

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Weglanden“

23.11.2023

Planerfordernis

Ein wesentliches Planungsziel der Gemeinde Ispringen ist die Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion. Die Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Gemeinde Ispringen ist hoch, gleichzeitig entzieht sich eine Aktivierung von Baulücken und sanierungsbedürftigen Leerständen in Privateigentum der kommunalen Steuerung. Bis zum Jahr 2040 werden laut der Wohnbauflächenbedarfsermittlung für Ispringen voraussichtlich über 11,5 ha neuen Wohnraums benötigt, um den Bedarf in der Gemeinde decken zu können. Da die Gemeinde über nahezu keine eigenen Bauplätze mehr verfügt, ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen erforderlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Weglanden“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen ersten Bauabschnitt des geplanten Neubaugebietes mit einer Größe von knapp 7,5 ha und damit die Grundlage für weitere Wohnbauflächenentwicklungen in Ispringen geschaffen werden.

Auch im Gemeindeentwicklungskonzept (GEK), welches im September 2022 vom Gemeinderat beschlossen wurde, wurde unter Beteiligung der Öffentlichkeit sowie des Gemeinderates die Schaffung neuen Wohnraums und neuer Wohnformen als konkret anzugehende Aufgabe der Verwaltung formuliert. Die Erweiterung des Wohnraumangebots ist für die Zukunftsfähigkeit Ispringens von besonderer Bedeutung. In das Entwicklungskonzept wurden mehrere Potenzialflächen für die Erschließung von Neubaugebieten aufgenommen, die unter verschiedenen Aspekten näher untersucht wurden. Die Fläche „Weglanden“ hat sich dabei als insgesamt am besten geeignete Fläche für ein Neubaugebiet in der Gemeinde herauskristallisiert und wurde bereits mit den zuständigen höheren Behörden grundlegend abgestimmt.

Geltungsbereich und örtliche Gegebenheiten

Zur Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der nachfolgend abgebildete Lageplan maßgeblich. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 7,47 ha und befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Ispringen. Es umfasst die Flurstücke 984, 985, 986, 989, 994, 996, 997, 1001, 1002, 1007, 1007/1, 1008, 1009, 1011, 1011/1, 1012, 1013, 1015/1, 1016, 1017, 1018, 1020, 1027, 1028, 1029/1, 1032, 1033, 1033/1, 1034, 1035, 1036, 1038, 1703, 1701, 1701/2, 1703/1, 4679, 4680, 4681, 4682, 4683, 4684, 4685, 4686, 4687, 4688, 4691 und 4692 vollständig sowie die Flurstücke 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 979/1, 982, 983, 990, 991, 993, 1159, 1687, 1688, 1690, 1692, 1695, 1699, 1700, 1708, 7509, 270, 1538/4, 1704, 1709, 1721, 1723, 1723/1, 1724, 1725, 1728, 1729, 1730, 1731, 1732, 1733, 1735/1, 1736, 1737, 1738, 1739, 1740, 1742/1, 1744, 1745, 1746, 1747, 1748, 1749, 4678 und 4677 teilweise. Das Plangebiet grenzt im Süden an die bestehende Wohnbebauung Am Rothsberg und Kraichgaustraße an. Im Norden, Osten und Westen befinden sich vorrangig landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Plangebiet zeichnet sich durch topographisch bewegtes Gelände aus, welches nach Süden bzw. Südwesten hin leicht abfällt. Mit Ausnahme eines bestehenden Aussiedlerhofes am nordwestlichen Rand des ersten Bauabschnittes, ist die Fläche derzeit unbebaut. Es handelt sich überwiegend um Ackerflächen.

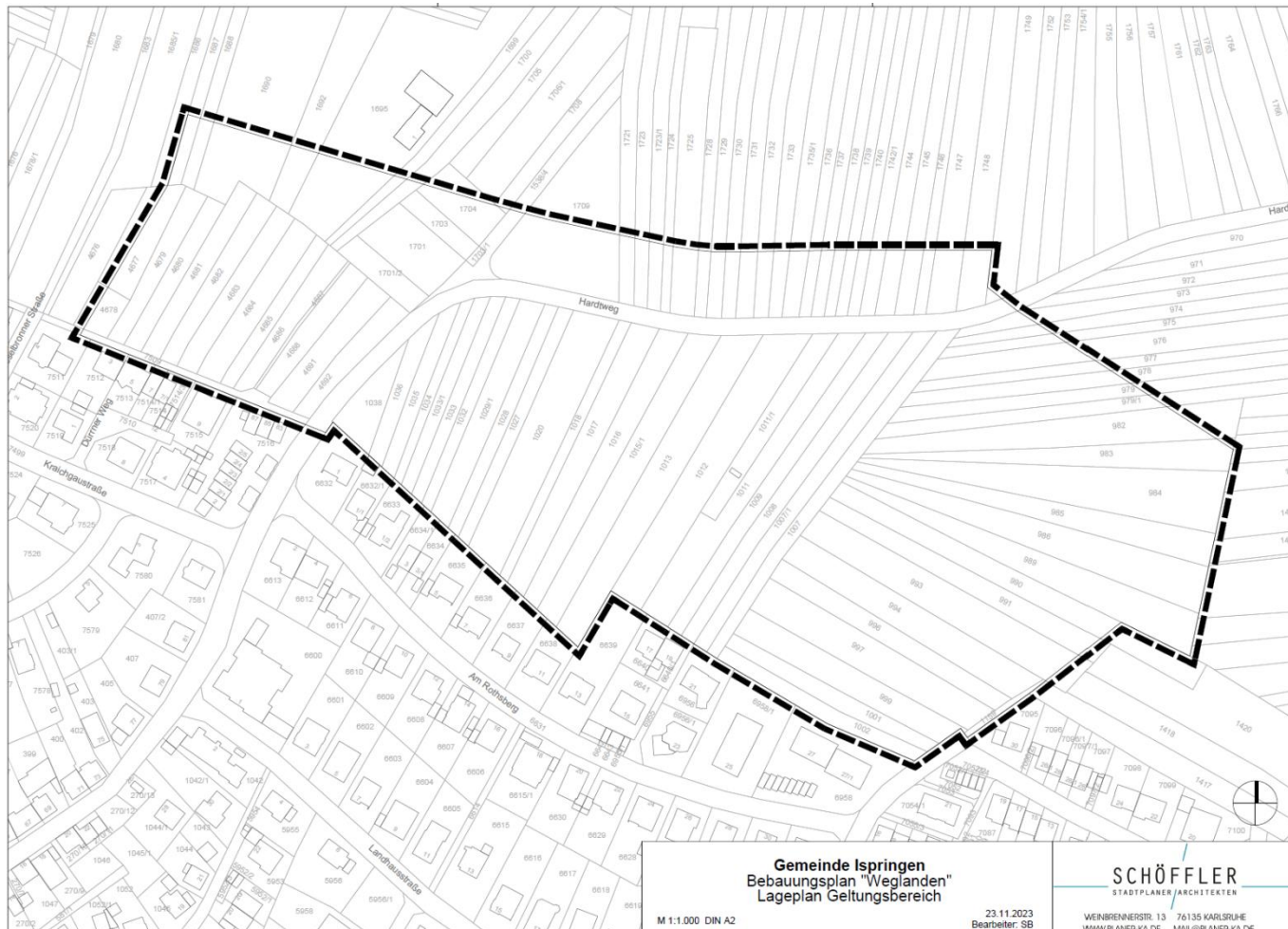


Abb. 1: Lageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans „Weglanden“, ohne Maßstab

Planungsrecht und Verfahren

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Weglanden“ und den örtlichen Bauvorschriften verfolgt die Gemeinde das Ziel, das vorgesehene Bauvorhaben im Plangebiet rechtssicher und zukunftsfähig zu entwickeln. Da es derzeit keinen Bebauungsplan für diesen Bereich gibt, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 BauGB zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich. Da das Plangebiet im Außenbereich liegt, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im Regelverfahren. Es wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.