

Öffentliche Bekanntmachung

Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften
Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung Vorentwurf Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Ihringen Süd - Kleinried“

Der Gemeinderat der Gemeinde Ihringen hat am 31.01.2022 in öffentlicher Sitzung aufgrund von § 2 Abs.1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Ihringen Süd - Kleinried“ aufzustellen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Ihringen hat am 17.10.2022 in öffentlicher Sitzung den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Ihringen Süd - Kleinried“ und den Vorentwurf der zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Ziele und Zwecke der Planung

Verschiedene Anfragen und Projekte im Bereich des südlichen Ortseingangs der Gemeinde Ihringen wurden geprüft und werden von der Gemeinde unterstützt, so dass nun einige Veränderungen angestrebt werden. Einerseits sollen die Wünsche der Eigentümer des im Süden des Plangebiets befindlichen Winzerhofes berücksichtigt werden, die den bisher im Außenbereich liegenden Hof langfristig sichern und daher für weitere (z.T. auch nicht privilegierte) Nutzungen öffnen wollen. So sollen beispielsweise Wohnmobilstellplätze angeboten werden. Andererseits entspricht der an der Bahn vorhandene Lebensmittelmarkt nicht mehr den heutigen Anforderungen und soll und zu diesem Zwecke an die Gündlingerstraße verlagert und vergrößert werden, um die Lebensmittelversorgung der Gemeinde Ihringen zu attraktivieren und langfristig zu sichern. Als Bindeglied zwischen diesen neuen Nutzungen und dem bestehenden Ortsrand soll der noch unbebaute Bereich des Quartiers „Läger-Süd“ in den Bebauungsplan mit einbezogen werden. Im Rahmen der vorliegenden Planung Ihringen Süd – Kleinried soll die Gelegenheit genutzt werden, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Lückenschluss im Radwegenetz zwischen Ihringen und Gündlingen zu schaffen. Die bereits vorliegende Planung des Fahrradwegs von Ihringen nach Gündlingen wird daher in den Bebauungsplan integriert.

Die Gemeinde Ihringen möchte ihre Nahversorgungssituation erhalten und verbessern. Derzeit sind in Ihringen ein Discounter (Gewerbegebiet „Hinterschwemme“) und ein Supermarkt (gegenüber des Bahnhofs) sowie verschiedene kleine Lebensmittelgeschäfte und Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger) angesiedelt. Die Gemeinde Ihringen hat im Jahr 2013 ein Gutachten als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept erarbeiten lassen. Das Gutachten wurde im März 2014 fertiggestellt, die Bearbeitung des Einzelhandelsgutachtens und eine Standortalternativenprüfung erfolgten parallel. Aus der Standortalternativenprüfung ging hervor, dass nur der Standort Gündlingerstraße/Tunibergstraße in Ortsrandlage sich als geeignet erwiesen hat. Am 14.10.2019 wurde von dem Gemeinderat für den Teilbereich „Läger Süd“ bereits ein Aufstellungsbeschluss gefasst, da dieser jedoch nicht bekannt gemacht wurde und der Teilbereich „Läger Süd“ nun in die Gesamtbetrachtung „Ihringen Süd - Kleinried“ miteinbezogen wird, ist der Aufstellungsbeschluss von 2019 obsolet.

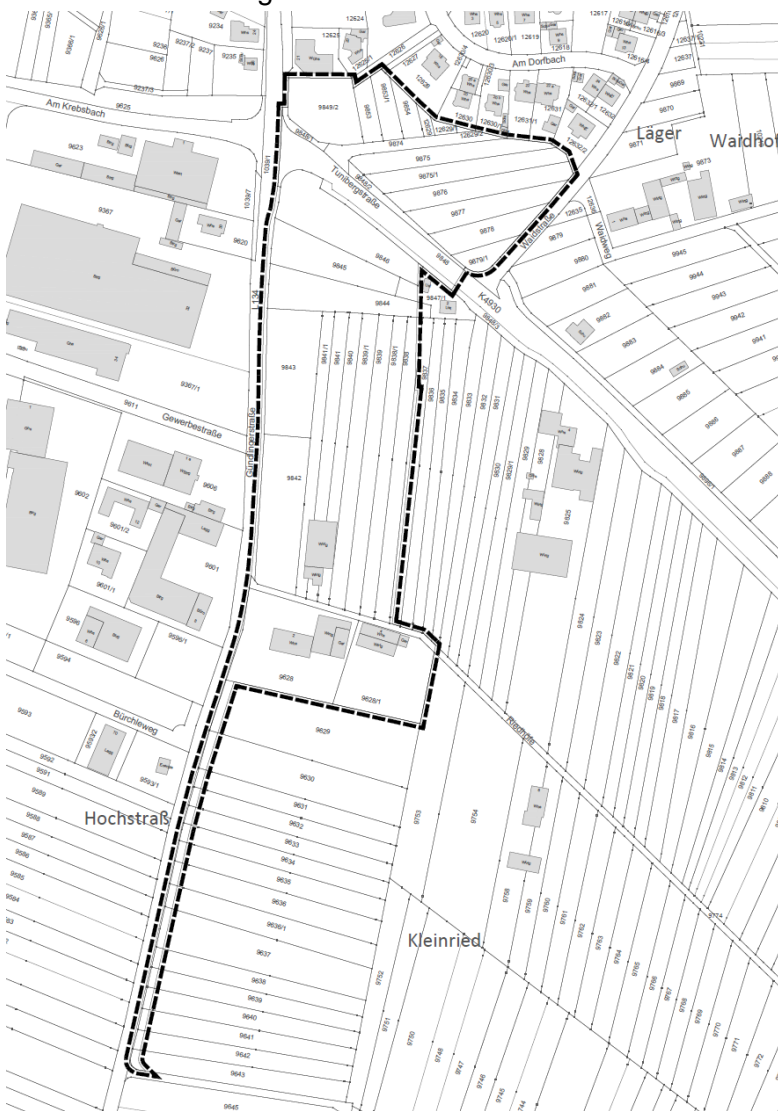
Für die geplanten Entwicklungen soll deshalb sowohl der Bereich des neuen Lebensmittelstandorts als auch der südlich davon gelegene Bereich des Winzerhofes und der unbebaute Teil des Bereichs „Läger-Süd“ in einem Bebauungsplan zusammengefasst werden, um die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Der Bebauungsplan „Ihringen Süd - Kleinried“ muss im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt werden. Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Langfristige Sicherung der Grundversorgung der Gemeinde

- Verbesserung des touristischen Angebots der Gemeinde
- Langfristige Sicherung des Winzerhofes durch ergänzende Angebote
- Südliche Ergänzung des Quartiers Läger-Süd
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen („Stadt der kurzen Wege“)
- kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen
- Lückenschluss des Fahrradwegenetzes von Ihringen nach Gündlingen

Das Plangebiet, mit einer Größe von ca. 3,35 ha, befindet sich am südlichen Ortsrand der Gemeinde Ihringen. Das Plangebiet wird von der Gündlingerstraße im Westen begrenzt. Die Tunibergstraße teilt das Plangebiet im nördlichen Teilbereich. Das Plangebiet schließt im Norden an den bestehenden Ortsrand und im Westen an das bestehende Gewerbegebiet „Hinterschwemme“ an. Im Plangebiet befinden sich derzeit landwirtschaftliche Flächen in Form von Obstanlagen und zum Teil Acker- und Grünflächen. Zudem befinden sich im südlichen Teilbereich des Plangebiets die Gebäude des bestehenden Winzerhofes.

Im Einzelnen gilt der Lageplan vom 17.10.2022. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Der Vorentwurf des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften wird mit Begründung und dem Scoping-Papier vom

10.11.2022 bis einschließlich 12.12.2022 (Auslegungsfrist)

beim Bauamt im Rathaus der Gemeinde Ihringen, Bachenstraße 42, 79241 Ihringen, im Bürgerbüro, während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Zudem sollte sich über die aktuell geltenden Regelungen aufgrund der Coronapandemie informiert werden.

Alle Unterlagen können auch auf der Homepage der Gemeinde Ihringen unter <https://www.ihringen.de/rathaus-und-buergerservice/oeffentliche+bekanntmachungen/bauleitplanung> eingesehen werden.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen bei der Gemeinde Ihringen abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Ihringen, 02.11.2022

gez. Benedikt Eckerle

Bürgermeister

Tag der Bereitstellung: 03.11.2022