

## ARBEITSVORLAGE

Amt / Abteilung	Sachbearbeiter/in	Telefon	Datum	
Hauptamt	Heike Klein, Herr Schneider, Büro ARP	9745-12	13.06.2016	
Registraturnummer	621.41; 022.3	Seiten 3	Anlagen 9	
Beratung / Beschlussfassung	öffentlich	nichtöffentlich	Sitzung	Top
Gemeinderat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	28.06.2016	3
Verwaltungsausschuss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

## VERHANDLUNGSGEGENSTAND

**Bebauungsplan "Wilhelmstraße-Karlstraße-Bietigheimer Straße"**  
**- beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB**  
**a) Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen (§10 BauGB)**  
**b) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (§74 LBO)**  
**- Entwurfsbeschlüsse**

### I. Beschlussvorschlag:

Zum Bebauungsplan „Wilhelmstraße-Karlstraße-Bietigheimer Straße“, werden als Entwurf beschlossen:

1. Satzung über die planungsrechtlichen Festsetzungen (§10 BauGB)
2. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Maßgeblich ist der Bebauungsplanentwurf des Architektenbüros ARP vom 08.07.2016.  
 Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Behörden und die öffentliche Auslegung durchzuführen.

Vorlage bewirkt Ausgaben	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Deckungsmittel sind bereit	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Außer- bzw. überplanmäßige Ausgaben	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Finanzierungsnachweis liegt bei	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

## **II. Sachdarstellung und Begründung:**

### **1. Erforderlichkeit der Planaufstellungen**

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 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.

Zur Erreichung dieser städtebaulichen Ziele ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wilhelmstraße-Karlstraße-Bietigheimer Straße“ erforderlich.

### **2. Städtebauliches Konzept**

Um bei künftigen Neubaumaßnahmen eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, wurde vom Büro ARP - Architektenpartnerschaft Stuttgart ein städtebauliches Konzept erarbeitet, das als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes dient. Die geplante maximal dreigeschossige Bebauung nimmt die bestehende bauliche Umgebung bezüglich Körnung, Gebäudeausrichtung und Geschossigkeit auf. Die Ränder der das Quartier im Süden, Westen und Osten begrenzenden Straßen werden räumlich gefasst. Eine neue Wegeverbindung zwischen der Wilhelmstraße und der Karlstraße erschließt den Quartierkern und bietet eine neue Wegeverbindung Richtung Marktstraße und Ortsmitte. Durch eine Aufweitung in Form eines kleinen Nachbarschaftsplatzes entsteht ein attraktiver Freiraum im Zentrum des Gebietes. Die im Straßenraum exponierte Lage im Bereich der Einmündung Wilhelmstraße - Bietigheimer Straße erfährt durch das geplante dreigeschossige Gebäude eine angemessene städtebauliche Betonung. Entsprechend sind an dieser Stelle eine Sondernutzung mit dem Schwerpunkt Wohnen für ältere Menschen mit Pflegebedarf in den Obergeschossen sowie ergänzende Nutzungen wie Tagespflege, Gemeindetreff und Kinderbetreuung im Erdgeschoss geplant.

### **3. Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes ist über die angrenzenden öffentlichen Straßen sowie eine für die Öffentlichkeit nutzbare neue Wegeverbindung zwischen Wilhelmstraße und Karlstraße gesichert. Die erforderlichen Stellplätze können in Form von oberirdischen Garagen und Stellplätzen, die den Häusern zugeordnet sind sowie mittels Tiefgaragen innerhalb des Plangebiets untergebracht werden. Die geplante Wegeverbindung zwischen Wilhelmstraße und Karlstraße soll weitgehend dem Fußgänger vorbehalten bleiben. Die Parkierung für die Neubebauung im Quartiersinneren soll daher mittels einer Tiefgarage mit Zufahrt von der Wilhelmstraße erfolgen. Für das Planungsgebiet besteht ein guter Anschluss an den lokalen Busverkehr mit einer Haltestelle an der Bietigheimer Straße am südlichen Gebietsrand.

Die weiteren Ausführungen zum Bebauungsplanentwurf sind der Anlage 4 zu entnehmen.

Im nächsten Verfahrensschritt sollen die Beteiligung der Behörden und die öffentliche Auslegung stattfinden.

Volker Godel  
Bürgermeister