Landkreis: Heilbronn
Stadt: Widdern
Gemarkung: Widdern

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Obere Kappel, 5. Änderung“

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

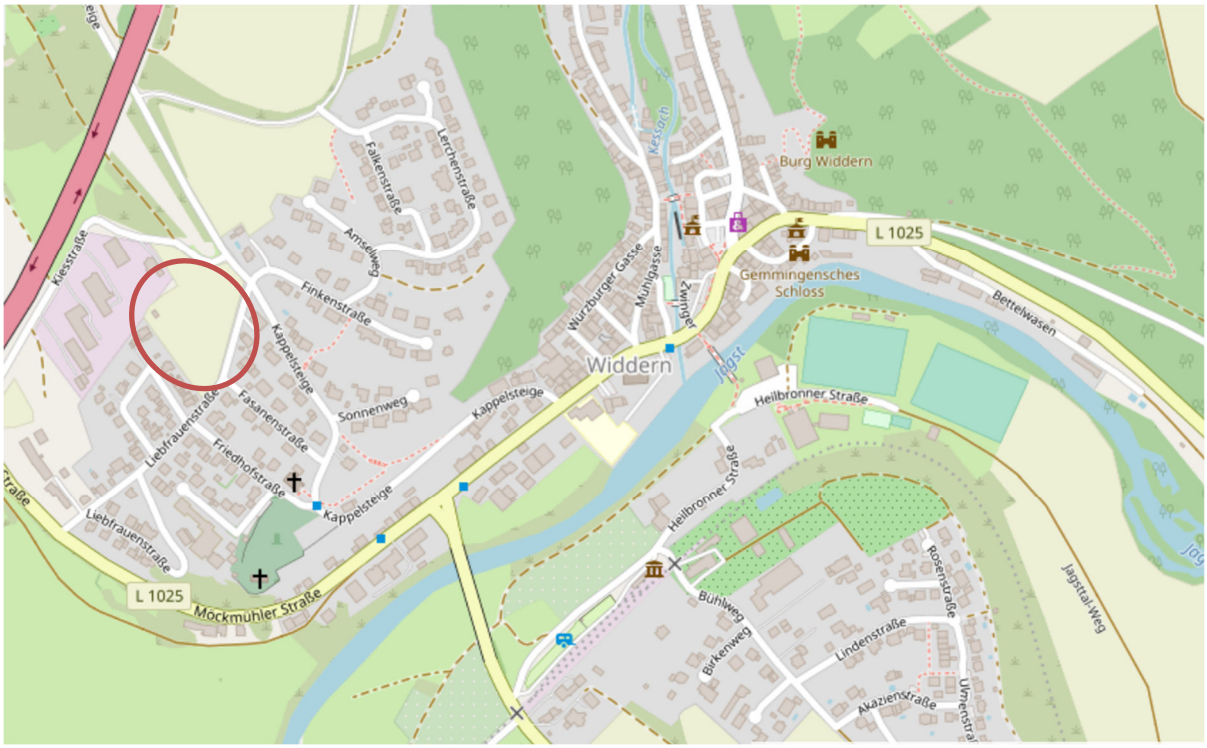
ENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am Stadtrand von Widdern, zwischen der Liebfrauenstraße, der Kappelsteige und der Kiesstraße (vgl. Übersichtsplan).

Es umfasst die Flurstücke 2561/1 und 2562, sowie Teile des Flurstücks 2561.



© Openstreetmap-Mitwirkende

2. Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen.

Am Rand der Ortslage Widderns befindet sich eine größere Baulücke. Der Bereich ist vollständig erschlossen und liegt im Innenbereich. Sowohl der Stadtkern als auch das überörtliche Verkehrsnetz lassen sich von hier aus gut erreichen. Ebenso grenzt der Außenbereich mit seinen Naherholungsmöglichkeiten fast direkt an.

Für diesen Bereich liegt eine Bauanfrage für Doppel- und Mehrfamilienhäuser vor, welche im Sinne einer sinnvollen Nachverdichtung im Innenbereich unterstützt wird. Da der rechtskräftige Bebauungsplan ein Mischgebiet festsetzt, das eine reine Wohnbebauung nicht ermöglicht, ist es notwendig, ihn vorhabenbezogen zu ändern.

3. Planerische Vorgaben

Das Plangebiet wird derzeit durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Obere Kappel, 3. Änderung“, als eingeschränktes Mischgebiet überplant.

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan ist es als gemischte Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung gem. § 13a (2) Satz 2 angepasst.

4. Topografie, momentane Nutzung

Das Gelände im Plangebiet stellt sich als Südwesthang dar. Das Gelände fällt von ca. 227 m ü. NN an der Kappelsteige am nordöstlichen Gebietsrand auf ca. 210 m ü. NN am südwestlichen Rand ab.

Das Plangebiet ist derzeit zum größten Teil Wiesenfläche, die durch einige kleinere Gehölze und Gartenflächen gegliedert wird. Am nördlichen Rand hat das Plangebiet einen kleinen Anteil an einer steilen Straßenböschung, welche durch Kräuter und Offenboden gekennzeichnet ist.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Gemäß § 1 (5) Satz 3 BauGB sollen städtebauliche Entwicklungen vorrangig durch Innenentwicklung erfolgen. Die Gemeinden sind somit dazu angehalten, innerörtliche Brach- und Konversionsflächen, sowie Baulücken zu bebauen, bevor neue Baugebiete im Außenbereich ausgewiesen werden. Die Zielsetzung der Bebauungsplanänderung entspricht dieser Vorgabe und ist Teil der kommunalen Strategie zur Schließung von Baulücken. Die vorliegende Planung stellt eine Nachverdichtung dar, die der derzeitigen Nachfragesituation entspricht. Die zulässige Nutzung sind Wohngebäude mit Tiefgaragen, Garagen und offenen Stellplätzen gemäß dem beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplan.

Geplant ist eine gemischte Bebauung aus insgesamt 5 Doppelhäusern und 9 Geschosswohnungsbauten mit jeweils maximal 8-10 Wohneinheiten. Die Doppelhäuser und vier der Geschosswohnungsbauten werden dabei linear entlang einer Privatstraße im topographisch niedrigeren Teil (Flurstücke 8561 und 8561/1) angeordnet, während die restlichen Geschosswohnungsbauten im oberen Teil (Flurstück 8562) gruppiert werden.

Das Maß der baulichen Nutzung ist über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Gebäudehöhe geregelt. Die Grundflächenzahl wird dabei gestaffelt festgesetzt von einer eher lockeren Bebauung mit einer niedrigeren Grundstücksausnutzung im oberen Bereich hin zu einer dichteren Bebauung mit einer höheren Grundstücksausnutzung im Bereich der Doppelhäuser. Dies entspricht auch der Bestandssituation, auch hier wird hangabwärts die Bebauung dichter und die Ausnutzung der Grundstücke wird höher. Die maximale Gebäudehöhe wird festgelegt als höchster Gebäudepunkt (HGP), bezogen auf Normallnull (NN). Die maximal mögliche Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird gestaffelt festgesetzt und steigt entsprechend dem Geländeverlauf von Südwest nach Nordost an. Die Gebäude sind hierbei mit einer Mischung aus Flach- und Pultdächern geplant, was auch so festgesetzt wird.

Die Parkierung wird im Bereich entlang der Privaterschließung vorrangig oberirdisch in Garagen und offenen Stellplätzen untergebracht, während die Gebäude im oberen Bereich ihre Parkierung in einer gemeinsamen Tiefgarage haben, welche unterhalb der Gebäude geplant ist. Aufgrund der Geländesituation kann diese nahezu eben ausgeführt werden. Über das Gesamtgebiet ist ein Stellplatzschlüssel von 2,0 Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt, wobei für die Doppelhäuser durch den Vorhabenträger mehr Stellplätze geplant sind, als nach diesem Schlüssel nötig wären.

6. Maßnahmen zum Schutz der Natur / stadtökologisch wirksame Maßnahmen

Um die durch die Dichte und Bauweise entstandene Versiegelungsrate zu minimieren, sind private Stellplätze, Zufahrten und Fußwege wasserdurchlässig auszuführen.

Zusätzlich sind, um dem Bodenschutz gerecht zu werden, verdichtete Bodenbereich nach Abschluss der Baumaßnahmen zu lockern, der Oberboden nach Zwischenlagerung einer Wiederverwertung zuzuführen und Mutterboden gesondert abzutragen und zu lagern, um den biologisch-aktiven Zustand zu erhalten.

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten, Fledermäusen und Vögeln ist die Beleuchtung mit insektenfreundlichen Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Eine nächtliche Ausleuchtung der Baustellen in der Sommerzeit wird untersagt.

Zudem ist die Pflanzung mehrerer Bäume auf den Grundstücken vorgesehen.

Die Baugrundstücke haben am nördlichen Rand einen kleinen Anteil an einem kartierten Biotop „Feldhecken und Feldgehölze“, welches jedoch vor Ort bereits seit längerem nicht mehr vorhanden ist. Da sich in diesem Bereich dafür ein anderer Lebensraum mit Vorkommen der Blindschleiche ausgebildet hat, wurden zum Schutz der Population in diesem Bereich Bauzeit- und Pflegebeschränkungen festgesetzt. Ein vorhandener Nistkasten ist zudem zu erhalten.

7. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt primär über die östlich verlaufende Liebfrauenstraße. Von hier erfolgt die Zufahrt in eine neu zu planende Stichstraße mit begleitendem Gehweg, welche die Häuser im unteren Bereich (Flurstück 2561/1) erschießt, sowie eine Zufahrt in die Tiefgarage der Häuser im oberen Teil (Flurstück 2562). Eine weitere Tiefgaragenzufahrt erfolgt von der Kiesstraße. Oberirdische Stellplätze sind an der neuen Stichstraße, an der Liebfrauenstraße und an der Kappelsteige geplant.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt über die bereits vorhandenen Infrastrukturanlagen (Bestandsanschluss).

8. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes Davon:	ca.	102 Ar	100 %
Baufläche	ca.	91 Ar	89 %
Straßenfläche und Verkehrsgrün (Privatstraße)	ca.	11 Ar	11 %

9. Auswirkungen der Bauleitplanung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB / Artenschutz

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um die Wiedernutzbarmachung bzw. Nachnutzung innerörtlicher Flächen handelt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB sind mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von ca. 3731 m² erfüllt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Zur Prüfung der Betroffenheit von artenschutzfachlichen Belangen wurde für das Bebauungsplanverfahren eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Die Ergebnisse sind in der Anlage der Begründung dargestellt, daraus abgeleitete Minimierungsmaßnahmen sind festgesetzt.

Aufgrund der Nähe zu Gewerbeflächen und zur Autobahn BAB 81, welche in diesem Bereich auf einer Brücke das Jagsttal quert, wurde eine Geräuschimmissionsprognose erstellt. Aus dieser ergeben sich Festsetzungen zur Minimierung der negativen Auswirkungen des von der Autobahn einfallenden Schalls. Die Ergebnisse sind ebenfalls in der Anlage der Begründung dargestellt.

Gefertigt:
Untergruppenbach, den 19.04.2023

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Anhang:

Artenempfehlung zu Gehölzpflanzungen

angefertigt durch:

Landratsamt Heilbronn
Bauen, Umwelt und Nahverkehr
Lerchenstraße 40
74072 Heilbronn

Anlagen der Begründung:

1. Vorhaben- und Erschließungsplan

angefertigt durch:

Architekturbüro Meike Wiemann
Dipl.-Ing. (FH) Meike Wiemann, Freie Architektin
Sindringer Straße 1
74613 Öhringen-Ohrnberg

2. Artenschutzrechtliche Prüfung

angefertigt durch:

Roosplan
Adenauerplatz 4
71522 Backnang

3. Geräuschimmissionsprognose

angefertigt durch:

RW Bauphysik
Ingenieursgesellschaft mbh & Co. KG
Im Weiler 5-7
74523 Schwäbisch Hall

BEDEUTUNG HEIMISCHER GEHÖLZE

Bäume und Sträucher übernehmen vielfältige Aufgaben in der freien Landschaft:

- Sie sichern die Ufer entlang von Fließ- und Stillgewässern und vermindern die Bodenerosion an Feldrainen und Böschungen.
- Sie verbessern den Lärm- und Sichtschutz entlang von Straßen und Wegen und wirken sich vorteilhaft auf das Kleinklima aus.
- Sie gliedern die Landschaft und binden Gebäude in ihre Umgebung ein.
- Sie sind ein unverzichtbarer Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt und bieten Nahrung, Nistplatz und Schutz.
- Sie erhöhen den Erholungs- und Freizeitwert der Landschaft.

VERWENDUNG HEIMISCHER GEHÖLZE

Damit eine Pflanzung in der freien Landschaft Erfolg hat, müssen die gewählten Gehölzarten sowohl standortgerecht als auch naturraumtypisch sein.

Standortgerechte Gehölze wachsen gut an, sind wüchsig und benötigen wenig Pflege. Naturraumtypische Gehölze haben sich im Laufe der Jahrtausende an das Klima des jeweiligen Naturraums angepasst. Die Blüten und Früchte bieten vielen Insekten, Vögeln und Kleinsäugern Nahrung.

Die beste Pflanzzeit ist der Herbst. Pflanzen erhalten Sie bei Ihrer Baumschule vor Ort.

Außerhalb von geschlossenen Ortschaften dürfen nach § 40 (4) Bundesnaturschutzgesetz nur heimische Gehölze gepflanzt werden. Im Landkreis Heilbronn sind dies die im Innenteil genannten Bäume und Sträucher. Diese Einschränkung gilt nicht für den Anbau von Pflanzen in der Land- und Forstwirtschaft.

KONTAKT

POSTADRESSE
Landratsamt Heilbronn
Bauen, Umwelt und Nahverkehr
Lerchenstraße 40
74072 Heilbronn

DIENSTSTELLE
Kaiserstraße 1
74072 Heilbronn

TELEFON
07131 994-380

E-MAIL
bauen-umwelt-nahverkehr@landratsamt-heilbronn.de

INTERNET
www.landkreis-heilbronn.de

HEIMISCHE GEHÖLZE

EMPFEHLUNGEN ZUR ARTENAUSWAHL UND PFLANZUNG IM LANDKREIS HEILBRONN

LEV Landschaftserhaltungsverband für den Landkreis Heilbronn e.V.

LANDKREIS HEILBRONN

BOTANISCHER NAME	DEUTSCHER NAME	VERWENDUNG	STANDORT / BODEN
BÄUME			
Acer campestre	Feld-Ahorn	b,d,f	1,4,5,6
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	a,b,d,e,f	4,5,6
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	a,b,d,e,f	3,5,6
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	c,d,e,f	2,3,5,6
Betula pendula	Hänge-Birke	a,e	1,4,5,
Carpinus betulus	Hainbuche	a,b,d,f	3,4,5,6
Fagus sylvatica	Rotbuche	a,d,f	1,2,5,6
Fraxinus excelsior	Esche	a,b,c,d,e,f	1,3,5,6
Populus tremula	Zitterpappel	c,e,f	3,4,5,6
Prunus avium	Vogel-Kirsche	a,b,d,f	4,5,6
Prunus padus	Traubenkirsche	a,c,e,f	3,5,6
Sorbus aucuparia	Eberesche	a,b,d,e,f	2,3,4,5,6
Sorbus domestica	Speierling	a,d,f	1,4,5,6
Sorbus torminalis	Elsbeere	a,b,d	4,5,6
Quercus petraea	Trauben-Eiche	a,b,d,f	4,5
Quercus robur	Stiel-Eiche	a,b,d,f	4,5
Salix alba	Silber-Weide	a,c,f	1,3,5
Salix fragilis	Bruch-Weide	a,c,f	3,5
Tilia cordata	Winter-Linde	a,d,e,f	4,5,6
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	a,d,e,f	1,3,5,6
Ulmus minor	Feld-Ulme	a,b,d,e,f	1,3,4,5,6
Umus glabra	Berg-Ulme	a,d,f	3,5,6
STRÄUCHER			
Corylus avellana	Haselnuß	b,d,e,f	1,2,3,4,5,6
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	b,c,d,f	1,3,4,5,6
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	a,b,d,f	1,4,5,6
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	a,b,c,d,f	1,3,4,5,6,
Frangula alnus	Faulbaum	b,c,d,e,f	2,3,5,6
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	b,d,f	1,3,4,5
Prunus spinosa	Schlehe	b,d,e,f	1,4,5
Rubus fruticosus	Brombeere	b,c,d,e,f	2,3,4,5,6,
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	b,d,f	1,4,5,6
Rosa canina	Hunds-Rose	b,d,e,f	5,6
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	b,d,f	1,4,5
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	a,b,d,e,f	3,5,6
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	a,b,c,d,e,f	2,3,6
Salix caprea	Sal-Weide	a,b,c,e,f	3,4,5,6
Salix purpurea	Purpur-Weide	b,c,e,f	1,3,4,5,6
Salix triandra	Mandel-Weide	b,c,e,f	1,3,5,6
Salix viminalis	Korb-Weide	b,c,e,f	1,3,5
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	a,b,c,d,f	3,5,6

LEGENDE

a = Einzelstellung
b = Feldhecke
c = Ufergehölz
d = Vogelschutzgehölz
e = Pioniergehölz
f = Bienenweide

LEGENDE

1 = kalkhaltig
2 = sauer
3 = feucht-nass
4 = trocken
5 = sonnig
6 = halbschattig