GEMEINDE NEUHAUSEN

Anlage zur Analyse des Wohnbauflächenbedarfs:
Erläuterung der im FNP ausgewiesenen,
wohnbaurelevanten Flächenreserven

Februar 2016

Gerhardt.stadtplaner.architekten
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe
Tel. 0721 - 831030 Fax. - 853410
mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de
www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de

Anlage zur Analyse des Wohnbauflächenbedarfs der Gemeinde Neuhausen:
Erläuterung der im FNP ausgewiesenen, wohnbaurelevanten Flächenreserven

Die Analyse des Wohnbauflächenbedarfs für Neuhausen hat aufgrund der noch vorhandenen FNP-Reserven einen Überhang von ca. 6,42 ha ergeben.
Einige Flächen sind schon länger im FNP enthalten, so dass die Gemeinde diese bereits in langfristige Entwicklungsperspektiven einbezogen und vorbereitet hat. Gleichzeitig zeigt sich dadurch auch, dass die Gemeinde verantwortungsvoll mit den Reserven umgegangen ist und ihre Wohnbaureserven nur schrittweise, bedarfsangepasst einer Erschließung zugeführt hat.

Die Wohnbauflächenerschließung in den vergangenen 20-25 Jahren stellt sich in den einzelnen Ortsteilen wie folgt dar:

Jahr	Name	Bauplätze	Größe
OT Hamberg			
1993	Quellenwiesen II	34 Bauplätze	1,8 ha
1994	Langwasengässle	16 Bauplätze	0,8 ha
2012	Tannenweg	10 Bauplätze	0,5 ha
2016	*Ettern (im Verfahren, Erschließung soll in Bauabschnitten erfolgen)*	*ca. 80 Bauplätze*	*4,0 ha*
OT Neuhausen			
2002	Birkenäcker / Baschäcker	33 Bauplätze	2,8 ha
OT Schellbronn			
2005	Lauwiesen	66 Bauplätze	4,2 ha
OT Steinegg			
1993	Zimmerplatz	31 Bauplätze	1,9 ha
Gesamtbilanz erschlossene Wohnbauflächen seit 1993			16,0 ha bzw. 12,0 ha (ohne Ettern)

Bei der Erschließung von Wohnbauflächen war - und ist auch zukünftig – eine gleichmäßige Berücksichtigung der 4 Ortsteile zu beachten: der Grundsatz, dass jedem Ortsteil gleichermaßen Entwicklungspotenziale ermöglicht werden, wurde in den Eingemeindungsverträgen explizit verankert !

Die Einwohnerverteilung zeigt mit rd. 35 % zwar einen Schwerpunkt im Kernort Neuhausen, gefolgt von Schellbronn mit rd. 28 %, jedoch haben auch die kleineren Ortsteile Hamberg und Steinegg einen Besatz von 19 % bzw. 18 %. Wie die Aufstellung zeigt, liegen die letzten Wohnbauflächenerschließungen der beiden einwohnerstärksten Ortsteile Neuhausen und Schellbronn 10 Jahre zurück, in Steinegg wurde das letzte Wohnbaugebiet vor 23 Jahren erschlossen.

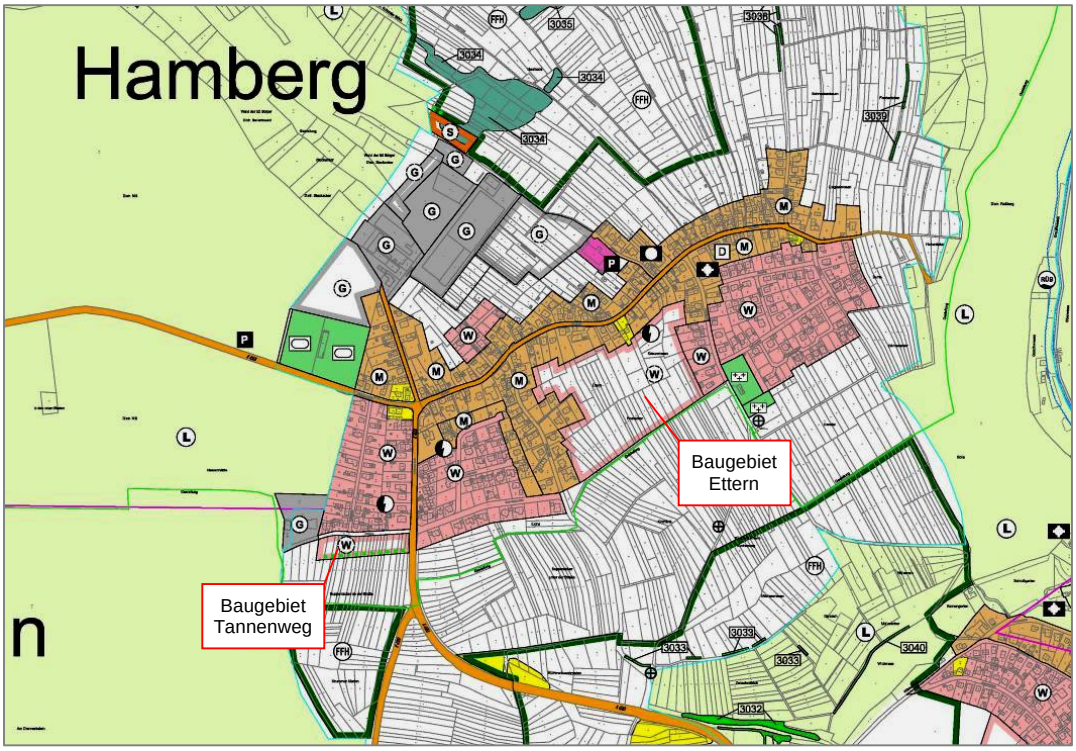
Die Gemeinde Neuhausen sieht daher keine Möglichkeit einer Flächenrücknahme. Anhand der einzelnen Flächen werden nachfolgend die Gründe für die Beibehaltung der Flächenausweisung aufgezeigt. Zunächst sind die Flächen nach den Ortsteilen in der Bilanz und in der Übersicht im jeweiligen FNP-Ausschnitt dargestellt, danach werden sie einzeln erläutert und dargestellt.

Zusammenstellung der wohnbaurelevanten Baulandreserven aus rechtskräftigen FNP

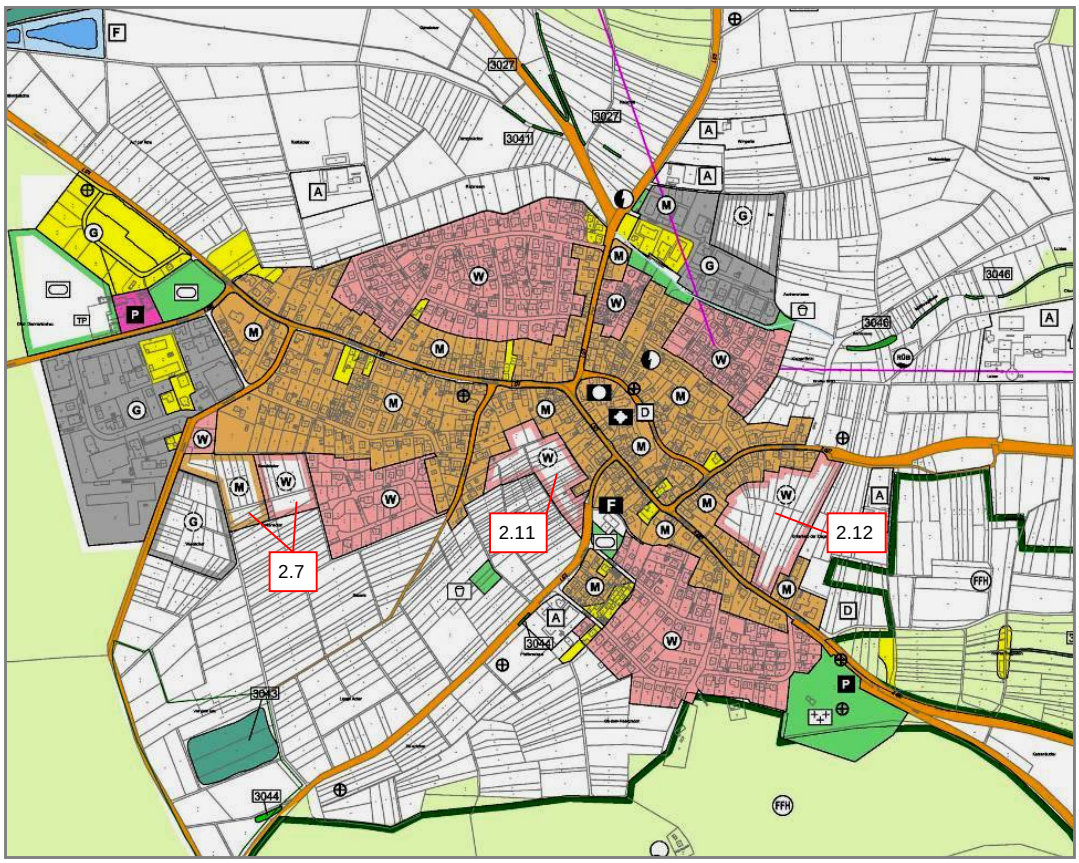
Nr.	Art	Name	Stand 2015	Wohnbaurelevante Reserven
OT Hamberg				
Keine FNP-Reserven (BP Tannenweg rechtskräftig, BP Ettern in Aufstellung → s. Baulücken im Bestand)				**--**
OT Neuhausen				
2.7	W M	Baschäcker *	0,90 ha 1,70 ha (davon 50%)	1,75 ha
2.11	W	Falter	2,40 ha	2,40 ha
2.12	W	Unter der Ziegelhütte	2,60 ha	2,60 ha
Summe wohnbauflächenrelevante Reserven				**6,75 ha**
OT Schellbronn				
3.7	W	Dorfwiesen II	1,80 ha	1,80 ha
3.9	W	Waldweideweg	0,30 ha	0,30 ha
				2,10 ha
OT Steinegg				
4.3	W	Herzbohnengarten (reduziert)	1,20 ha	1,20 ha
4.6	W	Zimmerplatz II	0,60 ha	0,60 ha
Summe wohnbauflächenrelevante Reserven				**1,80 ha**
Gesamtsumme wohnbauflächenrelevante FNP-Reserven				**10,65 ha**

* Flächengröße gem. vorgesehener Umwidmung im Rahmen des Gewerbeflächenkonzepts

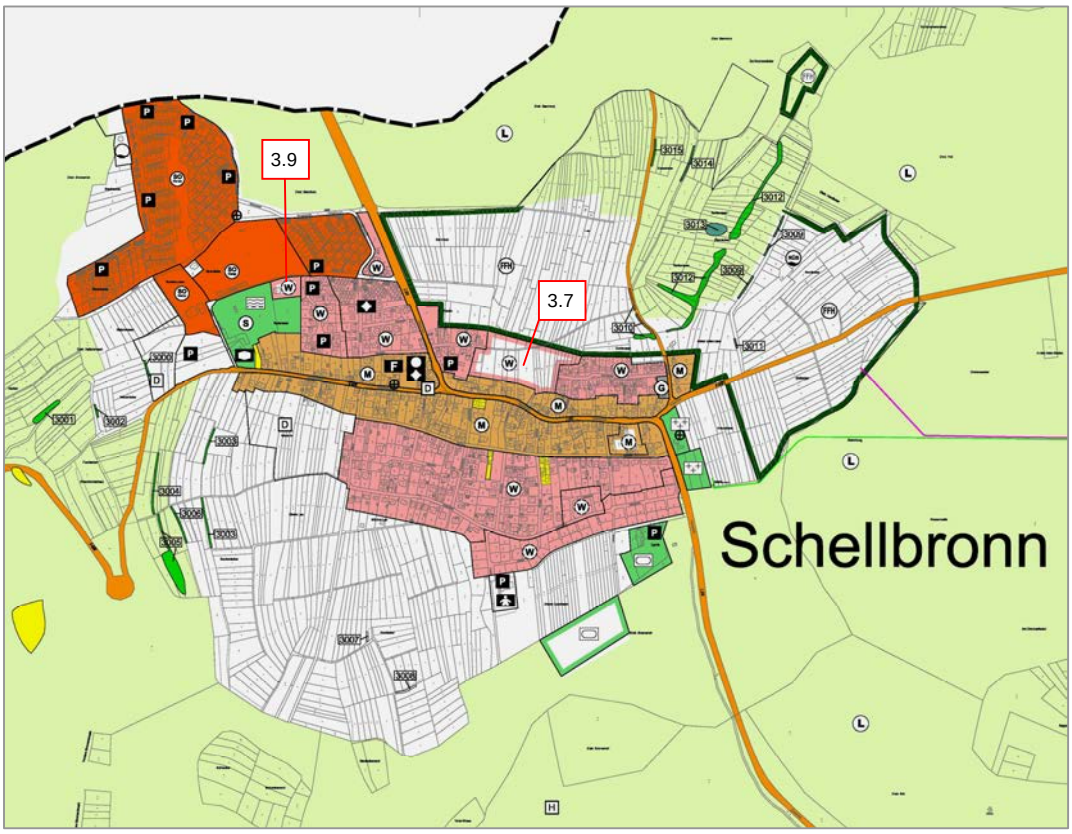
Übersicht: Ausschnitte der einzelnen Ortslagen aus dem gültigen FNP



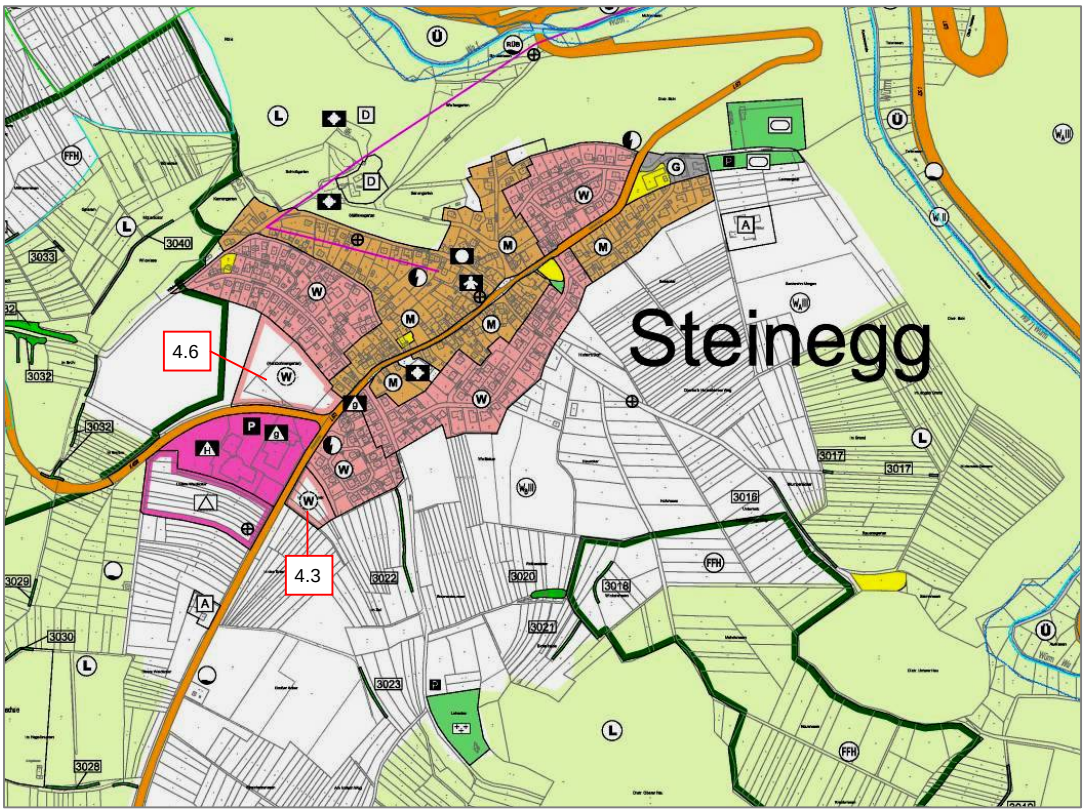
Hamberg



Neuhausen



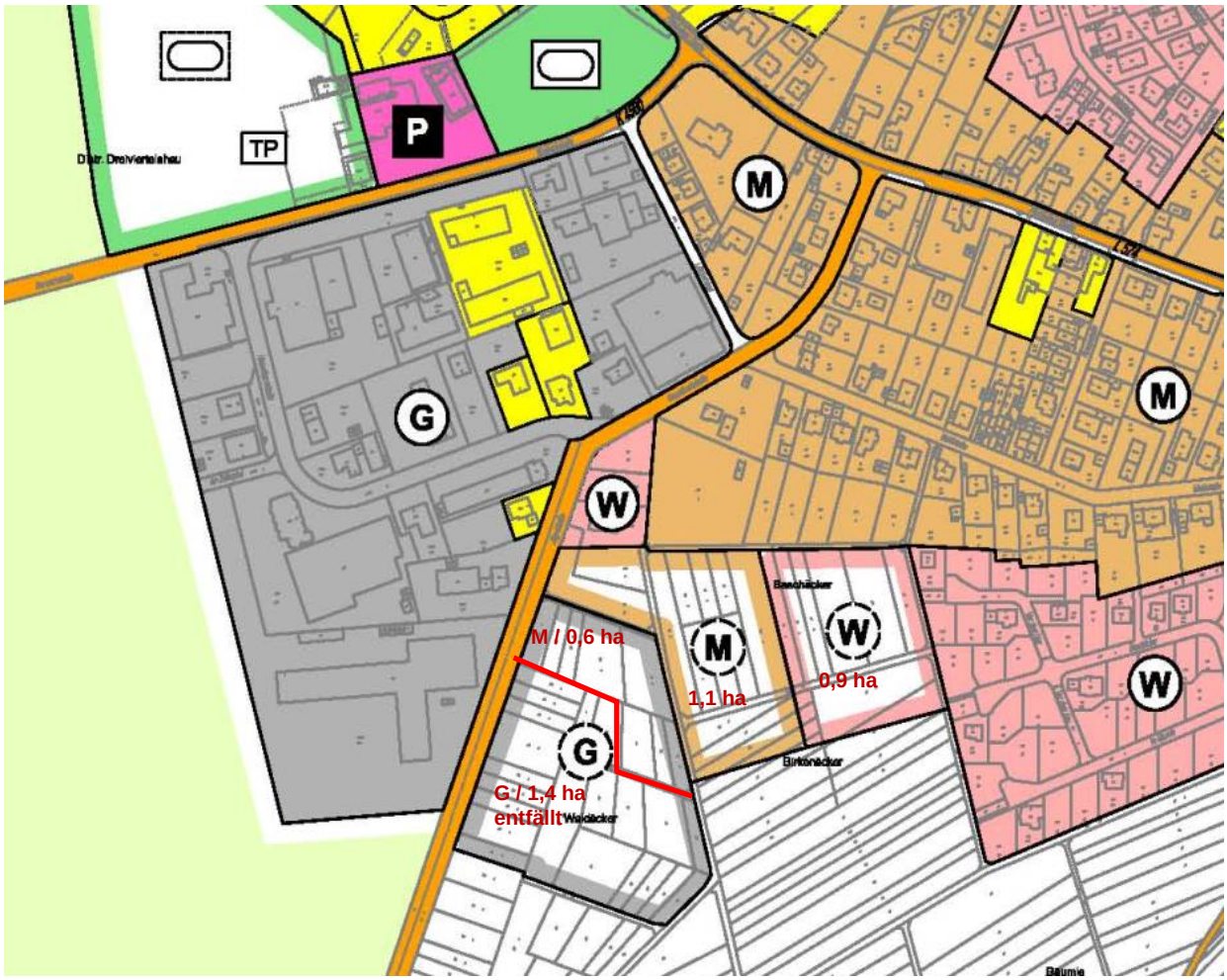
Schellbronn

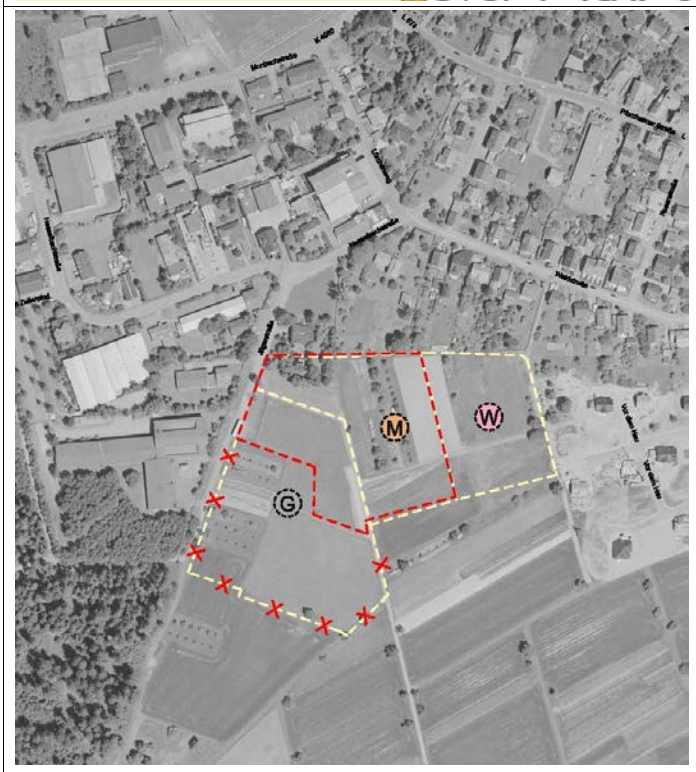


Steinegg

Neuhausen / Fläche 2.7 – Baschäcker - Waldäcker

wohnbaurelevanter Flächenanteil gem. vorgesehener Umwidmung Gewerbeflächenkonzept: 1,75 ha





Beschreibung:

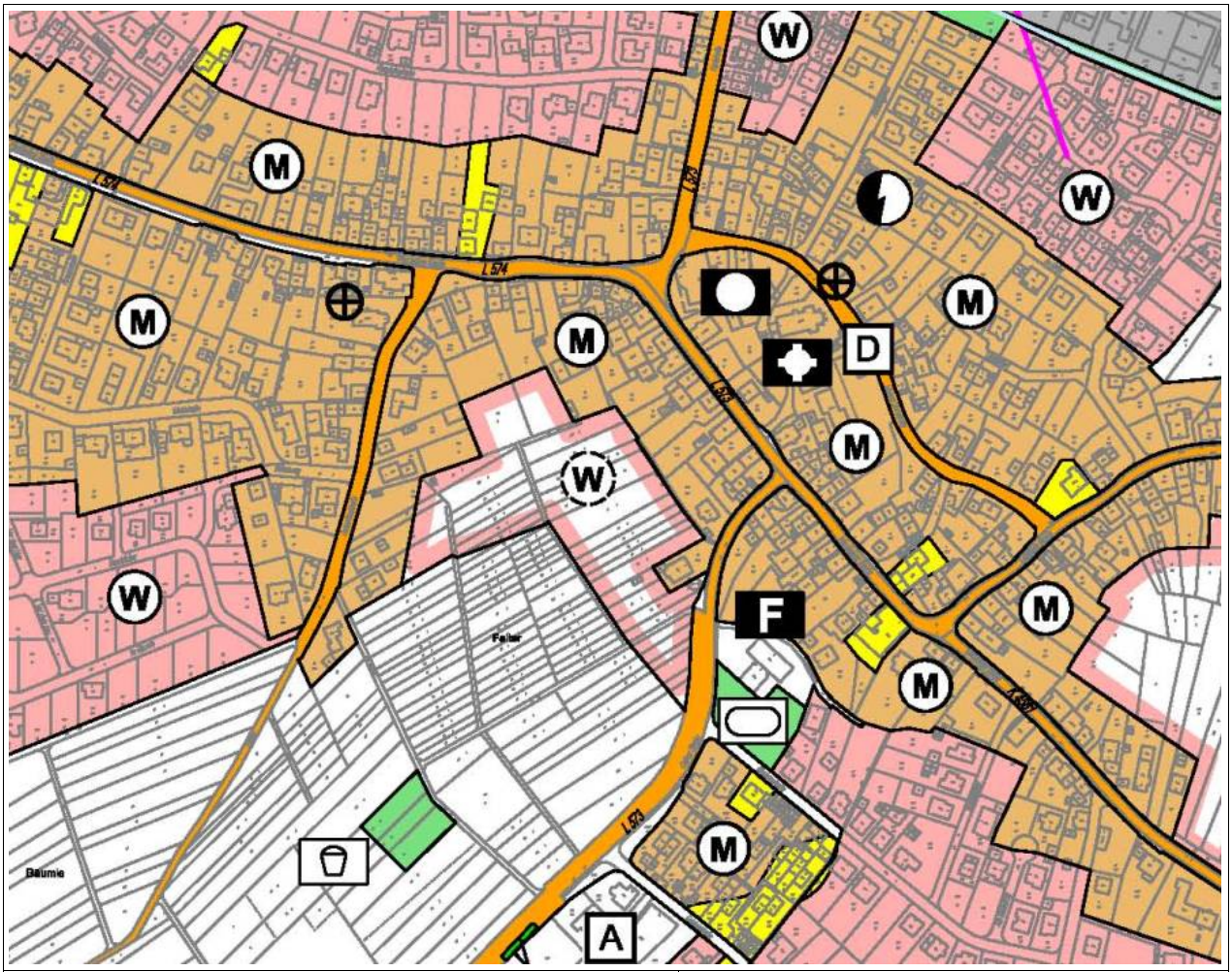
Im Zuge der erforderlichen Erweiterung der Gewerbeflächen im GVV Tiefenbronn – Neuhausen ist im Bereich Waldäcker / Baschäcker eine Umwidmung und Neuordnung der im FNP ausgewiesenen Flächen vorgesehen. Die gewerbliche Nutzung soll in diesem Bereich reduziert und auf eine wohnverträgliche Mischgebietsnutzung beschränkt werden. Die geplante Neuabgrenzung ermöglicht eine Anbindung des potenziellen Wohn- und Mischgebietes von der Jägerstraße und eine wirtschaftliche innere Erschließung.

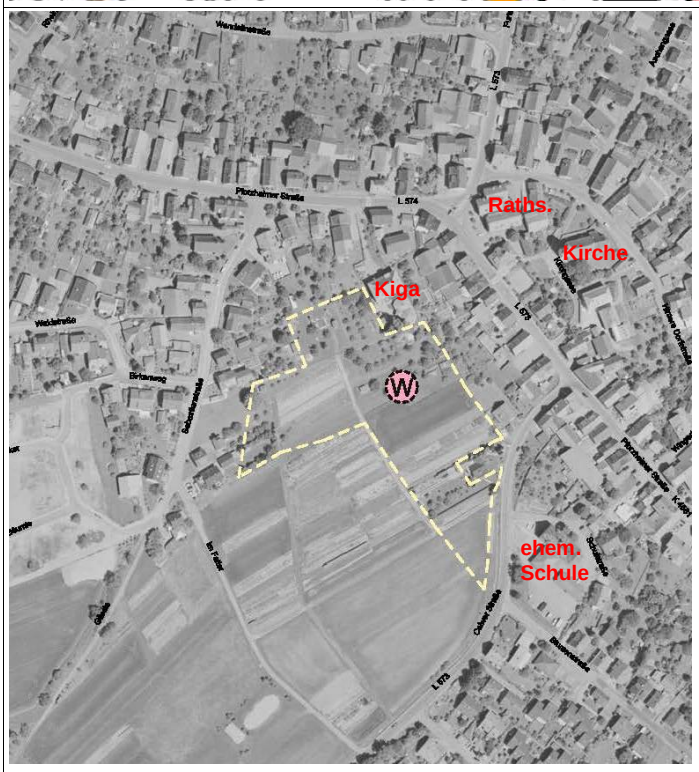
Mit der Erschließung der FNP-Reserveflächen Baschäcker / Waldäcker kann die Entsorgung des Oberflächenwassers auch aus dem bereits bestehenden Wohnbaugebiet Baschäcker wesentlich verbessert werden – dies ist bereits entsprechend vorbereitet und angedacht worden.

Eine Beibehaltung der (reduzierten) Flächen ist daher erforderlich.

Neuhausen / Fläche 2.11 – Falter

geplante Wohnbaufläche: 2,40 ha





Beschreibung:

Die Fläche gliedert sich an den zentralen Ortskernbereich mit seinen öffentlichen Infrastruktureinrichtungen an.

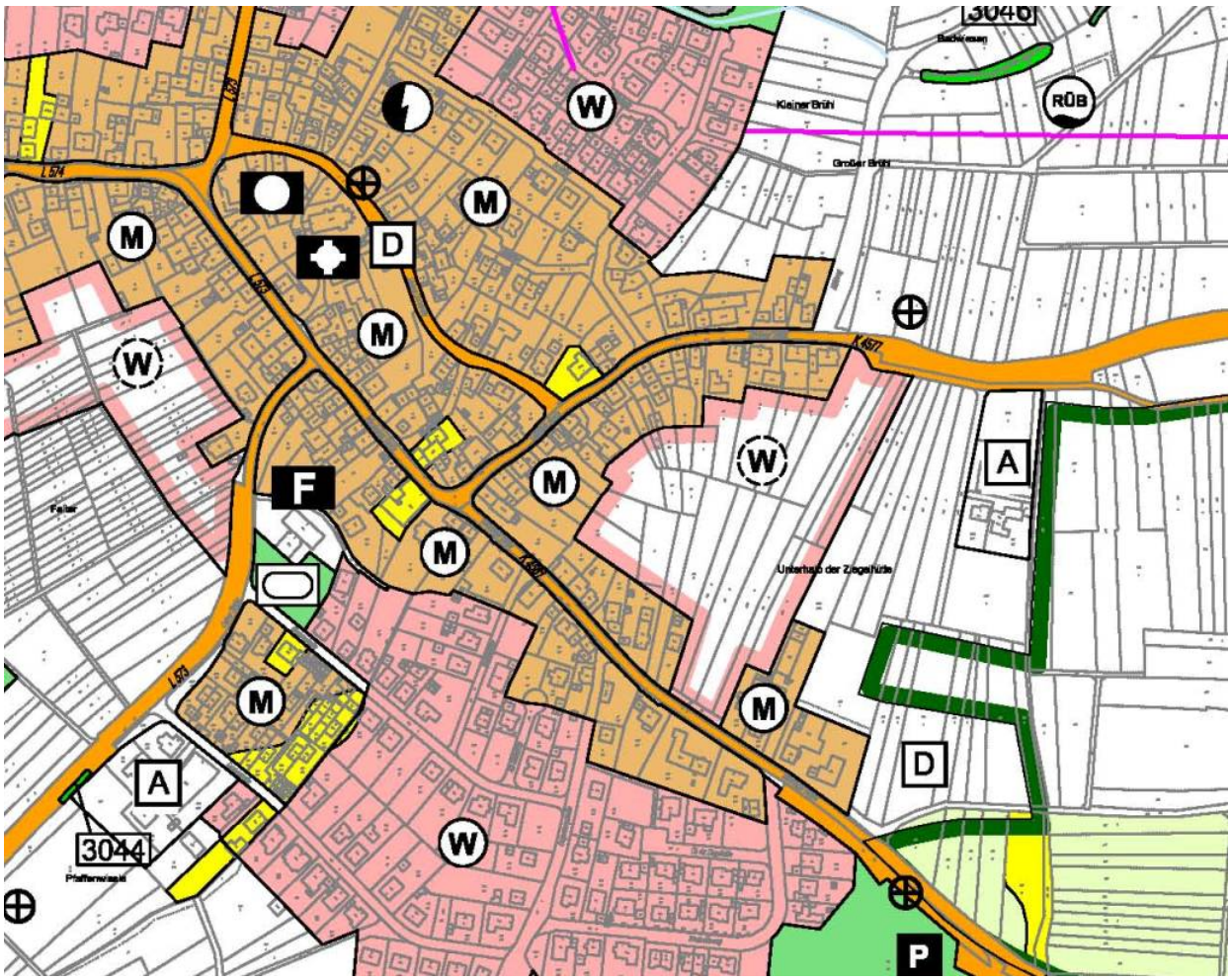
Um die Erschließungssituation des Kindergartens zu entschärfen, könnte mit Überplanung der Fläche eine rückwärtige Zufahrt mit einem Angebot von Stellplätzen geschaffen werden.

Auch die Ergänzung des örtlichen Fußwegenetzes ist in Zusammenhang mit einer Aufwertung des Bereiches 'ehem. Schule' und einer behutsamen Nachverdichtung im Bereich 'Falter' gut vorstellbar und würde den Empfehlungen des Gemeindeentwicklungskonzeptes entsprechen.

Die Beibehaltung der Flächen dient damit nicht nur der Schaffung von Wohnbauland sondern auch einer städtebaulichen und funktionalen Verbesserung im öffentlichen Interesse.

Neuhausen / Fläche 2.12 – Unter der Ziegelhütte

geplante Wohnbaufläche: 2,60 ha

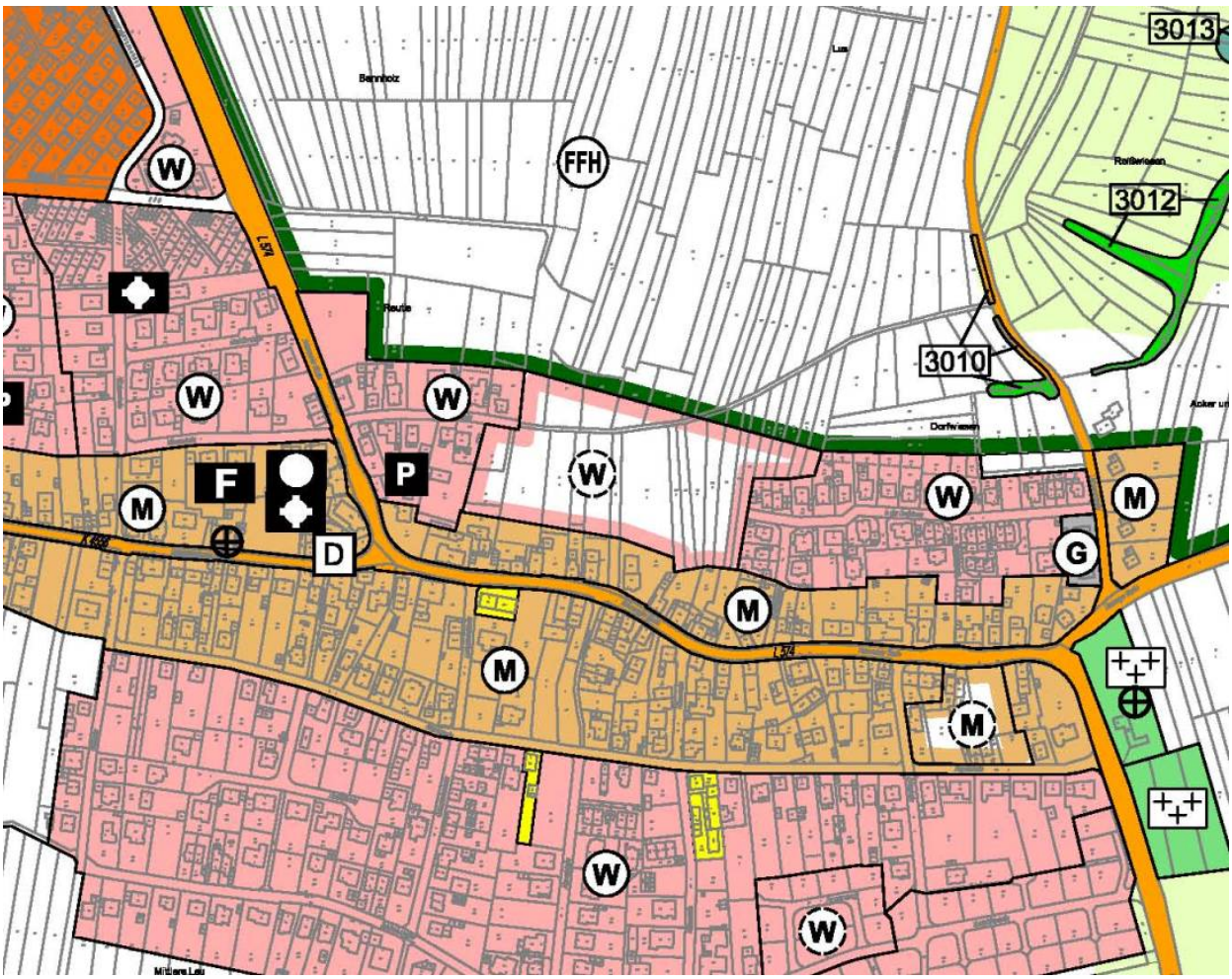


Beschreibung:

Die Fläche stellt sich als Lückenschluss und Abrundung der Ortslage dar und bindet bereits bestehenden Wohnbaunutzungen ein.

Schellbronn / Fläche 3.7 – Dorfwiesen II

geplante Wohnbaufläche: 1,80 ha

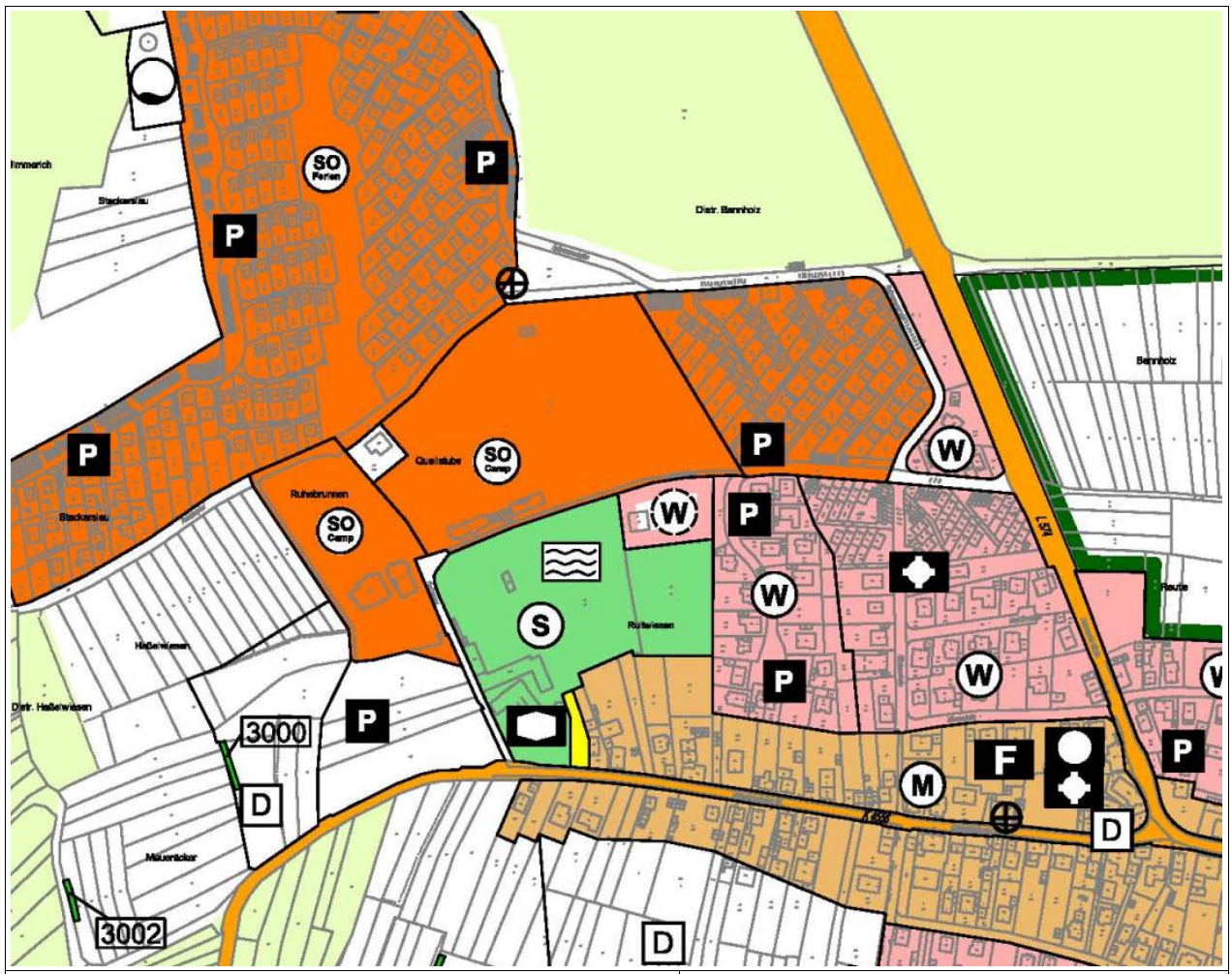


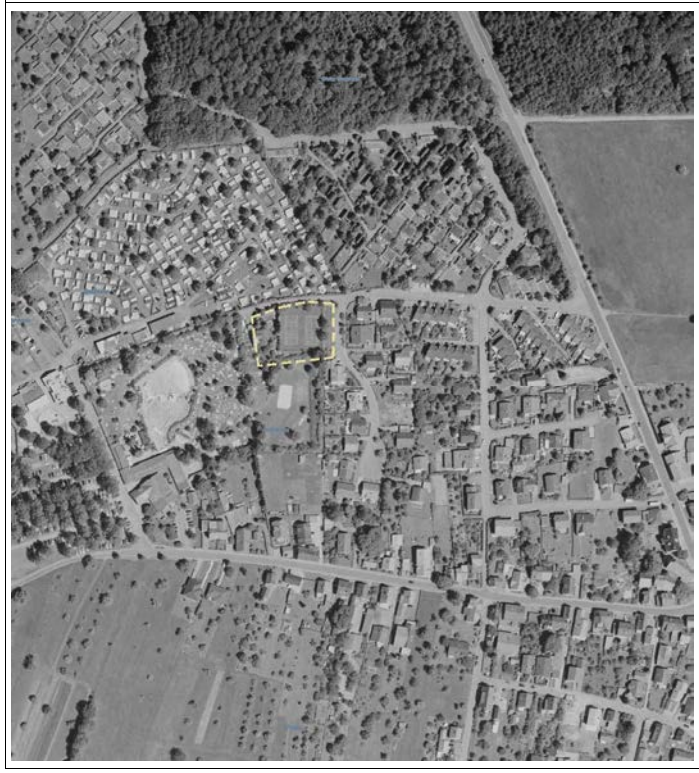
Beschreibung:

Die Fläche stellt den Lückenschluss zwischen der Wiesenstraße und der Straße 'In den Dorfwiesen' her. Sie wurde hinsichtlich Ver- und Entsorgung bereits beim Baugebiet Dorfwiesen I berücksichtigt.

Schellbronn / Fläche 3.9 – Waldweidenweg

geplante Wohnbaufläche: 0,30 ha





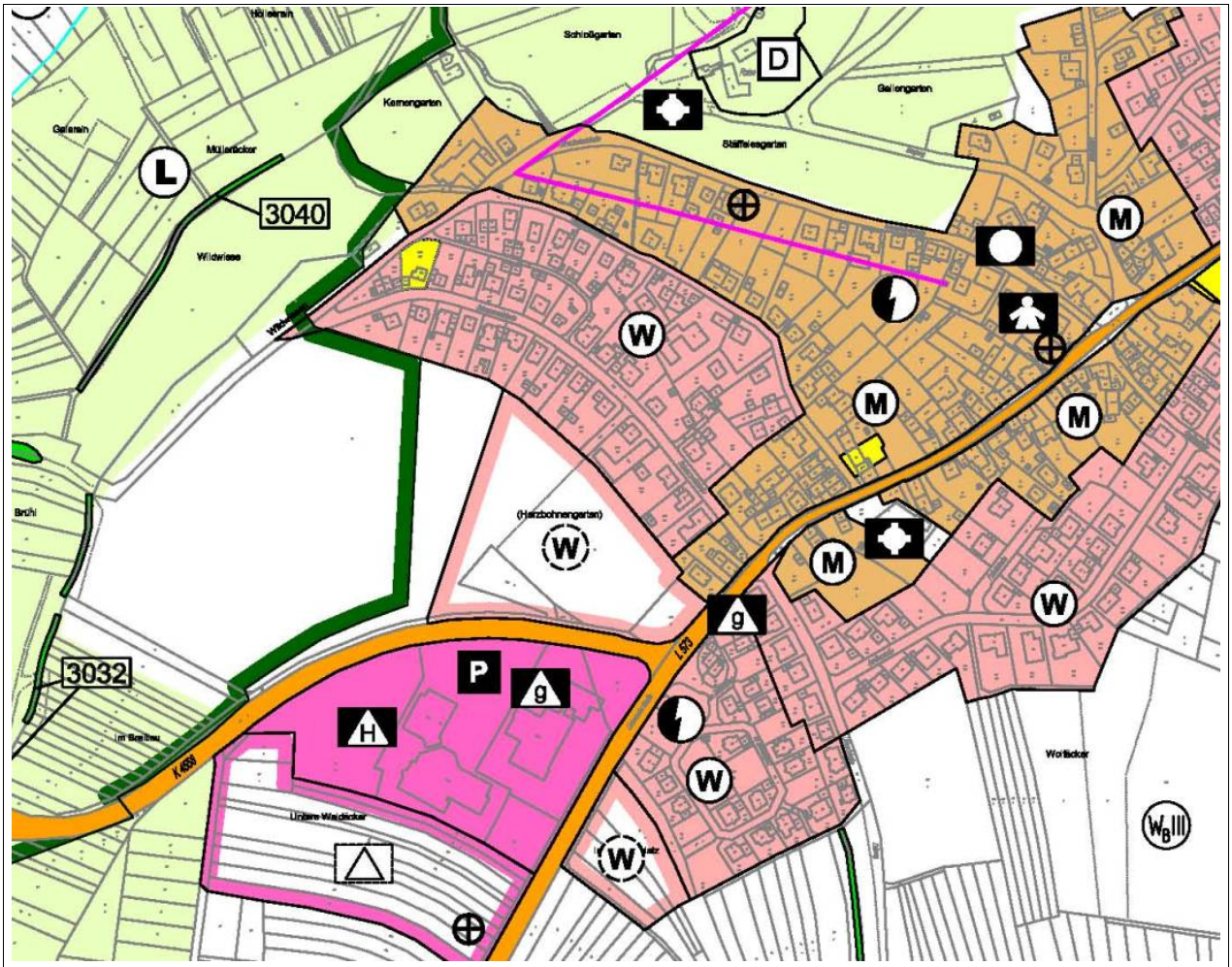
Beschreibung:

Die Flächenausweisung bietet eine Option zur baulichen Nutzung der vorhandenen Tennisplätze, die nicht mehr als solche genutzt werden.

Die Nutzung der brachgefallenen Flächen im Innenbereich stellt eine typische Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB dar.

Steinegg / Fläche 4.3 – Herzbohnengarten

geplante Wohnbaufläche: 1,20 ha (reduziert entsprechend erfolgter Teilbebauung)



Beschreibung:

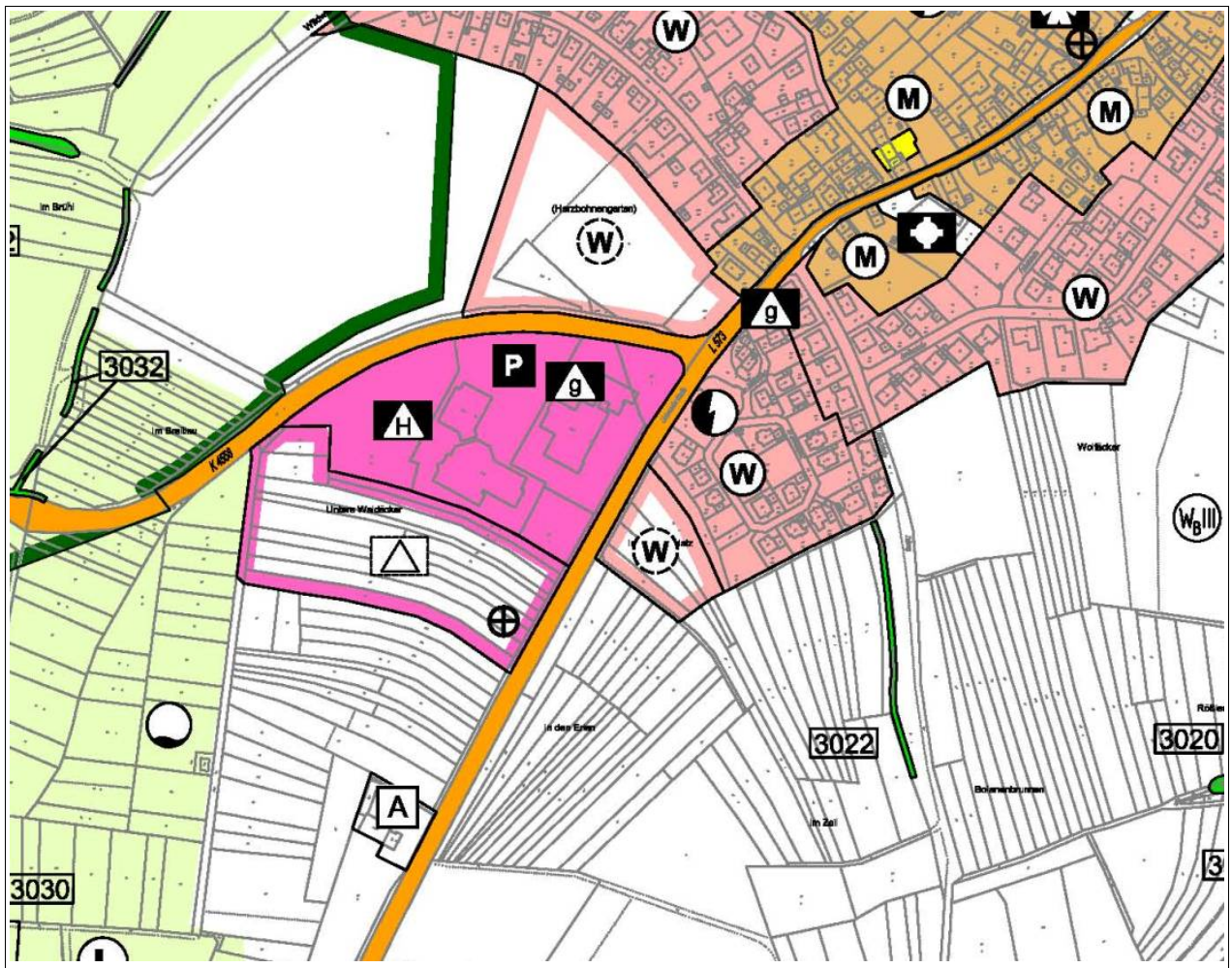
2009 wurde auf einer Teilfläche von 0,7 ha ein Pflegeheim errichtet.

Die verbleibende Restfläche von 1,2 ha könnte von der Neuhausener Straße erschlossen und mit einem Durchstich zur Schwarzwaldstraße an den Ortskern angebunden werden.

Sie wäre insbesondere auch für besondere Wohnformen für Senioren geeignet oder auch als Erweiterungsoption für das nun bestehende Pflegeheim.

In Anbetracht der Demografie und der wachsenden Nachfrage nach seniorengerechten Wohnformen und Pflegeangeboten sollte diese Fläche beibehalten werden.

Steinegg / Fläche 4.6 – Zimmerplatz II
geplante Wohnbaufläche: 0,60 ha



Beschreibung:
Die Fläche würde zur Bildung eines abgerundeten, neuen Ortsrandes nach Süden beitragen und zu einer deutlichen Einbindung des gegenüberliegenden Schulgeländes in die Ortslage führen.
Gerade bei der Einfahrt von Süden lässt sich mit dieser veränderten Wahrnehmung und einer entsprechend gestalteten Ortseinfahrt eine Verlangsamung des Verkehrs und damit eine Verbesserung der Verkehrssicherheit für die Schüler bewirken.