

Gemeinde Ispringen

Flächenscoping

**als Entscheidungsgrundlage
für weitere Planungen der Gemeinde**

Oktober 2011

(überarbeitet Januar 2012)



GERHARDT.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13, 76135 Karlsruhe

Tel. 0721 – 83 10 30

Aufgabenstellung

Die Grundlage der Siedlungsentwicklung in Ispringen ist der Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbands Pforzheim. Die dort dargestellten Bauflächen sind unter Berücksichtigung der Vorgaben und Restriktionen aus übergeordneten Planungen (Regionalplan) und Fachplanungen (Natur- und Landschaftsschutz, Verkehrsplanung) und als Ergebnis der gemeinde- und verbandsinternen Erörterung künftiger Flächenbeanspruchung entstanden. Die Baugebiete des FNP sind zum Teil bereits im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung überplant bzw. auch schon erschlossen worden, zum anderen Teil handelt es sich um reine Vorhalteflächen.

Daneben gibt es aber auch potentielle Entwicklungsflächen im unbeplanten Innenbereich. Dabei kann es sich einerseits um Baulücken handeln, für deren Bebauung die Maßgaben des § 34 BauGB völlig ausreichen. Es kommen aber auch größere, zusammenhängende Bereiche in Betracht, die heute zum Teil bebaut sind und zum Teil als Frei- und Gartenflächen genutzt werden. Hier soll untersucht werden, ob die Kriterien des § 34 BauGB auch künftig für die Entwicklungssteuerung ausreichend geeignet sind oder ob Planungen (einfache oder klassische Bebauungspläne) oder andere Satzungen (z.B. Abrundung) erforderlich sind.

Vorgehensweise

Für die Bearbeitung des Flächenscopings lassen sich folgende Bearbeitungsschritte nennen, die sich in den beigefügten Abbildungen 1-3 widerspiegeln und nachfolgend näher erläutert werden:

- Abbildung 1 / Restriktionen und Vorgaben:
Grobanalyse der Ortslage hinsichtlich ihrer planerischen Rahmenbedingungen und städtebaulich - gestalterischen und funktionellen Besonderheiten (Stärken-Schwächen-Analyse).
- Abbildung 2 / Analyse der Bebauungspläne:
Grobanalyse der vorhandenen bauleitplanerischen Vorgaben (Sichtung von B-Plänen und Flächenreserven im FNP)
- Abbildung 3 / Planungsempfehlungen:
Ermittlung von Flächenpotenzialen im Bestand als Diskussionsgrundlage
Ermittlung von Planungsbedarf als Diskussionsgrundlage

1 Restriktionen und Vorgaben

1.1 Vorgaben und Restriktionen des Regionalplans

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

Der Regionalplan formuliert Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die bei der nach § 1(4) BauGB bei der kommunalen Bauleitplanung zu beachten sind.

Ziele der Raumordnung wie z.B. im Regionalplan ausgewiesenen Regionale Grünzüge oder Grünzäsuren sind in der kommunalen Planung nicht abwägbar und können nur durch Zielabweichungsanträge überwunden werden.

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 Siedlungsbereichen 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."

Zur Gliederung der Siedlungsflächen und zum Erhalt ausreichend großer Freiräume sind im Regionalplan Grünzäsuren und Regionale Grünzüge als Ziele der Raumordnung ausgewiesen, in denen Siedlungs- und Gewerbeansätze unzulässig sind (Plansatz 3.2 Regionalplan).

Die im Regionalplan ausgewiesenen Grünzäsuren und Regionale Grünzüge im Bereich der Gemeinde Ispringen sind in Abbildung 1 dargestellt:

Die Ortslage Ispringen wird insbesondere im nordwestlichen und südöstlichen Rand von Grünzäsuren und Regionale Grünzüge eng umschlossen, so dass in diesen Bereichen keine Siedlungserweiterung möglich ist.

Am nördlichen Ortsrand rückt der Regionale Grünzug von der Ortslage ab, so dass sich hier ein Entwicklungspotenzial ergeben kann.

1.2 Naturschutzrechtliche Restriktionen

Im Bereich des Natur- und Landschaftsschutzes sind als Restriktionen zu nennen und in Abbildung 1 ebenfalls dargestellt:

- die festgesetzten Natur- und Landschaftsschutzgebiete
- die nach § 32 NatSchG und § 30a LWaldG besonders geschützten Biotope
- die FFH-Gebiete nach der Fauna-Flora-Habitat Richtlinie der EU (Natura 2000).

Ein Eingriff in die o.g. Schutzgebiete und Schutzobjekte ist nur nach entsprechenden Planverfahren und der Erteilung von Genehmigungen möglich und erfordert in der Regel einen recht hohen Ausgleich.

Am nördlichen und nordwestlichen Rand der Ortslage schließt teilweise das Landschaftsschutzgebiet 'Entlang der Autobahn Pforzheim zwischen Nöttingen und Niefern' direkt an. Es überlagert sich mit der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen, geplanten Wohnbauerweiterungsfläche südlich der K 4531.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Enzkreis / Untere Naturschutzbehörde soll das 1942 festgesetzte Landschaftsschutzgebiet vollständig überarbeitet und in weiten Teilen aufgehoben werden. Es ist davon auszugehen, dass die Abgrenzung im Bereich nördlich der Ortslage an die geplante Siedlungsentwicklung angepasst wird.

Östlich und nordwestlich der Ortslage schließt zum Teil das FFH-Gebiet 'Pfinzgau Ost' an die Siedlungsflächen an.

Im Hinblick auf potenzielle Siedlungserweiterungen ist das nach § 32 NatSchG besonders geschützte Biotop (Feldgehölze, Steinriegel, Magerrasen im Gewann Kreidehalden) am östlichen Ortsrand zwischen Karlstraße und Klinglesweg zu nennen, das eine Abrundung in diesem Bereich ausschließt oder zumindest sehr erschweren würde.

1.3 Örtliche Gegebenheiten, Topografie und Verkehrstrassen

- **Ortsstruktur**

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. Zur Veranschaulichung der Topografie sind die wesentlichen Hangkanten in Abbildung 1 daher symbolhaft dargestellt.

Der historische Ortskern befindet sich nördlich der L 570 auf einer mittleren Geländeebene entlang der Nussbaum-, Luther-, Haupt- und Gartenstraße.

Besonders hervorzuheben ist die Quelfassung der Kämpfelbaches, im Bereich der Dammstraße / Mühlstraße an der L 570, mit dem Mühlenplatz.

Auf einer vom historischen Ortskern deutlich abgesetzten, höheren Geländeebene sind die Baugebiete 'Auf dem Berg', 'Unterer/Mittlerer Altenweg', 'Untere/ Obere Leimengrube' und 'Schinderklamm / Klingleswiesen' entstanden. Mehrere Treppenwege stellen kurze, fußläufige Verbindungen dieser Baugebiete zum historischen Ortskern mit seinen Infrastruktureinrichtungen her.

Gleichzeitig hat sich die Siedlungsfläche jedoch auch auf die Bereiche südlich der L 570 / Bahn ausgedehnt. Neben den Wohnbaugebieten 'Breitenstein', 'Rothenrain', 'Hungerberg' und 'Im Mahler' sind als Nutzungen hier insbesondere 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 und das Hallenbad (bei der Schule) sind im Bereich südlich der L 570 angesiedelt.

Die Hauptanbindung der südlich der L 570 liegenden Siedlungsbereiche erfolgt über die Pforzheimer Straße, die am südöstlichen Ortsausgang an die L570 angeschlossen ist.

- **Bahntrasse**

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

Weiterhin ist auf die Lärmbelastung durch die Bahnstrecke hinzuweisen, die bei eventuellen, neuen Siedlungsflächen in unmittelbarer Bahnnähe zu beachten wäre.

Die Bahnstrecke verläuft im nordwestlichen Bereich der Ortslage in Dammlage, ist im Bereich des bestehenden Haltepunktes ebenerdig und schneidet sich dann im weiteren Verlauf nach Südosten in das Gelände ein.

Für den motorisierten Verkehr besteht eine Bahnunterführung im Nordwesten bei der Dammstraße, die jedoch auf eine Durchfahrtshöhe von 3,90 m begrenzt ist.

Insbesondere gewährleistet diese Querungsmöglichkeit aber die fußläufige Anbindung der Otto-Riehm-Schule (Fußweg durch Wäldchen) an den Ortskern bzw. die Wohngebiete im Nordwesten. Eine Fußgängerampel sichert an diesem Punkt die Querung über die L 570.

Am südöstlichen Ortsausgang überwindet die L 570 mit einer Überführung / Brücke die Bahnstrecke.

Zusätzlich zu den vorab genannten Querungsmöglichkeiten bestehen für Fußgänger noch Querungsmöglichkeiten durch eine Unterführung im Bereich des bestehenden Haltepunktes, durch eine Fußgängerbrücke am südöstlichen Ortsausgang und eine Unterführung am westlichen Ortsausgang.

Die Bahnstrecke wird zum einen von Zügen der Deutschen Bahn befahren, ist zum anderen aber auch eingebunden in das Stadtbahnnetz des Karlsruher Verkehrsverbundes.

Eine Stadtbahnhaltestelle besteht im Südosten der Ortslage (Bahnhofstraße / Pforzheimer Straße), in deren Bereich auch Parkplätze angeboten werden. Ein weiterer Haltepunkt ist im Bereich der Unterführung Dammstraße geplant und soll bis zum Sommerfahrplanwechsel 2014 in Betrieb genommen werden. Auch hier sind Parkplätze vorgesehen.

Neben den vorab genannten negativen Auswirkungen der Bahnstrecke auf das Ortsgefüge ist die gute Anbindung Ispringens an den Stadtbahnverkehr als positives Merkmal besonders hervorzuheben.

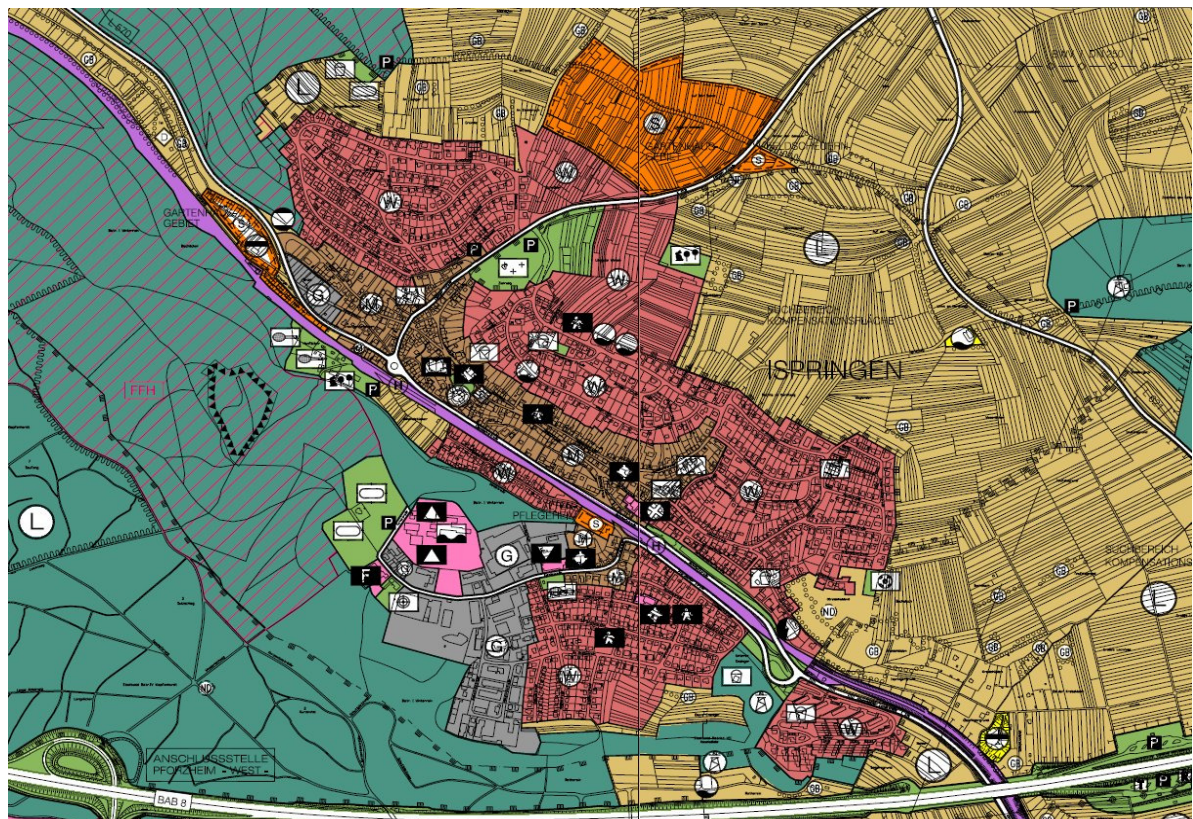
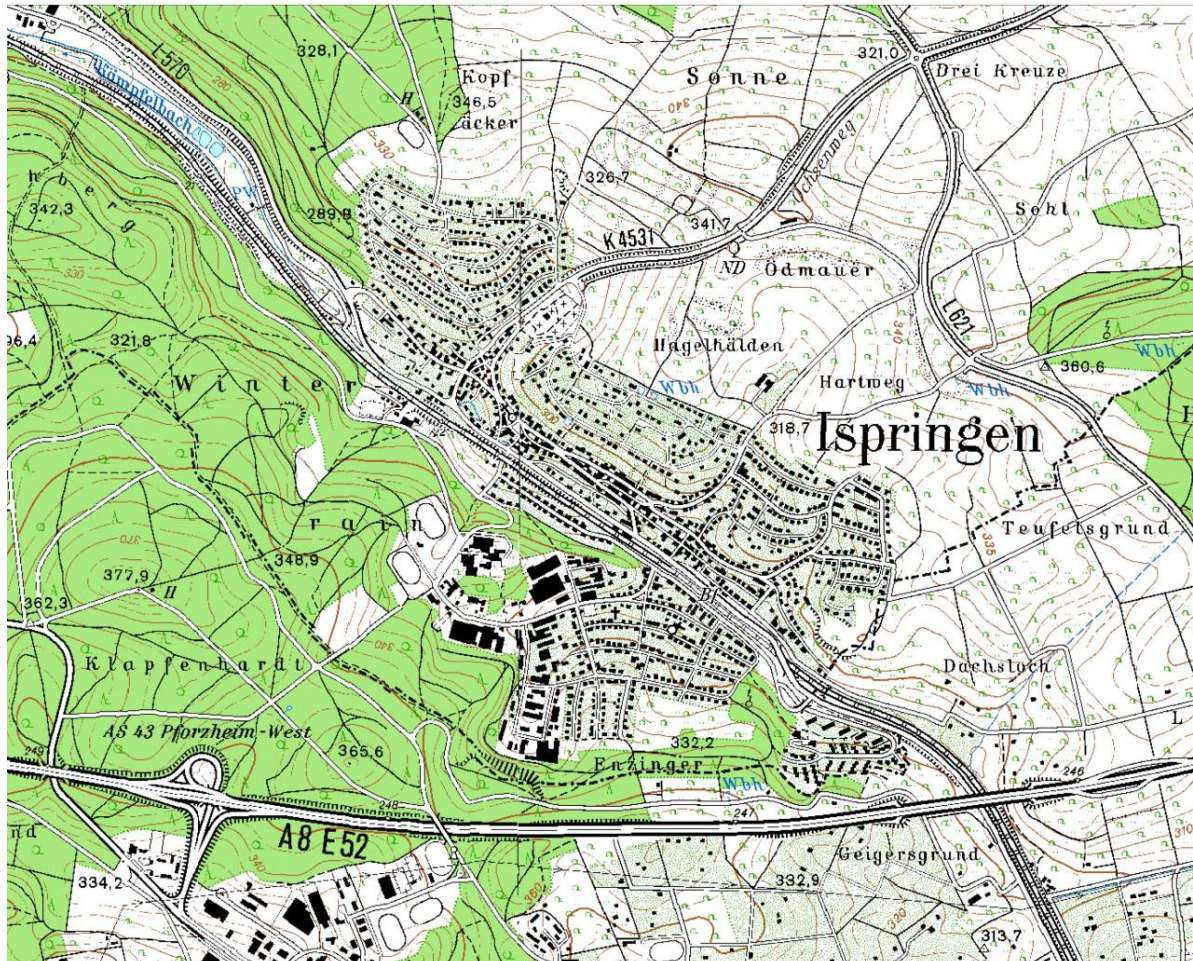
- **Überörtliches Straßennetz**

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.

- **Übersicht: Lage der Gemeinde Ispringen / Auszug rechtsgültiger FNP**



2 Analyse der bauleitplanerischen Grundlagen

2.1 Analyse der Bebauungspläne

Um die Zulässigkeit von Vorhaben bei einem Bauantrag entscheiden zu können, sind folgende Paragraphen des Baugesetzbuches von grundlegender Bedeutung:

- § 30 BauGB
(Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans)
- § 34 BauGB
(Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile)
- § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

§ 30 BauGB unterscheidet weiterhin die Bebauungspläne nach der Qualität ihrer Festsetzungen in qualifizierte Bebauungspläne einerseits und einfache bzw. nicht qualifizierte Bebauungspläne andererseits.

Qualifizierte Bebauungspläne nach § 30(1) BauGB müssen mindestens Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten. Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 16(3) BauNVO stets festzusetzen

- durch die Angabe der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen und
- durch die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen.

Bei Bebauungsplänen, die vorab genannten Voraussetzungen nicht erfüllen (einfacher bzw. nicht qualifizierter Bebauungsplan), richtet sich gemäß § 30(3) BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB oder nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

In Bereichen, für die weder ein qualifizierter noch ein einfacher Bebauungsplan vorliegt, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben allein nach § 34 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Aus der Verwaltungspraxis sieht die Gemeinde Ispringen die Notwendigkeit, einen Überblick und eine Entscheidungsgrundlage darüber zu erhalten

- welche Bereiche der Ortslage nach § 34 BauGB zu beurteilen sind
- ob sich daraus aus planerischer Sicht ein Planungsbedarf ableitet, da die Regelungen nach § 34 BauGB eine unzureichende Planungssicherheit und Steuerungsmöglichkeit bedeuten
- ob es Bereiche in der Ortslage gibt, die sich aus planerischer Sicht für eine potenzielle Nachverdichtung im Innenbereich eignen.

Dementsprechend wurden die rechtskräftigen Bebauungspläne auf Grundlage von Daten der Gemeinde und des Landratsamtes Enzkreis in qualifizierte (nach § 30(1) BauGB) und nicht qualifizierte Bebauungspläne (nach § 30(3) BauGB) unterschieden und mit ihren Abgrenzungen in Abbildung 2 entsprechend dargestellt.

Hierbei hat sich gezeigt, dass nur ein geringer Anteil der Ortslage mit qualifizierten Bebauungsplänen, die die Voraussetzungen des § 30(1) BauGB erfüllen, überplant ist.

Große Bereiche der bestehenden Wohnbaugebiete sind auf Grundlage eines einfachen / nicht qualifizierten Bebauungsplans entstanden. Es handelt sich hierbei zumeist um ältere Bebauungspläne, teilweise sogenannte Baufluchtenpläne, aus den Jahren 1950 – 1969.

Für den zentralen Bereich der Ortslage mit dem historischen Ortskern bestehen gar keine Bebauungspläne, was allerdings für die historischen Ortslagen auch nicht unüblich ist.

Ergänzend zu den rechtskräftigen Bebauungsplänen hat die Gemeinde Ispringen in den Jahren 1988, 1989 und 1993 übergreifende Satzungen zur Errichtung und Gestaltung von Gauben und Carports erlassen. Aus Abbildung 2 wird ersichtlich für welche Bebauungspläne die jeweiligen Satzungen gelten.

2.2 Flächenpotenziale im rechtsgültigen Flächennutzungsplan

In den Abbildungen 1-3- sind die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Siedlungsflächen als Grundlage unterlegt. Differenziert dargestellt wurden die Gewerbeflächen, die Flächen für den Gemeinbedarf (z.B. Schule, Kindergarten, Kirche, Verwaltung etc.), Grünflächen (z.B. Sportflächen, Friedhof) und Sonderbauflächen (z.B. Gartenhausgebiete). Nicht unterschieden sind in dieser Darstellung Wohn- und Mischbauflächen.

Weiterhin wurden die geplanten Siedlungserweiterungsflächen des Flächennutzungsplans in die Grundkarte der Abbildungen 1-3 übernommen.

• Wohnen

Von den im FNP dargestellten Wohnbauerweiterungsflächen wurde zwischenzeitlich das Wohnbaugebiet 'Schröder' entwickelt. Es ist erschlossen und wird gerade bebaut. Bei der Ortsbegehung konnte festgestellt werden, dass gegenüber dem vorliegenden Kataster schon einige mehr Baugrundstücke bebaut sind, so dass von einer relativ raschen Auffüllung auszugehen ist.

Als Erweiterungspotenziale für Wohnen verbleiben gemäß der Ausweisung im FNP noch eine Fläche zur Abrundung des Baugebiets Rothenrain im Süden der Ortslage von ca. 1,9 ha und eine Flächenerweiterung im Norden der Ortslage ('Auf dem Berg') mit insgesamt ca. 10,2 ha.

• Gewerbe

Gewerbliche Bauflächen sind vor allem im bestehenden Gewerbegebiet 'Hinterm Wald' vorhanden. Hier sind zum Teil große Firmenstandorte anzutreffen wie z.B. die Firmen Rutronik, Koch, OBE oder die Dentaurum-Gruppe. Das Gewerbegebiet ist aufgefüllt, Einzelhandelsnutzungen sind hier nicht vorhanden.

Weiterhin sind Gewerbeflächen in einem kleineren Bereich am nordwestlichen Ortseingang ausgewiesen. Hier ist auch ein Edeka-Markt vorhanden, der mit seiner Verkaufsfläche noch unterhalb der Großflächigkeit (VK < 800 qm) liegt.

Nach den Ausweisungen des Flächennutzungsplans besteht im Anschluss an Edeka noch ein geringfügiges Erweiterungspotenzial für Gewerbe, ein Bebauungsplan für diesen Bereich liegt jedoch nicht vor.

3 Planungsempfehlungen

Auf Grundlage der vorab beschriebenen Analysen und einer Ortsbegehung wurden die in Abbildung 3 dargestellten Planungsempfehlungen abgeleitet. Sie werden nachfolgend näher erläutert.

Es werden 3 Planungskategorien unterschieden:

- Flächen zur Sicherung / Aufwertung der ortsbildprägenden Grünbereiche
- Bereiche mit Planungsbedarf zur Sicherung einer geordneten baulichen Entwicklung
- Erweiterungspotenziale Wohnen (über den rechtsgültigen FNP hinaus).

3.1 Flächen zur Sicherung / Aufwertung der ortsbildprägenden Grünbereiche

Wie unter Ziffer 1.3 erläutert, stellt die vorherrschende Topografie mit den daraus hervorgegangenen Siedlungsstrukturen und grünen Hangbereichen ein unverwechselbares, ortsbildprägendes Element in der Gemeinde Ispringen dar. Diese Strukturen sollten gewahrt und auch zukünftig von Bebauung freigehalten werden. Insbesondere sind zu nennen:

- **Bereiche 1**

Der historische Ortskern ist durch die stark begrünten, nördlich anschließenden Hangbereiche eingerahmt und von den neueren Wohnbaugebieten abgesetzt. Nur sehr vereinzelt sind Gebäude in zweiter Reihe in diesem Hangbereich entstanden.

Aufgrund der steilen Hanglage und der fehlenden Erschließungsmöglichkeit ist davon auszugehen, dass für diese Bereiche kein akuter Druck bzgl. weiterer Bauabsichten besteht. Daher wird aus planerischer Sicht derzeit nicht der dringende Bedarf gesehen, die Freihaltung durch eine Bebauungsplanung zu sichern.

Die fußläufigen Verbindungen über Treppenwege sollten gesichert und aufgewertet werden.

- **Bereich 6**

Der Wald- und Grünbestand dient zur Eingrünung der vorhandenen baulichen Nutzungen (Schule, OBE-Werk) und gliedert die Siedlungsstruktur, vergleichbar der gegenüberliegenden Talseite.

Da es sich hierbei um Waldflächen handelt, für deren Inanspruchnahme eine Waldumwandlung genehmigt und der FNP geändert werden müsste, ist der Erhalt des Grünbestandes auch ohne ergänzende Planung gesichert.

Besondere Bedeutung kommt diesem Bereich zu, da durch dieses Wäldchen die fußläufige Anbindung des Schulgeländes zum Ortskern besteht. Diese sollte auf jeden Fall gestärkt und erhalten werden.

- **Bereich 7**

Dieser Bereich zeichnet sich durch eine exponierte Lage mit einem sehr schönen Weitblick über die Talsituation aus. Der gesamte Bereich könnte für die Naherholung der angrenzenden Wohn- und Gewerbegebiete aufgewertet werden z.B. durch Verbesserung der vorhandenen Fußwege und Ergänzung des Fußwegenetzes.

3.2 Bereiche mit Planungsbedarf zur Sicherung einer geordneten baulichen Entwicklung

Wie unter Ziffer 2.1 erläutert, ist in weiten Bereichen der Ortslage die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach den Maßgaben des § 34 BauGB zu beurteilen.

In Bereichen, in denen eine sehr heterogene Struktur hinsichtlich der Art der Nutzung (Mischung Gewerbe, Wohnen etc.) und der Baustruktur (unterschiedliche Geschossigkeit, überbaute / versiegelte Fläche, Dachform etc.) vorliegt, besteht die Gefahr, dass die städtebauliche Entwicklung allein nach § 34 BauGB kaum mehr zu steuern ist, da sich für nahezu alle Bauformen und Nutzungsarten 'das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung' bescheinigen lässt.

Für Bereiche, die homogene Bau- und Nutzungsstrukturen aufweisen wie z.B. die Wohnbaugebiete Rothenrain / Breitenstein, Leimengrube ist es aus planerischer Sicht dagegen möglich, auch zukünftig Bauanträge nach § 34 BauGB zu entscheiden, ohne eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gefährden.

Unter diesen Gesichtspunkten wurden daher bestimmte Bereiche abgegrenzt, für die ein Planungsbedarf festgestellt und die Steuerung der künftigen baulichen Entwicklung durch einen Bebauungsplan empfohlen wird. Die betreffenden Bereiche sind in Abbildung 3 dargestellt und werden nachfolgend noch näher erläutert.

• Bereich 2

Das Quartier zwischen Hauptstraße, Bahnhofstraße, Eisenbahnstraße und Dammstraße wird gekennzeichnet von einer zum Teil geschlossenen, zum Teil halboffenen bzw. offenen Bebauung südlich der Hauptstraße sowie von einer überwiegend offenen Bebauung an der Eisenbahnstraße. Das Gelände ist ausgehend von der Eisenbahnstraße eben, der Geländesprung zur Hauptstraße ist durch Stützmauern bzw. die dortige Bebauung gefasst. Es handelt sich hier nicht um mit Bäumen bestandene Hangbereiche wie bei den weiter nördlich gelegenen 'Bereichen 1' (s. Ziffer 3.1).

Insbesondere von der Eisenbahnstraße aus werden in verschiedenen Fällen auch Gebäude erschlossen, die im Rückraum der Grundstücke liegen. Darüber hinaus gibt es weitere genehmigte Bauanträge für Bebauungen 'in zweiter Reihe'.

Eine solche Nachverdichtung ist in diesem Bereich städtebaulich verträglich und angesichts der bereits vorhandenen Vorprägung nicht zu verhindern. Allerdings sollten durch einen Bebauungsplan die weitere Bebauung städtebaulich geordnet und Festsetzungen zum Standort, zur Größenordnung und Erschließung weiterer Neubauten zwischen Eisenbahn- und Hauptstraße getroffen werden. Bei dieser Gelegenheit sollten auch die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und zu erhaltenden Grünbereiche definiert werden.

• Bereich 3

Der Bereich – mit der ehemaligen Mühle am östlichen Gebietsrand – schließt direkt an den Mühlenplatz mit der Quelfassung des Kämpfelbachs an. Der Kämpfelbach verläuft hier noch offen in einem historisch gefassten (Mühl)Kanal. Im weiteren Verlauf (Bereich 4) ist der Kämpfelbach bis zum Ortsausgang Richtung Ersingen verdolt.

Am westlichen Gebietsrand lassen sich entlang Hauptstraße und Eisinger Straße einige Gebäudeleerstände und schlechte Bausubstanz feststellen.

Der Bereich mit Kämpfelbachquelle und Mühle / Mühlkanal birgt ein hohes Gestaltungspotenzial und könnte ein weiteres prägendes Element für die Gemeinde Ispringen werden.

Wünschenswert wäre es daher, den Innenbereich mit Kämpfelbach als Freiraum zu erhalten. Eventuell könnte im Zusammenhang mit einer Sanierung / Ersatzbebauung der vorhandenen Bausubstanz durch eine Neuordnung der Grundstücke auch ein öffentlicher Zugang mit Wegenetz erreicht werden, um so den Verlauf des Kämpfelbachs für die Allgemeinheit erlebbar zu machen.

Daher wird für diesen Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplans empfohlen, um die Bebauung, vor allem aber die Erhaltung des inneren Freiraums mit einer eventuellen Öffnung für die Öffentlichkeit (Wegenetz) entsprechend steuern zu können.

- **Bereich 4**

Der Bereich ist gekennzeichnet durch eine sehr heterogene Nutzungsstruktur (gewerbliche und gastronomische Nutzungen, Mietwohnungsbau, Einfamilienhäuser), teilweise historische Bausubstanz und neuere Bauformen. Gleichzeitig bestehen noch freie, unbebaute Grundstücke an der Eisenbahnstraße, für die nach den Ausweisungen des Flächennutzungsplans eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist. Eine Bebauung in diesem Bereich – insbesondere entlang der Eisenbahnstraße – wird das Erscheinungsbild des nordwestlichen Ortseingangs künftig wesentlich prägen.

Um die bauliche Nutzung zu steuern, wird daher die Aufstellung eines Bebauungsplans empfohlen. Insbesondere scheint es wichtig, Aussagen über die Art der baulichen Nutzung, Höhe und Gestaltung der Baukörper, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (Versiegelungsgrad der Grundstücke) zu treffen sowie die Erschließung zu ordnen und zu sichern. In diesem Zusammenhang sollte auch geprüft werden, inwieweit eine Öffnung des Kämpfelbachs in Teilbereichen in Verbindung mit öffentlichen Nutzungen (Grünanlage Kinderspielplatz) möglich wäre.

- **Bereich 5**

Dem Wald vorgelagert befinden sich hier Freiflächen, die zum Teil als Gartenland genutzt werden. In diesem Zusammenhang sind teilweise auch bauliche Anlagen entstanden.

Im oberen Bereich der Dammstraße ist zudem noch ein Wohnhaus vorhanden, im unteren Bereich werden Grundstücke derzeit als Lagerfläche o.ä. genutzt.

Bei der vorhandenen Unterführung ein zweiter Stadtbahnhaltepunkt entstehen und ein kleiner Park+Ride- Platz angelegt werden.

Aufgrund der Nähe zur Bahn (Lärm, Erschütterung) und der topografischen Situation (Verschattung durch Nordhang und Bahndamm) ist eine wohnbauliche Arrondierung auszuschließen. Um eine geordnete Entwicklung der vorhandenen Gartenlandnutzung hinsichtlich der damit in Zusammenhang stehenden Nebenanlagen zu sichern, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans empfohlen.

3.3 Erweiterungspotenziale / innerörtliche Nachverdichtung

Aufgrund der topografischen Lage (Südhänge, stärkere Besonnung) und der weiteren Entfernung von der Autobahntrasse können die Ausweisungen des Flächennutzungsplans, der den Erweiterungsschwerpunkt für künftige Wohnbauflächen im nördlichen Anschluss an die Ortslage sieht, bestätigt werden.

Hinsichtlich der raumordnerischen Vorgaben, Topografie und Erschließungssituation ist hier auch noch weiteres Entwicklungspotenzial, über die Ausweisung des rechtsgültigen FNP's hinaus, vorstellbar (**Bereich 8**).

Weiterhin ist eine weitere Arrondierung der Baugebiete Schröder / Gründle am nordwestlichen Ortsrand vorstellbar (**Bereich 9**).

Hierbei ist jedoch zu beachten, dass dem Bedarfsnachweis für neue Flächeninanspruchnahmen eine immer höhere Bedeutung zukommt. In diesem Zusammenhang wäre evtl. auch zu erwägen, z.B. auf die Ausdehnung der bisher im FNP ausgewiesenen Fläche A / 'Auf dem Berg' bis zur K 4531 zugunsten einer Entwicklung der oben genannten Standorte zu verzichten.

Außer einer behutsamen Nachverdichtung in den Bereichen 2 und 4 (s. Beschreibung unter Ziffer 3.2) können in der Ortslage der Gemeinde Ispringen – außer den üblichen Baulücken – keine größeren Bereiche (z.B. Gewerbebrachen, ältere Sportanlagen o.ä.) festgestellt werden, die sich für eine innerörtliche Nachverdichtung eignen.

Hinsichtlich des gewerblichen Entwicklungspotenzials lässt sich festhalten, dass das bestehende Gewerbegebiet 'Hinterm Wäldle' aufgefüllt ist. Im direkten Anschluss an dieses Gebiet ist aufgrund der topografischen Situation und der nicht ganz idealen Erschließungssituation eine Erweiterung kaum möglich.

Gegebenenfalls muss die Gemeinde Ispringen bezüglich der künftigen Entwicklung gewerblicher Bauflächen nach interkommunalen Lösungen suchen.