

**Gemeinde Ingersheim  
Gemarkung Großingersheim**

Architekten  
Partnerschaft  
Stuttgart

**ARP**

**Landkreis Ludwigsburg**

**Bebauungsplan  
mit Satzung über örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

**„Friedrich-/ Wilhelmstraße“**

**Begründung gemäß § 9 (8) BauGB**

Entwurf

Planungsstand:  
15.09.2017

## 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.     Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
  - 5.1    Art der baulichen Nutzung
  - 5.2    Maß der baulichen Nutzung
  - 5.3    Überbaubare Grundstücksfläche/ Bauweise
  - 5.4    Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
  - 5.5    Verkehrsflächen
  - 5.6    Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - 5.7    Mit Rechten zu belastende Flächen
  - 5.8    Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm
  - 5.9    Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  
- 6.     Örtliche Bauvorschriften**
  - 6.1    Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
  - 6.2    Gestaltung und Nutzung der unbebauten Freiflächen der bebauten Grundstücke
  - 6.3    Zahl der notwendigen Stellplätze
  
- 7.     Umweltbelange**
  
- 8.     Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel**
  
- 9.     Ver- und Entsorgung**
  
- 10.    Sozialverträglichkeit**
  
- 11.    Planungsdaten**

## 1. **Bebauungsplangebiet**

### 1.1 **Lage und Größe**

Das Planungsgebiet liegt westlich des Ortskerns im Ortsteil Großingersheim. Die Größe beträgt ca. 1,26 ha. Das Plangebiet ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

Es wird begrenzt:

- Im Norden von der Markstraße,
- im Westen von bestehender Wohnbebauung entlang der Friedrichstraße,
- im Osten von der Wilhelmstraße,
- im Süden von der Bietigheimer Straße.

### 1.2 **Bestand**

Beim Plangebiet handelt es sich um ein nahezu vollständig bebautes Quartier mit vorwiegend Wohnnutzung und einzelnen ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen. Die Bebauungsstruktur ist heterogen mit überwiegend ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern (Ein- und Mehrfamilienhäuser). Darüberhinaus weist das Gebiet eine hohe Anzahl von Scheunen- und Schuppen sowie sonstigen Nebengebäuden auf.

Das Plangebiet ist weitgehend flach mit Ausnahme der Bereiche der Querstraßen-einmündungen zur Bietigheimer Straße. Hier fällt das Gelände um ca. 1- 2 m nach Süden ab. Als nennenswerte Grünbestände sind neben einigen Einzelbäumen einzelne Hausgärten auf den Privatgrundstücken erkennbar.

Die Erschließung des Plangebiets ist über die angrenzenden öffentlichen Straßen gesichert.

Die öffentliche Parkierung erfolgt entlang der öffentlichen Straßen mit Ausnahme der Bietigheimer Straße, wo Parkverbote gelten.

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm von der Bietigheimer Straße (L 1225) im Süden vorbelastet.

### 1.3 **Umgebung**

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

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

Östlich des Plangebiets entlang der Wilhelmstraße entstehen derzeit, um das Gelände der ehemaligen Gärtnerei „Cramer-Wanner“, zukunftsweisende Wohnformen - unter anderem auch für ältere, pflegebedürftige Menschen.

## 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 im Bereich der Flächen für das geplante allgemeine Wohngebiet kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes richtet sich daher bisher nach § 34 BauGB.

Lediglich für einen Teilbereich im Süden besteht der seit 07.11.1969 rechtskräftige Bebauungsplan „Geisinger - Neckarstr.“. Außerdem besteht für ein Teilbereich im Westen der rechtskräftige Bebauungsplan „Besigheimer Str.-Friedrichstr.-Marktstr.“. Für beide Bereiche ist eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Das Plangebiet liegt darüber hinaus 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 für diesen Plan entsprechend angepasst.

### 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 die zukünftige bauliche Entwicklung 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.

### Städtebauliches Leitbild

Ziel der Planung ist die Bestandsbebauung innerhalb eines städtebaulichen Konzeptes für das Gesamtgebiet zu sichern und Spielräume für eine zukunftsfähige Entwicklung zu schaffen.

Zwei Bauquartiere, mit jeweils einem grünen Quartierskern, bilden die künftige Grundstruktur des Gebietes. Die straßenbegleitende Bebauung erhält durch entsprechende Baumöglichkeiten in die Grundstückstiefe Entwicklungsmöglichkeiten.

2-3 Vollgeschosse und eine entsprechende Trauf-/ Gebäudehöhe sichern die Einbindung in die bauliche Umgebung.  
Gegenüber den Erschließungsstraßen soll ein geneigtes Dach in Erscheinung treten.

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 „Friedrich-/ Wilhelmstraße“ erforderlich.**

#### **4. Verfahren nach § 13a BauGB**

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da er der Nachverdichtung/ Umnutzung 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 § 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. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

##### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

###### **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Das Gebiet wird hinsichtlich der zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen gegliedert. Im Gebiet WA 1 und WA 2 werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Anlagen für Verwaltung,

Gartenbaubetriebe,

Tankstellen

nicht zugelassen.

Im WA 1, also im von der stark befahrenen Bietigheimer Straße zurückliegenden Gebietsteil, werden zusätzlich die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden hier nur ausnahmsweise 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.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl, der maximalen Geschößzahl sowie den maximalen Traufhöhen bzw. maximalen Gebäudehöhen festgelegt.

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten max. Gebäudehöhen wurde für die jeweiligen Baufensterabschnitte eine maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH<sub>max</sub>) relativ zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

Bei von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückliegenden Gebäuden erfolgt eine EFH<sub>max</sub>-Festsetzung über Normal Null (NN).

**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 zulässig.

**Begründung:**

Durch die Erhöhung der zulässigen Grundfläche durch bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs.4 BauGB bis zu einer GRZ von 0,8 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 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.

Tiefgaragen, überdachte Stellplätze sowie Garagen sind zudem nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, so dass die geplanten „grünen Quartierskerne“ nicht unter-/überbaut werden können.

### 5.3 **Überbaubare Grundstücksfläche/ Bauweise**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in Form von Baufenstern festgesetzt. Die Bauweise wird im Gebiet WA 2 als offene Bauweise und im WA 1 als abweichende Bauweise (Einschränkung der Gebäudelänge) festgesetzt.

Begründung:

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

### 5.4 **Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Garagen, überdachte Stellplätze, offene Stellplätze und Tiefgaragen

Garagen, überdachte Stellplätze sowie Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur zwischen Baugrenze und dem Rand der öffentlichen Verkehrsfläche 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 werden. Darüber hinaus sollen die geplanten Quartierskerne von solchen Anlagen freigehalten werden.

Nebenanlagen

Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzung.

Dies gilt nicht für eingegründete Müllbehälterstandorte zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzung, wenn sie einen Abstand von mindestens 0,5 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Begründung:

Hierdurch soll eine Dominanz von Nebenanlagen im Straßenraum mit ihren negativen gestalterischen Auswirkungen auf das Ortsbild vermieden werden.

### 5.5 **Verkehrsflächen**

Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließungsflächen innerhalb des Plangebietes werden als öffentliche Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung als Gesamtfläche festgesetzt.

Begründung:

Hierdurch soll eine Flexibilität bezüglich künftiger Umgestaltungsmaßnahmen gesichert werden.

### 5.6 **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 der Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen

auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so minimiert 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 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 10.08.2017 wird hingewiesen.

### **5.7 Mit Rechten zu belastende Flächen**

Im westlichen Teil des Plangebietes wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

#### Begründung:

Das in der Planzeichnung eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GR, FR, LR) dient der Erschließung eines von der Friedrichstraße zurückgesetzten Grundstücks.

### **5.8 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.

In Anbetracht der Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs mit Beurteilungspegeln von teilweise über 50 dB(A) im Zeitbereich nachts, ist bei betroffenen Schlafräumen entlang der Bietigheimer Straße (Lärmpegelbereiche IV und V) der Verzicht auf die Fensterlüftung erforderlich.

Demzufolge ist der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder von kontrollierten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung zur Bewerkstelligung des notwendigen Luftwechsels notwendig.

Auf die schalltechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplan „Südlich Marktstraße“ des Ingenieurbüro BS Ingenieure, vom 03.04.2013/ 02.09.2015 wird hingewiesen. Diese Untersuchung erfasst auch das Plangebiet.

## **5.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### **Pflanzgebot zur Begrünung der Baugrundstücke**

Auf den einzelnen Baugrundstücken ist ab einer Grundstücksfläche von 450 m<sup>2</sup> 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 unter anderem der Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so minimiert werden. Gleichzeitig wirken sich die begrünter Flächen positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus.

## **6. Örtliche Bauvorschriften**

### **6.1 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 geneigte Dachform angeknüpft werden. Gleichzeitig werden im Gebietsinneren begrünte Flachdächer ermöglicht.

### **6.2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Freiflächen der bebauten Grundstücke**

Die allgemeine Begrünung der Freiflächen, Beschränkung der Einfriedigungen sowie die Einhausung bzw. Eingrünung der Müllbehälterstandorte wird festgesetzt

#### **Begründung:**

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

### 6.3 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 Straßenräume im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sowie eine gesicherte Durchfahrt für Ver-/Entsorgungs- sowie Rettungsfahrzeuge wäre ggf. nicht mehr gewährleistet.

## 7. Umweltbelange

Der Bebauungsplan „Friedrich-/ Wilhelmstraße“ 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.

### 7.1 Schutzgut Mensch

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

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

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. In den direkt an die Bietigheimer

Straße angrenzenden Bereichen werden zusätzliche fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen festgesetzt.

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

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

#### Luftreinhalteplan

Das Plangebiet liegt am Rande des westlichen Ortskerns des Ortsteil Großingersheim im Geltungsbereich des Luftreinhalteplans Pleidelsheim - Ingersheim - Freiberg a.N. (November 2011). Inhalt des Luftreinhalteplans sind Maßnahmen zur Einhaltung des europäischen Stickstoffdioxid-Jahresmittelgrenzwerts von 40 µg/m<sup>3</sup>, welcher zum Schutz der menschlichen Gesundheit festgelegt wurde.

Im Zuge der Bauplanung ist sicherzustellen, dass die für die Wohnnutzung vorgesehene Bebauung keinen gesundheitsschädlichen Stickstoffdioxidimmissionen ausgesetzt ist und dass die Luftqualität durch die Neuplanung nicht verschlechtert wird.

In der Gemeinde Ingersheim wurden im Rahmen des Luftreinhalteplans in der Folge Maßnahmen durchgeführt:

- Ganzjähriges LKW-Durchfahrtsverbot, ausgenommen Lieferverkehr und landwirtschaftlicher Verkehr.
- Im Bereich der L 1125 zwischen der Conzkreuzung bis Einmündung Mühlweg gilt die Geschwindigkeitsbeschränkung Tempo 30 km/h.
- Seit 01. 01. 2012 gilt die Umweltzone für den Ortsteil Großingersheim, östlich der Besigheimer- und Ludwigsburger Straße. Das heißt ein ganzjähriges Fahrverbot für Kraftfahrzeuge der Schadstoffgruppen 1 und 2.

An der Messstelle Tiefengasse in Ingersheim wurden zuletzt im Jahr 2014 erhöhte Stickstoffdioxid-Jahresmittelwert in Höhe von 42 µg/m<sup>3</sup> festgestellt.

Seitens der LUBW und des Landes sind in den nächsten Jahren jedoch keine Überschreitungen mehr zu erwarten. Die Spotmessungen wurden deshalb eingestellt und die Messanlage in der Tiefengasse abgebaut.

Zudem lag der ehemalige Messpunkt an der Tiefengasse an einer baulich beengten Steigungslage der L 1125. Die topographischen und städtebaulichen Verhältnisse sind im Bereich des Planungsgebietes deutlich günstiger (gerade Strecke, die einen fließenden Verkehr ermöglichen und in diesem Bereich auch keine Staubildung stattfindet, breitere Straßenräume).

Um einer Verschlechterung der Luftqualität durch die Planung vorzubeugen, wurden im Bebauungsplan Tankstellen ausgeschlossen, so dass keine großflächigen emittierenden Betriebe entstehen können.

Hinsichtlich der Luftqualität ist im Zusammenhang mit der Planung somit mit keinen erheblichen negativen Auswirkungen zu rechnen.

#### 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.

## **7.2 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.

### **7.3 Schutzgut Klima/ Luft**

Der Bebauungsplan ermöglicht eine geregelte Bebauung auch der Quartiersinnenbereiche. Zu Beachten ist hierbei jedoch, dass das Plangebiet bereits bisher in großen Teilen überbaut und versiegelt ist.

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.

### **7.4 Schutzgut Wasser**

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

Das Gebiet ist teilweise bebaut und durch die umliegenden Bestandsstraßen erschlossen. Bei einer Bebauung der vorhandenen, bisher unbebauten Grundstücke 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.

### **7.5 Schutzgut Pflanzen/ Tiere, Artenschutz**

#### **Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen Sanierungsmaßnahmen, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen sowie 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 10.08.2017 wird hingewiesen.

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

#### Fledermäuse

Viele der im Untersuchungsgebiet befindlichen Gebäude weisen Potenzial als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für gebäudebewohnende Fledermausarten auf. Nachweise einer Nutzung konnten im Rahmen der Überprüfung von Gebäudefassaden sowie faunistischer Erfassungen nicht festgestellt werden. Die Gehölze innerhalb des Vorhabensbereich dienen Fledermäusen als Jagdhabitat. Insgesamt konnte eine Nutzung des Gebiets durch zwei Fledermausarten festgestellt werden.

#### Vögel

Im Zuge der Überprüfung von Gebäudefassaden sowie faunistischer Erfassungen wurden im Untersuchungsgebiet für Vögel geeignete Strukturen erfasst. Potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten finden sich für höhlenbrütende Vogelarten in Form von künstlichen Nisthilfen, für gebäudebrütende Vogelarten in den frei zugänglichen Habitatstrukturen an und in den Gebäuden sowie für freibrütende Vogelarten in den Gehölzbeständen. Im Rahmen der Erfassung aktueller Brutvögel konnten insgesamt vier nachweislich genutzte Brutplätze an Gebäuden festgestellt werden. Zusätzlich wurden zwei in der Vergangenheit genutzte Nester registriert. Die Gehölze innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans dienen den im Gebiet vorkommenden Vogelarten zudem als Nahrungshabitat. Insgesamt konnte eine Nutzung des Gebiets durch 17 Vogelarten festgestellt werden.

Die Betroffenheit weiterer Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie kann entweder aufgrund der aktuellen Verbreitung dieser Arten oder der vorhandenen Habitatstrukturen im Vorhabensbereich ausgeschlossen werden.

Um eine erhebliche Beeinträchtigung der im Untersuchungsgebiet potenziell oder tatsächlich vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Tierarten durch geplante Abbruch-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen zu vermeiden, sind im Bebauungsplan „Friedrich-/Wilhelmstraße“ Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen, wie die Einhaltung von Schonzeiten und das Installieren von Nisthilfen, festgesetzt

Werden die dargestellten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen beachtet, sind die geplanten Eingriffe in den Gebäude- sowie Gehölzbestand im Rahmen des Bebauungsplans „Friedrich-/ Wilhelmstraße“ in Großingersheim nach den Erkenntnissen der durchgeführten Untersuchung nicht geeignet, Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG zu verletzen.

Bewertung:

In Bezug auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist bei Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen mit keinen erheblichen negativen Auswirkungen zu rechnen.

### **7.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Friedrich-/ Wilhelmstraße“ 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.

## Zusammenfassende Beurteilung

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

### 8. 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.

### 9. Ver- und Entsorgung

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

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.

### 10. Sozialverträglichkeit

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

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

### 11. Planungsdaten

<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>1,26 ha</b>
--------------------------------	----------------

-----  
davon

Nettobauland	1,07 ha
öffentliche Verkehrsfläche	0,19 ha

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Ingersheim,  
Stuttgart, den 15.09.2017  
C. Miracapillo