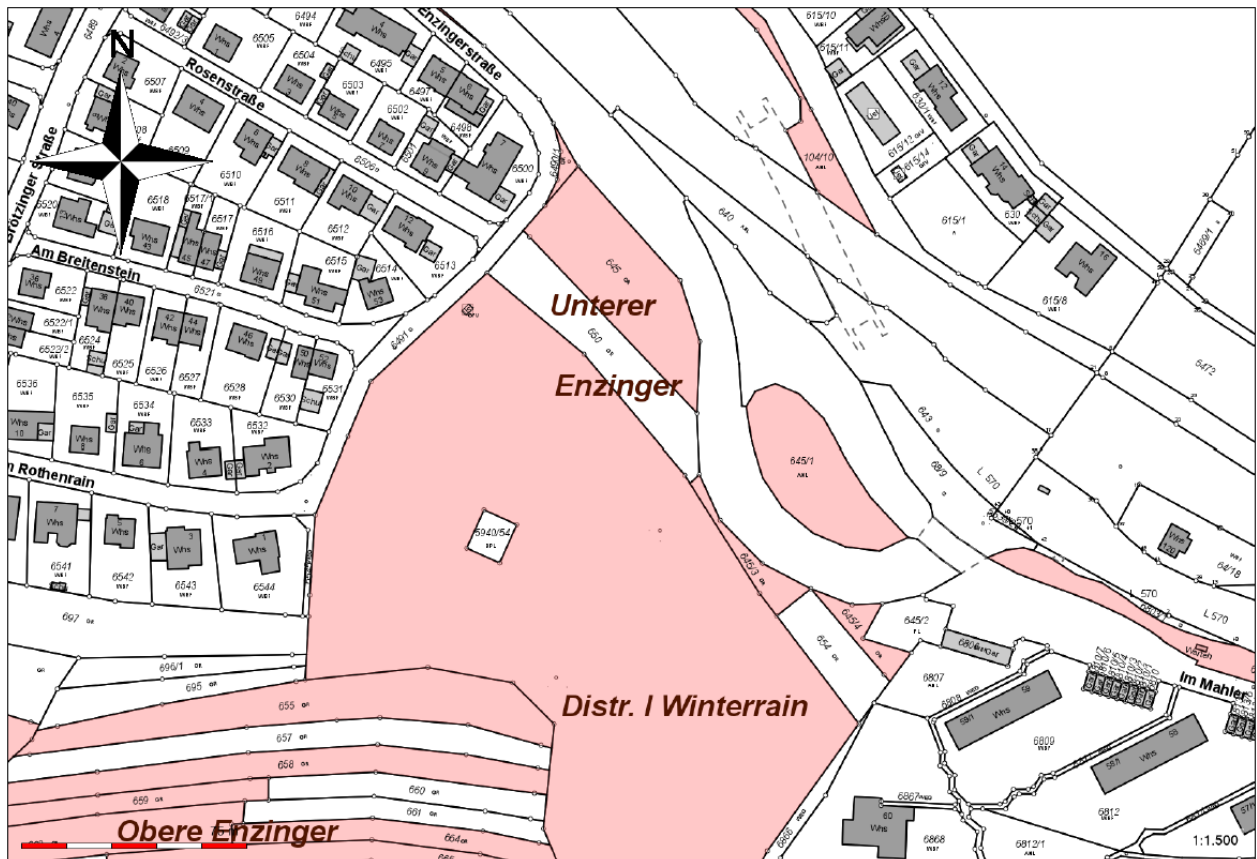


Abbildung 26: Gemeindegüter (rote Markierung) „Mahler“ / „Enzinger“ (Quelle: Gemeinde Ispringen, Juni 2018)

Die Fläche selbst ist heute allerdings größtenteils Wald bzw. mit einem Waldspielplatz belegt. Dies ist auch im Flächennutzungsplan der Gemeinde so dargestellt. Der Regionalplan legt für den Bereich einen regionalen Grünzug fest, welcher einer baulichen Entwicklung momentan ebenfalls im Wege steht, wenngleich er diese zwar nicht endgültig ausschließt, aber ein Zielabweichungsverfahren nötig machen würde. Große Teile der Fläche sind potenzielle FFH-Lebensräume sowie potenzielle Lebensräume artenschutzrelevanter Arten. Dabei ist insbesondere auch der orange markierte Bereich in Abbildung 27 interessant, der aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht wertvolle Offenböden darstellt.



Abbildung 27: Nach § 33 NatSchG geschützte Biotop- und FFH Verdachtsflächen (gelbe Schraffur) Mahler / Enzinger (Quelle: forumNatur Pforzheim, A. Radkowitz, Februar 2018)

Neben den genannten Aspekten sind weitere Aspekte zu nennen, die im Fall der Fläche „Mahler“ / „Enzinger“ gegen eine Bebauung sprechen. Zum einen sind auch innerhalb dieser Fläche Topographie und insbesondere eine Geländekante recht dominant und zum anderen besitzt die Fläche einen ortsnahe Erholungswert.

Aus diesen verschiedenen Gründen wurde die Fläche für eine bauliche Entwicklung nicht weiter untersucht. Der Bereich sollte im Rahmen des Gemeindeentwicklungsprozesses allerdings auf jeden Fall mit betrachtet werden, damit über Freiraumnutzungen, Gestaltung usw. eine bessere Verzahnung zwischen der Ortslage und der Fläche „Im Mahler“ entwickelt werden kann

5. Anpassungen nach der Gemeinderatsklausur

Die in Kapitel 4 dargestellten städtebaulichen Konzepte wurden dem Gemeinderat am 16.06.2018 in einer Klausur vorgestellt. Aufbauend auf die Diskussionen mit dem Rat wurden für die Flächen „Rothenrain“, „Auf dem Berg“ und „Allmendstücker“ angepasste städtebauliche Konzeptionen entwickelt. Diese greifen die diskutierten Aspekte der Gemeinderatsklausur auf und zeigen angepasste Lösungen auf. Die Fläche „Enzinger“ / „Mahler“ wurde städtebaulich nicht weiter untersucht, da sich abzeichnet, dass diese Fläche in der derzeitigen Form als Wald besser funktioniert (siehe Kapitel 4.4).

Für die Fläche „Auf dem Berg“ hat sich in der Gemeinderatsklausur ergeben, dass sich beim Hof, welcher an der Nußbaumstraße liegt und östlich an die vorgestellten potenziellen Wohnbauflächen angrenzt, eine Aufgabe andeutet. Aus diesem Grund wurde in einer angepassten Version die Fläche mit in die städtebauliche Konzeption eingebunden. Somit schafft man eine noch bessere Verknüpfung des Gebiets auch an die Nußbaumstraße sowie insgesamt ein noch gefälligeres Bild. Die Fläche wäre mit dieser Anpassung ca. 8,7 Hektar groß. Die in Kapitel 4.1 Stärken der Fläche „Auf dem Berg“ bleiben weiterhin bestehen. Ebenso wären nach wie vor verschiedene Bauabschnitte denkbar.

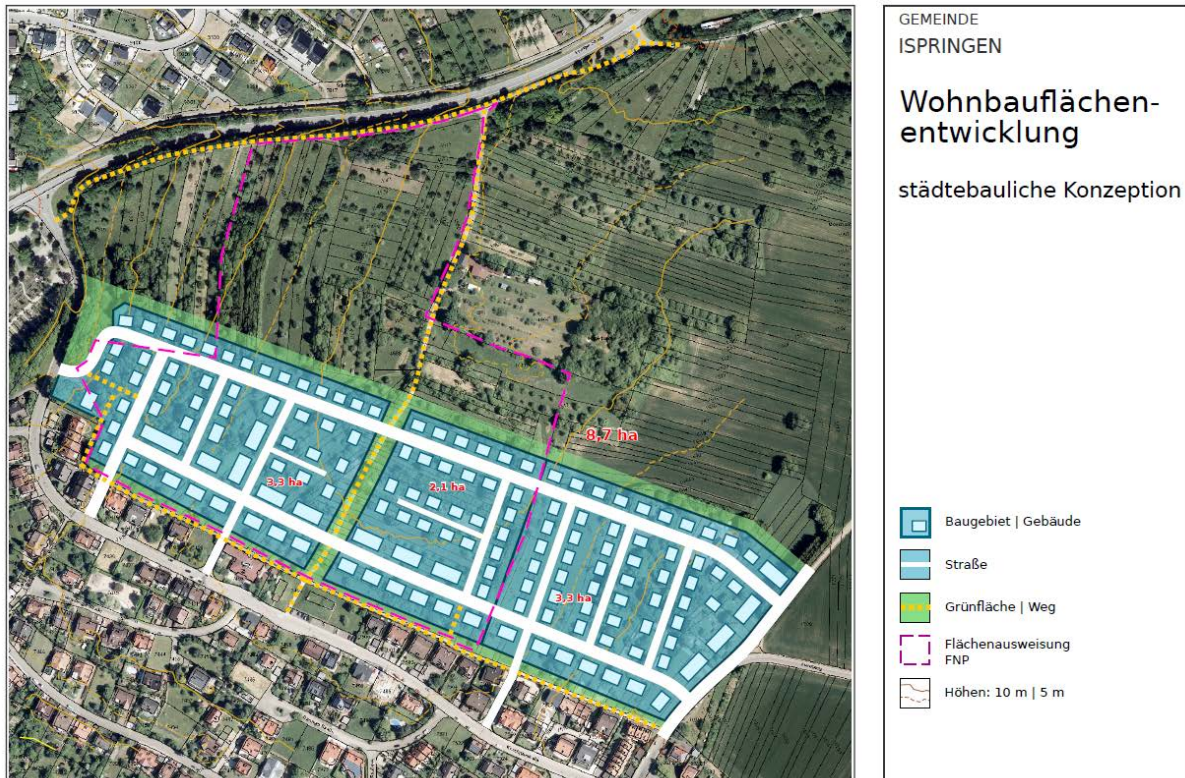


Abbildung 28: Auf Basis der GR Klausur angepasster Städtebaulicher Testentwurf „Auf dem Berg“ (Quelle: GERHARDT.stadtplaner.architekten, Juli 2018)

Bei der Fläche Rothenrain ging es in der Diskussion im Gemeinderat in erster Linie um die Gesamtgröße der Fläche, potenzielle Probleme mit dem Waldabstand sowie der konkreten Lage von größeren Gebäuden im Gebiet, die in nun vorliegendem Entwurf (vgl. Anlage 29) an die südliche Gebietsgrenze und damit von der Bestandsbebauung abgerückt sind. Gleichzeitig wird das Gebiet mit der Anpassung kleiner und hat nur noch ca. 0,98 Hektar.



Abbildung 29: Auf Basis der GR Klausur angepasster Städtebaulicher Testentwurf „Rothenrain“ (Quelle: GERHARDT.stadtplaner.architekten, Juli 2018)

Für den Bereich Allmendstücker wurde ebenfalls eine neue Variante erarbeitet. Hier wurde darauf verzichtet in den Waldabstand und den topografisch schwierigen Bereich hineinzuplanen. Zudem wurde in Hinblick auf die Schallthematik die Erschließungsstraße direkt an die Bahn gelegt und die Baukörper so entwickelt, dass diese sich selbst vor dem Schall schützen. In zweiter Reihe kann so unter Umständen auch Wohnbebauung umgesetzt werden. Die Fläche ist letztlich ca. 0,72 Hektar groß



Abbildung 30: Auf Basis der GR Klausur angepasster Städtebaulicher Testentwurf „Allmendstücke“ (Quelle: GERHARDT.stadtplaner.architekten, Juli 2018)

6. Fazit zu den einzelnen Flächen und zum Bedarf an Wohnbauflächen

Aufbauend auf den durchgeführten Flächenbedarfsnachweis zeigt sich, dass die Gemeinde Ispringen neben Innenentwicklungsvorhaben, die fortlaufend durchgeführt werden, Bedarf an neuen Flächen für Wohngebiete hat. Dieser Bedarf beläuft sich bis 2030 auf ca. 7,66 Hektar und bis 2035 auf ca. 10,14 Hektar.

Mit den untersuchten Flächen und den angepassten Entwürfen / Konzeptionen nach der Gemeinderatsklausur ergibt sich ein Potenzial von neuen Wohnbauflächen von 9,68 Hektar (Auf dem Berg und Rothenrain) und zusätzlich 0,72 Hektar für ein „Mischgebiet“ im Bereich Allmendstücker.

Somit könnten bis 2035 die genannten Flächen entwickelt werden, da entsprechender Bedarf besteht. Bis 2030 hingegen sollte gemäß dem Bedarf nur ein Teil der Flächen entwickelt werden. Dieser Bedarf lässt sich beispielsweise komplett im Bereich Auf dem Berg decken. Hier können entsprechend des tatsächlichen Bedarfs Bauabschnitte gebildet werden. Eventuell könnte auch der Bereich Rothenrain bis dahin einen Teil des Bedarfs decken. Die konkrete Entscheidung, welche Gebiete und in welcher Größe die Gemeinde entwickelt, hängt von den entsprechenden Bedürfnissen und Zielen bei einer Entwicklung sowie dem politischen Willen ab.

Bei der Entwicklung von neuen Baugebieten sollte allerdings darauf geachtet werden, dass dies, egal ob mit Erschließungsträger, oder ohne, personelle und finanzielle Ressourcen benötigt. Insofern sollte sich bestenfalls jeweils auf ein Gebiet konzentriert werden und nicht parallel verschiedene Gebiete entwickelt werden.

In der Gemeinderatsklausur vom 16.06.18 wurde seitens des Planerteams empfohlen, zunächst mit dem Gebiet „Auf dem Berg“ zu beginnen und dort einen ersten Bauabschnitt zu entwickeln. Die Vorteile des Gebiets sind die Lage im Ort, die Südhanglage sowie die Flexibilität hinsichtlich der Nutzung und Bauabschnitte. Weitere Bauabschnitte in „Auf dem Berg“ oder auch die Fläche „Rothenrain“ können dann gemäß Bedarf entwickelt werden. Die Fläche „Allmendstücker“ ist von der sonstigen Wohngebietsentwicklung losgelöst zu betrachten, da hier ein Mischgebiet in Frage kommt, welches unter anderem Flächen für Handwerker bereitstellen könnte. Hier kann man sich am entsprechenden Bedarf orientieren.

7. Input zu Zielen und deren Umsetzung bei der Baulandentwicklung

Bei der Entscheidung, welches Baugebiet man im nächsten Schritt umsetzt, spielen verschiedene Fragestellungen eine Rolle. Einerseits geht es natürlich um die Größe der Fläche und die verschiedenen planerischen Herausforderungen, die mit in die Entscheidung hineinspielen, andererseits geht es aber auch darum zu besprechen, welche Ziele man mit dem Baugebiet umsetzen will, sodass sich unterschiedliche Flächen auch unterschiedlich eignen.

Dabei geht es konkret darum, dass sich Verwaltung und Gemeinrat bewusst werden müssen, ob in einem Gebiet nur gewohnt werden soll, oder ob zum Beispiel auch „Sondernutzungen“, wie Altenwohnen, Pflegeheim oder ein Kindergarten benötigt werden. Ebenso entscheidend ist, ob bspw. „günstiger Wohnraum“, in welcher Form auch immer, umgesetzt werden soll. Weiterhin ist auch wichtig, ob ein locker bebautes Wohngebiet entstehen soll in dem bspw. nur Einfamilienhäuser entwickelt werden sollen, oder ob eine Mischung verschiedener Wohnformen gewünscht ist.

Entscheidend für die Entwicklung eines Baugebiets, die Umsetzung der jeweiligen Ideen und vor allem die Qualität des Baugebiets ist dabei insbesondere die Lage des Baugebiets innerhalb des Gemeindegefüges sowie die Voraussetzungen im Gebiet selbst (Topografie, Natur- und Artenschutz, usw.) und die Größe des Gebiets. Ebenso wichtig sind die technische Erschließung und insbesondere auch die Verfügbarkeit von Flächen für die Gemeinde. Der letzte Punkt spielt vor allem eine Rolle, wenn es um günstigen bzw. bezahlbaren Wohnraum geht, da dieser bei den aktuellen Grundstückspreisen in der Region eigentlich nur umsetzbar ist, wenn die Gemeinde Baugrundstücke günstig zur Verfügung stellen kann.

Weitere Vorteile für die Kommune bei viel eigenem Eigentum ist, dass Sie innerhalb des jeweiligen Verfahrens „mehr Macht“ hat und gleichzeitig beim späteren Verkauf neben dem Preis auch über den Käufer bestimmen kann. Ebenso können über Kaufverträge bspw. gestalterische Vorgaben besser umgesetzt werden, als über das Bau- und Planungsrecht allein.

Wichtig ist es deshalb auch im Themenkomplex „Neubaugebiete“ möglichst frühzeitig Grundstücke zu erwerben. Dies bedeutet bestenfalls frühzeitig über aktive Liegenschaftspolitik Ackerflächen zu kaufen. Dies bezieht sich sowohl auf Flächen die innerhalb potenzieller neuer (Wohn-)Flächen liegen, als auch auf andere Ackerflächen in der Gemarkung, die potenziell als Tauschflächen oder zum Ausgleich genutzt werden könnten. In Bereichen die Neubaugebiete werden könnten, ist es denkbar mit Nachschusssklauseln zu arbeiten, die einerseits den Verkäufern die Sicherheit zu geben, nicht schlechter gestellt zu werden, als wenn Sie später in eine Umlegung hineinfallen würden und andererseits

entlastet diese Möglichkeit die Kommune finanziell, da sie nicht von Anfang zum Rohbaulandwert kaufen müsste.

Zudem besteht für die Kommune innerhalb der rechtlichen Verfahren zur Entwicklung eines Baugebiets die Möglichkeit Vorkaufsrechte zu nutzen. Diese stehen der Gemeinde in Bereichen, in denen eine Umlegung läuft bzw. ein Bebauungsplan aufgestellt wird unter bestimmten Bedingungen zur Verfügung. Konkreter lassen sich diese Vorkaufsrechte gestalten, wenn vorab entsprechende Vorkaufsrechtssatzungen für die jeweiligen Flächen beschlossen werden.

Bei der eigentlichen Entwicklung eines Gebiets kann unter Umständen auch das sogenannte „Ankaufmodell“ oder „Aufkaufverfahren“ genutzt werden. Dies bedeutet, dass das Baugebiet nur entwickelt wird, wenn alle Flächen der Gemeinde vorab verkauft werden. Dies bedarf allerdings der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer (bereits ein einzelner Eigentümer kann ein solches Projekt kippen, da es keine Enteignungsmöglichkeit gibt) und zum anderen hängen Zwischenfinanzierungskosten (Ankauf, Planung, Erschließung) sowie das Vermarktungsrisiko komplett an der Gemeinde.

In einer Baulandumlegung selbst gibt es ferner weitere Stellschrauben, um die Gemeinde in möglichst viel Eigentum zu bekommen. Hier ist es möglich über die Gestaltung des Wertesystems (Einwurfs- und Zuteilungswerte) einen Anreiz zu schaffen, die Grundstücke eher an die Gemeinde abzugeben, als selbst eine Zuteilung zu erhalten. Grundsätzlich sind hier allerdings Grenzen gesetzt, da die Wertermittlung natürlich zu den tatsächlichen Bodenwerten in der Region passen muss. Eine weitere Möglichkeit in der Umlegung ist es, den Abzug höher anzusetzen und bspw. mit einer Sozialbindung oder ähnlichem zu argumentieren. Dieser höhere Flächenabzug kommt der Gemeinde in Form von Bauland zu Gute.

Für die weiterhin privat verbleibenden Flächen in der Umlegung sollte ferner versucht werden, sogenannte „Enkeles-Grundstücke“ weitestgehend zu verhindern. Eine Möglichkeit, die aktuell verschiedene Kommunen praktizieren, ist es, dass alle Eigentümer, die eine Bauplatzzuteilung wünschen eine Bauverpflichtung übernehmen müssen. Dies geht allerdings nur „freiwillig“ über einen städtebaulichen Vertrag. Eine Gesetzesgrundlage dies zwingend umzusetzen besteht leider nicht. Ein einfacherer und rechtssicherer Weg ist es, bei dem Wunsch nach Mehrzuteilungen, sofern diese überhaupt zugelassen werden, auf jeden Fall Bauverpflichtungen aufzuerlegen. Somit könnte die Akzeptanz zum Instrument Bauverpflichtung nach und nach erhöht werden.

Bei allen genannten Aspekten ist abschließend festzuhalten, dass diese jeweils nur angerissen wurden. Ebenso ist jedes Baugebiet anders und nicht jedes Instrument und jede Idee in jedem Gebiet anwendbar. Insofern ist für jede Fläche konkret vorab zu überprüfen, welche Instrumente sinnvoll anwendbar sind.

8. Baulandentwicklungsmodelle

Im Rahmen der Gemeinderatsklausur wurden zudem verschiedene Baulandentwicklungsmodelle vorgestellt, die im Falle einer Entwicklung greifen könnten.

Die vorgestellten Modelle sind in den Abbildungen 31 und 32 schematisch aufskizziert. Grundsätzlich wird in ein öffentlich-rechtliches Verfahren sowie ein Verfahren mit privater

Erschließungsträgerschaft nach § 11 BauGB aufgeteilt. Dazu wird auch das bereits in Kapitel 7 aufgezeigte „Ankaufmodell“ bzw. „Aufkaufverfahren“ mit vorgestellt.

I. Herkömmliches (öffentliches) Verfahren

Personeller Aufwand
Verfahrenskosten (Planung, Vermessung, Ausgleich, Artenschutz)
Erschließungskosten: 5 % Eigenanteil, Abrechnung nach Beitragsrecht (KAG)
Umlegungsvorteil aus Abzug (Flächen oder Werte)
Vorfinanzierung der Erschließungskosten erforderlich

II. Aufkaufverfahren (Gemeinde erwirbt alle Grundstücke vorab)

Hängt von Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer ab
Keine Enteignungsmöglichkeit
Zwischenfinanzierungskosten für Ankauf, Planung und Erschließung
Vermarktungsrisiko komplett bei der Gemeinde

Alternative: Bauverpflichtung für alle Zuteilungsgrundstücke!?

III. Private Erschließungsträgerschaft nach § 11 BauGB

Kosten- und Vermarktungsrisiko tragen Bauplatzeigentümer
Volle Abwälzung der Verfahrens- und Planungskosten auf die Bauplätze
Volle Abwälzung der Erschließungskosten auf die Bauplätze
Keine Zwischenfinanzierung der Gemeinde erforderlich
Planungshoheit der Gemeinde bleibt uneingeschränkt
Umlegungsvorteil aus dem Abzug

Abbildung 31: Baulandentwicklungsmodelle (Quelle: ESB KommunalProjekt AG, Juni 2018)

<u>I. Bebauungsplan</u> Verfahrenshoheit und Beschlüsse bei der Gemeinde Durchführung: Fachbüros Kostentragung: Gemeinde	<i>mit Erschließungsträger</i> Verfahrenssteuerung Projektsteuerung der Fachbüros Durchführung: Fachbüros Vorfinanzierung der Kosten: optional über ESB oder LBBW Konto
<u>II. Bodenordnung</u> 1. Ankaufverfahren 2. Gesetzliche Umlegung 3. „Freiwillige“ Umlegung (VN) Durchführung: Vermesser (ÖBVI) Kostentragung: Gemeinde	<i>mit Erschließungsträger</i> Verfahrens- und Projektsteuerung Eigentümergegespräche und Verhandlungen „vereinbarte“ Umlegung Durchführung: Vermesser (ÖBVI) Kostentragung über Bauplätze/Kostenvereinbarung Vorfinanzierung optional
<u>III. Erschließung</u> Planung + Bauleitung: Ing. Büro öffentliche Ausschreibung VOB/A Vorfinanzierung Gemeinde Abrechnung über Beiträge nach KAG und BauGB	<i>mit Erschließungsträger</i> beschränkte Ausschreibung mit freihändiger Vergabe Übernahme <u>aller</u> Kosten auf die Bauplätze Abrechnung projektbezogen je qm Bauland optional: Finanzierung LBBW Mängelgewährleistung und Nachbetreuung 5 Jahre

Abbildung 32: Schritte der Baulandentwicklung mit und ohne Erschließungsträger (Quelle: ESB KommunalProjekt AG, Juni 2018)

In den Abbildungen 31 und 32 sind ferner stichpunktartig die wesentlichen Charakteristiken der einzelnen Verfahren aufgeführt, bzw. in Abbildung 32 gegenübergestellt, wie die einzelnen Bereiche der Baulandentwicklung mit und ohne Erschließungsträger funktionieren. Die aufgezeigten Modelle bilden keinen abschließenden Katalog. Zudem sind verschiedene Formen von „Zwischenlösungen“ denkbar.

Nähere Einzelheiten sollten konkret auf ein Projekt bezogen diskutiert werden, sodass dann auch ein passendes Verfahren für das einzelne Projekt entwickelt werden kann.

9. Weiteres Vorgehen

Im nächsten Schritt zur Entwicklung von Neubaugebieten wären vom Gemeinderat in Zusammenarbeit mit der Verwaltung im Wesentlichen zwei Beschlüsse zu fassen. Zum einen muss entschieden werden, ob ein Baugebiet entwickelt werden soll und zum anderen sollte entschieden werden, welches Baugebiet, in welcher Abgrenzung entwickelt werden soll. Grundsätzlich kann entweder sofort ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst, oder zunächst weitere Machbarkeitsuntersuchungen veranlasst werden. Die eigentlichen Arbeitsschritte sind zunächst die gleichen. Allerdings wird je nach Vorgehensweise ein unterschiedliches politisches Signal gegeben.

Im ersten Schritt sind dann verschiedene Dinge anzustoßen. Insbesondere Arten- und Naturschutzuntersuchungen sind sehr zeitaufwändig und sorgen häufig für Verzögerungen in den Verfahren, sodass diese zeitnah angestoßen werden sollten. Parallel können Bestandsvermessung und städtebauliche Planungen begonnen und weitere notwendige Gutachten beauftragt werden. Ebenso sollte sich frühzeitig überlegt werden, wann und wie man in den Erstkontakt zu den betroffenen Grundstückseigentümern geht.

Parallel ist auch zu überlegen, wann und wie man die Allgemeinheit bzw. Bürgerschaft über eine Neubaugebietsentwicklung informiert und beteiligt. Die wesentliche Frage ist dabei, ob man frühzeitig eine informelle Beteiligung durchführt (bspw. im Rahmen des Gemeindeentwicklungskonzepts), oder lediglich die formelle Beteiligung im Bebauungsplanverfahren nutzt. Diese Entscheidung muss insbesondere zum jeweiligen Projekt und zur allgemeinen Planungs- und Beteiligungskultur in der Gemeinde passen.

Bei allen Überlegungen ist wichtig, dass die Entwicklung von Neubaugebieten in der Regel zwischen 3 und 5 Jahren benötigt bis die ersten Häuser gebaut werden können.

Dr. Thomas Dopfer (Projektleitung)

Christopher Susimaa (Projektbearbeitung)

Anhang

- Anlage 1: Präsentation zur Gemeinderatsklausur am 16.06.18, GERHARDT.stadtplaner.architekten
- Anlage 2: Präsentation zur Gemeinderatsklausur am 16.06.18, ESB KommunalProjekt AG
- Anlage 3: Angepasste Städtebauliche Varianten, GERHARDT.stadtplaner.architekten
- Anlage 4: Biotoptypenkartierung inkl. Plänen, forumNatur Pforzheim, Dipl. Ing. Annemarie Radkowitsch