

## ARBEITSVORLAGE

Amt / Abteilung	Sachbearbeiter/in	Telefon	Datum
Hauptamt	Heike Klein, Robert Schneider, Claudio Miracapillo, ARP Stuttgart	9745-12	12.09.2017
Registraturnummer	621.41; 022.3	Seiten 3	Anlagen 3
Beratung / Beschlussfassung	öffentlich	nichtöffentlich	Sitzung
Gemeinderat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	26.09.2017
Verwaltungsausschuss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	4

## VERHANDLUNGSGEGENSTAND

### Bebauungsplan "Friedrich- /Wilhelmstraße"

- 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 „Friedrich- /Wilhelmstraße“ 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 15.09.2017.  
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. Lage und Größe:**

Das Planungsgebiet liegt westlich des Ortskerns im Ortsteil Großingersheim.

Die Größe beträgt ca. 1,26 ha.

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.

### **2. Bestand:**

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

Lediglich für einen Teilbereich im Süden besteht der seit 07.11.1969 rechtskräftige Bebauungsplan „Geisinger - Neckarstraße“. 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.

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

### **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.

### **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.

**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. 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 „Friedrich-/Wilhelmstraße“ erforderlich.**



Volker Godel  
Bürgermeister