

**Gemeinde Ingersheim**  
**Landkreis Ludwigsburg**

Architekten  
Partnerschaft GbR  
Stuttgart

**ARP**

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

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

**„Wilhelmstraße-Karlstraße-Bietigheimer Straße“**

**Ziele und Zwecke der Planung**

Planungsstand:  
02.06.2015

Rotebühlstr. 169/1  
70197 Stuttgart  
Tel. 0711/64869-200  
Fax 0711/64869-299  
[www.arp-stuttgart.de](http://www.arp-stuttgart.de)

## **Übersicht:**

1. Plangebiet
  - 1.1 Lage im Raum, Umgebung, Größe
  - 1.2 Bestand
  - 1.3 Erschließung/ Ver- und Entsorgung
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. Die Größe beträgt ca. 1,1 ha, entsprechend dem beigefügten Abgrenzungsplan vom 02.06.2015.

Es wird begrenzt:

- Im Norden von bestehender Wohnbebauung
- im Westen von der Wilhelmstraße
- im Osten von der Karlstraße
- im Süden von der Bietigheimer Straße.

Bei den angrenzenden Bereichen handelt es sich um Wohnbauflächen mit einer Bebauung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern, in der Mehrzahl zweigeschossig zuzüglich einem ausgebauten Dachgeschoss.

Neben den Hauptgebäuden wird die Umgebung von Scheunen, Schuppen und sonstigen Nebengebäuden geprägt.

### 1.2 Bestand

Beim Plangebiet handelt es sich im Kernbereich um das Gelände der ehemaligen Gärtnerei „Cramer-Wanner“ mit einem Wohn- und Geschäftshaus im Südwesten an der Ecke Bietigheimer Straße - Wilhelmstraße, Gewächshäusern im Gebietssinnern und einem neu erstellten Wohnhaus im Nordosten an der Karlstraße. Im Nordwesten des Gebietes liegen ein landwirtschaftlicher Anwesen mit Wohnhaus, Scheune und Nebengebäuden, im Südosten an der Bietigheimer Straße und Karlstraße weitere Wohngebäude mit mehreren Nebengebäuden.

Das Plangebiet fällt von Nordwest nach Südost um ca. 2 - 3 m zur Bietigheimer Straße hin ab.

Das Gebiet ist weitgehend überbaut und versiegelt. Neben wenigen privaten Freiflächen mit einzelnen Gehölzen sind keine nennenswerten Grünbestände vorhanden.

### 1.3 Erschließung/ Ver- und Entsorgung

Die äußere Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung sind über die an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Straßen (Wilhelmstraße, Karlstraße, Bietigheimer Straße) gesichert.

Eine Bushaltestelle liegt südlich des Gebietes an der Bietigheimer Straße in unmittelbarer Nähe und ist somit für Fußgänger auf kurzem Wege 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 „Wilhelmstraße-Karlstraße-Bietigheimer Straße“ Mischbaufläche im Bestand dar.

#### Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Das Plangebiet liegt innerhalb des geplanten Bebauungsplans „Südlich Marktstraße“ für den der Gemeinderat der Gemeinde Ingersheim am 26.11.2013 den Aufstellungsbeschluss gefasst hat. Die Abgrenzung dieses Bebauungsplans wird im Rahmen des weiteren Verfahrens entsprechend angepasst.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes richtet sich bisher nach § 34 BauGB.

#### Sanierungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des rechtskräftig abgegrenzten Sanierungsgebietes „Neue Mitte“.

#### Städtebauliches Konzept

Für das Plangebiet wurde für den Bereich des ehemaligen Gärtnergeländes Flurstücke 4000, 4002 und 4007) durch das Büro ARP, Stuttgart ein Bebauungskonzept erarbeitet.

### **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 die Bietigheimer Straße und prägt damit maßgeblich den westlichen Ortseingang sowie die Ortsdurchfahrt im Verlauf der Bietigheimer Straße.

Vor dem Hintergrund dieser günstigen Rahmenbedingungen sollen im Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zukunftsweisende Wohnformen - unter anderem auch für ältere, pflegebedürftige Menschen - innerhalb eines attraktiven Wohnumfeldes geschaffen werden.

Des Weiteren erfordern Nutzungsänderungen im Zuge des Generationswechsels sowie geänderte Wohnstandards und in der Folge entsprechende Um-, Aus- und Neubaumaßnahmen die Steuerung solcher Veränderungsprozesse.

Durch die Neuaufstellung eines Bebauungsplans soll somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Hinblick auf künftige Umnutzungen und Neuplanungen sowie Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen gewährleistet werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans entspricht dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde Ingersheim für eine Ortsentwicklung im Sinne einer geordneten Umnutzung und Nachverdichtung 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, auch unter Einbeziehung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Südlich Marktstraße“ unter 20.000 qm, so dass die Obergrenze für die Grundfläche nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht erreicht wird.

Es sind darüber hinaus 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 Bebau-

ungsplan 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.

Notwendige Fachgutachten (z. B. Artenschutz, Verkehrslärm) liegen teilweise bereits vor, bzw. es wird die Erforderlichkeit von weiteren Gutachten im weiteren Verfahren geprüft.

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Ingersheim,  
Stuttgart, den 02.06.2015

Architektenpartnerschaft Stuttgart – ARP -  
Dipl. Ing. R. Schneider