

Gemeinde Ingersheim

Bebauungsplan
„Friedrich-/ Wilhelmstraße“Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB im Rahmen der
Beteiligung der Behörden und der sonstige Trägern öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 20.10.2017 und der Frist von einem Monat gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten.

Über die Stellungnahmen der Nachbargemeinden wird im Folgenden berichtet:

Behörden u. sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Stadt Freiberg a.N.	27.10.17	Die Belange der Stadt Freiberg am Neckar werden durch die Änderung nicht berührt, es werden daher keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.	Kenntnisnahme
Gemeinde Tamm	02.11.17	Belange der Gemeinde Tamm werden nicht berührt. Wir haben keine Einwände.	Kenntnisnahme
Gemeinde Hessigheim	08.11.17	Bezüglich des Bebauungsplans der Innenentwicklung „Friedrich-/Wilhelmstraße“ bringt die Gemeinde keine Bedenken und Anregungen hervor.	Kenntnisnahme

Gemeinde Ingersheim

Bebauungsplan
„Friedrich-/ Wilhelmstraße“Anregungen der Öffentlichkeit
im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 23.10.2017 bis 23.11.2017 statt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde von insgesamt 3 Beteiligten Anregungen vorgebracht.

Behörden u. sonstige Träger öffentli- cher Be- lange	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Beteiligte Nr.1 und Nr.2	12.11.17/ 13.11.17	<p>1. Antrag den Punkt D2.2 Einfriedungen dahingehend anzupassen:</p> <p>„In mit Lärmschutzbereich IV und V gekennzeichneten Bereichen des Bebauungsplans sind direkt entlang der öffentlichen Verkehrsflächen angrenzende Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. In den restlichen Bereichen sind als Einfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur Hecken, auch mit innenliegendem Zaun mit einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig.“</p> <p><u>Begründung:</u> Ziel und Zweck der Planaufstellung sind ein attraktives Wohnumfeld zu schaffen. Durch die schalltechnischen Untersuchungen wurde eine Vorbelastung aufgrund Verkehrslärm festgestellt. Durch die Änderung der Bestimmung zur Einfriedung können Maßnahmen zur Minderung der Lärmbelastung verwirklicht werden. (Im Lärmschutzbereich IV und V keine Verhinderung von Lärm- und Sichtschutzbauten). Durch die überdurchschnittlich breiten Gehwege und die abgeschrägten Ecken zur Einmündung in die Bietigheimer Straße ist ein negativer Einfluss auf die Verkehrsübersicht ausgeschlossen. Somit lässt sich mit dieser Verbesserung das Ziel, ein attraktives Wohnumfeld zu schaffen, wesentlich besser verwirklichen.</p>	<p>Keine Berücksichtigung Die festgesetzte Art und Höhe der zulässigen Einfriedungen sollen aus städtebaulichen Gründen beibehalten werden. Die künftige Bebauung soll entlang der Erschließungsstraßen nicht hinter einer Wand verschwinden. Der erforderliche Schallschutz muss bei Neubauten daher jeweils im Einzelfall geprüft werden. Er kann für die Innenräume der geplanten Gebäude durch eine entsprechenden Grundrissausbildung und eine erhöhte Schalldämmung der Außenbauteile erreicht werden. Für die Freibereiche entlang der Bietigheimer Straße kann der erforderliche Lärmschutz z.B. durch die Planung von verglasten Loggien oder durch den Anbau von Wintergärten erreicht werden. Für die Freibereiche auf den privaten Grundstücken lässt der Bebauungsplan innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche individuelle Lärmschutzmaßnahmen zu.</p>

2. Antrag die WA2-Abgrenzung an die vorhandene Flurstücks-Lagen anzupassen

Anpassung der WA2-Abgrenzung durch Drehung um 7° im Uhrzeigersinn. Siehe Plan S.

Begründung:

Zweck und Ziel ist die geordnete Umnutzung und Nachverdichtung mit einem attraktiven Wohnumfeld. Durch die Anpassung der WA2-Abgrenzung entsprechen Plan S an die vorhandenen Flurstücksgrenzverläufe, die sich in diesem Bereich an der Bietheimer-Straße orientieren, ergibt sich eine bessere Umnutzungs- und Nachverdichtungsmöglichkeit, da Flurstücke besser genutzt werden können. Durch die Anpassung passen die Flurstücke besser zu den Nutzungsvorgaben. Ebenfalls entspricht die Abgrenzungslinie besser den Lärmbereichsgrenzen. Dies vereinfacht die Bauplanungen.

3. Antrag die grünen Freiflächen in den Kern des Quartiers zu verschieben

Verschiebung der grünen Freiflächen nach Osten, bis die symmetrische Mitte zwischen Friedrich- und Wilhelmstraße erreicht ist. Diese Mitte wird auch durch die Grenze zwischen Flurstück 3953/1 und 3953/6 vorgegeben. Siehe Plan S.

Begründung:

Ziel und Zweck ist es ein attraktives Wohnumfeld zu schaffen und das städtebauliche Leitbild zu verwirklichen. Durch die aktuelle Lage entsprechen die grünen Freiflächen nicht dem mittigen Kern des Quartiers. Durch die Verschiebung in die symmetrische Mitte zwischen Friedrich- und Wilhelmstraße liegt der grüne Quartierskern für alle Anwohner zentral. Dies erhöht die Attraktivität des Wohnumfeldes. Durch das Verschieben der grünen Freifläche in die Mitte kann das städtebauliche Leitbild, einen grünen Quartierskerns umzusetzen, realisiert werden. Dieser symmetrisch mittige Quartierskern entspricht auch besser den Flurstücks-Lagen. Durch die Mittenlage kann der Quartierskern die optimale Wirkung erzielen und speziell im südlichen Quartier für die Bebauung optimal genutzt werden.

Keine Berücksichtigung

Die in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstückflächen lassen in Verbindung mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung (WA1/WA2) eine flexible und wirtschaftliche bauliche Entwicklung sowohl auf den bestehenden als auch auf den künftig ggf. neu gebildeten Baugrundstücken zu. Die bestehenden Grundstücksgrenzen/-verhältnisse wurden im Bebauungsplan so gut wie möglich berücksichtigt.

Keine Berücksichtigung

Die in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstückflächen lassen in Verbindung mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung eine flexible und wirtschaftliche bauliche Entwicklung sowohl auf den bestehenden als auch auf den künftig ggf. neu gebildeten Baugrundstücken zu. Die bestehenden Grundstücksgrenzen/-verhältnisse wurden im Bebauungsplan so gut wie möglich berücksichtigt.

		<p>4. Antrag auf Ergänzung der Pflanzliste Ergänzung der Pflanzliste für Sträucher und Heister für Hecken und zur Pflanzung auf den Baugrundstücken um <i>Prunus laurocerasus</i> (Lorbeer-Kirsche).</p> <p><u>Begründung:</u> <i>Prunus laurocerasus</i> wird im aktuellen Bestand als Hecke verwendet. Das dauergrüne Rosengewächs trägt auch im Winter zu einem grünen Heckenbild bei. Dies erhöht die Attraktivität des Wohnumfeldes wesentlich.</p> <p>5. Antrag auf Streichung Nisthilfen auf Flurstück 4014 Da zum aktuellen Zeitpunkt keine Nisthilfen auf dem Flurstück 4014 vorhanden sind, soll dieser Absatz bei C 6.2 gestrichen werden.</p>	<p>Berücksichtigung Ziffer E 8. im Textteil des Bebauungsplans wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Keine Berücksichtigung Auf dem Flurstück 4014 befanden sich zum Zeitpunkt der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens im Sommer 2017 durchgeführten artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse drei künstliche Nisthilfen, die sich für kleinere, höhlenbrütenden Arten wie Blau- und Kohlmeise als Fortpflanzungs- und Ruhestätte eignen. Bei eventuellen künftigen Baumaßnahmen bzw. einer Baufeldfreimachung im Bereich des genannten Flurstücks ist der Artenschutz in Bezug auf die zu diesem Zeitpunkt bestehenden ökologischen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Dies gilt im übrigen unabhängig der Regelung im Bebauungsplan.</p>
<p>Beteiligter Nr.3</p>	<p>23.11.17</p>	<p>Gegen den am 30.10.2017 bekanntgegebenen Bebauungsplan (B-Plan) möchten wir folgende Einwände vorbringen. Wir sind Anlieger und uns sind beim begutachten des Bebauungsplans einige Punkte aufgefallen die mit in den B-Plan aufgenommen werden sollten.</p> <p>Weiterhin ist im B-Plan eine Verdichtung vorgesehen die auf der einen Seite auch begrüßt werden kann, die Umsetzung sollte aber mit bedacht und Rücksicht durchgeführt werden. Sollte der B-Plan ohne Änderung so umgesetzt werden, ist eine nachträgliche Änderung nur sehr schwer möglich und schwerwiegende Folgen können evtl. nicht abgewendet werden. Wir hoffen, dass die folgenden Punkte mit im B-Plan berücksichtigt werden damit auch bei den bestehenden Gebäuden die nötige Sicherheit und bei</p>	

	<p>den Anwohnern die nötige Akzeptanz gegeben ist.</p> <p>1) Anpassung der vorgesehenen "Grünflächen" in 2. Reihe analog dem nördlichen Fenster (Info: Änderung hat kein Einfluss auf vorgesehene Bauvorhaben)</p> <p>Begründung: Dringend benötigte Frischluftzirkulation im Sommer</p> <p>2) Um folgende Ergänzung vom B-Plan unter Punkt 7.4 Schutzgut Wasser (auch E2.) wird gebeten</p> <p>Begründung: Bedingt durch die übermäßige Verdichtung auf den Flurstücken 4011/2 + 4012/2 ist zu befürchten, dass es durch Schichtwasser zu Schäden auf den benachbarten Grundstücken kommen kann. Info: in der Wilhelmstr.7 ist ein Gewölbekeller mit Lehmboden noch vorhanden.</p> <p>Es darf zu keiner Grundwasserstörung kommen. Daher bitten wir die Aufnahme, dass vom Bauträger ein Beweissicherungsverfahren für die Nachbargebäude (Aufnahme IST Stand des Gebäudes) einzuleiten ist.</p> <p>Weiterhin muss auch sichergestellt werden, dass das Oberflächenwasser von den Flurstücken nicht auf die Nachbargrundstück gelangen darf.</p> <p>3) Eine weitere Ergänzung vom Bebauungsplan wird für den Bereich Einfriedung (D 2.2)/Lärmschutz durch Schall/Sichtschutzwänden gebeten.</p> <p>Begründung: Für Gebäude in zweiter Reihe muss der Bauträger in den Eingangsbereichen bei Mehrfamilienhäuser für einen</p>	<p>Keine Berücksichtigung Die in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstückflächen lassen in Verbindung mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung eine flexible und wirtschaftliche bauliche Entwicklung sowohl auf den bestehenden als auch auf den künftig ggf. neu gebildeten Baugrundstücken zu. Beide freizuhaltenden Bereiche (zusammenhängende unbebaubare Fläche) sind in Bezug auf die Frischluftzirkulation ausreichend dimensioniert. Die Festsetzungen zur Begrünung der unbebauten Flächen und von Flachdächern sowie zur Pflanzung von Bäumen wirken sich darüber hinaus positiv auf die klimatische Situation aus.</p> <p>Keine Berücksichtigung Ein eventuell notwendiges Beweissicherungsverfahren kann allenfalls im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen, da es sich hier um eine privatrechtliche Regelung handelt.</p> <p>Keine Berücksichtigung Nach § 6 Abs. 1 Nr. 3 Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) sind in den Abstandsflächen baulicher Anlagen an der Nachbargrenze u.a. bauliche Anlagen zulässig, die keine Gebäude</p>
--	--	--

Lärmschutz zu Nachbargrundstücken sorgen. Dies kann durch die Nachbarschaftsregelung abgestimmt werden. Dabei darf die Bauhöhe von 2 Meter nicht überschritten werden.

Info: dies ist auch für das Flurstück 4011/2 und 4012/2 gültig. Da für das geplante 8-Fam-Haus der Eingangsbereich im einzigen Ruhebereich der Nachbarschaft liegt.

4) Wir beantragen in dem Bereich der vorgesehenen Flachdachzone (öffentlicher Bau Flurstück 4000 Cramer-Wanner-Gelände) eine Änderung für die Dachbauvorschrift im Bereich WA 1.

Aktuell ist eine Bauweise vorgesehen die es ermöglicht vom Flurstück 4002/2 über Flurstück 4000 und 4011/2 in Flachdach Bauweise zu bauen. Eine Anpassung im WA1/D1 auf D2 lässt dieses Gebiet harmonischer und stimmiger erscheinen.

Die Änderung würde zu dem Gesamtbild vom gegenüberliegenden Cramer-Wanner-Areal passen

5) Ergänzung zu Erdgeschossfußbodenhöhe (C12.) bitte mit aufnehmen: Bereits bestehende Bauanträge müssen auf die im Bebauungsplan vorgegebene EFH max (NN) abgeändert werden.

Abweichungen/Sondergenehmigungen für Neubauten zum Bebauungsplan werden nicht anerkannt.

Wir weisen freundlich darauf hin, das verschiedene Gutachten die für diesen Bebauungsplan herangezogen wurden nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten entsprechen.

1) Die schalltechnischen Untersuchungen 1+2 BS Ingenieure vom 03.04.2013 und 02.09.2015

sind.

Die Festsetzungen/örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans stehen dem nicht entgegen.

Keine Berücksichtigung

Als Grundlage für die Aufstellung des benachbarten Bebauungsplans lag ein vom Gemeinderat beschlossenes Bebauungs- und Nutzungskonzept vor.

Bei der Bebauung nordöstlich der Einmündung Wilhelmstraße/Bietigheimer Straße handelt es sich um ein besonderes Gebäude, mit für die Gesamtgemeinde wichtigen Nutzungen (betreute Seniorenwohnungen in den Obergeschossen, Tagespflege und Kindergartengruppe in der Erdgeschosszone).

Dieser Sonderstellung wird durch die Festsetzung einer Sonderdachform (begrüntes Flachdach) Rechnung getragen.

Ansonsten gilt auch hier, wie im Bebauungsplan „Friedrich-Wilhelmstraße“, dass entlang der öffentlichen Verkehrsflächen geneigte Dächer zu planen sind.

Dies entspricht dem Charakter der Bestandsbebauungen entlang der öffentlichen Straßen.

Keine Berücksichtigung

In den eingereichten Bauanträgen sind die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Erdgeschossfußbodenhöhen einzuhalten.

Eine Ergänzung der Festsetzungen des Bebauungsplans ist daher nicht erforderlich.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Gutachten vom 03.04.2013 und 02.09.2015

haben, insbesondere in Bezug auf die Verkehrslärmbelastung durch die Bietigheimer Straße, weiterhin ihre Gültigkeit.

Darüberhinaus liegt eine Bestätigung des Gutachters vor, dass dies weiterhin zutreffend ist.

In Bezug auf sonstige Lärmquellen ist durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Betriebe innerhalb des Plangebietes und in der unmittelbaren Nachbarschaft und den Abriss der ehemaligen Gärtnerei Cramer-Wanner östlich der Wilhelmstraße, von einer Verbesserung der Lärmsituation auszugehen.

2) Regierungspräsidium Freiburg vom 13.12.2013

Das Regierungspräsidium Freiburg wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.10.2017 erneut beteiligt.

3) Landratsamt Ludwigsburg vom 21.01.2014

Das Landratsamt Ludwigsburg wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.10.2017 erneut beteiligt.

Eine Verdichtung durch Bauen in der zweiten Reihe bringt viele Probleme mit sich. Eine Baugenehmigung für ein sehr großes 8-Fam-Haus ist nicht passend für die Umgebung der bestehenden Grundstücke. Der Bestandsschutz wird somit ausgehebelt ohne die Risiken zu betrachten

Risiken:

Unter Ziffer 3. der Begründung wird ausgeführt, dass die Bebauungsplanaufstellung insbesondere auf Nutzungsänderungen im Zuge des Generationswechsels sowie geänderte Wohnstandards und in der Folge entsprechende Um-, Aus- und Neubaumaßnahmen und damit auf die Steuerung solcher Veränderungsprozesse abzielt.

Die Planaufstellung soll darüber hinaus eine bauliche Nachverdichtung ermöglichen und zur Deckung des Bedarfs an Geschosswohnungen, insbesondere auch für die ortsansässige Bevölkerung, beitragen. Es werden im Plangebiet die Voraussetzungen für den Bau von barrierefreien, kostengünstigen Wohnungen im Innerortsbereich mit kurzen Wegen zur bestehenden Infrastruktur geschaffen.

Der Bebauungsplan formuliert hierzu die Rahmenbedingungen für die künftige Bebauung.

		<p>A) Das rückliegende Gebäude muss im Brandfall von der Feuerwehr erreicht werden können.</p> <p>B) Lärmbelästigung durch hohem Publikumsverkehr eines 8-Fam-Hauses die sich noch erhöhen sollten, wenn Wohnungen gewerblich genutzt werden.</p> <p>C) Kritische Parkplatzsituation</p> <p>Unverhältnismäßige Bauweise verletzt das Gebot auf Rücksichtnahme auf nachbarliche Belange. Wenn eine verantwortungsbewußte Planung umgesetzt wird ist es im Sinne aller und wird von den Anwohnern auch akzeptiert.</p> <p>Wir hoffen das unsere eingebrachten Punkte berücksichtigt werden damit eine vernünftige Verdichtung stattfind-</p>	<p>Die weiteren Anregungen sind im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.</p> <p>Der Brandschutz/notwendige Rettungswege sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.</p> <p>Die eventuelle Errichtung einer abschirmenden Wand entlang der Nachbargrenze im Eingangsbereich einer geplanten Nachbarbebauung ist gemäß Bebauungsplan bei Bedarf/wenn gewünscht entlang der Nachbargrenzen im Rahmen der Zulässigkeit nach Landesbauordnung (LBO) möglich.</p> <p>Im Übrigen sind die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen und im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen grundsätzlich mit der Nachbarschaft als verträglich anzusehen. Etwaige Konflikte sind im Baugenehmigungsverfahren zu lösen. ,</p> <p>Nachverdichtungsmaßnahmen in Bestandsgebieten sind in der Regel mit einer Zunahme des fahrenden und insbesondere auch des ruhenden Pkw-Verkehrs (Parkplätze) verbunden.</p> <p>Für Neubauten sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans daher mehr private Stellplätze pro Wohnung auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen als die Landesbauordnung fordert.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen in diesem Zusammenhang auch den Bau von erdüberdeckten und begrünten Tiefgaragen zur Unterbringung dieser geforderten Stellplätze.</p>
--	--	--	---

		den kann.	
Beteiligter Nr.3	27.11.17	<p>Gegen den am 11.02.2017 bekanntgegebenen Bauplan mit dem Aktenz.:  möchten wir folgende zusätzliche Einwände die sich aus dem neuen Bebauungsplan der Gemeinde Ingersheim (Friedrichstr./Wilhelmstr.) ergeben, vorbringen.</p> <p>Aus dem Bebauungsplan gehen weitere Punkte hervor die beim Antrag vom 07.03.2017 des Einspruches uns nicht bekannt sein konnten.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die EFH max (NN) entspricht nicht den Vorgaben des Bebauungsplan und muss angepasst werden. 2. Die Voll-Geschoss angaben wurden auf 2 Geschosse festgelegt. Dabei ist das 3.Geschoss im Bauplan nicht kleiner als die vorgegebenen 75 % der darunter liegenden Wohn-Geschossfläche. Auch dies muss angepasst werden. 3. Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 festgelegt. Laut dem B-plan darf die Grundflächenzahl aber auf 0,8 ausgeweitet werden. Dabei sind laut § 19 alle Stellplätze, Zufahrtenmit zu berücksichtigen. Auch diese Höchstgrenze wurde überschritten. (Weiteres siehe unten) 4. Auf das Schutzgut Wasser wurde bereits hingewiesen, dabei muss berücksichtigt werden, dass in der Wilhelmstr.7 noch ein Gewölbekeller mit Lehm-Boden vorhanden ist. 5. Schutzgut Mensch/Lärmentwicklung wird sehr stark beeinträchtigt durch ein 8-Familienhaus dass im einzigen Ruhebereich (vom Gebäude in der Wilhelmstr. 7) den Eingangsbereich einplant und dies auch noch durch einen Hausvorsprung bis auf 2,81 m an den Grenzbereich setzt. Maßnahmen: Nichtgenehmigung des Hausvorsprungs (mind. Anforderung: Eingangstüre zurücksetzen) und Lärm-/Sichtschutz im Grenzbereich vom Bauträger fordern. <p>Weiterhin weisen wir nochmals auf die Unverhältnismäßigkeit dieses Hauses hin, dass aus mehreren Gesichtspunkten noch viele Risiken mit sich bringt.</p> <p>A. Bei einem Brand können keine Rettungskräfte an das Gebäude fahren</p>	<p>Keine Berücksichtigung Die Anregungen beziehen sich auf die konkrete Baumaßnahme, die im Baugenehmigungsverfahren behandelt wird (siehe auch oben). Die Vorgaben des Bebauungsplanes sind im Übrigen einzuhalten.</p>

	<p>bzw. je nach Brandherd ist kein Zugang zum Gebäude möglich.</p> <p>B. Die Parkplatz Situation ist bereits ohne das geplante Bauprojekt sehr kritisch. Bei dieser nachträglichen B-Plan Änderung wurde nicht berücksichtigt, dass keine weiteren öffentliche Parkmöglichkeiten angeboten werden.</p> <p>C. Keine Regelung der Müllentsorgung auf/am Grundstück vorhanden.</p> <p>D. Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme wird vermisst.</p> <p>Eine Verdichtung im Ortskern ist auch ohne solch ein Bauprojekt möglich.</p> <p>Eine Reduzierung der Wohneinheiten / Baugrundfläche lassen viele Risiken minimieren.</p>	
--	---	--

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Ingersheim,

Stuttgart, den 19.01.2018

ARP Stuttgart

