

Gemeinde Ingersheim
Landkreis Ludwigsburg

Architekten
Partnerschaft GbR
Stuttgart

ARP

S. Aisenbrey
F. Baur
E. Bermayer
S. Früh
N. Goerlich
R. Horn
B. Klebelsberg
F. Maier
F. Schneider
S. Seiffert
M. Wenderoth

Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB)
mit Satzung über örtlichen Bauvorschriften (§74 (1) LBO)

„Südlich Marktstraße“

Ziele und Zwecke der Planung

Planungsstand:
04.11.2013

Rotebühlstr. 169/1
70197 Stuttgart
Tel. 0711/64869-200
Fax 0711/64869-299
www.arp-stuttgart.de

Übersicht:

1. Plangebiet
 - 1.1 Lage im Raum, Umgebung, Größe
 - 1.2 Bestand
 - 1.3 Erschließung
2. Ziele und Zwecke der Planung
 - 2.1 Geltendes Recht und andere Planungen
 - 2.2 Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans
3. Verfahren nach § 13 a BauGB

1. Plangebiet

1.1 Lage im Raum, Umgebung, Größe

Das Planungsgebiet liegt westlich des Ortskerns im Ortsteil Großingersheim. Es wird begrenzt:

- Im Norden von der Marktstraße
- im Westen von der Besigheimer Straße
- im Osten von der Großmühlstraße, der Karlstraße, den Flurstücken Nr. 3985/1, Nr. 3987, Nr. 3991/2, Nr. 3991/3, Nr. 3991/4, Nr. 3991/5, Nr. 3991/6, Nr. 3993/18, Nr. 4002 und
- im Süden von der Bietigheimer Straße.

Die östliche, nördliche und südliche Nachbarschaft bilden Wohnbauflächen mit einer Bebauung aus überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern. Im Westen grenzen westlich der Besigheimer Straße neben Wohnbauflächen auch gewerblich genutzte Flächen an.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4,8 ha und ist im Lageplan vom 04.11.2013 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band abgegrenzt.

1.2 Bestand

Es handelt sich um ein bebautes Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung in Form von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern, einzelnen landwirtschaftlichen Betrieben mit z.T. integrierten Wohnnutzungen sowie eine Gärtnerei zwischen Wilhelmstraße und Karlstraße. Die Bebauung ist in der Mehrzahl zweigeschossig zuzüglich einem ausgebauten Dachgeschoss.

Neben den Hauptgebäuden wird das Plangebiet von einer Vielzahl von Scheunen und Schuppen und sonstigen Nebengebäuden geprägt.

Im Plangebiet befinden sich neben der dominierenden Wohnnutzung drei landwirtschaftliche Betriebe entlang der Wilhelmstraße, eine Metzgerei (Ecke Marktstraße/ Wilhelmstraße) sowie eine Gärtnerei zwischen Wilhelmstraße und Karlstraße mit Verkaufsräumen im Bereich Wilhelmstraße/ Bietigheimer Straße.

Das Plangebiet fällt von Nordwest nach Südost um ca. 8 m zur Ortsmitte hin ab. Neben privaten Freiflächen im Inneren der Bauquartiere und wenigen Einzelbäumen auf den Privatgrundstücken sind keine nennenswerten Grünbestände vorhanden.

1.3 Erschließung

Die Erschließung ist über die an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Straßen sowie über das innerhalb des Plangebiets von Norden nach Süden verlaufenden Querstraßen gesichert.

Eine Bushaltestelle liegt südlich des Gebietes an der Bietigheimer Straße in unmittelbarer Nähe und ist somit für Fußgänger in wenigen Minuten zu erreichen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Geltendes Recht und andere Planungen

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame gemeinsame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bietigheim-Bissingen, Ingersheim und Tamm stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südlich Marktstraße“ Mischbaufläche im Bestand dar.

Bebauungspläne

Für den nordwestlichen Bereich des Plangebiets gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Besigheimer-/ Friedrich-/ Marktstraße“, genehmigt am 07.07.1966.

2.2 Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Die besondere Bedeutung des Plangebietes ist gekennzeichnet durch kurze Wege zu den Versorgungs-, Dienstleistungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen der Gemeinde. Sein südlicher Rand grenzt an den Kreuzungsbereich der L1113 mit der L1125 bzw. sowie an die Bietigheimer Straße und prägt damit maßgeblich den westlichen Ortseingang sowie die Ortsdurchfahrt im Verlauf der Bietigheimer Straße. Nutzungsänderungen im Zuge des Generationswechsels sowie geänderte Wohnstandards und in der Folge entsprechende Um-, Aus- und Neubaumaßnahmen, erfordern die Steuerung dieser Veränderungsprozesse.

Durch die Neuaufstellung eines Bebauungsplans soll somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Hinblick auf künftige Umnutzungen und Neuplanungen insbesondere in den Innenhöfen bzw. rückwärtigen Grundstücksbereichen und künftige Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen im Gesamtgebiet gewährleistet werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans entspricht dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde Ingersheim für eine Ortsentwicklung im Sinne einer geordneten, behutsamen Nachverdichtung und Umnutzung von bereits bebauten Flächen im Innerortsbereich. Die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich kann dadurch reduziert werden. Gleichzeitig soll der Wohnraumnachfrage in Ingersheim Rechnung getragen werden.

3. Verfahren nach § 13 a BauGB

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da er der Nachverdichtung eines bestehenden Siedlungsgebiets im Innenbereich dient.

Die festgesetzte Grundfläche liegt unter 20.000 qm, so dass die Obergrenze für die Grundfläche nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht erreicht wird.

Auch sind keine weiteren Bebauungspläne in der Aufstellung, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen. Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan werden keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt. Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB sind somit gegeben.

Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden in die Abwägung eingestellt.

Die Umsetzung des Bebauungsplans trägt u.a. zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum bei.

Die Notwendigkeit ergänzender Fachgutachten (z. B. Artenschutz, Verkehrslärm) wird im weiteren Verfahren geprüft.

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Ingersheim,
Stuttgart, den 04.11.2013

Architektenpartnerschaft Stuttgart – ARP -

Dipl.Ing.(FH) C. Miracapillo
Stadtplaner

Dipl. Ing. R. Schneider
Architekt und Stadtplaner