

Landkreis: Heilbronn
Stadt: Widdern
Gemarkung: Widdern

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Wohnen an der Kessach“

Begründung

VORENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Stadtzentrums von Widdern zwischen der L 2133/Unterkessacher Straße und der Kessach (vgl. nachfolgender Übersichtsplan). Es umfasst die Flurstücke 93/3, 94, 95, 95/1, 96, 97, 97/1 und 98.



© 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.

Der bestehende Bauhof der Stadt Widdern an der Unterkessacher Straße soll verlagert werden, da es am derzeitigen Standort einige Konflikte gibt, die nicht überwunden werden können. Dies ermöglicht es, auf dem knapp 0,4 ha großen Areal eine Nachverdichtung zu entwickeln, welche sich direkt angrenzend an den Stadtkern befindet. Entsprechend des Bedarfs und der direkten Umgebung soll hier eine Wohnnutzung untergebracht werden.

Um eine geordnete Entwicklung der Nachnutzung des Bauhofareals zu sichern, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans notwendig. Das Verfahren kann aufgrund der innerörtlichen Lage im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

3. Topografie, momentane Nutzung

Das Plangebiet ist größtenteils nahezu eben und liegt auf 192,5 m ü. NN. Am westlichen Rand befindet sich der Böschungsbereich zur Kessach, im südlichen Bereich liegt die Zufahrt von der Unterkessacher Straße, die mit ca. 194,5 m ü. NN im Süden und 197 m ü. NN im Norden deutlich über dem Plangebiet liegt. Das Gebiet wird derzeit bereits durch den Bauhof genutzt.

4. Planerische Vorgaben

Auf der Ebene der Regionalplanung liegt die Fläche innerhalb der besiedelten Fläche.

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Möckmühl nicht dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a (2) Satz 2 BauGB berichtigt.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Der Stadtverwaltung liegt bereits ein konkreter Entwurf eines Vorhabenträgers für das Areal vor. Dieser wurde auch dem Gemeinderat bereits im Oktober 2023 vorgestellt. Dieser umfasst mehrere drei- bis fünf-geschossige Mehrfamilienhäuser mit einem flexiblen Wohnungsmix aus 1- und 3-Zimmerwohnungen, wobei bei einem sich ändernden Bedarf mehrere 1-Zimmerwohnungen modular zu einer 3-Zimmerwohnung zusammengeschlossen werden können. Daher ist auch die zukünftige Wohnungszahl variabel und liegt zwischen 68 und 84 Wohneinheiten. Die notwendigen Stellplätze werden in einer gemeinsamen Tiefgarage untergebracht, welche durch eine weitere, ebenerdig von der Unterkessacher Straße erreichbare Garage ergänzt wird. Im Bereich der Böschung der Kessach werden die Gebäude aufgeständert, um eine potenzielle Hochwassersituation zu berücksichtigen. Die Dächer werden in Form von extensiv begrünten Flachdächern mit zusätzlicher Photovoltaik umgesetzt.

Die genaue Ausgestaltung wird im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, welcher der Begründung als Anlage beigelegt ist.

6. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets erfolgt wie bisher über die bestehende L 2133/Unterkessacher Straße.

7. Maßnahmen zum Schutz der Natur / ökologisch wirksame Maßnahmen

Werden im weiteren Verfahren entwickelt und festgesetzt.

8. Kennzeichnungspflichtige Flächen / Nachrichtliche Übernahmen

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 Abs. 5 BauGB sind nach vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden.

9. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluss an die bestehende örtliche Infrastruktur sicherzustellen.

10. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 38 Ar
-------------------------------	-----------

11. 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 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 werden für das Bebauungsplanverfahren artenschutzrechtliche Begehungen durchgeführt. Erste Ergebnisse sind in der Anlage der Begründung in Form einer Vorprüfung protokolliert.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 12.07.2024

Käser Ingenieure

Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Anhang:

Artenempfehlung zu Gehölzpflanzungen

angefertigt durch:

Landratsamt Heilbronn
Bauen, Umwelt und Nahverkehr
Lerchenstraße 40
74072 Heilbronn

Anlagen zur Begründung:

1. Vorhaben- und Erschließungsplan

bearbeitet durch:

Seeberger&Kollegen Projektentwicklungsgesellschaft mbH
Hauptstraße 91, 74930 Ittlingen
und
Neckar Building GmbH
Wilhelmstraße 25, 74072 Heilbronn

2. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

bearbeitet durch:

IUS Weibel & Ness GmbH
Römerstraße 56, 69115 Heidelberg

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 Boden-erosion 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 naturraum-typisch sein.

Standortgerechte Gehölze wachsen gut an, sind wüchsig und benötigen wenig Pflege. Naturraum-typische Gehölze haben sich im Laufe der Jahr-tausende an das Klima des jeweiligen Naturraums angepasst. Die Blüten und Früchte bieten vielen Insekten, Vögeln und Kleinsäu-gern 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



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
Ulmus glabra	Berg-Ulme	a,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

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	Eingrifflicher 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