

**Gemeinde Ingersheim
Gemarkung Großingersheim**

Landkreis Ludwigsburg

**Bebauungsplan
mit Satzung über örtlichen Bauvorschriften (§ 74 Abs.1 LBO)
„Wilhelmstraße-Karlstraße-Bietigheimer Straße“**

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Entwurf

Planungsstand:
08.07.2016

Übersicht

- 1. Bebauungsplangebiet**
 - 1.1 Lage und Größe
 - 1.2 Umgebung
 - 1.3 Bestand
- 2. Vorbereitende Bauleitplanung, bestehendes Planungsrecht und sonstige Planungen**
- 3. Ziele und Zwecke der Planung/ Erfordernis der Planaufstellung**
- 4. Verfahren nach § 13a BauGB**
- 5. Städtebauliches Konzept**
- 6. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Überbaubare Grundstücksfläche/ Bauweise
 - 6.4 Garagen und Stellplätze
 - 6.5 Verkehrsflächen/ Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
 - 6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 6.7 Mit Rechten zu belastende Flächen
 - 6.8 Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm
 - 6.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 7. Örtliche Bauvorschriften**
 - 7.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
 - 7.2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Freiflächen der bebauten Grundstücke
 - 7.3 Zahl der notwendigen Stellplätze
- 8. Umweltbelange**
- 9. Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel**
- 10. Ver- und Entsorgung**
- 11. Sozialverträglichkeit**
- 12. Planungsdaten**

1. Bebauungsplangebiet

1.1 Lage und Größe

Das Planungsgebiet liegt westlich des Ortskerns im Ortsteil Großingersheim. Die Größe beträgt ca. 1,1 ha. Das Plangebiet ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

Es wird begrenzt:

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

1.2 Umgebung

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

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

1.3 Bestand

Beim Plangebiet handelt es sich im Kernbereich um das Gelände der ehemaligen Gärtnerei „Cramer-Wanner“. Der Gebäudebestand des ehemaligen Gärtnereibetriebes wurde mittlerweile (Frühjahr 2016) abgebrochen.

Im Nordwesten des Gebietes liegen ein landwirtschaftliches Anwesen mit zweigeschossigem Wohnhaus, Scheune und Nebengebäuden, im Nordosten an der Karlstraße ein neu erstelltes zweigeschossiges Wohnhaus der Eigentümerfamilie. Im Südosten an der Bietigheimer Straße und Karlstraße liegen weitere zweigeschossige Wohngebäude jeweils zuzüglich einem ausgebauten Dachgeschoss sowie mehreren Nebengebäude. Im Erdgeschoss des Gebäudes Bietigheimer Straße 50 ist ein Handwerksbetrieb angesiedelt.

Das Plangebiet fällt von Nordwest nach Südost um ca. 2 bis 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.

2. Vorbereitende Bauleitplanung, bestehendes Planungsrecht und sonstige Planungen

Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bietigheim-Bissingen/ Ingersheim/ Tamm als gemischte Baufläche im Bestand dargestellt. Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt, ist der FNP gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB lediglich im Wege der Berichtigung anzupassen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Anpassung des FNP nicht beeinträchtigt.

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“.

3. Ziele und Zwecke/ Erfordernis der Planaufstellung

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.

4. Verfahren nach § 13a BauGB

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da er der Nachverdichtung/ Umnutzung eines bestehenden Siedlungsgebietes 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 § 13a 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 Bebauungsplan werden keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt. Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a 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.

5. Städtebauliches Konzept

5.1 Bebauung, Freiraum, Nutzung

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.

5.2 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.

6. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)/ Mischgebiet (MI)

Das Plangebiet wird in seinem südlichen Teil bzw. im nördlichen Anschluss an die Bietigheimer Straße als Mischgebiet -MI- festgesetzt. Für das Mischgebiet werden Festsetzungen getroffen, die das Gebiet nach der Art der zulässigen Nutzungen gliedern. Im nördlichen Teil des Plangebietes wird ein allgemeines Wohngebiet -WA- festgesetzt.

Begründung:

Das Baugebiet soll nach Aufgabe des Gärtnereibetriebes entsprechend dem städtebaulichen Konzept und unter Einbeziehung der bestehenden gewerblichen Nutzung an der Bietigheimer Straße künftig im südlichen Teil dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören dienen.

Dabei wird das Gebiet in Verbindung mit § 1 Abs.4 BauNVO nach der Art der zulässigen Nutzungen in der Weise gegliedert, dass ein störungsarmes Nebeneinander der unterschiedlichen bestehenden und geplanten Nutzungen gewährleistet ist.

Der nördliche Teil des Plangebietes soll entsprechend der nördlich westlich und östlich angrenzenden Bestandsgebietes vorwiegend dem Wohnen dienen.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

werden nicht zugelassen.

Begründung:

Die ausgeschlossenen Nutzungen würden dem geplanten Anspruch an ein störungsarmes Wohnen zuwider laufen. Aufgrund des bei Zulassung dieser Nutzungen zu erwartenden Besucher-/ Kunden- und Andienungsverkehrs könnte zudem das bestehende Erschließungssystem überlastet und in seiner Funktion beeinträchtigt werden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen wären zudem aufgrund ihres Flächenbedarfs bzw. der zu erwartenden Lärm- und Luftschadstoffemissionen nicht mit der geplanten und in der Umgebung vorhandenen Siedlungsstruktur zu vereinbaren.

Die ausgeschlossenen Nutzungen können an anderen, besser geeigneten Stellen im Gemeindegebiet verwirklicht werden.

Mischgebiet (MI)

In den Teilgebieten MI 1 bis MI 5 des geplanten Mischgebietes werden einzelne allgemein zulässige bzw. ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen in Verbindung mit § 1 Abs.4 BauNVO ausgeschlossen.

In allen Gebieten ausgeschlossen sind die nach § 6 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen bzw. § 6 Abs.3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2.

Bergründung:

Der Ausschluss von einzelnen Nutzungsarten in den Teilgebieten MI 1 bis MI 5 dient einer Gliederung des geplanten Mischgebietes im Sinne eines störungsarmen Nebeneinanders der unterschiedlichen bestehenden und geplanten Nutzungen innerhalb und an das Plangebiet angrenzend. Der Charakter eines Mischgebietes bleibt hierbei in Bezug auf das Gesamtgebiet gewahrt.

Durch die in allen Teilgebieten ausgeschlossenen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2) wäre aufgrund des bei diesen Nutzungen zu erwartenden Besucher-/ Kunden- und Andienungsverkehrs mit einer Überlastung und Funktionsbeeinträchtigung des bestehenden Erschließungssystems zu rechnen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen wären zudem aufgrund ihres Flächenbedarfs bzw. der zu erwartenden Lärm- und Luftschadstoffemissionen nicht mit der geplanten und in der Umgebung vorhandenen Siedlungsstruktur zu vereinbaren.

Die ausgeschlossenen Nutzungen können an anderen, besser geeigneten Stellen im Gemeindegebiet verwirklicht werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl, der maximalen Geschoszahl, sowie den maximalen Gebäudehöhen festgelegt.

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten max. Gebäudehöhen wurde für die jeweiligen Baufensterabschnitte eine maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) relativ zur angrenzenden Erschließungsfläche (öffentliche Verkehrsfläche/ Geh-, Fahrrecht) festgesetzt.

Begründung:

Eine klare Begrenzung der Gebäudevolumina mittels der o.g. Festsetzungen und eine Festlegung einer maximalen Höhenlage der Hauptgebäude ist aus städtebaulicher Sicht notwendig, um die Einbindung in die vorhandene Topografie sowie die umgebenden Bestandsbebauung sicherzustellen.

Beim Bau von Tiefgaragen ist eine Erhöhung der Grundfläche durch bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs.4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, im Gebiet MI von 0,9 zulässig. Im Teilgebiet MI 2 wird diese Zahl bis zu einem Maximalwert von 0,8 in allen anderen Fällen bis zu einem Wert von 0,6 allgemein zugelassen

Begründung:

Durch die Erhöhung der zulässigen Grundfläche durch bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs.4 BauGB bis zu einer GRZ von 0,6 bzw. 0,8/ 0,9 wird die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen ermöglicht. Zudem wird hierdurch der spezifischen Bestandssituation und dem erhöhten Flächenbedarf durch die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung und die Pflicht zur Herstellung von Fahrradstellplätzen sowie im Gebiet MI 2 den Erfordernissen des bestehenden Handwerksbetriebes (Lagerflächen usw.) Rechnung getragen.

In Verbindung mit der festgesetzten Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen und einer Begrünungspflicht beim Bau von Flachdächern sowie der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, sollen die Auswirkungen auf die natürliche Funktionen des Bodens durch die ermöglichte höhere Versiegelung minimiert und ein attraktives „grünes“ Wohnumfeld gesichert werden.

Zu Bedenken ist hierbei zudem, dass im Bereich des ehemaligen Gärtnereigeländes bereits bisher eine weitgehende Überbauung und Versiegelung vorlag.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche/ Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in Form von Baufenstern festgesetzt. Die Bauweise wird als offene und abweichende Bauweise (unterschiedliche Gebäudelängen) festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzungen lassen die Bildung von unterschiedlichen Grundstücksgrößen bei Neu- und Ergänzungsbauten zu und ermöglichen unterschiedliche Gebäudelängen entsprechend dem vorliegenden Städtebaulichen Konzept und unter Berücksichtigung des Baubestandes.

6.4 Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze

Garagen, überdachte und offene Stellplätze sowie Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Oberirdische Garagen müssen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m, überdachte Stellplätze von mindestens 1,5 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Begründung:

Durch das Zurücksetzen geplanter oberirdischer Garagen und Carports soll eine Dominanz von Garagenbauwerken im Straßenraum der angrenzenden Erschließungsstraßen vermieden und eine Fassadenbegrünung ermöglicht werden.

6.5 Verkehrsflächen sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden entsprechend ihrem Ausbaustandard festgesetzt.

Die Aufteilung wird als unverbindliche Darstellung in den Lageplan eingezeichnet.

Begründung:

Hierdurch soll eine Flexibilität bezüglich künftiger Umgestaltungsmaßnahmen gesichert werden.

Tiefgaragenein-/ ausfahrt

Die Ein-/ Ausfahrt zu geplanten Tiefgaragen für die Bereiche MI 1, MI 3 und WA 2 ist nur im in der Planzeichnung festgesetzten Bereich zulässig.

Begründung:

Durch die Festsetzung eines Ein-/ Ausfahrtsbereichs für eine mögliche Tiefgarage in den Gebieten MI 1, MI 3 und WA 2 kann die fußläufige Querverbindung zwischen Wilhelm- und Karlstraße weitgehend vom Kfz-Verkehr freigehalten werden. Gleichzeitig wird der Knotenpunkt Wilhelmstraße/ Bietigheimer Straße mit der vorhandenen Bushaltestelle im Nahbereich der Einmündung vom Parkierungsverkehr entlastet.

6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Versickerungsaktive Beläge

Offene Stellplätze sowie Zufahrten und Wege auf den Baugrundstücken sind mit versickerungsaktiven/ wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Begründung:

Die Festsetzungen zur Verwendung von versickerungsaktiven Belägen dient in Verbindung mit der Begrünung von Flachdächern und Tiefgaragen unter anderem der Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so teilweise kompensiert werden.

Artenschutz

Maßnahmen zum Artenschutz werden festgesetzt.

Begründung:

Um eine erhebliche Beeinträchtigung der im Untersuchungsgebiet potenziell oder tatsächlich vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Tierarten durch die geplante Umsetzung des Bebauungsplans zu auszuschließen ist die Festsetzung verschiedener Vermeidungsmaßnahmen sowie Maßnahmen, die bereits vor dem Eingriff verwirklicht sein müssen (CEF-Maßnahmen) notwendig.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind bei allen Baumaßnahmen (Abriss, Umbau, Sanierung, Umgestaltung) zu berücksichtigen. Auf die artenschutzrechtliche Untersuchung des Büros ÖPF (Ökologie-Planung-Forschung), Ludwigsburg vom 02.02.2016 wird hingewiesen. Die Untersuchung ist dort einsehbar, wo auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

6.7 Mit Rechten zu belastende Flächen

Zwischen der Wilhelm- und der Karlstraße sowie im östlichen Teil des Plangebietes wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Begründung:

Das in der Planzeichnung eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GR₁, FR₁, LR₁) sichert eine für die Öffentlichkeit nutzbare fußläufige Querverbindung zwischen der Wilhelm- und der Karlstraße. Gleichzeitig wird die Anfahrbarkeit der geplanten Bebauung im Quartiersinneren, insbesondere auch für die Ver- und Entsorgung sowie Rettungsfahrzeuge, gesichert.

Das in der Planzeichnung eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GR₂, FR₂, LR₂) dient der Erschließung eines von der Karlstraße zurückgesetzten Grundstücks.

6.8 Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm

Es wird festgesetzt, dass für Bauvorhaben innerhalb der im Lageplan dargestellten Lärmpegelbereiche III, IV und V der Nachweis der erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile für schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109 im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist.

Begründung:

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans ermittelt und beurteilt. Die Beurteilung der Lärmsituation im Planungsgebiet erfolgte nach der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau.

In Teilen des Plangebietes werden die Orientierungswerte der DIN sowohl bei Tag wie auch bei Nacht überschritten.

Zum Schutz der geplanten Bebauung kommen aktive Lärmschutzmaßnahmen in Betracht der vorhandenen Bebauung sowie unter Beachtung städtebaulicher Gesichtspunkte nicht in Betracht.

Somit ist der erforderliche Lärmschutz durch passive Maßnahmen zu erbringen.

Aufgrund der Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr auf der Bietigheimer Straße ist für Bauvorhaben innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche III, IV und V der Nachweis der erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile für schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109 im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Auf die schalltechnische Untersuchung des Büros BS Ingenieure, Ludwigsburg vom 03.04.2013 zum Bebauungsplan „Südlich Marktstraße“, die auch das Plangebiet umfasst sowie die ergänzende Stellungnahme vom 02.09.2015 wird hingewiesen.

Die Untersuchung ist dort einsehbar, wo auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

6.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzgebot zur Begrünung der Baugrundstücke

Auf den einzelnen Baugrundstücken ist ab einer Grundstücksfläche von 450 m² ein Laub-/ Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten.

Begründung:

Die Neupflanzung der Laubbäume erfolgt nicht nur aus ortsgestalterischen Gründen, sondern auch aufgrund der unter kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung der Gehölze sowie aus Gründen des Artenschutzes. Darüber hinaus wird ein durchgrüntes Wohnumfeld gesichert.

Pflanzgebot zur Begrünung von Dächern und Tiefgaragen

Die Flachdächer der Hauptbaukörper sowie von Garagen und Stellplatzüberdachungen sind mit einer Erd- oder Substratschicht zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen.

Begründung:

Die Festsetzungen zur Begrünung von Flachdächern und Tiefgaragen dienen in Verbindung mit der Verwendung von versickerungsaktiven Belägen (siehe Ziffer 6.6) unter anderem der Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so teilweise kompensiert werden. Gleichzeitig wirken sich die begrüneten Flächen positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus.

7. Örtliche Bauvorschriften

7.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Es werden Festsetzungen zur Dachform, Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitten getroffen.

Begründung:

Mit den Festsetzungen bezüglich der Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten sowie Dacheinschnitten wird der gebietsprägenden Rolle der Dachlandschaft Rechnung getragen. Ferner sollen sie zu einer gestalterischen Einbindung in Bezug auf die Umgebungsbebauung beitragen und so ein harmonisches Gesamtbild der Bebauung gewährleisten.

Mit den Festsetzungen bezüglich der Dachform soll zum einen entlang der bestehenden Straßen an die in der Umgebung vorherrschende Satteldachform angeknüpft werden. Gleichzeitig werden im Gebietsinneren sowie an der städtebaulich bedeutenden Einmündung Wilhelmstraße/ Bietigheimer Straße begrünte Flachdächer entsprechend des Bebauungskonzeptes ermöglicht.

7.2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Freiflächen der bebauten Grundstücke

Die allgemeine Begründung der Freiflächen wird festgesetzt

Begründung:

Die Festsetzung zur Begründung der unbebauten Grundstücksflächen wirkt sich positiv auf das Ortsbild aus und sichert ein durchgrüntes Wohnumfeld.

7.3 Zahl der notwendigen Stellplätze

Erhöhung der in § 37 LBO geforderten Mindestanzahl.

Die Stellplatzverpflichtung gemäß § 37 Abs.1 LBO wird erhöht:

Wohnungen mit einer Wohnfläche

kleiner als 50 qm	1,0 Stellplatz
zwischen 50 qm und 80 qm	1,5 Stellplätze
größer als 80 qm	2,0 Stellplätze

Entstehen in der Summe halbe Stellplätze wird auf die volle Zahl aufgerundet.

Begründung:

Die Gemeinde Ingersheim verfolgt mit dem Bebauungsplan langfristig das Ziel das Plangebiet zu einem attraktiven innerörtlichen Wohngebiet zu entwickeln.

Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung erfolgt insbesondere auch aufgrund der spezifischen örtlichen Situation im erweiterten Ortskern von Großingersheim mit einem entsprechend sparsam dimensionierten bestehenden Erschließungssystem. Erfahrungen in Ingersheim bei Nachverdichtungen in Bestandsgebieten zeigen, dass der Bedarf an Stellplätzen die in § 37 LBO geforderte Mindestzahl übersteigt. In der Folge erhöht sich der Parkdruck im öffentlichen Straßenraum. Die angestrebte hohe Aufenthaltsqualität der öffentlichen Straßen- und Platzräume im Plangebietes und seiner näheren Umgebung sowie eine gesicherte Durchfahrt für Ver-/Entsorgungs- sowie Rettungsfahrzeuge wäre ggf. nicht mehr gewährleistet.

8. Umweltbelange

Der Bebauungsplan „Wilhelmstraße-Karlstraße-Bietigheimer Straße“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.

Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Weiterhin werden die aufgrund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine Bilanzierung ist deshalb entbehrlich. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB in die Abwägung einzustellen.

Im Bebauungsplangebiet befinden sich keine Schutzgebiete oder gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotope.

8.1 Schutzgut Mensch

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Wilhelmstraße-Karlstraße-Bietigheimer Straße“ dienen neben der Bestandssicherung der Vorbereitung einer künftigen geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung (Umbau, Neubau) und einer möglichen Ergänzung dieser gewachsenen Siedlungsstruktur.

Das bestehende Nebeneinander von innerörtlichem Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben wird durch eine differenzierte Gliederung bezüglich der zulässigen Arten der Nutzung weiterentwickelt und planungsrechtlich gesichert.

Die zur Nachverdichtung vorgesehenen Flächen haben keine Funktion für die Naherholung der im Plangebiet und der Umgebung wohnenden Menschen.

Durch eine neue, öffentlich nutzbare Wegeverbindung zwischen Wilhelm- und Karlstraße entsteht eine zusätzliche attraktive Wegeverbindung Richtung Ortsmitte.

Das Plangebiet besitzt eine Vorbelastung aufgrund von Verkehrslärm.

Im Hinblick auf die Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr auf der Bietigheimer Straße wird daher für Bauvorhaben in den gekennzeichneten Bereichen des Lageplans der Nachweis für die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile für schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109 festgesetzt.

Auf die schalltechnische Untersuchung des Büros BS Ingenieure, Ludwigsburg vom 03.04.2013 zum Bebauungsplan „Südlich Marktstraße“, die auch das Plangebiet umfasst sowie die ergänzende Stellungnahme vom 02.09.2015 wird hingewiesen.

Eine wesentliche Zunahme des Verkehrs und damit der Lärm- und Luftbelastung durch die Umsetzung des Bebauungsplans ist nicht zu erwarten.

Für die Gebiete MI 1, MI 3 und WA 2 wurde an der Wilhelmstraße eine Zu-/ Abfahrt für eine gemeinsame Tiefgarage festgesetzt. Die hiervon ausgehende mögliche Lärmbelastung in Bezug auf die angrenzende Bebauung wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung überprüft. Mit einer Überschreitung von Grenzwerten ist demnach nicht zu rechnen.

Im Rahmen einer Immissionsprognose wurden Geruchsbelastungen, ausgehend von bestehenden Betrieben (Metzgerei, landwirtschaftliche Betriebe) in der unmittelbaren Umgebung auf ihre Relevanz in Bezug auf das Plangebiet überprüft.

Hierbei wird davon ausgegangen, dass der Eigentümer des landwirtschaftlichen Betriebes im nordwestlichen Teil des Plangebietes auf die Genehmigung einer Viehhaltung rechtsverbindlich verzichtet. Als Ergebnis sind erhebliche negative Auswirkung aufgrund von Geruchsimmissionen nicht zu erwarten.

Auf die Immissionsprognose des Büros IMA vom 28.06.2016 wird verwiesen.

Bewertung:

Durch die Realisierung dieses Bebauungsplans ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet und seiner Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen.

8.2 Schutzgut Boden

Boden

Durch die Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen kommt es zu einer Versiegelung bisher unbebauter Flächen und zum Verlust von Boden.

Zu Beachten ist hierbei jedoch, dass das Plangebiet bereits bisher weitgehenden überbaut und versiegelt war und es sich bei den wenigen unversiegelten Flächen um anthropogen stark überformte Böden handelt.

Altlasten

Im Geltungsbereich sind weder Altlasten noch Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Bewertung:

Es ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

8.3 Schutzgut Klima/ Luft

Der Bebauungsplan ermöglicht eine geregelte Bebauung auch der Quartiersinnenbereiche. Zu Beachten ist hierbei jedoch, dass das Plangebiet bereits bisher u.a. durch großflächige Gewächshausbauten weitgehenden überbaut und versiegelt war. Zudem wirken sich die Festsetzung von Neupflanzungen von Laubbäumen sowie einer Begrünung von Flachdächern und von Tiefgaragen positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus.

Bewertung:

Es ergeben sich daher keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft.

8.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sowie bestehende und geplante Wasserschutzgebiete im Planungsgebiet sind nicht vorhanden.

Das Gebiet ist teilweise bebaut und durch die umliegenden Bestandsstraßen erschlossen. Für das Gebiet erfolgt eine abschnittsweise Umgestaltung durch Sanierung, Um- und Erweiterungsmaßnahmen sowie eine Neubebauung in Teilbereichen. Bei einer Bebauung der vorhandenen, bisher unbebauten bzw. freigeräumten Gebietsteile, erfolgt die Regen- und Schmutzwasserableitung wie beim Baubestand über einen Anschluss an das vorhandene Mischwassersystem.

Die festgesetzte Dachbegrünung und Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen sowie die wasserdurchlässige Ausführung von Stellplätzen und Wegen, dient unter anderem der Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser und sichert damit einen verzögerten Abfluss in die Kanalisation.

Zu bedenken ist zudem, dass bereits bisher bebaute bzw. anthropogen stark überformte Böden genutzt werden.

Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so teilweise vermieden werden.

Bewertung:

Es ergeben sich daher keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

8.5 Schutzgut Pflanzen/ Tiere, Artenschutz

Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen Sanierungsmaßnahmen, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen Neubaumaßnahmen ermöglicht werden. Dies ist ggf. mit Eingriffen in den Gebäudebestand sowie in Gehölzbestände und Gärten verbunden. Diese Eingriffe können potenziell von besonders oder streng geschützten Tierarten als Habitat genutzt werden.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse wurden Biotopstrukturen sowie weitere Hinweise auf Tierartenvorkommen im Gebiet erfasst.

Die Empfehlungen des Fachgutachtens wurden in den Textteil und die Begründung des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Auf die artenschutzrechtliche Untersuchung des Büros ÖPF (Ökologie-Planung-Forschung), Ludwigsburg vom 02.02.2016 wird hingewiesen.

Im Zuge der Untersuchungen konnten als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte nutzbare Habitatstrukturen für die artenschutzrechtlich relevanten Vertreter der Tiergruppen Fledermäuse, Reptilien und Vögel festgestellt werden.

Fledermäuse

Im Rahmen einer Gebäudekontrolle wurde in einer Scheune Fledermauskot nachgewiesen. Die Menge und Verteilung der Kotpellets lässt auf eine regelmäßige Nutzung als Zwischen-, Männchen- oder Balzquartier schließen. Auch eine künftige Nutzung als Wochenstubenquartier kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen weitere potenzielle Quartiere an bzw. in Gebäuden und einem Walnussbaum mit Faulhöhle.

Vögel

Potenzielle Fortpflanzungs- oder Ruhestätten gebäude- und nischenbrütender, frei- und höhlenbrütender Vogelarten finden sich an den Bestandsgebäuden und in den Gehölzen. Im Zuge der Habitatstrukturkartierungen wurden insgesamt acht Vogelarten registriert. Eine Nutzung des Gebiets durch 11 weitere Vogelarten ist denkbar.

Reptilien

Im Geltungsbereich finden sich zwei Trockenmauern und das brachliegende Gärtnerengelände, die sich als potenzieller Lebensraum für die Zauneidechse eignen.

Um eine erhebliche Beeinträchtigung der im Untersuchungsgebiet potenziell oder tatsächlich vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Tierarten durch die geplante Umsetzung des Bebauungsplans zu vermeiden, sind verschiedene Vermeidungsmaßnahmen, wie z. B. die Einhaltung von Schonzeiten und Nachpflanzungen nötig. Gebäude wie z. B. Scheunen und Ställe, die ein besonders großes Potenzial für Fledermäuse und verschiedene Vogelarten aufweisen, müssen im Fall von geplanten Baumaßnahmen zunächst genauer untersucht werden. Die im Zuge der Bauarbeiten entfallenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und Vogelarten sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Werden die dargestellten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen durchgeführt, ist die Umsetzung der geplanten Rückbaumaßnahmen, Umgestaltungen, Umbaumaßnahmen

und Sanierungsvorhaben im Rahmen des Bebauungsplans „Wilhelmstraße-Karlstraße-Bietigheimer Straße“, nach den Erkenntnissen der durchgeführten Untersuchung nicht geeignet, Störungs- und Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG zu verletzen und damit aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind bei allen Bau- und Sanierungsmaßnahmen (Abriss, Umbau, Sanierung, Umgestaltung) zu berücksichtigen.

Auf die artenschutzrechtliche Untersuchung des Büros ÖPF (Ökologie-Planung-Forschung), Ludwigsburg vom 02.02.2016 wird hingewiesen.

Bewertung:

Beim Schutzgut Tiere und Pflanzen ist mit keinen erheblichen negativen Auswirkungen zu rechnen.

8.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Wilhelmstraße-Karlstraße-Bietigheimer Straße“ wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung eines bisher lediglich gemäß § 34 BauGB bebaubaren Gebietes vorbereitet.

Das Orts- und Landschaftsbild erfährt hierdurch mittel- und langfristige Aufwertung.

Es sind daher keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

8.7 Zusammenfassende Beurteilung

Im Ergebnis wird festgestellt, dass bei der Durchführung der Planung nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist.

9. Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel

Die Aufstellung des Bebauungsplans entspricht dem Ziel für einen sparsamen Umgang mit Boden und für eine Gemeindeentwicklung im Sinne einer geordneten Nachverdichtung und Umnutzung von bereits bebauten Flächen bzw. Baulücken und Brachflächen im Innerortsbereich. Die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich kann dadurch reduziert werden.

Zudem wirken sich die Festsetzung von Neupflanzungen von Laubbäumen sowie einer Begrünung von Flachdächern und von Tiefgaragen positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus.

10. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des geplanten Baugebiets mit Wasser, Strom und Telekommunikationsverbindungen wird über die Versorgungsträger sichergestellt.

Bezüglich der Energieversorgung wird die Schaffung eines Nahwärmenetzes für Teile des Plangebietes geprüft.

Das Gebiet ist teilweise bebaut und durch die umliegenden Bestandsstraßen erschlossen. Für das Gebiet erfolgt eine abschnittsweise Umgestaltung durch Sanierung, Um- und Erweiterungsmaßnahmen sowie eine Neubebauung in Teilbereichen. Aufgrund der geringen Größe der bisher unbebauten bzw. freigeräumten Gebietsteile, erfolgt die

Regen- und Schmutzwasserableitung daher wie beim Baubestand über einen Anschluss an das vorhandene Mischwassersystem.

Die festgesetzte Dachbegrünung und Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen sowie die wasserdurchlässige Ausführung von Stellplätzen und Wegen, dient unter anderem der Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser und sichert damit einen verzögerten Abfluss in die Kanalisation.

11. Sozialverträglichkeit

Der durch die Umstrukturierung des Plangebietes eventuell entstehende zusätzliche Bedarf an sozialer Infrastruktur in Form von Betreuungsplätzen für Kinder kann durch eine Einrichtung im Gebiet gedeckt werden.

Es sollen Wohnformen für unterschiedliche soziale Gruppen, insbesondere auch für ältere, pflegebedürftige Menschen entstehen.

Das Planungsgebiet liegt in günstiger Entfernung zu den bestehenden Gemeinbedarfs- und Dienstleistungseinrichtungen. Der Anschluss an das örtliche Busnetz ist gegeben

12. Planungsdaten

Gesamtfläche Plangebiet	1,1 ha

davon	
Nettobauland	1,1 ha

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Ingersheim,
Stuttgart, den 08.07.2016

ARP/ S c h n e i d e r