

Gemeinde Ispringen

Bauland Alternativenprüfung

6. Juni 2023

(aktualisiert bzgl. Baulücken am 16.11.2023)

SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten
Weinbrennerstr. 13 76135 Karlsruhe
T.: 0721 - 83 103 - 0 mail@planer-ka.de



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	3
2	Räumliche und planungsrechtliche Einordnung	3
2.1	Lage im Raum und Ortsstruktur.....	3
2.2	Regionalplan.....	4
2.3	Flächennutzungsplan.....	6
3	Bedarfsanalyse Wohnen	7
3.1	Bisherige Baulandentwicklung und Baulandreserven Wohnen	7
3.1.1	Bisherige Baulandentwicklung.....	7
3.1.2	Baulücken im Bestand	8
3.1.3	Baulandreserve aus dem rechtswirksamen FNP	8
3.2	Daten zur Bevölkerung, Wirtschaftsstruktur und Dichtewerte	10
3.2.1	Bevölkerung	10
3.2.2	Belegungsdichte und Baudichte	12
3.2.3	Beschäftigtenstruktur / Arbeitsplatzangebot	14
3.3	Bedarfsermittlung Wohnen	15
3.3.1	Parameter der Bedarfsermittlung.....	17
3.3.2	Bedarfsermittlung Wohnen	19
4	Betrachtung potenzieller Baugebiete / Alternativenprüfung	21
4.1	Bisherige Untersuchungen und Konzepte	21
4.1.1	Flächenscoping 2011.....	21
4.1.2	Entwicklungsstudie 2018	22
4.1.3	Alternativenprüfung Faktorgruen 2021/2022: Bereich 'Auf dem Berg' / 'Weglanden'	23
4.1.4	Gemeindeentwicklungskonzept 2022	24
4.2	Aktuelle Alternativenprüfung.....	25
4.2.1	Allmendstücke	26
4.2.2	Rothenrain	28
4.2.3	Enzinger.....	29
4.2.4	Auf dem Berg.....	30
4.2.5	Weglanden.....	32
4.2.6	Schröder Erweiterung	33
5	Fazit Alternativenprüfung und nähere Betrachtung Bereich 'Weglanden'	35
5.1	Fazit Alternativenprüfung.....	35
5.2	Nähere Betrachtung Bereich 'Weglanden'	37

1 Anlass

Im Rahmen der Gemeindeentwicklung ist neben der priorisierten Innenentwicklung auch die Entwicklung von Neubaugebieten ein wichtiger Aspekt, um den Wohnbauflächenbedarf mittelfristig decken zu können. Grundsätzlich gibt es verschiedene Flächen in der Gemeinde Ispringen, die sich für eine neue bauliche Entwicklung eignen, dies konnte bereits die Baulandstudie der ESB Kommunalprojekt AG und des Büros SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten aus dem Jahr 2018 zeigen. Seither haben sich einige Rahmenbedingungen geändert und der Druck in der Gemeinde ein neues Wohnbaugebiet zu entwickeln, um so die Nachfrage decken zu können, wird größer.

Diskutiert wird die Verlagerung der im rechtswirksamen FNP enthaltenen Reservefläche 'Auf dem Berg II' nach Osten in den Bereich 'Weglanden'. Wie die bisherige Planfläche 'Auf dem Berg II' greift auch der Bereich 'Weglanden' in das seit 1942 verordnete Landschaftsschutzgebiet 'Entlang der Autobahn Pforzheim zwischen Nöttingen und Niefern' und zudem in den Regionalen Grünzug des Regionalplans Nordschwarzwald ein.

In einer Alternativenprüfung sollen daher noch vorhandene Reserveflächen des Flächennutzungsplans sowie andere in Frage kommende Erweiterungsflächen, die eventuell weniger Konflikte mit Grünzug oder Landschaftsschutzgebiet aufweisen, geprüft und bewertet werden. Dies auch mit Blick auf die derzeit im Verfahren befindliche Fortschreibung des Flächennutzungsplans.

Teil dieser Alternativenprüfung ist auch eine Analyse des Wohnbauflächenbedarfs unter Berücksichtigung der aktuellen statistischen Daten und dem Hinweispapier des Landes Baden-Württemberg zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise vom Februar 2017.

Parallel zur vorliegenden Prüfung untersucht und bewertet auch das Büro faktorgruen mögliche Alternativen im Hinblick auf landschaftsplanerische und naturschutzrechtliche Aspekte in einem gesonderten Dokument.

2 Räumliche und planungsrechtliche Einordnung

2.1 Lage im Raum und Ortsstruktur

Die Gemeinde Ispringen gehört zum Landkreis Enzkreis und zur Region Nordschwarzwald. Sie liegt ca. 3 km nördlich von Pforzheim. Ende 2021 zählte Ispringen 5.975 Einwohner, das Gemeindegebiet umfasst 822 ha.

Die Hauptanbindung Ispringens an das überörtliche Straßennetz erfolgt direkt durch die L 570 in Richtung Pforzheim und Karlsruhe bzw. zur Autobahn-Anschlussstelle Pforzheim West.

Weiterhin stellt die K 4531 die Verbindung zur L 621 (Richtung Pforzheim und Eisingen) oder in Richtung Neulingen zur B 294 und damit zur Autobahn-Anschlussstelle Pforzheim Nord her.

Die Autobahnstrecke der A 8 verläuft unweit der südlichen Gemeindegrenze, so dass die südöstlichen Wohnbaubereiche durch den Verkehrslärm der A 8 beeinträchtigt sind.

Nahezu parallel zur L 570 verläuft die Bahnstrecke Pforzheim – Karlsruhe, die zum einen von Zügen der Deutschen Bahn befahren wird, zum anderen aber auch in das Stadtbahnnetz des Karlsruher Verkehrsverbundes eingebunden ist. Eine Stadtbahnhaltestelle besteht im Südosten

der Ortslage (Bahnhofstraße / Pforzheimer Straße), in deren Bereich auch Parkplätze angeboten werden. Im Westen der Ortslage ist seit längerem ein weiterer Haltepunkt geplant.

Die Ortslage der Gemeinde Ispringen erstreckt sich entlang der in Tallage verlaufenden L 570 bzw. Bahntrasse. In der Ortslage heißt die L 570 Eisenbahn- bzw. Bahnhofstraße. Von der L 570 / Bahntrasse steigt das Gelände nach Nordosten und Südwesten – teilweise steil – an.

Die vorherrschende topografische Situation ist ein wesentliches, das Ortsbild sehr stark prägendes Element. Der historische Ortskern befindet sich nördlich der L 570 auf einer mittleren Geländeebene entlang der Nussbaum-, Luther-, Haupt- und Gartenstraße.

Auf einer vom historischen Ortskern deutlich abgesetzten, höheren Geländeebene sind in den 60'er und 80'er Jahren Wohngebiete entstanden, die über mehrere Treppenwege mit dem historischen Ortskern und seinen Infrastruktureinrichtungen verbunden sind.

Gleichzeitig hat sich in den 50'er und 60'er Jahren die Siedlungsfläche jedoch auch auf die Bereiche südlich der L 570 / Bahn ausgedehnt. Neben den Wohnbaugebieten sind als Nutzungen hier insbesondere auch das Gewerbegebiet 'Hinterm Wald' sowie die Otto-Riehm-Schule als Grund- und Hauptschule mit Werkrealschule zu nennen. Auch mehrere Vereins- und Sportnutzungen sowie die Festhalle sind im Bereich südlich der L 570 angesiedelt.

Angesichts der vorab geschilderten Ortsstruktur ist festzuhalten, dass die Bahntrasse eine gewisse Trennung der Ortslage bewirkt, die nur an bestimmten Punkten gequert bzw. überwunden werden kann.

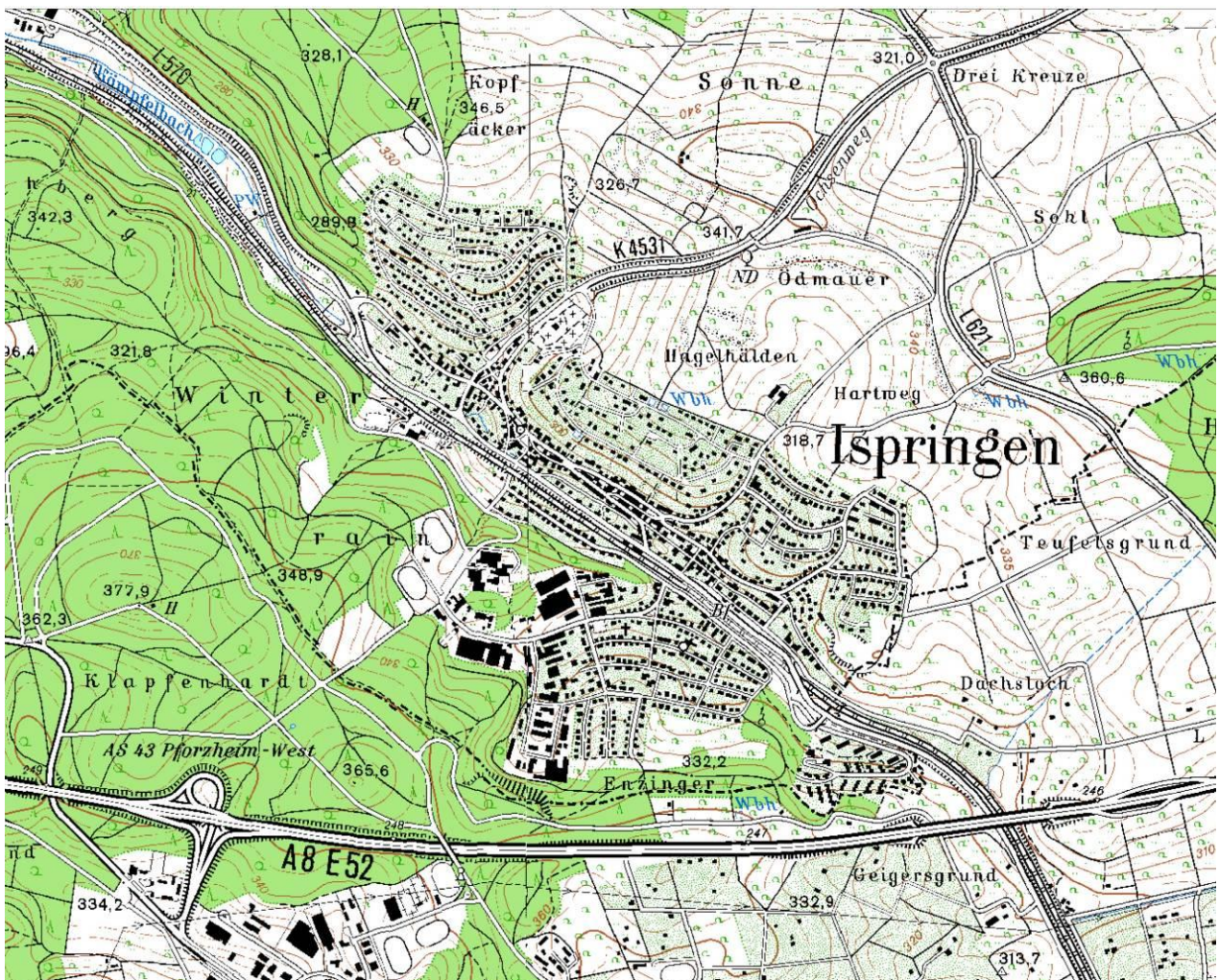


Abbildung 1: Ortslage Ispringen und Einbindung in das überörtliche Straßennetz (Quelle: Topografische Karte 2011)

2.2 Regionalplan

Die Gemeinde Ispringen gehört zur Region Nordschwarzwald, für die im März 2005 der Regionalplan 2015 verbindlich wurde.

Am 11.10.2017 hat der Planungsausschuss des Regionalverbands Nordschwarzwald beschlossen, das Verfahren zur Gesamtfortschreibung des Regionalplans 2015 Nordschwarzwald, einzuleiten. Eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange über die anstehende Gesamtfortschreibung erfolgte im Vorfeld der eigentlichen Planaufstellung im Februar 2020. Über eine online-Plattform auf der Internet-Seite des Regionalverbands wurde die Möglichkeit eingeräumt, erste Hinweise zur Fortschreibung geben zu können. Bei dieser Unterrichtung handelt es sich noch nicht um die offizielle Beteiligung am Planentwurf gemäß § 9 Abs. 2 ROG und § 12 Abs. 2 und 3 des Landesplanungsgesetzes. Diese folgt erst später nach Vorliegen eines Planentwurfs.

Ispringen ist nach der Raumnutzungskarte des Regionalplans dem Verdichtungsraum um Pforzheim zuzuordnen und liegt auf der Landesentwicklungsachse Karlsruhe - ... Königsbach-Stein – Kämpfelbach – Ispringen – Pforzheim – Niefern-Öschelbronn – ... Mühlacker.

Der Gemeinde Ispringen wird keine zentralörtliche Funktion zugewiesen, sie ist jedoch im Regionalplan als Siedlungsbereich ausgewiesen.

Für die Siedlungsentwicklung in der Region trifft der Regionalplan bzgl. der Siedlungsbereiche folgende Zielaussage (Plansatz 2.5 Regionalplan): "Die Siedlungsentwicklung ist am Netz der Zentralen Orte und Entwicklungsachsen auszurichten und vorrangig in Siedlungsbereichen zu konzentrieren, in denen sich die Siedlungstätigkeit verstärkt vollziehen soll."

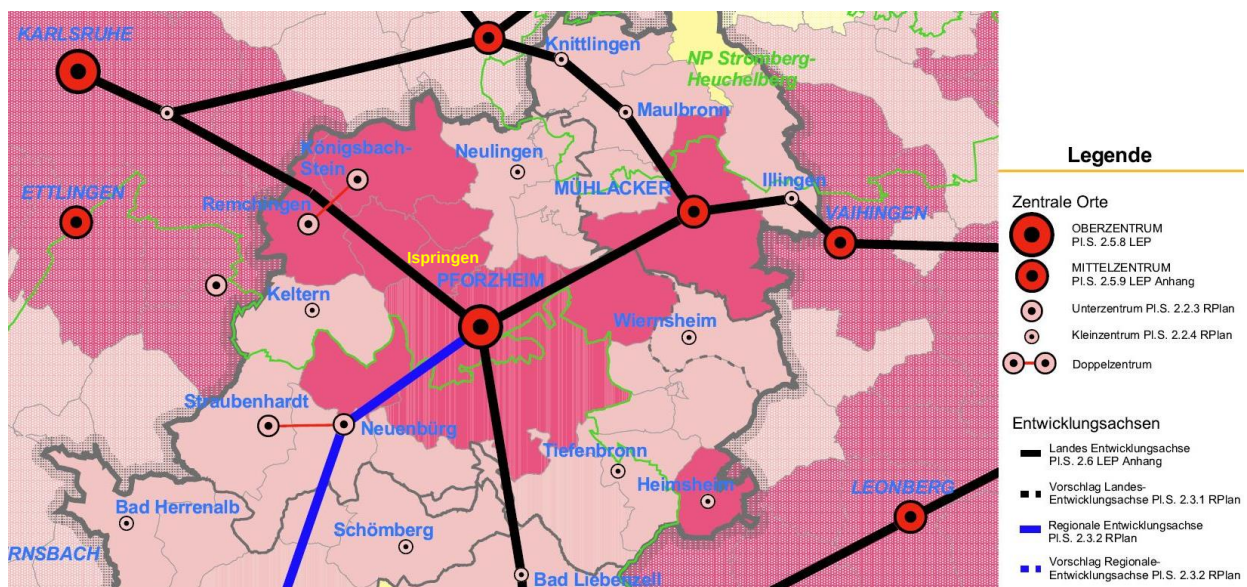


Abbildung 2: Ausschnitt Strukturkarte Regionalplan 2015 (Quelle: Regionalverband Nordschwarzwald)

Die Raumnutzungskarte des Regionalplans enthält weitere Festlegungen, insbesondere zu Freiraumfunktionen wie Regionale Grünzüge und Grünzäsuren, die als Ziele der Raumordnung (Z) zu werten und in der Raumnutzungskarte des Regionalplans enthalten sind.

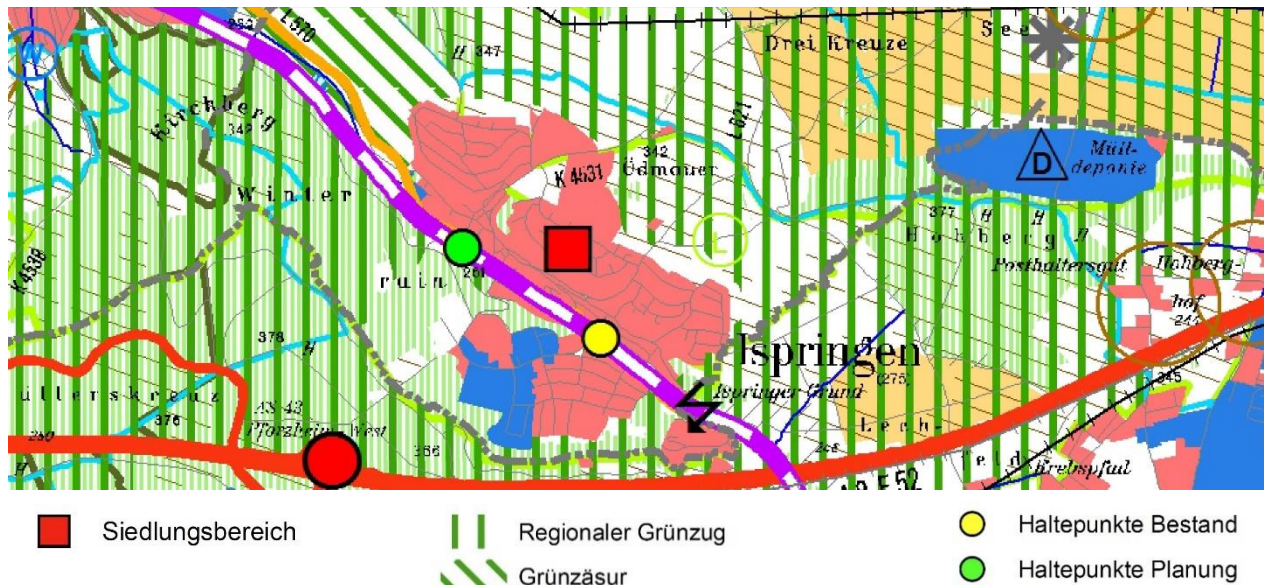


Abbildung 3: Ausschnitt Raumnutzungskarte Regionalplan 2015, Teilregionalplan Landwirtschaft, Stand März 2017
(Quelle: Regionalverband Nordschwarzwald)

2.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Ispringen erstellt den Flächennutzungsplan im Nachbarschaftsverband Pforzheim.

Die letzte Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Pforzheim wurde am 10.05.2005 rechtswirksam. Er liegt in der Neubekanntmachung vom 01.07.2016 vor, mit welcher die seit 2005 erfolgten, rechtswirksamen Einzeländerungen und Anpassungen gem. § 13a/b BauGB in die Planzeichnung aufgenommen wurden.

Die Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbandes Pforzheim hat am 27.03.2018 beschlossen, den Flächennutzungsplan erneut fortzuschreiben.

Nach Zustimmung der Verbandsversammlung zum Vorentwurf im November 2021 erfolgte im Frühjahr 2022 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und im Sommer 2022 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans enthält u.a. eine Darstellung und Bewertung der noch vorhandenen Potenzialflächen und eine Darstellung von Prüfflächen, die für eine potenzielle Siedlungserweiterung in Frage kommen. Die angedachten Erweiterungsflächen in den Bereichen 'Weglanden' und 'Allmendstücker' sind im Vorentwurf des FNP ebenfalls als Prüfflächen enthalten.

3 Bedarfsanalyse Wohnen

3.1 Bisherige Baulandentwicklung und Baulandreserven Wohnen

Bei der Bedarfsermittlung ist die Zusammenstellung und Erfassung der noch vorhandenen Baulandreserven ein wesentlicher Bestandteil.

Hier wird unterschieden in Flächenreserven, die im gültigen FNP enthalten sind und noch nicht durch einen Bebauungsplan überplant wurden, und Baulücken in bestehenden Baugebieten.

Für den Bedarfsnachweis Wohnen werden die wohnbaurelevanten Baulandreserven aus Wohngebieten und Mischgebieten betrachtet. Reserven aus gemischten Bauflächen bzw. Mischgebieten werden zu 50 % für Wohnen angerechnet.

3.1.1 Bisherige Baulandentwicklung

In der Gemeinde Ispringen wurde das letzte Wohngebiet vor ca. 20 Jahren (2005) entwickelt: Wohnbaugebiet 'Schröder' mit ca. 4,6 ha und 75 Bauplätzen.

Davor erfolgte in den 80'er Jahren mit dem Wohngebiet 'Auf dem Berg' eine größere Wohnbauentwicklung. Die größten Siedlungserweiterungen fanden in den 50'er und 60'er Jahren statt.

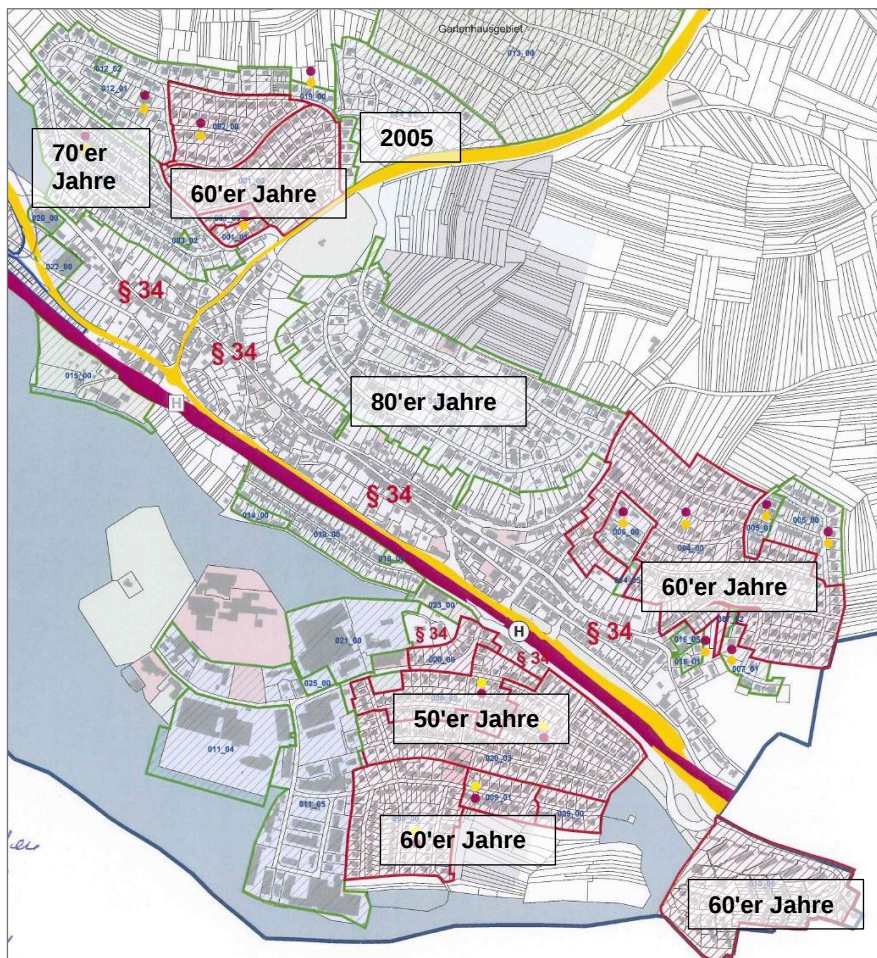


Abbildung 4: Bisherige Baulandentwicklung in der Gemeinde Ispringen (Quelle: GERHARDT.stadtplaner.architekten, Oktober 2011 mit Ergänzungen 2023)

Seit 2005 hat sich die Gemeinde verstärkt um Entwicklungen im Innenbereich bemüht mit der Aufstellung entsprechender Bebauungspläne im Innenbereich, der Festsetzung von Sanierungsgebieten und auch mit Aufstellung eines Gemeindeentwicklungskonzeptes. Diese Entwicklungen sind jedoch kleinteilig und können die größere Nachfrage nach Bauland nicht decken.

3.1.2 Baulücken im Bestand

Von der Gemeindeverwaltung Ispringen wurden 2022 die noch vorhandenen Baulücken zusammengestellt. Diese Erhebung ist Grundlage für die nachfolgende Bilanzierung.

Die Baulücken werden bzgl. der Art der baulichen Nutzung differenziert: Flurstücke herausgefiltert, die gemäß FNP-Darstellung oder Festsetzung im Bebauungsplan als gemischte Bauflächen (Mischgebiet MI, Dorfgebiet MD) zu werten sind, werden nur zu 50 % angerechnet.

Um der Tatsache Rechnung zu tragen, dass Baulücken in Privateigentum oftmals nicht verfügbar gemacht werden können, werden jedoch nur 25 % von der relevanten Gesamtfläche in Privateigentum in Ansatz gebracht.

Baulücken im Eigentum der Gemeinde werden zu 100 % angerechnet: hier sind noch 3 Grundstücke zu verzeichnen.

Baulücken in Privateigentum (dunkelblau)

- in Mischgebieten: 1.476,305 qm
→ Anrechnung $0,148 \text{ ha} \times 0,5 \times 0,25 =$ 0,02 ha
- in Wohngebieten: 32.138,770 qm
→ Anrechnung $3,214 \text{ ha} \times 0,25 =$ 0,80 ha
- Summe: 33.615,075 qm / 3,362 ha
→ anrechenbar **0,82 ha**

Baulücken in Gemeindeeigentum (hellblau)

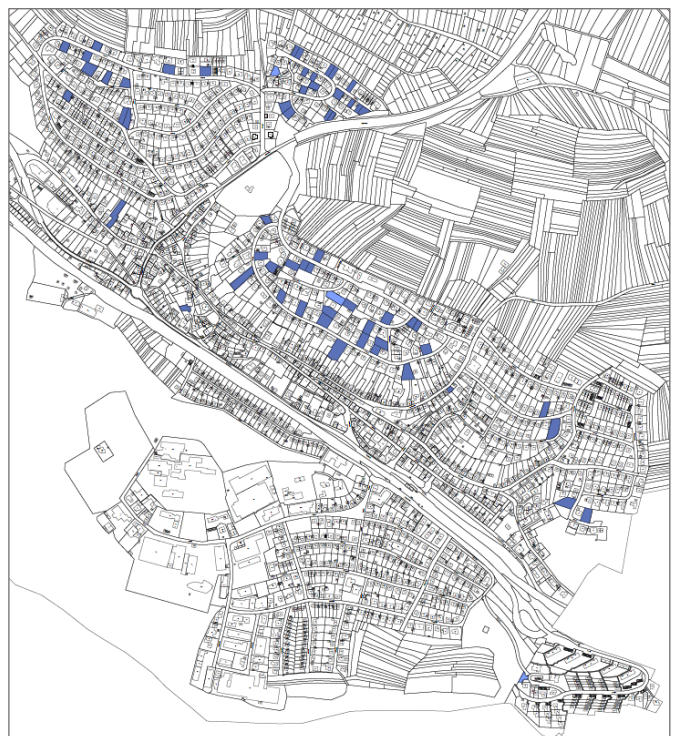
- in Mischgebieten: 0 qm 0,00 ha
- in Wohngebieten: 1.627,770 qm
→ Anrechnung 0,163 ha = 0,16 ha
- Summe: 1.627,770 qm / 0,163 ha
→ anrechenbar **0,16 ha**

Im Ergebnis lassen sich Baulücken im Bestand in einer Größenordnung von insgesamt 3,53 ha feststellen, die mit **0,98 ha** angerechnet werden.

2018 wurden noch Baulücken in einer Größenordnung von insgesamt 4,39 ha erhoben, die mit 1,47 ha anzurechnen waren.

Diese deutliche Reduzierung innerhalb von nur 4 bis 5 Jahren zeigt zum einen die Anstrengungen der Gemeinde Ispringen in der Innenentwicklung, zum anderen auch die bestehende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde.

Abbildung 5: Baulücken in der Gemeinde Ispringen
(Quelle: Gemeinde Ispringen)



3.1.3 Baulandreserve aus dem rechtswirksamen FNP

Aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind in Ispringen noch zwei geplante Wohnbauflächen mit insgesamt 12,40 ha als potenzielle Flächenreserven zu nennen, die bisher nicht umgesetzt wurden:

- 'Auf dem Berg II' im Norden der Ortslage mit 10,50 ha
- 'Rothenrain' im Süden der Ortslage mit 1,90 ha

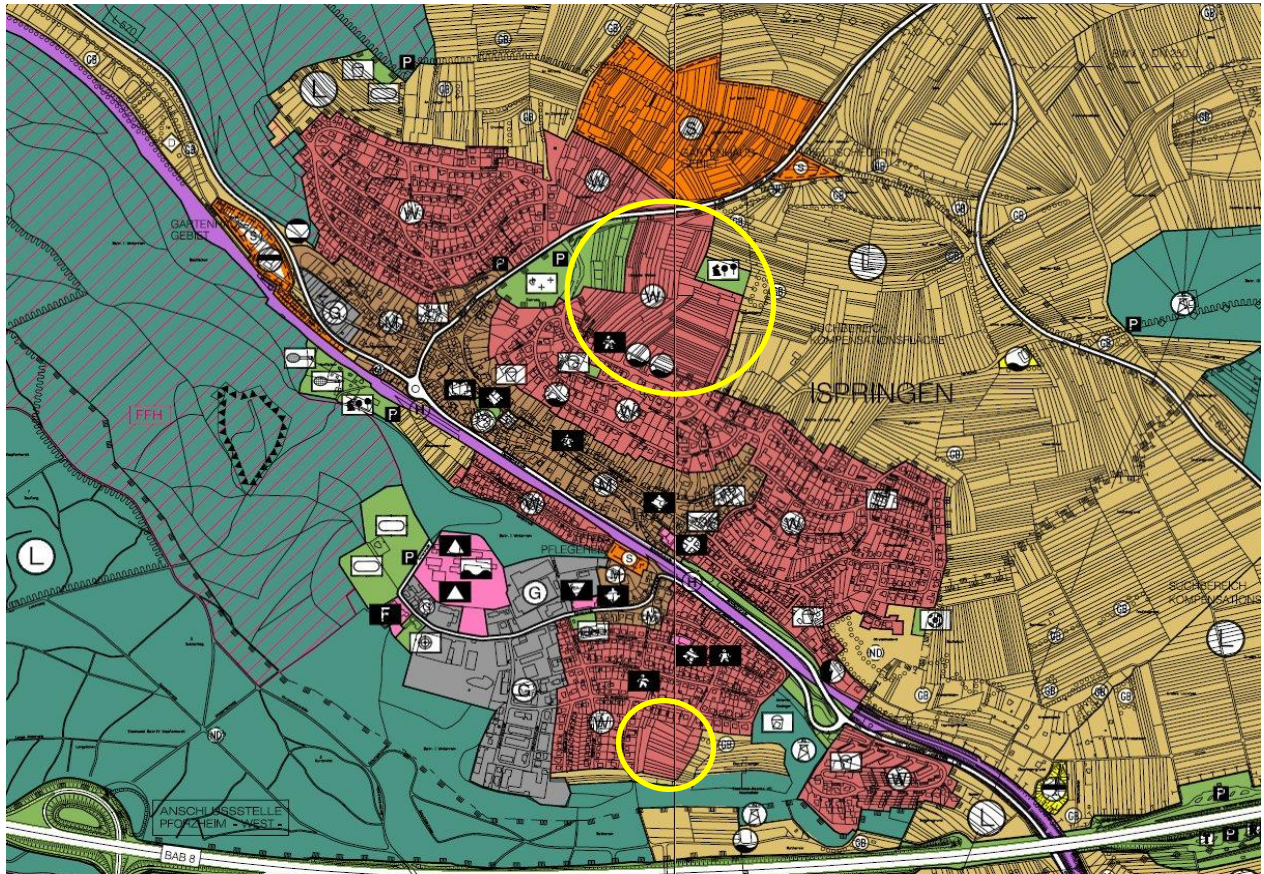


Abbildung 6: Ausschnitt Flächennutzungsplan Nachbarschaftsverband Pforzheim, 2005 (Quelle: Gemeinde/NBV PF)

Im Vorentwurf der im Verfahren befindlichen Fortschreibung des Flächennutzungsplans werden die beiden Potenzialflächen wie folgt bewertet und zu 70 % mit insgesamt 8,68 ha angerechnet:

- 'Auf dem Berg II'
Im nördlichen Bereich sind die Topografie und Erschließung an die Kreisstraße schwierig. Die Dichte der angrenzenden Siedlung wird aufgenommen und verringert im Übergang zum Natur- und Landschaftsraum. Anrechnung 70 % der Fläche / 7,35 ha.
- 'Rothenrain'
Die Topografie ist schwierig und das Gebiet befindet sich in Nordhanglage. Ein Waldabstand ist erforderlich. Geschützte Biotope müssen berücksichtigt werden. Anrechnung 70 % der Fläche / 1,33 ha.

Da das Flächenpotenzial 'Auf dem Berg II' insbesondere aus Gründen des Natur- und Artenschutzes in der vorliegenden Abgrenzung nicht entwickelt werden soll und auch das Flächenpotenzial 'Rothenrain' einige Nachteile aufweist, sind die Reserveflächen disponibel und werden bei der Bedarfsermittlung nicht in Abzug gebracht.

3.2 Daten zur Bevölkerung, Wirtschaftsstruktur und Dichtewerte

3.2.1 Bevölkerung

Mit dem Zensus 2011 wurden die Bevölkerungsdaten neu erfasst. Dies hat in den meisten Kommunen Baden-Württembergs zu einem Bruch in der Bevölkerungsstatistik mit zumeist niedrigeren Bevölkerungswerten geführt, in Ispringen war dieser Bruch jedoch kaum erkennbar.

Bevölkerungsstand und -prognose

Die Bevölkerungszahlen in Ispringen zeigen in den letzten 40 Jahren Schwankungen mit dem höchsten Bevölkerungswert von 6.300 Einwohnern im Jahr 1992, dem ein Bevölkerungsrückgang auf knapp unter 6.000 Einwohner folgte. Aktuell zeigen die Bevölkerungszahlen wieder einen Anstieg und liegen 2022 über 6.000 Einwohnern.

Bevölkerungsentwicklung in Ispringen:

(Quelle Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

1980	5.940 E	
1990	6.175 E	
1992	6.300 E	
1995	6.191 E	
2000	6.066 E	
2005	6.027 E	
2010	5.979 E	
nach Bereinigung Zensus 2011		
2011	5.971 E	
2015	6.072 E	
2020	5.996 E	
2021	5.975 E	
2022	6.034 E	(3. Quartal)

Im Mai 2022 hat das Statistische Landesamt eine neue Bevölkerungsprognose auf Basis des Jahres 2020 mit einer Bevölkerungsvorausrechnung bis 2040 veröffentlicht.

Die Bevölkerungsvorausrechnung wird vom Statistischen Landesamt einmal mit Wanderungen und einmal ohne Wanderungen ausgegeben. Da die Gemeinde Ispringen im Regionalplan als Siedlungsbereich festgelegt ist, wird gemäß Hinweispapier des Landes Baden-Württemberg die Vorausrechnung mit Wanderungen der Bedarfsberechnung zugrunde gelegt.

In der Vorausrechnung mit Wanderungen wird für Ispringen ein stetiger Anstieg auf 6.082 Einwohner im Jahr 2035 und 6.115 Einwohner im Jahr 2040 prognostiziert.

Die derzeit für 2022 vorliegenden, tatsächlichen Bevölkerungszahlen liegen mit 6.034 Einwohnern ca. 0,5 % über dem Prognosewert für 2022 mit 6.003 Einwohner.

Bevölkerungsprognose StaLa auf Basis 2020:

	tatsächliche Bevölkerung	Prognose mit Wanderungen
2020*	5.996	5.996
2021	5.975	6.003
2022	6.034 (3. Quartal)	6.003
2025	--	6.013
2030	--	6.048
2035	--	6.082
2040	--	6.115

* Basisbevölkerung der Bevölkerungsvorausrechnung

Frühere Bevölkerungsprognosen des Statistischen Landesamtes:

- Vorausrechnung 2015 auf Basisbevölkerung 2014
darin Prognose 2035 mit 3 Werten:
Hauptvariante 5.967 E unterer Rand 5.081 E oberer Rand 6.686 E
→ Bedarfsermittlung 2018 in zwei Varianten mit
Variante 1: Hauptvariante und Zieljahr 2030
Variante 2: Durchschnitt Hauptvariante/Oberer Rand und Zieljahr 2035
- Vorausrechnung 2019 auf Basisbevölkerung 2017
darin Prognose 2035 mit 2 Werten:
Hauptvariante 6.221 E Nebenvariante 6.128 E

Aus GEK / Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung 2007-2019:

In den Altersgruppen der 18-24 Jährigen und den 25-39 Jährigen sind leichte Aufwärtstrends zu erkennen. Dies lässt sich vermutlich auf Zuzüge zurückführen. Für die Zukunft gilt es daher, die Attraktivität von Ispringen für diese Altersgruppen weiter zu stärken.

Altersstruktur

Wie aus der allgemein geführten Diskussion zur demografischen Entwicklung bekannt, zeigen auch die bestehenden und prognostizierten Altersstrukturen in Ispringen, dem Enzkreis, der Region Nordschwarzwald und dem Land Baden-Württemberg einen wachsenden Anteil an älterer Bevölkerung ab 60 Jahren – insbesondere auch der über 85-Jährigen – für 2035 und 2040.

Die bestehende Altersstruktur von Ispringen zeigt im Vergleich mit Landkreis, Region und Land BaWü bereits jetzt einen überdurchschnittlichen Anteil der älteren Bevölkerung und einen unterdurchschnittlichen Anteil der unter 20-Jährigen.

Die vorliegende Altersstruktur ist auch ein Resultat der sehr zurückhaltenden Baugebietsentwicklung der vergangenen Jahre. Für jüngere Bevölkerungsgruppen in der Familienplanung bestand kein adäquates Wohnangebot.

In der Prognose wächst der Anteil der über 60-Jährigen weiter an, im Landkreis und der Region nähern sich die entsprechenden Anteile dem Wert von Ispringen. Der Anteil der 20-40-Jährigen, die für eine Familiengründung in Frage kommen, nimmt dagegen ab.

Altersstruktur Bestand und Prognose (Bevölkerungsanteile in Prozent):

Bestand 2021	in den Altersgruppen				davon	
	unter 20	20-40	40-60	60 plus	60-85	85 plus
Ispringen	17,71	23,75	27,40	31,15	26,90	4,25
Landkreis Enzkreis	19,46	22,71	28,40	29,42	26,21	3,21
Region Nordschwarzwald	19,65	23,81	27,84	28,71	25,55	3,16
Land Baden-Württemberg	19,10	25,43	27,67	27,80	24,77	3,04

Prognose 2035	unter 20	20-40	40-60	60 plus	60-85	85 plus
Ispringen (m. Wanderungen)	19,50	22,05	25,30	33,15	29,10	4,04
Landkreis Enzkreis	19,99	21,23	25,32	33,45	29,76	3,70
Region Mittlerer Oberrhein	20,04	22,24	25,09	32,63	28,94	3,69
Land Baden-Württemberg	19,59	23,52	25,34	31,56	27,96	3,60

Prognose 2040	unter 20	20-40	40-60	60 plus	60-85	85 plus
Ispringen (m. Wanderungen)	19,38	21,96	25,51	33,15	28,73	4,42
Landkreis Enzkreis	19,61	21,32	25,61	33,45	29,29	4,16
Region Nordschwarzwald	19,68	22,28	25,32	32,71	28,51	4,20
Land Baden-Württemberg	19,24	23,58	25,45	31,73	27,71	4,02

3.2.2 Belegungsdichte und Baudichte

Belegungsdichte

Die Belegungsdichte gibt die Anzahl der Einwohner pro Wohneinheit an. Aufgrund der vorhandenen Altersstruktur, veränderter Lebensformen (mehr Single-Haushalte, weniger Haushalte mit Kindern) und der steigenden Pro-Kopf-Wohnfläche hat sie sich in den letzten Jahren in der gesamten Bundesrepublik stark verringert. Für die Zukunft ist das Absinken der Belegungsdichte weiterhin anzunehmen. Dies hat eine Erhöhung des Flächenanspruchs zur Folge, auch ohne, dass die Einwohnerzahl sich erhöhen muss.

So haben sich die Monatshefte des Statistischen Landesamtes von Juni 2017 und August 2019 – auf Grundlage der aktuellen Bevölkerungsvorausrechnungen – mit der künftigen Entwicklung der Haushaltsgrößen beschäftigt. Das Ergebnis der Haushaltevorausberechnung auf Basis 2017 wird im Monatsheft von August 2019 wie folgt zusammengefasst:

Die Einwohnerzahl Baden-Württembergs ist in den vergangenen Jahren enorm angestiegen, noch deutlicher jedoch ist die Zahl der Privathaushalte gewachsen. Für viele politische und soziale Planungen ist die Entwicklung der Zahl der Haushalte von großer Bedeutung, denn Haushalte – und nicht einzelne Personen – treten in vielen Bereichen als Nachfrager auf, so zum Beispiel auf dem Wohnungsmarkt.

Nach der aktualisierten Vorausrechnung dürfte die Zahl der Privathaushalte in Baden-Württemberg noch bis Mitte der 2040er-Jahre zunehmen und gegenüber dem heutigen Stand um nochmals rund 300 000 bzw. knapp 6 % auf über 5,55 Mill. ansteigen. Dabei dürfte die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte besonders deutlich wachsen.

Die durchschnittliche Anzahl der Personen je Haushalt wird von 2,10 im Jahr 2017 auf voraussichtlich 2,02 in 2050 zurückgehen.

Für 2035 enthält die entsprechende Tabelle des Monatsheftes eine voraussichtliche Haushaltsgröße von 2,06 (Hauptvariante) bzw. 2,05 (Nebenvariante) Personen je Haushalt für das Land Baden-Württemberg.

In Ispringen liegt die Belegungsdichte bereits seit 2005 bei 2,0 Einwohnern pro Wohnung. Im Enzkreis, der Region Nordschwarzwald und im Land Baden-Württemberg lässt sich hier noch ein sukzessiver Rückgang der Belegungsdichte ablesen. Aktuell zeigen diese Vergleichsräume mit 2,1 EW/ha auch noch eine höhere Belegungsdichte als die Gemeinde Ispringen.

Entwicklung und Vergleich der Belegungsdichten (Einwohner pro Wohnung):

	2005	2010	2015	2020	2021
Ispringen	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Landkreis Enzkreis	2,3	2,2	2,2	2,1	2,1
Region Nordschwarzwald	2,2	2,1	2,1	2,1	2,1
Land Baden-Württemberg	2,2	2,1	2,1	2,1	2,1

(Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

Entwicklung der Pro-Kopf-Wohnfläche

In den vergangenen Jahrzehnten ist eine stetig steigende Wohnfläche pro Einwohner zu verzeichnen. Sie steht zum einen in Zusammenhang mit der demografischen Entwicklung und der Verringerung der Belegungsdichte, da vor allem Haushalte mit älteren Personen oder Ein- und Zwei-Personen-Haushalte im Verhältnis mehr Fläche zur Verfügung haben als Familien. Zum anderen steht sie aber auch in Zusammenhang mit veränderten Anforderungen an den Lebensalltag wie z.B. das Erfordernis eines ungestörten Arbeitsplatzes zu Hause für Eltern (Home-Office) und Schüler: dieser Trend bzw. Flächenbedarf wird sich durch die aktuellen Entwicklungen während der Corona-Pandemie mit der Etablierung von Home-Office weiter verstärken. Die Möglichkeit von Home-Office hat sich während der Pandemie etabliert und wird sicher zum Teil bestehen bleiben.

Die Wohnfläche pro Kopf nahm in Deutschland zwischen 2011 und 2020 von 46,1 qm auf 47,7 qm zu. In Baden-Württemberg stellt sich diese Entwicklung folgendermaßen dar:

Wohnfläche pro Kopf in BaWü	1991	2001	2011	2020
	36,2 qm	40,4 qm	46,0 qm	46,7 qm

(Quelle: Statista und Umweltbundesamt)

Baudichte

Der Gemeinde Ispringen wird im Regionalplan keine zentralörtliche Funktion zugeordnet.

Das Hinweispapier des Landes Baden-Württemberg enthält abhängig von den o.g. Funktionen Dichtewerte, die bei der Plausibilitätsprüfung des Flächenbedarfs von den Genehmigungsbehörden zu Grunde zu legen sind, sofern im zugehörigen Regionalplan nichts anderes vermerkt ist. Da der Gemeinde Ispringen keine zentralörtliche Funktion zugewiesen wird, kann nach dem Hinweispapier eine Baudichte von 50 EW/ha angewendet werden, sofern der Regionalplan keine Orientierungswerte für die Baudichte enthält.

Auch gemäß Regionalplan Nordschwarzwald, Plansatz 2.4.2 / G (2) soll für Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ein Dichtewert von 50 EW/ha angestrebt werden.

Hinsichtlich der Anwendung der Dichtewerte führt das Hinweispapier zudem auch aus, dass durch regionale Besonderheiten bedingte Abweichungen (z.B. Teilorte im ländlichen Raum mit besonders geringer Dichte) bei entsprechender Darlegung zu berücksichtigen sind.

3.2.3 Beschäftigtenstruktur / Arbeitsplatzangebot

Die Gemeinde Ispringen ist hinsichtlich ihrer sozialversicherungspflichtig Beschäftigten vergleichsweise stark im Bereich des produzierenden Gewerbes aufgestellt, auch wenn dieser Sektor wie überall in den letzten Jahren abgenommen hat.

Im Vergleich mit den Werten des Landkreises, der Region und des Landes sind überdurchschnittlich viele Beschäftigte im Segment 'Handel, Verkehr, Gastgewerbe' zu verzeichnen, während der Anteil der Beschäftigten in sonstigen Dienstleistungen unterdurchschnittlich besetzt ist.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Gemeinde Ispringen:

	sozialvers.-pflichtig Beschäftigte gesamt	im produzierenden Gewerbe in %	in Handel, Verkehr, Gastgewerbe in %	in sonstigen Dienst- leistungen in %
2000	2.043	58,1	29	12,9
2005	2.217	52,6	33,1	14,2
2010	2.283	47,4	37,6	14,9
2015	2.519	39,5	keine Angabe	keine Angabe
2020	2.803	37,5	keine Angabe	keine Angabe
2021	2.683	36,6	keine Angabe	keine Angabe

zum Vergleich (2021):

Landkreis Enzkreis	52,9	keine Angabe	keine Angabe
Region Nordschwarzwald	40,8	22,1	36,9
Land Baden-Württemberg	35,0	19,9	44,6

(Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

2021 pendelten von den 2.683 Beschäftigten am Arbeitsort Ispringen 2.327 Arbeitnehmer aus anderen Gemeinden ein (86,7 %).

Gleichzeitig pendelten von den 2.604 in der Gemeinde Ispringen wohnhaften Beschäftigten 2.250 Arbeitnehmer zum Arbeiten in eine andere Gemeinde aus (86,4 %).

Um die Stärke eines Wirtschaftsstandortes einordnen zu können, kann die Beschäftigtendichte betrachtet werden. Die Beschäftigtendichte drückt sich aus in der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort (d.h. in den Betrieben der jeweiligen Gemeinde) je 1000 Einwohner. 2021 verzeichnet Ispringen eine Beschäftigtendichte von 449,0 und liegt damit deutlich über den Werten des Landkreises, der Region und sogar leicht über dem Landeswert. Damit zeichnet sich Ispringen als ein starker Arbeitsplatzstandort aus.

Beschäftigtendichte (2021):

	Einwohner	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort	Beschäftigtendichte je 1000 Einwohner
Gemeinde Ispringen	5.975	2.683	449,0

zum Vergleich (2021):

Landkreis Enzkreis	200.237	63.444	316,8
Region Nordschwarzwald	605.635	220.396	363,9
Land Baden-Württemberg	11.124.642	4.781.049	429,8

3.3 Bedarfsermittlung Wohnen

Hinsichtlich der Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden hat der Flächenbedarf in der Diskussion mit den Trägern öffentlicher Belange mit Blick auf die Eingrenzung weiteren Flächenverbrauchs an Bedeutung gewonnen und ist im Rahmen der Flächennutzungsplanung nachzuweisen.

Daher hat das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg am 01.01.2009 erstmals ein Hinweispapier an die Genehmigungsbehörden gegeben, anhand dessen diese die Plausibilität der Bedarfsnachweise bei Flächennutzungsplänen prüfen.

Im Hinweispapier wird für die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs ein konkreter Rechenweg aufgezeigt, in den u.a. Bevölkerungsprognose, noch vorhandene Flächenreserven und Dichtewerte einfließen. Zur Berücksichtigung eines zusätzlichen Wohnbauflächenbedarfs, der aus dem weiteren Rückgang der Belegungsdichte bzw. der Haushaltsgrößen resultiert, enthält das Hinweispapier zudem einen Faktor für einen 'fiktiven Einwohnerzuwachs'.

Im Mai 2013 wurde ein überarbeitetes Hinweispapier herausgegeben: die Grundsätze und der Rechenweg zur Bedarfsermittlung wurden beibehalten, der Faktor für einen zusätzlichen Bedarf durch den Rückgang der Belegungsdichte wurde jedoch von 0,5 auf 0,3 verringert. Das Hinweispapier führt ergänzend aus, dass Besonderheiten der Gemeinden, die ggf. zu besonderem Bedarf führen könnten, mit in die Bewertung einzubeziehen sind.

Gleichzeitig ist in den letzten Jahren die aktuelle Wohnungsbaupolitik in Deutschland und den einzelnen Bundesländern durch die stetig wachsende Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen in den Fokus der öffentlichen Diskussion geraten. Die Frage des Bedarfsnachweises ist daher im Spannungsfeld zu sehen zwischen dem sparsamen Umgang mit Fläche und der Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum.

Im Februar 2017 wurde das Hinweispapier deshalb erneut überarbeitet: es wurde insbesondere die Berücksichtigung besonderer örtlicher Merkmale stärker hervorgehoben sowie die Situation des akuten Wohnungsmangels oder die Möglichkeit des Flächentauschs ergänzt. Der Rechenweg zur Bedarfsermittlung wurde im Grundsatz jedoch beibehalten.

Aus der Analyse der vorab dargestellten Grundlagen lassen sich für die Gemeinde Ispringen **folgende örtliche Besonderheiten hervorheben:**

- **sehr zurückhaltende Wohngebietsentwicklung** der Gemeinde Ispringen in den vergangenen Jahren (letztes Wohngebiet 2005 mit ca. 4 ha)
 - daraus resultiert die vorliegende Altersstruktur mit einem relativ hohen Anteil an älterer Bevölkerung und die schwankende Bevölkerungsentwicklung
 - in der Folge resultiert daraus dann wiederum ein Prognosewert des StaLa, der für Ispringen einen relativ geringen Zuwachs vorausberechnet (um 139 Einwohner weniger als die zuvor veröffentlichte Prognose von 2019)
 - der aktuelle Bevölkerungswert 2022 von Ispringen zeigt positive Tendenzen und liegt über dem Prognosewert des StaLa für das Jahr 2022

- **große Anstrengung und Erfolge** der Gemeinde Ispringen **in der Innenentwicklung** mit Aufstellung entsprechender B-Pläne zur Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen im Innenbereich, Sanierungsgebiete, Stärkung / Ausbau der öffentlichen Infrastruktur, Reduzierung der Baulücken im Innenbereich (Baulücken innerhalb von vier Jahren mehr als halbiert)
- **räumliche Lage von Ispringen:** direkt an Landesentwicklungsachse / klassifizierter Straße, mit Stadtbahnhaltepunkt, im direkten Einzugsgebiet von Pforzheim:
→ Zuschlag Prognosewert oder auch Eignung für die Bedarfsdeckung der Stadt Pforzheim
- relativ **hohes Arbeitsplatzangebot**, guter Gewerbebesatz:
Wie die Zahlen zur Beschäftigtendichte zeigen, weist Ispringen einen relativ hohen Besatz an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf. Ein entsprechendes Wohnangebot für die am Ort Beschäftigten könnte sich auch positiv auf die Pendlerströme auswirken.
- **Flächentausch / Berücksichtigung Natur- und Artenschutz:**
Die angedachte neue Flächenentwicklung 'Weglanden' steht im Zusammenhang mit der Aufgabe von Flächen, die bisher im FNP enthalten waren und die aufgrund der dort vorhandenen hochwertigen ökologischen Strukturen oder auch anderer städtebaulicher Nachteile zur Disposition gestellt werden sollen.
Zur Diskussion stehen die Flächen 'Auf dem Berg II' im Norden der Ortslage mit 10,50 ha und 'Rothenrain' im Süden der Ortslage mit 1,90 ha – also insgesamt 12,4 ha. Die angedachte Flächenentwicklung im Bereich 'Weglanden' entspricht mit 12 ha diesem Wert und würde sich hinsichtlich des bisherigen FNP's als Flächentausch darstellen.
- **Erhöhung Betrachtungszeitraum auf 2040 / Betrachtung verschiedener 'Zieljahre':**
Die konzeptionellen Überlegungen der Gemeinde Ispringen zur künftigen Wohnbauflächenentwicklung stehen in Zusammenhang mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Nachbarschaftsverband Pforzheim und auch mit der gerade anlaufenden Fortschreibung des Regionalplans Nordschwarzwald.
Während für die Fortschreibung des Regionalplans mit einer längeren Verfahrensdauer zu rechnen ist, könnte die Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Jahr 2025 abgeschlossen sein. Im Allgemeinen gilt für den Flächennutzungsplan ein Betrachtungszeitraum von 10-15 Jahren, so dass hier 2035 und 2040 als Zieljahr bzw. Zeitspanne relevant sind.
- **Zuschlag Bruttofläche** wg. Eingrünung / Einbindung in Landschaftsbild aufgrund der topografischen, exponierten Lage sowie naturnaher Entwässerungskonzepte:
Die Gemeinde Ispringen hat sich historisch aus der Tallage am Kämpfelbach entwickelt. Siedlungserweiterungen erstrecken sich nun entlang der Hanglagen und auf exponierten Höhenlagen entlang des Talraums. Die topografische Situation und die Eingrünung dieser Gebiete mit ausreichend großen Flächen ist für das Landschaftsbild daher von besonderer Bedeutung und sollte durch einen Flächenzuschlag berücksichtigt werden.
Weiterhin müssen auch zunehmend Flächen für eine naturnahe, oberirdische Entwässerung (Versickerung / Verdunstung) im Plangebiet angesetzt werden, die ebenfalls einen entsprechenden Flächenzuschlag rechtfertigen.

3.3.1 Parameter der Bedarfsermittlung

Mit der vorliegenden Bedarfsanalyse erfolgt eine speziell auf die Gemeinde Ispringen zugeschnittene Betrachtung und der Versuch, auch aus den zuvor verbal-argumentativ dargestellten örtlichen Besonderheiten eine Flächengröße bzw. einen Entwicklungskorridor plausibel herzuleiten und zu begründen.

Dies kann und soll nicht den Bedarfsnachweis des Nachbarschaftsverbandes Pforzheim zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans ersetzen, da dieser alle dem Nachbarschaftsverband Pforzheim zugehörigen Gemeinden in gleicher Weise berücksichtigen muss.

Hier hat der Nachbarschaftsverband wiederum die Möglichkeit den Gesamttraum und Gesamtbedarf des Verbandes insgesamt zu betrachten und zu verteilen.

Nachfolgend wird zunächst noch einmal auf die einzelnen Parameter der vorliegenden Bedarfsermittlung für Ispringen eingegangen und der gewählte Ansatz erläutert.

Orientierungswert Bevölkerung

Ispringen ist im Regionalplan als Siedlungsbereich festgelegt, daher kann die Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes mit Wanderungen herangezogen werden.

Bei der Fortschreibung eines Flächennutzungsplans wird ein Zeithorizont von ca. 15 Jahren angesetzt: mit den Zieljahren 2035 und 2040 bildet die vorliegende Bedarfsermittlung den entsprechenden Zeitraum ab.

Die sehr zurückhaltende Wohngebietsentwicklung der Gemeinde Ispringen in den vergangenen Jahren schlägt sich in der Altersstruktur und einem gedämpften Bevölkerungswachstum nieder. In der Folge resultieren daraus Prognosewerte, die für Ispringen einen relativ geringen Zuwachs vorausberechnen. Gleichzeitig ist in der Gemeinde Ispringen eine hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu verzeichnen, was sich auch durch die Auffüllung noch vorhandener Baulücken belegen lässt.

Der aktuelle Einwohnerwert von 2022 liegt um ca. 0,5 % über dem Prognosewert für 2022. Durch die örtlichen Gegebenheiten (Stadtbahnhaltepunkt, Nähe zum Oberzentrum Pforzheim, gutes Arbeitsplatzangebot) besteht darüber hinaus ein beachtliches Entwicklungspotenzial und ein gewisser Nachfrage-Stau bezüglich der sehr zurückhaltenden Wohngebietsentwicklung in den vergangenen Jahren: dies wird durch einen Zuschlag von 1,5 % auf die Prognosewerte des Statistischen Landesamtes als örtliche Besonderheit berücksichtigt.

Konkret bedeutet dies einen Zuschlag von rd. 90 Einwohnern, der auch mit Blick auf die Schwankungen in den Prognosen des Statistischen Landesamtes der letzten Jahre moderat erscheint.

Berücksichtigung Standardsteigerung / fiktiver Einwohnerzuwachs

Die Belegungsdichte gibt die Anzahl der Einwohner pro Wohneinheit an. Aufgrund der vorhandenen Altersstruktur, veränderter Lebensformen (mehr Single-Haushalte, weniger Haushalte mit Kindern) und der steigenden Pro-Kopf-Wohnfläche hat sie sich in den letzten Jahren in der gesamten Bundesrepublik stark verringert. Der weitere Rückgang der Belegungsdichte bzw. Haushaltsgrößen oder der steigenden Pro-Kopf-Wohnfläche hat eine Erhöhung des Flächenanspruchs zur Folge, auch ohne, dass sich die Einwohnerzahl erhöhen muss.

Das Hinweispapier des Wirtschaftsministeriums vom Februar 2017 berücksichtigt in seinem Berechnungsmodell für diese Standardsteigerung daher einen zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf durch einen fiktiven Einwohnerzuwachs um 0,3 % pro Jahr des Planungszeitraums.

Ansatz der Baudichte / Fläche

Der Gemeinde Ispringen wird im Regionalplan keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Der gültige Regionalplan und das Hinweispapier des Landes BaWü gibt für diese Kategorie einen Dichtewert von 50 EW/ha an, der in der Bedarfsermittlung zugrunde gelegt wird.

Um die topografische Situation, die Einbindung in das Landschaftsbild und die Möglichkeiten einer naturnahen Entwässerung angemessen zu berücksichtigen, wird ein Flächenzuschlag von 10 % als örtliche Besonderheit berücksichtigt.

Bei Bildung von Bauabschnitten ist zu beachten, dass in einem ersten Bauabschnitt oftmals bereits Flächen für Entwässerung, öffentliche Grünflächen / Spielplätze etc. hergestellt und vorgehalten werden, die auch noch einen weiteren Bauabschnitt abdecken sollen. Der Flächenzuschlag für den ersten Flächenzuschlag wäre daher evtl. auch etwas höher anzusetzen.

Auch im Vorentwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans hat der Nachbarschaftsverband Pforzheim diese örtliche Situation durch einen Flächenabschlag von 30 % für die anrechenbare Fläche berücksichtigt.

Baulandreserve

Im Ergebnis der in Kap. 3 dargelegten Analysen lässt sich feststellen, dass die in der Gemeinde Ispringen noch vorhandenen Baulandreserven aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan als disponibel zu werten sind und daher in der Bedarfsermittlung nicht in Abzug gebracht werden.

Baulandreserven bestehen damit nur aus der Erhebung der Baulücken im Bestand in einer anrechenbaren Größenordnung von 0,98 ha.

3.3.2 Bedarfsermittlung Wohnen

Bedarfsermittlung 2035

Bevölkerungsprognose StaLa mit Wanderungen (von Mai 2022) / Zieljahr 2035

Zuschläge wg. örtlicher Besonderheiten: 1,5 % Bevölkerung, 10 % Fläche

Nach der Berechnungsmethode des Hinweispapiers zur Plausibilitätsprüfung ergibt sich demnach folgender Bedarfswert:

1. Fiktiver Einwohnerzuwachs (Rückgang der Belegungsdichte)

$5.975 \text{ (EW 2021)} \times 0,30 \times 14 / 100 = 251 \text{ EW (EZ-1)}$ → Zieljahr 2035 = 14 Jahre

2. Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung/-zuwachs (nach Prognose StaLa)

$6.082 \text{ (Prognose 2035)} - 5.975 \text{ (EW 2021)} = 107 \text{ (EZ-2)}$

3. Berechnung des relativen zusätzlichen Flächenbedarfs

Gesamtzuwachs: EZ-1 + EZ-2

für Zieljahr 2035: $251 + 107 = 358 \text{ Einwohner}$

daraus relativer Flächenbedarf nach den gewählten Dichtewerten

→ 50 EW/ha: 7,16 ha (Zieljahr 2035)

4. Berechnung des absoluten zusätzlichen Flächenbedarfs

durch Abzug der Flächenpotenziale in der Gemeinde vom relativen Flächenbedarf wie

- noch nicht bebaute ausgewiesenen Wohnbauflächen in Bauleitplänen sowie
- für Wohnbebauung aktivierbare Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich (Brachflächen, Baulücken, ...)

Als absoluter Flächenbedarf für Neuausweisungen ergibt sich:

	Flächenbedarf bei 50 E/ha
Relativer Flächenbedarf / s. Ziffer 3	7,16 ha
Abzgl. Baulücken im Bestand (mit Ansatz 25% privat / 100% Gemeinde)	- 0,98 ha
Ergebnis absoluter Flächenbedarf	6,18 ha

Zuschläge / örtliche Besonderheiten

- 1,5 % auf Bevölkerungsprognose:
→ $1,5 \% \text{ von } 6.082 \text{ E} = + 91 \text{ E}$ → + 1,82 ha
- Zuschlag auf Bruttofläche 10 % wg. Topografie, Eingrünung, Entwässerung
→ 10 % von 6,18 ha → + 0,62 ha

Bedarf inklusive Zuschläge → **8,62 ha**

Bedarfsermittlung 2040

Bevölkerungsprognose StaLa mit Wanderungen (von Mai 2022) / Zieljahr 2040

Zuschläge wg. örtlicher Besonderheiten: 1,5 % Bevölkerung, 10 % Fläche

Nach der Berechnungsmethode des Hinweispapiers zur Plausibilitätsprüfung ergibt sich demnach folgender Bedarfswert:

1. Fiktiver Einwohnerzuwachs (Rückgang der Belegungsdichte)

$5.975 \text{ (EW 2021)} \times 0,30 \times 19 / 100 = 341 \text{ EW (EZ-1)}$ → Zieljahr 2040 = 19 Jahre

2. Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung/-zuwachs (nach Prognose StaLa)

$6.115 \text{ (Prognose 2040)} - 5.975 \text{ (EW 2021)} = 140 \text{ (EZ-2)}$

3. Berechnung des relativen zusätzlichen Flächenbedarfs

Gesamtzuwachs: EZ-1 + EZ-2

für Zieljahr 2040: $341 + 140 = 481$ Einwohner

daraus relativer Flächenbedarf nach den gewählten Dichtewerten

→ 50 EW/ha: 9,62 ha (Zieljahr 2040)

4. Berechnung des absoluten zusätzlichen Flächenbedarfs

durch Abzug der Flächenpotenziale in der Gemeinde vom relativen Flächenbedarf wie

- noch nicht bebaute ausgewiesenen Wohnbauflächen in Bauleitplänen sowie
- für Wohnbebauung aktivierbare Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich (Brachflächen, Baulücken, ...)

Als absoluter Flächenbedarf für Neuausweisungen ergibt sich:

	Flächenbedarf bei 50 E/ha
Relativer Flächenbedarf / s. Ziffer 3	9,62 ha
Abzgl. Baulücken im Bestand (mit Ansatz 25% privat / 100% Gemeinde)	- 0,98 ha
Ergebnis Flächenbedarf	8,64 ha

Zuschläge / örtliche Besonderheiten

- 1,5 % auf Bevölkerungsprognose:
→ 1,5 % von 6.115 E = + 92 E → + 1,83 ha
- Zuschlag auf Bruttofläche 10 % wg. Topografie, Eingrünung, Entwässerung
→ 10 % von 8,91 ha → + 0,86 ha

Bedarf inklusive Zuschläge → 11,33 ha

4 Betrachtung potenzieller Baugebiete / Alternativenprüfung

4.1 Bisherige Untersuchungen und Konzepte

Die Gemeinde Ispringen hat sich schon seit vielen Jahren mit dem Thema der künftigen Siedlungsentwicklung beschäftigt und dies in mehreren Studien und Konzepten, jeweils mit unterschiedlichen Fragestellungen bearbeitet.

4.1.1 Flächenscoping 2011

Der Fokus des Flächenscopings 2011 lag auf der Untersuchung der planungsrechtlichen Situation (FNP-Flächen, vorhandene qualifizierte / nicht qualifizierte Bebauungspläne, Bereich nach § 34 BauGB) sowie die Darstellung von räumlichen Qualitäten und Restriktionen, die bei der Siedlungsentwicklung berücksichtigt werden sollten (Topografie, Wegebeziehungen etc.). Hier wurden u.a. auch die Festlegungen des Regionalplans sowie vorhandene Schutzgebiete dargestellt. Ziel der Untersuchung war es in erster Linie, Bereiche zu identifizieren, für welche zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung ein Handlungsbedarf für die Aufstellung von Bebauungsplänen im Innenbereich erkennbar ist.

Im Ergebnis wurden im Flächenscoping, zusätzlich zu den FNP-Flächen, auch weitere Bereiche für potenzielle Siedlungsentwicklungen, dargestellt – ohne diese jedoch ausführlich zu bewerten.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die Analyse zur räumlichen Situation und das Ergebnis dieser Untersuchung:

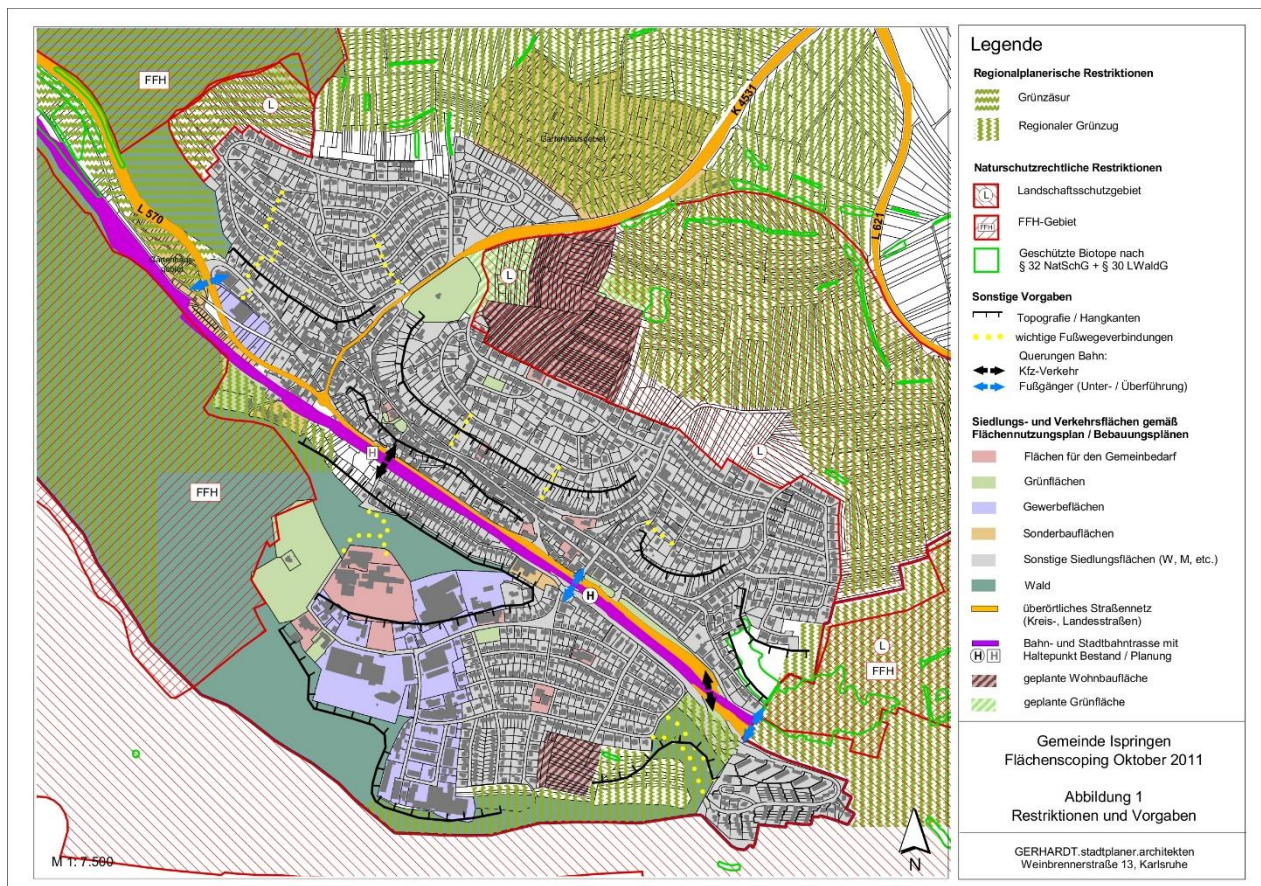


Abbildung 7: Restriktionen und Vorgaben für die Gemeinde Ispringen (Quelle: GERHARDT.stadtplaner.architekten, Oktober 2011)

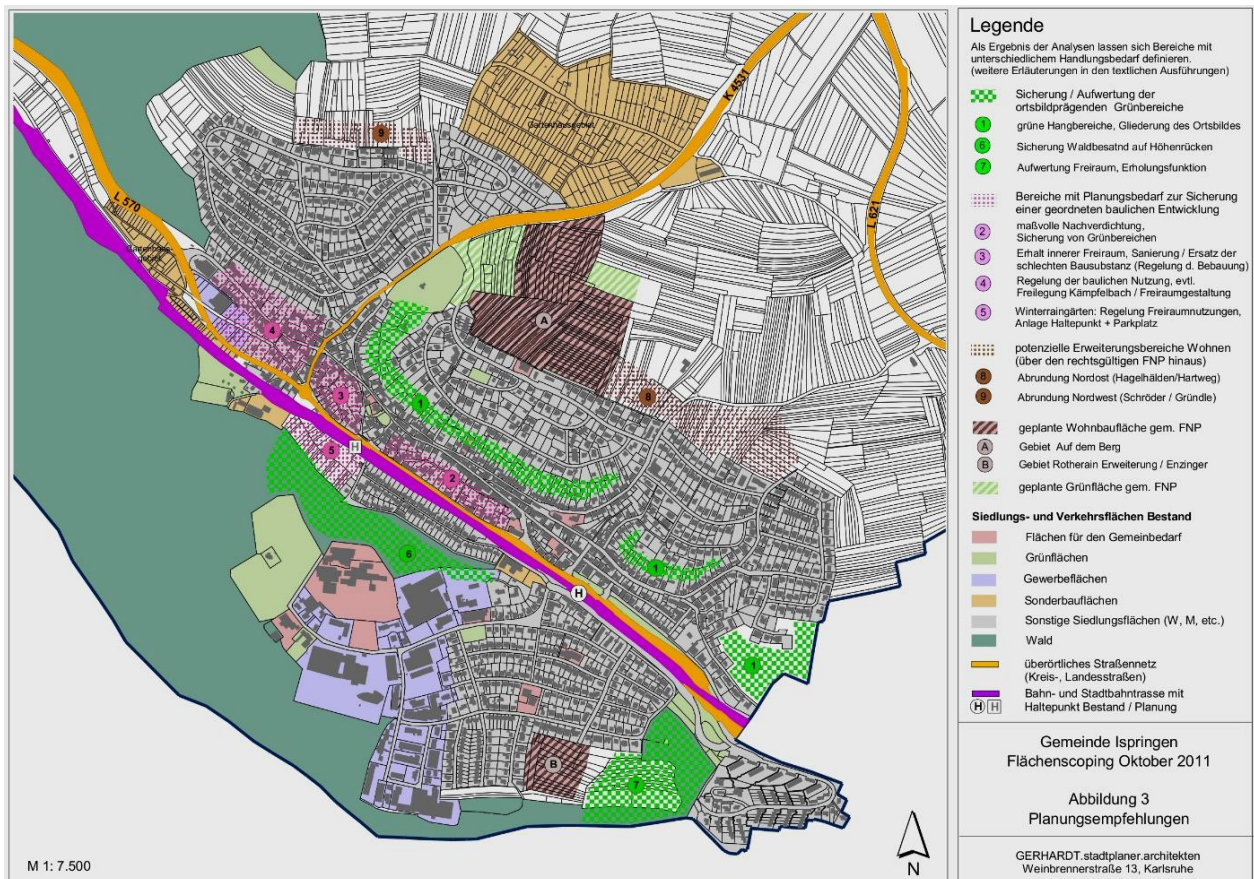


Abbildung 8: Planungsempfehlungen für die Gemeinde Ispringen (Quelle: GERHARDT.stadtplaner.architekten, Oktober 2011)

Neben den FNP-Flächen 'Auf dem Berg II' (A) und 'Rothenrain' (B) sind hier potenzielle Erweiterungsflächen in den Bereichen 'Winterraingärten' (5), 'Hagelhälden/Hartweg' (8) und 'Schröder/Gründle' (9) dargestellt.

4.1.2 Entwicklungsstudie 2018

Aufbauend auf dem Flächenscoping 2011 wurde 2018 für die Bereiche die Flächen 'Rothenrain', 'Auf dem Berg' und 'Winterrain/Allmendstücker/' anhand städtebaulicher Testentwürfe geprüft, wie eine Bebauung aussehen könnte. Zusätzlich mit einbezogen wurde in diese Untersuchung auch der Bereich 'Enzinger' mit der Überlegung, hier evtl. eine bauliche Verbindung zu dem von der Ortslage abgesetzten Wohngebiet 'Mahler' schaffen zu können. Der Bereich 'Schröder/Gründle' am nordwestlichen Ortsrand wurde nicht vertieft untersucht.

Zur Untersuchung gehörte auch eine Biotoptypenkartierung (durchgeführt durch das Büro forum-Natur Pforzheim), um mögliche Konflikte im Natur- und Artenschutz frühzeitig zu erkennen.

Nach ausführlicher Diskussion mit dem Gemeinderat wurden aus der damaligen Untersuchung folgende Ergebnisse festgehalten:

- Bereich 'Auf dem Berg': Reduzierung im Norden, dafür Ausdehnung nach Osten wg. Biotope/Artenschutz
- Bereich 'Rothenrain': Reduzierung wg. Ausrichtung, Nähe A 8, Biotope/Artenschutz
- Bereich 'Winterrain/Allmendstücker': Reduzierung auf ebene Bereiche, Wohnnutzung wg. Verkehrslärm (Bahn, Straße) problematisch (Mischnutzung, Wohnen erst in 2. Reihe)
- Bereich 'Enzinger': keine bauliche Nutzung, Aufwertung als Grün- und Erholungsfläche

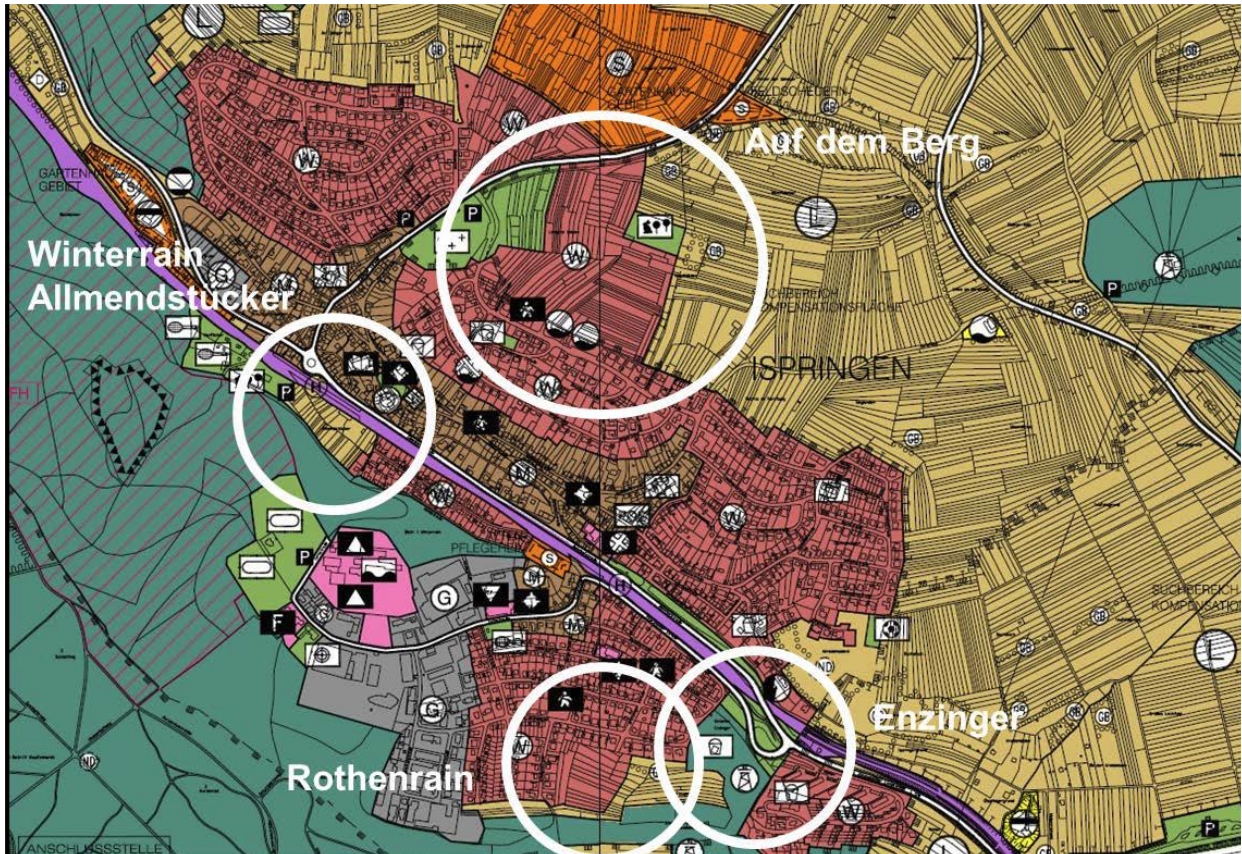


Abbildung 9: Potenzielle Baugebiete in Ispringen, Stand 2018 (Quelle: ESB Kommunalprojekt AG, Dokumentation zur Baulandstudie und zur Gemeinderatsklausur vom 16.06.2018 in Ispringen / Kartengrundlage FNP)



Abb. 10



Abb. 11



Abb. 12

Städtebauliche Testentwürfe:

Abbildung 10 (links oben)

Winterrain/Allmendstücker

Abbildung 11 (rechts oben)

Rothenrain

Abbildung 12 (rechts oben)

Auf dem Berg (links unten)

(Quelle:

GERHARDT.stadtplaner.architekten,
Juli 2018)

4.1.3 Alternativenprüfung Faktorgruen 2021/2022: Bereich 'Auf dem Berg' / 'Weglanden'

Im Zeitraum 2021 / 2022 hat das Büro faktorgruen den Bereich 'Auf dem Berg', wie er bisher als geplante Wohnbaufläche im FNP (10,5 ha) enthalten ist, und den östlich daran angrenzenden Bereich 'Weglanden' hinsichtlich Biotopbestand, Artenschutz und zu erwartendem Ausgleich analysiert und das Konfliktpotenzial in verschiedenen Stufen bewertet.

Im Ergebnis wurde deutlich, dass der westliche, bisher im FNP enthaltene Bereich 'Auf dem Berg', ein wesentlich höheres Konfliktpotenzial aufweist als der östliche Bereich 'Weglanden'. Um auch hier das Konfliktpotenzial zu minimieren, hat faktorgruen für den Bereich Weglanden verschiedene Abgrenzungsvorschläge in einer Größenordnung von 10-12 ha bewertet.

Auf Basis dieser Voruntersuchungen und in enger Abstimmung mit dem Büro faktorgruen wurden zur weiteren Feinabgrenzung städtebauliche Entwürfe unterschiedlicher Größe für den Bereich 'Weglanden' erarbeitet, welche die natur- und artenschutzrechtlichen Rahmenbedingungen bestmöglich berücksichtigen.



Abbildung 13: Karte Gesamtbewertung, Alternativenprüfung Auf dem Berg / Weglanden (Quelle: faktorgruen, 2021)

4.1.4 Gemeindeentwicklungskonzept 2022

Im Zeitraum 2019-2022 wurde das Gemeindeentwicklungskonzept 2030 für Ispringen erarbeitet, das ein Zukunftsbild für die Gemeinde zeichnet und eine wichtige Orientierungshilfe für weitere Entwicklungen und die dafür anstehenden Entscheidungen sein soll.

Auch hier werden die Potenzialflächen für Wohnen thematisiert: im Ergebnis der Maßnahmen-schwerpunkte soll am nordöstlichen Rand der Ortslage ein zukunftsweisendes Neubaugebiet entstehen (alternativ die Bereiche Auf dem Berg / Weglanden).

Auch der Bereich Rothenrain ist noch als Entwicklungspotenzial für Wohnen vermerkt.

Der Bereich Allmendstücke soll für die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe / Handwerksbetriebe genutzt werden.

Im Bereich Enzinger soll ein Angebot von freiraumbezogenen Nutzungen geschaffen werden.

Der Bereich Schröder wird nicht für eine Siedlungsentwicklung thematisiert.



Abbildung 14: Ausschnitt Entwicklungsschwerpunkte in Ispringen (Quelle: Gemeindeentwicklungskonzept Ispringen 2030, Juli 2022)

4.2 Aktuelle Alternativenprüfung

Auf Grundlage der vorab dargestellten, bisherigen Untersuchungen favorisiert die Gemeinde eine Wohnbauflächenentwicklung im Bereich 'Weglanden'. Da dieser Bereich bisher jedoch nicht im Flächennutzungsplan enthalten ist und in ein vorhandenes Landschaftsschutzgebiet und einen regionalen Grünzug des Regionalplans eingreift, soll in einer gesamträumlichen Betrachtung der Ortslage nochmals überprüft werden, ob eventuell Flächenalternativen bestehen, die diese Konflikte nicht aufweisen und ebenfalls geeignet sein könnten.

Nach Betrachtung von Regionalplan, vorhandenen Schutzgebieten/-objekten sind folgende Bereiche für die Prüfung potenzieller Flächenalternativen relevant und werden nachfolgend bewertet:

- 1 Allmendstücker
- 2 Rothenrain (FNP-Fläche)
- 3 Enzinger
- 4 Auf dem Berg (FNP-Fläche)
- 5 Weglanden
- 6 Schröder Erweiterung

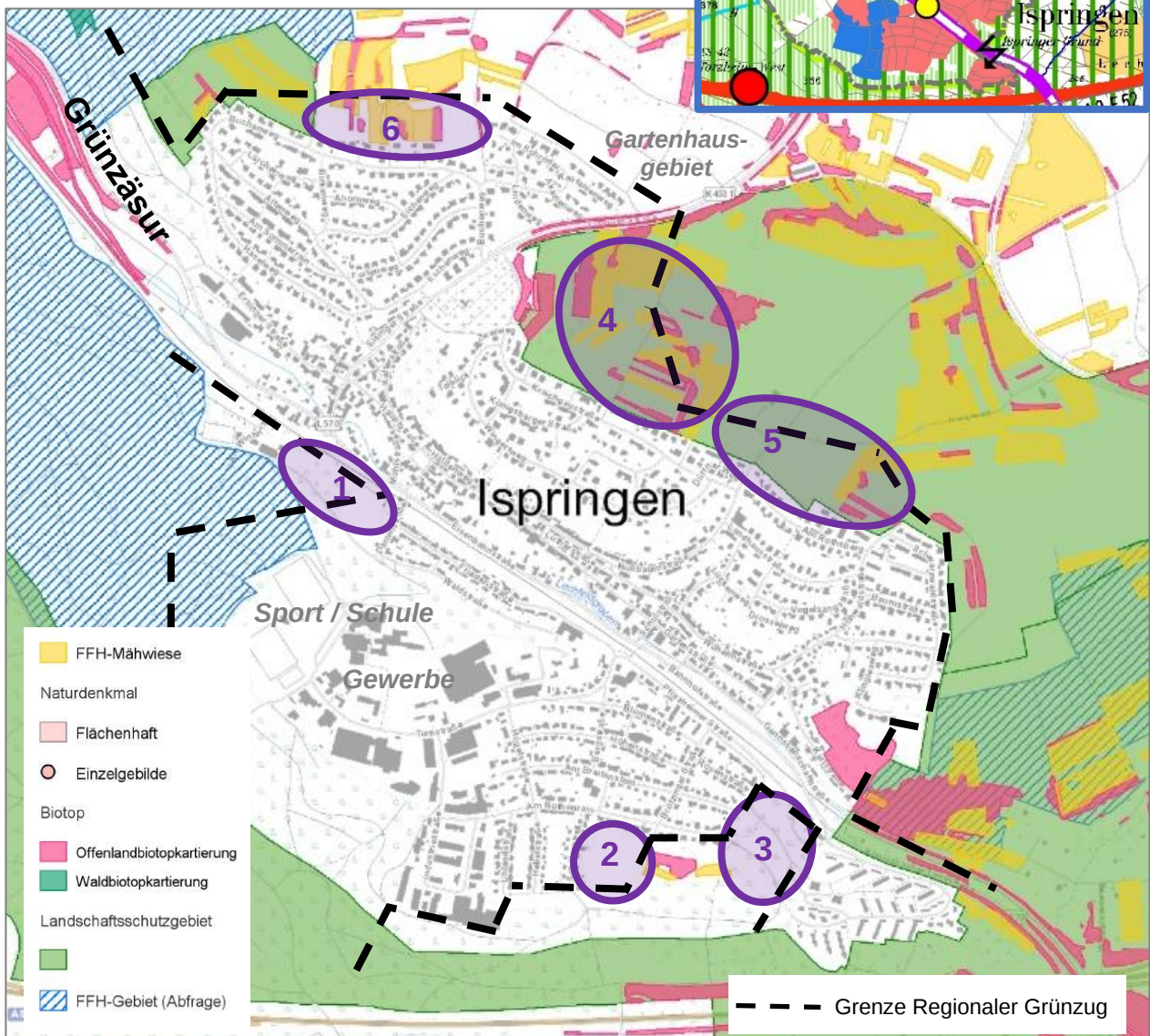


Abbildung 15: Übersicht über die betrachteten Bereiche der Alternativenprüfung (Kartengrundlage: LUBW mit Schutzgebieten und Schutzobjekten Natur- und Landschaftsschutz März 2023) und Auszug Regionalplan (rechts oben)

4.2.1 Allmendstücker



Abbildung 16: Bereich Allmendstücker, links mit Luftbild (Kartengrundlage: LUBW, Gebietseintrag faktorgruen 2023) und rechts im Ausschnitt des rechtswirksamen Flächennutzungsplans

Lage, Größe, Bestand Der Bereich „Allmendstücker“ liegt im Süden vom Ispringer Ortszentrum im Talgrund bzw. in Nordhanglage direkt südlich der Bahnlinie Karlsruhe-Pforzheim. Ursprünglich wurde hier ein Bereich von ca. 1,7 ha betrachtet. Aufgrund der Topografie wurde er jedoch auf den ebeneren Teilbereich mit nun noch ca. 0,70 ha reduziert.

Die Fläche ist heute mit Schrebergartengrundstücken genutzt. Im Nordwesten grenzen Sportnutzungen an, im Südosten Wohnnutzungen und nach Nordwesten Wald an. Nach Südwesten steigt das Gelände zunächst moderat, dann steiler an.

Regionalplan / Flächennutzungsplan Im Regionalplan ist die Fläche nicht als baulich genutzte Fläche und auch nicht als geplante Baufläche bzw. Siedlungsflächenpotenzial dargestellt. Das Gebiet liegt vollständig in einem im Regionalplan festgelegten Regionalen Grünzug. Aufgrund der geringen Flächengröße könnte dieser Bereich ggfls. noch im Ausformungsspielraum des Regionalen Grünzugs entwickelt werden.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. im Vorentwurf zur FNP-Fortschreibung war sie als Prüffläche 203 für eine potenzielle Siedlungsentwicklung enthalten.

Schutzgebiete / Schutzobjekte Schutzgebiete oder geschützte Biotope sind nicht direkt betroffen. Im Westen grenzt jedoch ein FFH-Gebiet an den Flächenbereich an.

Anbindung 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.

Bisherige Studien / Konzepte Im Rahmen der Entwicklungsstudie 2018 wurde bereits festgestellt, dass die Fläche aufgrund ihrer Vorprägung durch die unmittelbar angrenzende Bahnlinie, dem Nordhang sowie dem Wald in direkter Nachbarschaft, der den Bereich zudem verschattet, für ein echtes Wohngebiet insgesamt weniger geeignet ist. Es wurde die Reduzierung auf die ebeneren Flächenbereiche an der Bahnlinie empfohlen mit dann noch ca. 0,72 ha (s. Kap. 4.1.2 / Abb. 10). Bei der weiteren Planung wären die Themen Artenschutz, verkehrliche Anbindung und Schallschutz essenzielle Untersuchungsbereiche.

Im Gemeindeentwicklungskonzept Ispringen von 2022 s. Kap. 4.1.4 / Abb. 13 wird aufgrund der vorab beschriebenen Probleme diese Fläche für die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe bzw. Handwerksbetrieben angeregt.

Gesamtbewertung (städtebaulich)

Hinsichtlich der topografischen Situation wurde die Fläche auf den direkt an Bahn und L 570 gelegenen, ebeneren Bereich mit einer Größe von 0,7 ha reduziert.

Aufgrund der hier auftretenden Lärmbelastung ist die Fläche nur bedingt für Wohnen geeignet und könnte in dieser Größe auch nur einen minimalen Anteil des ermittelten Bedarfs abdecken.

Daher sollte diese Fläche, wie im Gemeindeentwicklungskonzept vorgesehen, für die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe bzw. Handwerksbetrieben genutzt werden: damit wäre im Flächennutzungsplan eine Ausweisung als gewerbliche Baufläche zu empfehlen.

Eine landschaftsplanerische Bewertung wurde durch das Büro faktorgruen erarbeitet. Sie liegt gesondert vor und ergänzt die städtebauliche Bewertung.

4.2.2 Rothenrain



Abbildung 17: Bereich Rothenrain, links mit Luftbild (Kartengrundlage: LUBW, Gebietseintrag faktorgruen 2023) und rechts im Ausschnitt des rechtswirksamen Flächennutzungsplans

Lage, Größe, Bestand Die Fläche „Rothenrain“ mit einer Größe von ca. 1,9 ha liegt ebenfalls südlich des Ispringer Ortszentrums in Nordhanglage. Die Fläche wird teilweise mit Gärten genutzt, ansonsten sind Wiesen mit dichtem Gehölzbestand vorhanden.

Im Norden und Westen grenzen Wohngebiete an, nach Süden Wald und nach Osten Wiesen mit dichtem Gehölzbestand an.

Regionalplan / Flächennutzungsplan Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbauerweiterung ausgewiesen, auch im Regionalplan ist der Bereich als Siedlungsfläche dargestellt. Der regionale Grünzug umschließt die Fläche im Süden und Osten.

Schutzgebiete / Schutzobjekte Schutzgebiete oder geschützte Biotope sind nicht direkt betroffen, die im Osten angrenzenden Feldgehölze und Wiesen sind teilweise als geschützte Biotope und FFH-Mähwiesen kartiert.

Anbindung Die Anbindungen an den Bestand erfolgen über die Brötzingerstraße 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, was etwas suboptimal ist.

Bisherige Studien / Konzepte Auch für die Fläche Rothenrain wurde im Jahr 2018 bereits ein städtebaulicher Testentwurf (s. Kap. 4.1.2 / Abb. 11) angefertigt, der ebenfalls den Waldabstand

einhält und sich hinsichtlich der Lage von größeren Gebäuden im Gebiet am umliegenden Bestand orientiert. Aufgrund der Nordhanglage mit zusätzlicher Verschattung durch den Wald und auch die Nähe zur Autobahn wurde hier die Reduzierung des Gebietes im Süden empfohlen. Mit dieser Anpassung reduziert sich das Gebiet auf eine Größe von ca. 0,98 Hektar.

Gesamtbewertung (städtebaulich)

Grundsätzlich eignet sich die Fläche „Rothenrain“ für ein Wohngebiet. Als nachteilig zu bewerten ist allerdings die recht steile vorherrschende Topografie in Nordhanglage sowie möglicherweise restriktiv wirkende Emissionen der Autobahn A8. Da die Fläche insgesamt nicht so groß ist und auch eine reduzierte Abgrenzung angedacht wurde, wird ein Typologienmix verschiedener Wohnformen schwerer umsetzbar. Weiterhin ist durch die Bahn und die L 570 der Zugang und die Anbindung an das Ortszentrum erschwert.

Insgesamt wird daher empfohlen, auf die Entwicklung dieser Fläche zu verzichten, wenn Entwicklungen an besser geeigneter Wohnstandorte möglich werden.

Eine landschaftsplanerische Bewertung wurde durch das Büro faktorgruen erarbeitet. Sie liegt gesondert vor und ergänzt die städtebauliche Bewertung.

4.2.3 Enzinger



Abbildung 18: Bereich Enzinger, links mit Luftbild (Kartengrundlage: LUBW, Gebietseintrag faktorgruen 2023) und rechts im Ausschnitt des rechtswirksamen Flächennutzungsplans

Lage, Größe, Bestand Der Bereich „Enzinger“ liegt ebenfalls südlich der Bahn und der L 570 zwischen den Wohngebieten 'Rothenrain' im Nordwesten und 'Mahler' im Südosten. Ein asphaltierter Weg verbindet die beiden Wohngebiete.

Der Bereich mit einer Größe von ca. 1,9 ha ist derzeit mit Wald bestanden und weist ein hängiges, bewegtes Gelände auf. Am westlichen Rand befindet sich ein Waldspielplatz. Zudem befindet sich auch ein Sendemast in diesem Bereich, der bei einer Wohnbauentwicklung zu beachten wäre bzw. hier auch zu Einschränkungen führen könnte.

Regionalplan / Flächennutzungsplan Im Flächennutzungsplan und im Regionalplan ist der Bereich als Wald ausgewiesen und dargestellt. Die Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan festgelegten Regionalen Grünzuges.

Schutzgebiete / Schutzobjekte Schutzgebiete oder geschützte Biotope sind in diesem Bereich nicht vorhanden.

Anbindung Die Anbindung des Bereiches erfolgt von den angrenzenden, bestehenden Wohngebieten über die Enzinger Straße die Straße 'Im Mahler'. Der im Wald vorhandene Verbindungsweg könnte evtl. für die Erschließung des Bereiches 'Enzinger' ausgebaut werden.

Eine Anbindung an den überörtlichen Verkehr erfolgt über die vorhandenen 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. Fußläufige Querungsmöglichkeiten der Bahnstrecke bestehen im Bereich des Stadtbahnhaltepunktes (Unterführung) und im Bereich der Gebietszufahrt 'Mahler' (Fußgängerbrücke).

Bisherige Studien / Konzepte Im Flächenscoping 2011 wurde für den Bereich eine Aufwertung für die Naherholung z.B. durch Verbesserung der vorhandenen Fußwege und Ergänzung des Fußwegenetzes empfohlen.

In der Entwicklungsstudie 2018 wurde die bauliche Nutzung dieses Zwischenbereiches diskutiert, um dadurch das von der Ortslage abgesetzte Wohngebiet 'Mahler' besser in die Ortslage einzubinden. Im Ergebnis wurde jedoch die Aufwertung als Grünbereich als Ziel beibehalten, was auch im Gemeindeentwicklungskonzept 2022 bestätigt und konkretisiert wurde (z.B. Anlage Mountainbikepark mit in den bestehenden Wald eingebetteten Trails).

Gesamtbewertung (städtebaulich)

Für eine bauliche Entwicklung wäre eine Waldumwandlungsgenehmigung mit entsprechendem Waldausgleich notwendig, zudem liegt auch die Fläche komplett im festgelegten Regionalen Grünzug.

Städtebaulich ist eine bauliche Entwicklung in dem hängigen, bewegten Gelände schwierig, zumal es sich auch hier um eine Nordhanglage handelt. Weiterhin sind Lärmbelastungen durch die nördlich angrenzende Bahnstrecke und die L 570 sowie der vorhandene Sendemast zu beachten.

Daher sollte dieser Bereich, wie im Gemeindeentwicklungskonzept empfohlen, für freiraumbezogene Nutzungen vorgesehen werden. Auch dadurch kann die Verbindung zum Wohngebiet Mahler hergestellt und dieser Zwischenbereich aufgewertet werden.

Eine landschaftsplanerische Bewertung wurde durch das Büro faktorgruen erarbeitet. Sie liegt gesondert vor und ergänzt die städtebauliche Bewertung.

4.2.4 Auf dem Berg

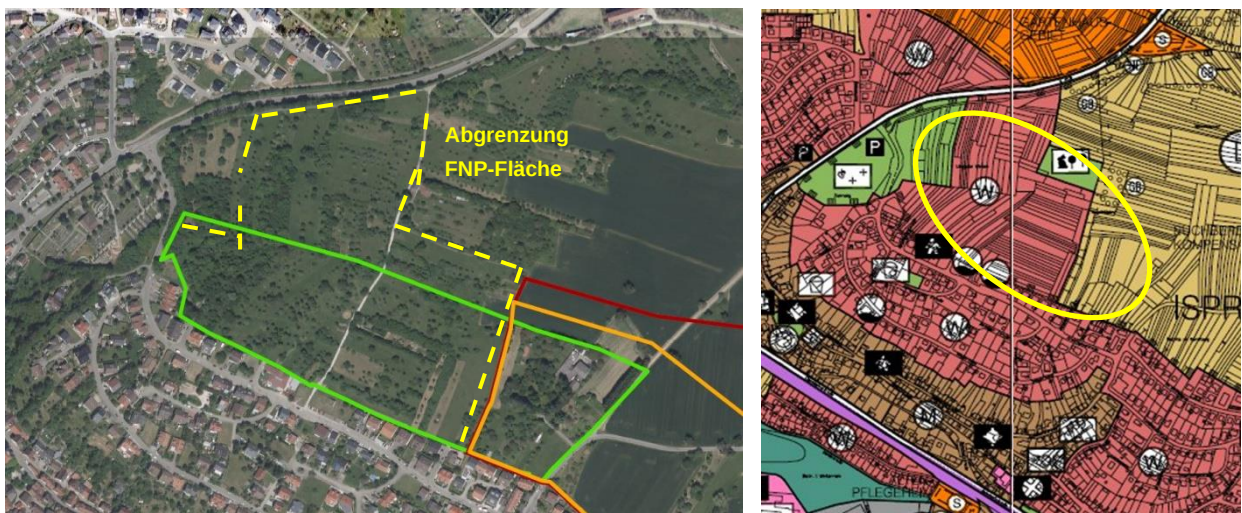


Abbildung 20: Bereich Auf dem Berg, links mit Luftbild (Kartengrundlage: LUBW, Gebietseintrag faktorgruen 2023) und rechts im Ausschnitt des rechtswirksamen Flächennutzungsplans

Lage, Größe, Bestand Der Flächenbereich „Auf dem Berg“ liegt am nördlichen Rand der Ortslage. In der Entwicklungsstudie 2018 wurde auf den nördlichen Bereich der bisherigen FNP-Fläche aus städtebaulichen und ökologischen Gründen bereits verzichtet und dafür eine Entwicklung nach Osten bis zur Nussbaumstraße favorisiert. Eine entsprechende Flächenabgrenzung wird in die nun vorliegende Alternativenprüfung eingestellt (s. Abb. oben: grüne Umrandung): sie umfasst ca. 9,8 ha und ist damit etwas kleiner als die bisher im FNP enthaltene Fläche.

Am westlichen Rand des Bereiches hat sich in diesem Bereich ein Sukzessionswald aus Laubbäumen herausgebildet. Östlich daran grenzen extensiv genutzte Streuobstwiesen und Gehölze. Im östlichsten Planbereich befindet sich ein ehemaliger Aussiedlerhof, der aufgegeben werden soll, mit umgebenden Gärten, Feldgehölzen und Streuobstbeständen.

Regionalplan / Flächennutzungsplan Im Flächennutzungsplan ist der überwiegende Bereich als Wohnbauflächenpotenzial ausgewiesen, das im Norden bis an die Eisinger Straße / K 4531 reicht und insgesamt eine Größe von 10,5 ha aufweist. Der östliche Bereich der nun betrachteten Fläche ist nicht als Baufläche im FNP enthalten und als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Im Regionalplan ist die im FNP enthaltene Flächen ebenfalls als Siedlungsfläche dargestellt. Der östliche, nicht im FNP enthaltene Bereich wird am nördlichen Rand mit einem im Regionalplan festgelegten Regionalen Grünzug überlagert.

Schutzgebiete / Schutzobjekte Der Bereich 'Auf dem Berg' liegt innerhalb des seit 1942 verordneten Landschaftsschutzgebietes 'Entlang der Autobahn Pforzheim zwischen Nöttingen und Niefern'. Der überwiegende Teil der vorhandenen Feldgehölze ist als geschützte Biotope erfasst. Weiterhin sind FFH-Mähwiesen in einer Größenordnung von 1,4 ha kartiert.

Anbindung Der Planbereich kann im Westen an die Kraichgaustraße und im Osten an die Nußbaumstraße angebunden werden.

Bisherige Studien / Konzepte In der Entwicklungsstudie 2018 wurden, in Modifizierung der im FNP enthaltenen Wohnbaufläche 'Auf dem Berg', mehrere Varianten und Abgrenzungen geprüft und dargestellt. Nach Diskussion im Gemeinderat sollte auf den nördlichen Bereich der bisherigen FNP-Fläche verzichtet werden (zumal eine direkte Anbindung an die K 4531 auch hier kaum möglich gewesen wäre) und dafür eine Entwicklung nach Osten bis zur Nussbaumstraße favorisiert werden. Damit sollten in Berücksichtigung der Biotoptypenkartierung 2018 die Konflikte minimiert und auch eine städtebaulich geeignetere Fläche entwickelt werden.

In den Jahren 2020-2022 wurde der noch weiter östlich gelegene Bereich 'Weglanden' in die Betrachtungen einbezogen. Dazu hat das Büro faktorgruen für den gesamten Bereich 'Auf dem Berg / Weglanden' den Bestand erfasst und das Konfliktpotenzial bewertet. Hierbei hat sich deutlich gezeigt, dass der westliche, im FNP enthaltene Bereich 'Auf dem Berg' ein wesentlich höheres Konfliktpotenzial aufweist als der östliche Bereich 'Weglanden' (s. Abb.13 / Kap. 4.1.3).

Gesamtbewertung (städtebaulich)

Grundsätzlich eignet sich der Bereich 'Auf dem Berg' für ein Wohngebiet. In Berücksichtigung der bisherigen FNP-Fläche ist der Regionale Grünzug hier zurückgenommen, das Landschaftsschutzgebiet überlagert jedoch die Fläche. Aufgrund der sehr hohen ökologischen Wertigkeit würde eine Gebietsentwicklung zu einem immensen Aufwand für den ökologischen Ausgleich führen.

Daher sollte auf die Entwicklung dieser Fläche zugunsten weniger konfliktreicher Flächen verzichtet werden. Der östlichste, weniger konfliktreiche Teilbereich ist in die nachfolgend betrachtete Fläche 'Weglanden' einbezogen worden.

Eine landschaftsplanerische Bewertung wurde durch das Büro faktorgruen erarbeitet. Sie liegt gesondert vor und ergänzt die städtebauliche Bewertung.

4.2.5 Weglanden

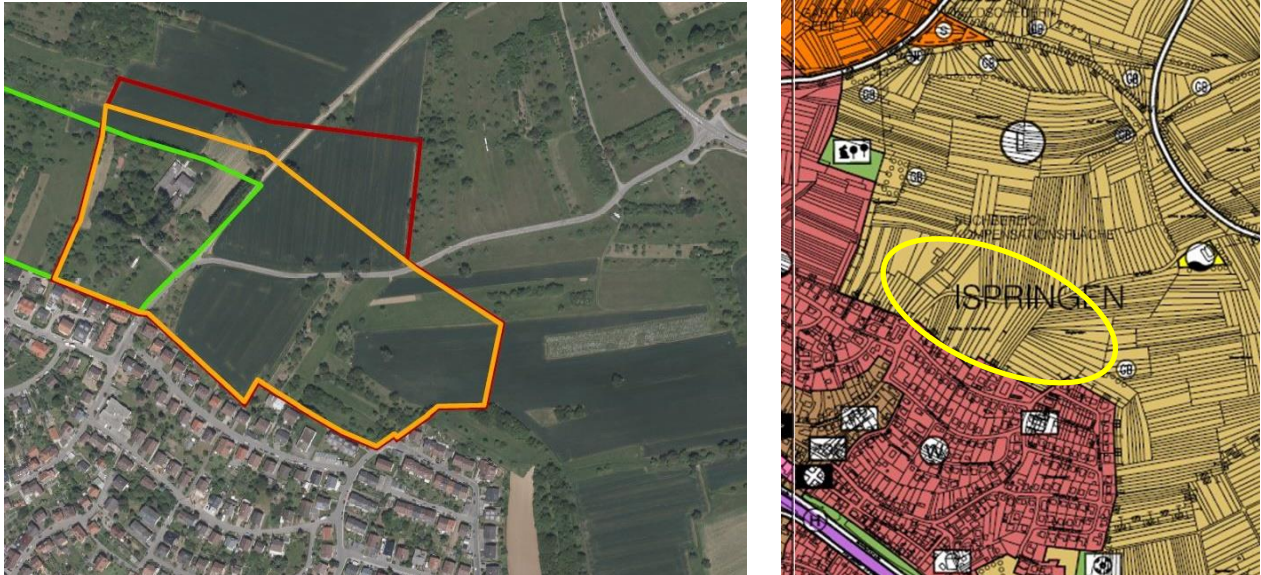


Abbildung 19: Bereich Weglanden, links mit Luftbild (Kartengrundlage: LUBW, Gebietseintrag faktorgruen 2023) und rechts im Ausschnitt des rechtswirksamen Flächennutzungsplans

Lage, Größe, Bestand Die Fläche „Weglanden“ liegt nordwestlich des Ispringer Ortszentrums in Südhanglage. Wie in Kap. 4.1.3 beschrieben, hat das Büro faktorgruen 2020/2021 alternative Abgrenzungen für ein mögliches Wohnbaugebiet im Bereich 'Weglanden' untersucht: die beiden betrachteten Varianten umfassen ca. 12 ha (s. Abb. oben: rote Umrandung) und ca. 10 ha (s. Abb. oben: orange Umrandung).

Im Planbereich befindet sich ein ehemaliger Aussiedlerhof, der aufgegeben werden soll, mit umgebenden Gärten, Feldgehölzen und Streuobstbeständen. Die östlich und nördlich an den Aussiedlerhof angrenzende Agrarlandschaft mit Ackernutzungen ist überwiegend strukturarm. Der östlichste Bereich ist durch ein Mosaik aus Äckern, Wiesen, Streuobst und Gehölzen geprägt.

Regionalplan / Flächennutzungsplan Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen, im Vorentwurf zur FNP-Fortschreibung war er als Prüffläche 201 für eine potenzielle Wohnbauflächenentwicklung enthalten.

Der nördliche Teil der betrachteten Flächenabgrenzungen liegt innerhalb eines im Regionalplan festgelegten Regionalen Grünzuges: bei der größeren (roten) Flächenabgrenzung sind ca. 6,4 ha im Regionalen Grünzug, bei der kleineren (orange) Abgrenzung sind es ca. 4,4 ha.

Schutzgebiete / Schutzobjekte Der Bereich Weglanden liegt innerhalb des seit 1942 verordneten Landschaftsschutzgebietes 'Entlang der Autobahn Pforzheim zwischen Nöttingen und Niefern'. Drei der im östlichsten Teil vorhandenen Feldgehölze sind als geschützte Biotope erfasst (Fläche insgesamt ca. 0,2 ha). Hier sind auch FFH-Mähwiesen in einer Größenordnung von 0,7 ha sowie im südwestlichen Bereich Streuobstbestände mit einer Größe von etwa 0,3 ha kartiert.

Anbindung Die Anbindung an die Ortslage und das Ortszentrum erfolgt über die Nußbaumer Straße, die in ihrer Weiterführung nach Osten an die L 621 anknüpft. Damit ist auch eine gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz gegeben.

Bisherige Studien / Konzepte Bereits im Flächenscoping 2011 wurde der Bereich Weglanden als potenzielle Erweiterungsfläche 'Abrundung Nordost' dargestellt.

In der Entwicklungsstudie 2018 wurde, in Modifizierung der im FNP enthaltenen Wohnbaufläche 'Auf dem Berg', eine Flächenentwicklung von der Nußbaumstraße nach Westen bis zur Kraichgaustraße untersucht (s. Kap. 4.1.2 / Abb. 12).

In den Jahren 2020-2022 hat das Büro faktorgruen den gesamten Bereich 'Auf dem Berg / Weglanden' in einer ausführlichen Bestandserfassung untersucht und das Konfliktpotenzial in verschiedenen Stufen bewertet. Hierbei hat sich deutlich gezeigt, dass der westliche, bisher im FNP enthaltene Bereich 'Auf dem Berg', ein wesentlich höheres Konfliktpotenzial aufweist als der östliche Bereich 'Weglanden' (s. Abb.13 / Kap. 4.1.3).

Auf Basis dieser Voruntersuchungen und in enger Abstimmung mit dem Büro faktorgruen wurden zur weiteren Feinabgrenzung städtebauliche Entwürfe unterschiedlicher Größe für den Bereich 'Weglanden' erarbeitet, welche die natur- und artenschutzrechtlichen Rahmenbedingungen bestmöglich berücksichtigen. Im Ergebnis konnten die beiden nun betrachteten Flächenabgrenzungen ermittelt werden, die hinsichtlich des LSG als konfliktärmer bewertet werden, so dass eine potenzielle Baufläche eher in diesem Entwicklungskorridor verortet werden sollte. Hierzu wurden städtebaulichen Entwürfe weiter ausgearbeitet (s. gesonderte Anlagen und Beschreibung Kap. 5.2).

Gesamtbewertung (städtebaulich)

Aufgrund seiner Südhanglage und den Anbindungsmöglichkeiten eignet sich der Bereich 'Weglanden' sehr gut für eine Wohnbauentwicklung. Nutzungskonflikte mit störenden, angrenzenden Nutzungen (Verkehr, Gewerbe o.ä.) sind auch nicht zu erwarten. Da keine beschränkenden Faktoren vorhanden sind, könnte hier ein zusammenhängendes Wohngebiet entwickelt werden, das in seiner Größe den ermittelten Bedarf deckt und auch einen Typologienmix verschiedener Wohnformen ermöglicht. Aufwendungen für technische Infrastruktur können gebündelt werden. Gegenüber dem westlich angrenzenden Bereich 'Auf dem Berg' weist der Bereich 'Weglanden' ein wesentlich geringeres, ökologisches Konfliktpotenzial auf.

Daher wird empfohlen, diesen Bereich für eine Wohnbauentwicklung zu favorisieren. Die Konflikte mit dem überlagernden Landschaftsschutzgebiet und dem (in Teilbereichen) festgelegten Regionalen Grünzug müssen in Abstimmung mit zuständigen Fachbehörden gelöst werden.

Eine landschaftsplanerische Bewertung wurde durch das Büro faktorgruen erarbeitet. Sie liegt gesondert vor und ergänzt die städtebauliche Bewertung.

4.2.6 Schröder Erweiterung



Abbildung 21: Bereich Schröder Erweiterung, links mit Luftbild (Kartengrundlage: LUBW, Gebietseintrag faktorgruen 2023) und rechts im Ausschnitt des rechtswirksamen Flächennutzungsplans

Lage, Größe, Bestand Der Bereich „Schröder Erweiterung“ liegt am nordwestlichen Rand der Ortslage mit einer Größe von ca. 2,2 ha. Im Süden und im Osten schließen die bestehenden Wohngebiete 'Oberer Altenweg' und 'Schröder' an.

Der Bereich ist derzeit von Wiesen und Streuobstbeständen / Feldgehölzen geprägt. Einige wenige Grundstücke sind als Garten mit entsprechenden Nebengebäuden genutzt.

Regionalplan / Flächennutzungsplan Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Im Regionalplan ist der Bereich als Vorbehaltsgebiet für den Bodenschutz (Grundsatz der Raumordnung) dargestellt. Vom Regionalen Grünzug ist er ausgenommen, dieser grenzt im Norden an.

Schutzgebiete / Schutzobjekte Schutzgebiete sind nicht direkt betroffen, im Westen grenzt ein Teilgebiet des Landschaftsschutzgebietes 'Entlang der Autobahn Pforzheim zwischen Nöttingen und Niefern' an.

Die vorhandenen Feldgehölze sind teilweise als geschützte Biotop erfasst, ein beträchtlicher Anteil der Wiesen ist als FFH-Mähwiesen kartiert.

Anbindung

Die Anbindung erfolgt über den Buchenweg, der auch direkt an die Eisinger Straße/K 4531 anknüpft. Die Gebieterschließung selbst könnte durch den Ausbau der am westlichen und östlichen Gebietsrand verlaufenden Wirtschaftswege erfolgen.

Vom Ortszentrum und dem Stadtbahnhaltepunkt ist dieser Bereich mit gut 1 km recht weit entfernt.

Bisherige Studien / Konzepte Im Flächenscoping 2011 wurde der Bereich als potenzielle Erweiterungsfläche 'Abrundung Nordwest' dargestellt. In den weiteren Studien 2018 etc. wurde die Fläche jedoch nicht weiter untersucht.

Gesamtbewertung (städtebaulich)

Aufgrund seiner Südhanglage würde sich der Bereich 'Schröder Erweiterung' gut für eine Wohnbauentwicklung eignen. Nutzungskonflikte mit störenden, angrenzenden Nutzungen (Verkehr, Gewerbe o.ä.) sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Berücksichtigt man den nördlich angrenzenden Regionalen Grünzug und das westlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet ist die Flächenausdehnung auf die nun betrachtete Fläche begrenzt. Damit könnte der ermittelte Wohnbauflächenbedarf nicht gedeckt werden. Nachteilig ist auch die recht große Entfernung zum Ortszentrum und zu öffentlichen Infrastruktureinrichtungen. Zudem sind auf einem relativ hohen Anteil der Fläche geschützte Landschaftselemente (FFH-Mähwiesen, geschützte Biotop) vorhanden und müssten entsprechend ausgeglichen werden. Daher sollte auf die Entwicklung dieser Fläche zugunsten besser geeigneter Flächen verzichtet werden.

Eine landschaftsplanerische Bewertung wurde durch das Büro faktorgruen erarbeitet. Sie liegt gesondert vor und ergänzt die städtebauliche Bewertung.

5 Fazit Alternativenprüfung und nähere Betrachtung Bereich 'Weglanden'

5.1 Fazit Alternativenprüfung

Ergebnis der Bedarfsermittlung unter Berücksichtigung der dargestellten örtlichen Besonderheiten

- für das Zieljahr 2035 (Zeithorizont ~ 10 Jahre): 8,62 ha
- für das Zieljahr 2040 (Zeithorizont ~ 15 Jahre): 11,33 ha

Die Flächen südlich der Bahn 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 Gewerbe in diesem Bereich
- Bereich Allmendstücker für kleinteilige, nicht störende gewerbliche Nutzungen geeignet

Die Fläche 'Weglanden' eignet sich für eine Wohnbauentwicklung insgesamt am besten, da

- städtebaulich beste Rahmenbedingungen:
Südhanglage, Nähe Ortszentrum, Erschließung, Topographie
- zusammenhängende Gebietsentwicklung möglich, die den ermittelten Bedarf deckt sowie eine wirtschaftliche Erschließung und einen Typologienmix ermöglicht
- Flexibilität durch Bildung von Bauabschnitten möglich
- gibt zwar Konflikte mit LSG, Regionalem Grünzug und geschützten Biotopen, aber der bisher im FNP enthaltene Bereich 'Auf dem Berg' ist wesentlich konfliktreicher
- insgesamt fällt Kosten-Nutzen-Analyse für Gemeinde am besten aus

Der Bereich 'Weglanden' eignet sich demnach von allen verfügbaren Flächen im Gemeindegebiet aus städtebaulicher Sicht am besten für ein Wohngebiet und ermöglicht eine sinnvolle Erschließung und Anbindung an den Bestand. Die Größe der Fläche erlaubt zudem eine flexible Entwicklung in Bauabschnitten mit unterschiedlichen Wohn- und Gebäudetypologien und kann so dem Bedarf der Gemeinde am besten gerecht werden. Gleichzeitig bestehen durch die Südhanglage eine vorteilhafte Ausrichtung bezüglich Solarenergienutzungen sowie eine gute Anbindung an die Ortsmitte.

Eine landschaftsplanerische Bewertung wurde durch das Büro faktorgruen erarbeitet, welche gesondert vorliegt und die städtebauliche Bewertung ergänzt. Die Fläche 'Weglanden' ist auch aus landschaftsplanerischer Sicht deutlich günstiger zu bewerten als die derzeit im FNP enthaltene Fläche 'Auf dem Berg'. Vielmehr würde sich der Bereich 'Auf dem Berg' aus fachgutachterlicher Sicht als geeignete Ersatzfläche für die Aufnahme in den Regionalen Grünzug anbieten, wobei ein Tausch des Regionalen Grünzuges in der derzeit laufenden Fortschreibung des Regionalplans anzustreben wäre.

Die Entwicklung eines ersten Bauabschnittes im Bereich Weglanden in einer Größenordnung von ca. 7,5 ha ist im FNP-Verfahren überdies ohne Zielabweichungsverfahren möglich, da sich der Eingriff in den Regionalen Grünzug auf einen kleineren Anteil beschränkt (ca. Tiefe einer Baureihe) und dies als Ausformungsspielraum definiert wird. Die Entwicklung eines zweiten Bauabschnittes ließe sich dann zu einem späteren Zeitpunkt mittels einer FNP-Änderung umsetzen – dann sollte auch bereits die Zurücknahme des Regionalen Grünzuges im Regionalplan für den gesamten Bereich 'Weglanden' erfolgt sein. Bis es zur konkreten Planung eines zweiten Bauab-

schnittes kommt, wird empfohlen, die im FNP enthaltene Fläche 'Rothenrain' weiterhin beizubehalten und ggf. erst dann aufzugeben, wenn der zweite Bauabschnitt im Bereich 'Weglanden' tatsächlich realisiert werden kann und soll. Die FNP-Fläche 'Auf dem Berg' ist zur Umsetzung der besser geeigneten Fläche 'Weglanden' ohnehin von Beginn an aufzugeben, um die Flächenbilanz erfüllen zu können und sich nach der Bedarfsermittlung für Ispringen zu richten.

Das Landschaftsschutzgebiet, welches nahezu im gesamten Bereich 'Weglanden' liegt, soll im Bereich der kompletten Fläche bis zu der geplanten FNP-Offenlage im Rahmen der laufenden Gesamtfortschreibung im Frühjahr 2024 herausgenommen sein. Die Machbarkeit des für die Herausnahme aus dem LSG nachzuweisenden Ausgleichs (Biotope & Artenschutz) ist laut dem Büro faktorgruen anzunehmen.

Parallel zu den Verfahren auf übergeordneter Ebene (Flächennutzungs- und Regionalplanung) kann auf Basis eines ausgereiften städtebaulichen Entwurfes der Bebauungsplan für den ersten Bauabschnitt im Bereich Weglanden entwickelt werden. Zu einem späteren Zeitpunkt würde dann bei Bedarf ein zweiter Bauabschnitt in geeigneter Größe anschließen.

Zur besseren Übersicht wurde eine Grafik erstellt, welche die geschilderten Aspekte darstellt und sie in einen zeitlichen Kontext bringt:

Ispringen / Schema Baugebietsentwicklung Wohnen																	
Entwicklung Weglanden im 1. BA in einer Größenordnung von 7,5 ha ohne Zielabweichung im FNP-Verfahren möglich, 2. BA erst nach Fortschreibung Regionalplan bei einer Rücknahme des Regionalen Grünzugs im Bereich Weglanden möglich → dann Änderung FNP																	
	ha	2023		2025					2030					2035			2040
Bebauungsplan																	
Weglanden / 1. BA	7,5																
Weglanden / 2. BA	2,6																
bei größerer Variante:	4,6																
Gesamtbilanz	10,1																
bei größerer Variante BA 2:	12,1																
Flächennutzungsplan																	
Gesamtfortschreibung:																	
Weglanden / 1. BA	7,5																
Beibehaltung Rothenrain	1,9																
Summe Ausweisungen	9,4																
Rücknahme Auf dem Berg	-10,5																
Gesamtbilanz	-1,1																
Änderung:																	
Weglanden / 2. BA	2,6																
bei größerer Variante BA 2:	4,6																
Rücknahme Rothenrain	- 1,9																
Summe Ausweisungen	10,1	Bedarfsermittlung SSP mit Berücksichtigung von Zuschlägen für Zeitraum 10-15 Jahre:												derzeitige FNP-Reserve:			
bei größerer Variante BA 2:	12,1	8,65 ha (Zieljahr 2035) – 11,36 ha (Zieljahr 2040)												12,4 ha			
Regionalplan																	
Fortschreibung:																	
Rücknahme Grünzug Bereich Weglanden BA 1 & 2																	
als Ausgleich evtl. Grünzug im Bereich Auf dem Berg																	
Hinweis: Ausweisung Allmendstücker mit ca. 0,7 ha als gewerbliche Baufläche → Ausformung als GEe im Bebauungsplan																	

Abbildung 22: Schema Gebietsentwicklung Wohnen Ispringen (Quelle: SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten, Mai 2023)

5.2 Nähere Betrachtung Bereich 'Weglanden'

Auf Basis aller Voruntersuchungen und in enger Abstimmung mit dem Büro faktorgruen wurden zur weiteren Feinabgrenzung städtebauliche Entwürfe unterschiedlicher Größe für den Bereich 'Weglanden' erarbeitet, welche die natur- und artenschutzrechtlichen Rahmenbedingungen bestmöglich berücksichtigen.

Im Ergebnis konnten die beiden nun betrachteten Flächenabgrenzungen ermittelt werden, die hinsichtlich des LSG als konfliktärmer bewertet werden, so dass eine potenzielle Baufläche eher in diesem Entwicklungskorridor verortet werden sollte. Hierzu wurden städtebaulichen Entwürfe in den Varianten 1 und 2 weiter ausgearbeitet, die in Berücksichtigung der Vorgaben durch die Regionalplanung (Regionaler Grünzug) auch eine mögliche Bauabschnittsbildung aufzeigen. Der Bauabschnitt 1 in der jeweiligen Variante wäre – mit Ausformung einer Baureihe – mit dem derzeit im Regionalplan festgelegten Regionalen Grünzug konform. Ein zweiter Bauabschnitt wäre unmittelbar anschließend an den Bauabschnitt 1 dann zu einem späteren Zeitpunkt umsetzbar. Dieser unterscheidet sich in den beiden Entwürfen und nimmt unterschiedliche Größenordnungen an, sodass sich eine Weiterentwicklung des Neubaugebietes 'Weglanden' zu gegebener Zeit nach dem tatsächlichen Bedarf der Gemeinde richten kann. In einem nächsten Schritt wäre der erste Bauabschnitt weiter auszuarbeiten und auf Basis eines ganzheitlich abgestimmten städtebaulichen Entwurfes ein Bebauungsverfahren einzuleiten, um das Wohngebiet verwirklichen zu können.

Die beiden erarbeiteten Varianten (siehe Abb. 23 und 24 bzw. gesonderte Anlagen / Pläne) weisen folgende Größen und Eigenschaften auf:

Variante 1

	Gesamtgebiet		Bauabschnitt 1		Bauabschnitt 2	
Größe	10,10 ha	100 %	7,47 ha	100 %	2,63 ha	100 %
Öffentliches Grün	1,51 ha	15,0 %	1,10 ha	14,7 %	0,41 ha	15,6 %
Verkehrsflächen	2,05 ha	20,3 %	1,59 ha	21,3 %	0,46 ha	17,5 %
Nettobauland	6,54 ha	64,7 %	4,78 ha	64,0 %	1,76 ha	66,9 %
Anteil Regionaler Grünzug	4,00 ha	40,0 %	2,00 ha	27,0 %	2,00 ha	76,0 %

- Sinnvolle Realisierung in Bauabschnitten mit unterschiedlichen Wohnformen möglich
- Nussbaumstraße und Feldweg im Gebiet bleiben erhalten
- Erschließung des Bestandes im Süden wird verbessert
- Ringerschließung und Fußweg am Rand von Bauabschnitt 1 → Vorteil der Außengebietsentwässerung, Erschließung der Landwirtschaft und es wird keine Wendeanlage nötig → der Grundstein für Bauabschnitt 2 wird gelegt und eine direkte Weiterentwicklung ermöglicht
- Ausbildung eines ansprechenden neuen Ortsrandes unter Beachtung des Landschaftsbildes und der vorhandenen Ortsstruktur

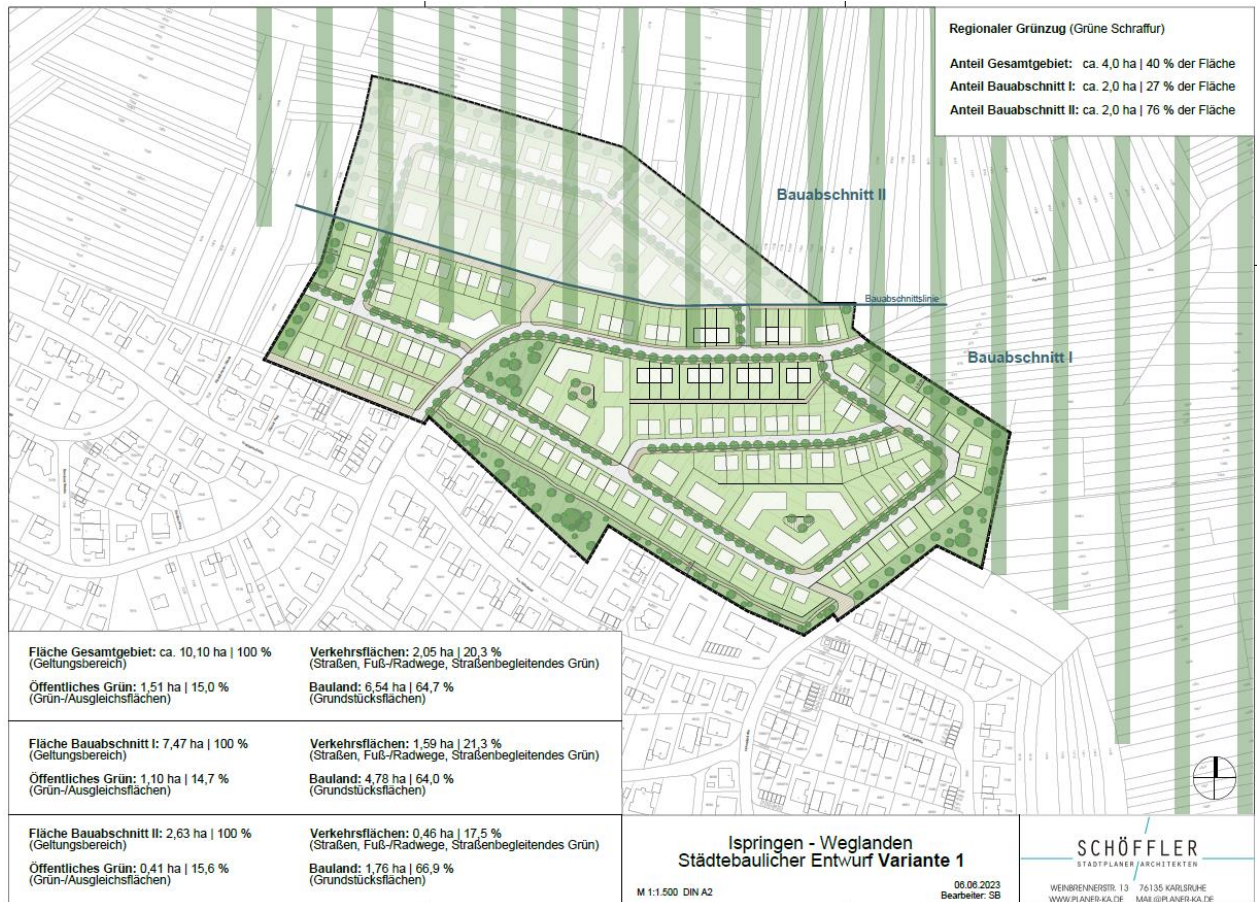


Abbildung 23: Bereich Weglanden Variante 1 (Quelle: SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten, Juni 2023)

Variante 2

	Gesamtgebiet		Bauabschnitt 1		Bauabschnitt 2	
Größe	12,05 ha	100 %	7,47 ha	100 %	4,58 ha	100 %
Öffentliches Grün	1,66 ha	13,8 %	1,10 ha	14,7 %	0,56 ha	12,3 %
Verkehrsflächen	2,44 ha	20,3 %	1,59 ha	21,3 %	0,85 ha	18,5 %
Nettobauland	7,95 ha	65,9 %	4,78 ha	64,0 %	3,17 ha	69,2 %
Anteil Regionaler Grünzug	6,00 ha	50,0 %	2,00 ha	27,0 %	4,00 ha	87,0 %

- Sinnvolle Realisierung in Bauabschnitten mit unterschiedlichen Wohnformen möglich
- Nussbaumstraße im Gebiet bleibt erhalten
- Erschließung des Bestandes im Süden wird verbessert
- Ringerschließung und Fußweg am Rand von Bauabschnitt 1 → Vorteil der Außengebietsentwässerung, Erschließung der Landwirtschaft und es wird keine Wendeanlage nötig → der Grundstein für Bauabschnitt 2 wird gelegt und eine direkte Weiterentwicklung ermöglicht
- Realisierung eines flexiblen Typologienmixes im Bauabschnitt 2 durch einfachen Flächenzuschnitt besser umsetzbar als in Variante 1
- Diese Variante erfüllt den errechneten Bedarf bis zum Jahr 2040 besser als Variante 1 (Stand Berechnung 2023)



Abbildung 24: Bereich Weglanden Variante 2 (Quelle: SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten, Juni 2023)