

Landkreis: Heilbronn
Stadt: Widdern
Gemarkung: Widdern

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Hofäcker“

Begründung

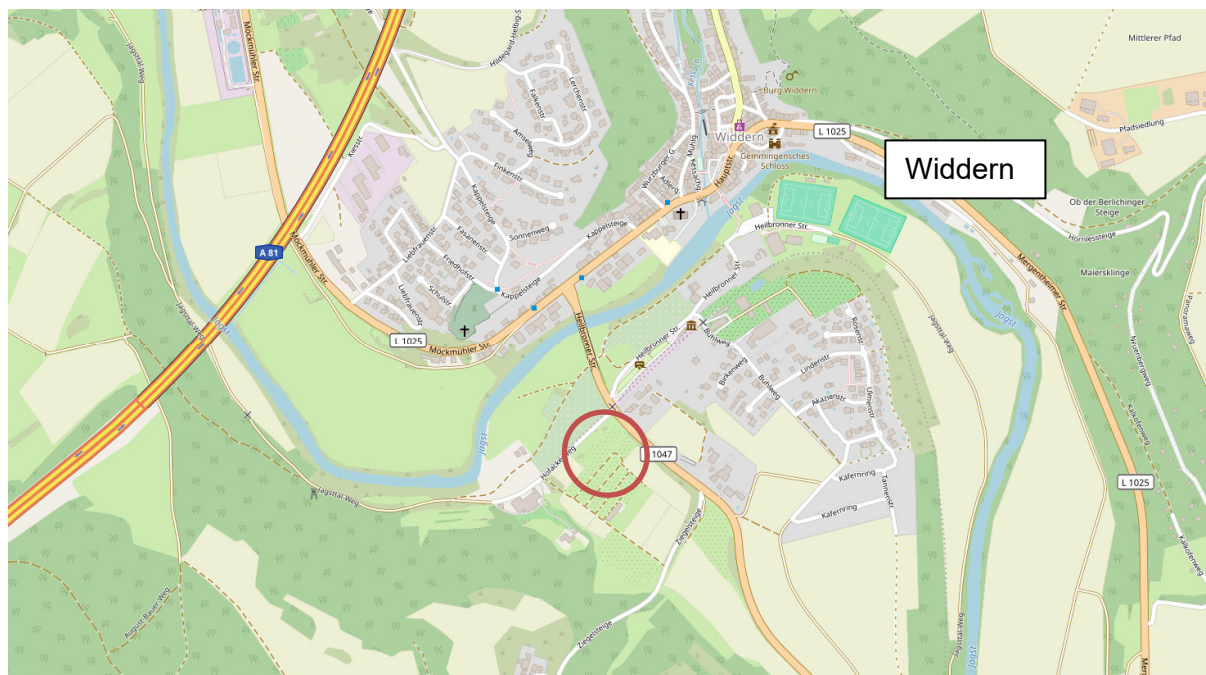
VORENTWURF

Teil 1: Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Süden Widderns, Ecke Heilbronner Straße (L 1047) – Hofäckerweg (vgl. nachfolgender Übersichtsplan).

Es umfasst die Flurstücke Nr. 3280 (teilweise), 3283 (teilweise), 3296-3318, 3319/1-3326, 3344/2, 3345/2, 3346/2-3346/4, 3350/1, 3353, 3354/2, 3356, 3404, 3405 (teilweise), 3409-3412, 3562/1, 3563 (Hofäckerweg) auf Gemarkung Widdern.



© Openstreetmap-Mitwirkende

1.2 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.

In der Stadt Widdern gibt es zwar noch einen Lebensmitteleinzelhandel, jedoch wird dieser in absehbarer Zeit schließen. Daher begrüßt die Stadt die Anfrage des Projektentwicklers zur Errichtung eines Lebensmitteldiscounters, um auch künftig eine örtliche Grundversorgung zu gewährleisten. Innerhalb der Ortslage ist kein geeigneter Standort vorhanden. Restriktionen bestehen seitens der Topografie, Größe, Verfügbarkeit, Bebaubarkeit und dem Hochwasserrisiko. Eine innerörtliche Industriebrache gibt es nicht. Daher wurde dieser Standort am Ortsrand unter Berücksichtigung der Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer gewählt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig.

1.3 Topografie, momentane Nutzung

Entlang des Hofackerwegs fällt das Gelände leicht von ca. 194 m üNN im Norden (Einmündung Heilbronner Straße) auf ca. 193 m üNN im Westen. Von Nordwesten (Hofackerweg) nach Südosten (Feldweg) hingegen steigt das Gelände mit einem Höhenunterschied von ca. 5 m insgesamt wesentlich stärker an, wobei sich ein deutlicher Höhenversatz im Bereich des Feldgehölzes befindet.

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Krautgärten, die teilweise jedoch nicht mehr genutzt werden und sich zu Wiesenflächen entwickelt haben. Der rückwärtige Teil wird landwirtschaftlich von einem Gärtnereibetrieb genutzt. Etwa mittig befindet sich ein Feldgehölz, das teilweise als Offenlandbiotop kartiert ist.

1.4 Planerische Vorgaben

Die Stadt Widdern wird gem. Regionalplan 2020 der Region Heilbronn-Franken dem ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet und ist auf ihre Eigenentwicklung beschränkt. Sie besitzt keine zentralörtliche Funktion und liegt auf keiner Entwicklungsachse. Das Plangebiet liegt außerhalb regionalplanerischer Vorrang- und Vorbehaltsgebieten.

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Möckmühl überwiegend als landwirtschaftliche Fläche enthalten, entlang des Hofackerwegs ist eine öffentliche Grünfläche dargestellt. Die Fläche war in einer früheren Fortschreibung bereits als gewerbliche Fläche dargestellt, wurde jedoch im Zuge der Gewerbeentwicklung „Löhren“ zurückgenommen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich das Offenlandbiotop „Feldgehölz Hofacker südwestlich Widdern“. Im Nordosten ragt ein kleiner Teil des Offenlandbiotops „Feldhecken an der Landstraße L1047 südlich Widdern“ in das Plangebiet.

Weiterhin durchzieht der landesweite Biotopverbund mittlerer Standorte 500 m Suchraum im Westen das Plangebiet.

1.5 Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen kleinflächigen Lebensmitteldiscounter inkl. Backshop zu schaffen.

Das Plangebiet wird als Sondergebiet für Einzelhandel festgesetzt. Zulässig ist ein Betrieb des Lebensmitteleinzelhandels inklusive Backshop bis maximal 800 m² Verkaufsfläche sowie diesem untergeordnete Nebenanlagen wie Stellplätze, Überdachungen für Einkaufswägen, Werbeanlagen, Stützmauern, etc.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt. Stellplätze und weitere befestigte Flächen, die wasserdurchlässig hergestellt sind, sind nicht mitzurechnen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin über die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, die nach den Erfordernissen einer Einzelhandelsnutzung bemessen wird. Die Gebäudehöhe wird über einen höchsten Gebäudepunkt (HGP) eindeutig definiert.

Konkret sieht die Planung im südwestlichen Plangebietsteil die Errichtung des Gebäudes für den Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit einer Höhe von *-wird im weiteren Verfahren ergänzt-* vor. Im nordöstlichen Bereich sind 66 Stellplätze für PKW und 11 Fahrradstellplätze geplant. Um das topografisch bewegte Gelände für das Vorhaben nutzbar zu machen, ist entlang des südöstlichen Plangebietsrandes eine Stützmauer vorgesehen. Diese kann in das festgesetzte Pflanzgebot eingebunden werden. Bei Umsetzung des Pflanzgebots sind 6 Bäume und 12 Sträucher zu pflanzen. Im Norden befindet sich ein freistehender Werbepylon.

1.6 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets erfolgt mittels Anbindung an den Hofackerweg, der östlich an die Landesstraße L1047 angeschlossen ist.

1.7 Maßnahmen zum Schutz der Natur / ökologisch wirksame Maßnahmen

Stellplatzanlagen sind wasserdurchlässig herzustellen und durch Baumpflanzungen zu unterteilen. Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.

1.8 Kennzeichnungspflichtige Flächen / Nachrichtliche Übernahmen

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

1.9 Ver- und Entsorgung

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

1.10 Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	83 Ar
Sondergebiet	ca.	70 Ar
Öffentliche Verkehrsflächen inkl. Verkehrsgrünflächen	ca.	13 Ar

1.11 Auswirkungen der Bauleitplanung

Die Umsetzung der Planung hat Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt. Diese werden im Teil 2 der Begründung, dem Umweltbericht dargestellt und bewertet. Teil des Umweltberichts ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Zur Prüfung der Betroffenheit von artenschutzfachlichen Belangen wird im weiteren Verfahren eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 29.08.2024

Käser Ingenieure

Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Teil 2 der Begründung

Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

angefertigt durch:

-wird im weiteren Verfahren ergänzt-

Anhang:

Artenempfehlung zu Gehölzpflanzungen

angefertigt durch:

Landratsamt Heilbronn
Bauen, Umwelt und Nahverkehr
Lerchenstraße 40
74072 Heilbronn

Anlagen zur Begründung:

2. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

bearbeitet durch:

-wird im weiteren Verfahren ergänzt-