

Landkreis: Heilbronn
Stadt: Widdern
Gemarkung: Widdern

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Wohnen an der Kessach“

Begründung mit Nachtrag

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 93/4, 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. Diese Vorentwurfsplanung wurde in Abstimmung mit der Gemeinde angepasst und die geänderte Planung dem Gemeinderat am 17.02.2025 erneut vorgestellt. Der finale Entwurf fand im Gemeinderat Zustimmung und sieht auf einem privaten und den Grundstücken des ehemaligen Bauhofs der Stadt Widdern eine Wohnanlage vor, welche in fünf aufgeständerte, 4- und 5-geschossige Baukörper gegliedert ist. Unter dem Gesamtbaukörper befindet sich im UG eine offene Parkebene. Die Ausrichtung der Baukörper orientiert sich an der bestehenden Umfeldbebauung im Osten und Süden. Die Bauweise ist offen und die drei 5-geschossigen Baukörper im Norden und Westen werden mit extensiv begrünten Flachdächern und Photovoltaikanlagen versehen. Die unterbrochenen und gegliederten, 4-geschossigen Gebäudevolumen entlang der Unterkessacher Straße passen sich hinsichtlich Höhenentwicklung und Satteldächern der größtenteils geschlossen und gereihten Umfeldbebauung an, werten das Straßenbild mit Grünflächen und zurückversetzten Zugangsbereichen auf und verschatten die gegenüberliegende Wohnbebauung nicht.

Die Abstandsflächen werden entsprechend der Regelungen eines besonderen Wohngebiets auf 0,2 der Wandhöhe verkürzt. Dies ist aufgrund der innerörtlichen Lage an dieser Stelle angemessen, da sich auch die Umgebungsbebauung sehr eng, mit geringen Abstandsflächen präsentiert. Somit wird der Maßstab der Umgebung aufgenommen.

Der fünfteilige, unterbrochene Gesamtbaukörper verfügt insgesamt über 79 Wohneinheiten und wird über drei außenliegende Treppenhausanlagen, einem Aufzug an zentraler Stelle und zwischenliegenden, offenen Erschließungsfluren in der Art eines Laubengangs barrierefrei erschlossen. Die drei 5-geschossigen Baukörper im Norden und Westen verfügen zusammen über 52 und die zwei im Westen angegliederten, 4-geschossigen Baukörper mit Satteldach insgesamt über 27 Wohneinheiten, mit einer Durchmischung von 68 Einraum-, 3 Zweiraum-, 4 Dreiraum-, 3 Vierraum- und 1 Fünfraum-Wohnungen, welche barrierefrei nutzbar sind. Im UG befinden sich zudem Nebenräume für Technik, Müllsammelbehälter und Fahrräder. Weitere Fahrradstellplätze befinden sich im EG.

Alle notwendigen Stellplätze werden in einer gemeinsamen Tiefgarage untergebracht, welche durch eine weitere, ebenerdig von der Unterkessacher Straße erreichbare Garage ergänzt wird. Die Parkebenen verfügen über überdachte Pkw-Stellplätze im EG und UG, wovon 56 Stellplätze in Form von Doppelparkern im UG hergestellt werden. Öffentlicher Parkraum wird nicht beansprucht. Insgesamt werden 85 Stellplätze auf dem Grundstück hergestellt, wobei die Parkebene über eine zweispurige Ein- bzw. Ausfahrt mit Rückstaufläche an der südöstlichen Grundstücksgrenze verfügt.

In Richtung der Kessach werden die Gebäude aufgeständert, um eine potenzielle Hochwassersituation zu berücksichtigen.

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

Versickerungsfähige Beläge und Grünflächen begünstigen das Mikroklima mit einer Belüftung aus allen Richtungen.

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. Die Ergebnisse sind in der Anlage der Begründung in Form einer artenschutzrechtlichen Einschätzung protokolliert. Es sind keine Verbotstatbestände zu erwarten.

Das Bauvorhaben grenzt an das Vogelschutzgebiet 6624-401 „Jagst mit Seitentälern“. Daher wurde eine Natura 2000-Vorprüfung notwendig, welche ebenfalls in der Anlage der Begründung protokolliert ist. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 12.07.2024/12.03.2025

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

2. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

bearbeitet durch:

IUS Weibel & Ness GmbH
Römerstraße 56, 69115 Heidelberg

3. Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung sowie artenschutzrechtliche Einschätzung

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 Kleinsäugetern 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
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

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

Landkreis: Heilbronn
Stadt: Widdern
Gemarkung: Widdern

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften „Wohnen an der Kessach“

Nachtrag der Begründung

Eingegangene Anregungen anlässlich der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vom 26.08.2024 – 27.09.2024:

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
01. Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung vom 20.08.2024	Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.
02. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 vom 20.08.2024	Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.
03. terranets bw GmbH vom 05.09.2024	Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes liegen keine Anlagen u. Leitungen der terranets bw GmbH. Bitte nehmen Sie uns für o.g. Anfragen aus Ihrem Verteiler.	Kenntnisnahme und Beachtung.
04. Regionalverband Heilbronn-Franken vom 17.09.2024	Vielen Dank für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 zu folgender Einschätzung: Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Eine Nachverdichtung im Innenbereich mit Mehrfamilienhäusern ist ein gutes Vorgehen gegen die bestehende Wohnungsnot. Mit den geplanten 68 bis 84 Wohneinheiten übersteigt die geplante Bruttowohndichte die per Regionalplan vorgegebene Bruttowohndichte. Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens. Außerdem bitten wir um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung, des Datums und Übersendung einer Planzeichnung, gerne auch in digitaler Form. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich. Hierfür bedanken wir uns vorab.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme und Beachtung. Kenntnisnahme und Beachtung.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
05. Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege vom 18.09.2024	Vielen Dank für die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege am o.g. Planvorhaben in Widdern. Nach Prüfung der Unterlagen werden denkmalpflegerische Belange hier wie folgt berührt. Archäologische Denkmalpflege Teile des Planraums liegen innerhalb archäologischer Verdachtsflächen des historischen Siedlungskerns „Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Ortskern Widdern“ (Prüfball, Listen-Nr. 1M). Im Gebiet hat ehemals der um 1810 errichtete herrschaftliche Schafstal gestanden, an dessen Stelle zuletzt der städtische Bauhof eingerichtet worden ist. Durch diese moderne Überprägung des Areals dürfen eventuell aussagekräftige Bodenkunden bereits beseitigt oder erheblich gestört worden sein. Aus Sicht der Archäologischen Denkmalpflege können daher Bedenken zurückgestellt werden. Weiterhin können jedoch denkmalrelevante Aufschlüsse im Rahmen von Tiefbaumaßnahmen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Es wird um Berücksichtigung der Regelungen gem. §§ 20 und 27 Denkmalschutzgesetz (DSchG) gebeten: Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Wir bitten diesen Hinweis in die Planunterlagen, sofern nicht bereits enthalten, zu übernehmen. Ausführende Bauunternehmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.	Kenntnisnahme. Ein Hinweis auf das archäologische Denkmal wurde aufgenommen.
06. Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken vom 24.09.2024	Wir bestätigen den Eingang Ihres Schreibens vom 14.08.2024 sowie den Erhalt der Planunterlagen. Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben und nach sorgfältiger Prüfung der Unterlagen wird mitgeteilt, dass seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken an dem geplanten Vorhaben bestehen.	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
07. Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung Umwelt vom 24.09.2024	Das Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 5 - Umwelt, nimmt zu der im Betreff genannten Planung wie folgt Stellung: Wasser/Boden: Als Unterhaltungspflichtiger für das Gewässer I. Ordnung Jagst sind wir nicht betroffen. Die Kessach ist ein Gewässer II. Ordnung. Allerdings weisen wir darauf hin, dass Teile des Plangebietes im Überschwemmungsgebiet der Kessach liegen, insbesondere das Grundstück Flurstücksnr. 97 ist bereits bei einem HQ10 überflutet. Bei einem HQ100 ist die Überflutungstiefe etwa 60 cm.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Das Gelände wurde zwischenzeitlich vermessen. Dabei wurde festgestellt, dass sich die tatsächlichen Grenzen des Überschwemmungsgebiet weiter westlich befinden als auf der Hochwassergefahrenkarte der LUBW dargestellt. Es ist nur das HQextrem betroffen. Die Planung wurde zudem angepasst, sodass die geplanten Gebäude damit vereinbar sind. Ein Teil des Gebäudes wurde zurückgenommen, der Rest wird in Ständerbauweise errichtet. Da es sich bei dem gewählten Verfahren um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist auch gesichert, dass die Planung entsprechend umgesetzt wird. Der tatsächliche Verlauf des HQextrem wurde in den zeichnerischen Teil aufgenommen.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Die Nutzungsänderung von Bauhof zu Wohnung führt zu einer Änderung der potentiellen Störungs- und Einflusszeiten auf das Vogelschutzgebiet. Wohnräume werden unter Umständen bis spät in die Nacht beleuchtet, man hält sich auf den Balkonen auf und es findet mehr Bewegung statt. Um planerische Konflikte zu vermeiden sollte der Abgrenzungsbereich des Plangebietes sauber von der Grenze des Vogelschutzgebietes getrennt werden. Zur Überprüfung, ob die Änderung der Bauart und Nutzung der neuen Gebäude Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet hat, ist zudem eine Natura 2000 - Vorprüfung mittels Formblatt (https://um.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-um/intern/Dateien/Dokumente/3/Umwelt/Naturschutz/Schutzgebiete/Natura2000/Formblatt_Natura2000_Vorpruefung.pdf) vorzunehmen. Wir bitten um Zusendung des ausgefüllten Formblattes. Sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht auszuschließen, ist eine Natura 2000 - Verträglichkeitsprüfung vorzunehmen. Ebenfalls bitten wir darzulegen, ob bei der artenschutzrechtlichen Begutachtung am 09.07.2024 auch der angrenzende Teilbereich im Vogelschutzgebiet entlang der Kessach mit betrachtet wurde. Neben den dort potentiell vorkommenden Brutvögeln können sich veränderte Auswirkungen auf Fledermäuse ergeben, wenn sich Fortpflanzungs- und Ruhestätten in den Gehölzen am Ufer befinden oder der Jagdkorridor durch geänderte Lichtverhältnisse beeinträchtigt wird. Wir bitten darum, die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände um den Gewässerabschnitt und seine Ufer zu erweitern und Auswirkungen auf die dortige, artenschutzrechtlich relevante Fauna darzulegen. <u>Textteil</u> Aufgrund der Lage am Vogelschutzgebiet und um die Auswirkungen des Bebauungsplans sowie die damit einhergehenden Eingriffe in die Schutzgüter Natur und Landschaft, Boden, Arten und Biotope möglichst gering zu halten, regen wir aus naturschutzrechtlicher Sicht an, die folgenden Punkte im Textteil aufzunehmen:	Eine Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung wurde durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass keine Beeinträchtigung vorliegt. Zudem kommt die artenschutzrechtliche Einschätzung zu dem Ergebnis, dass durch das Bauvorhaben keine Verbotstatbestände zu erwarten sind. Aufgrund der Ergebnisse der Untersuchungen kann die Abgrenzung so verbleiben wie bisher. Eine Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung wurde durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass keine Beeinträchtigung vorliegt und eine Verträglichkeitsprüfung nicht notwendig ist. Die Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung ist den Unterlagen als Anlage der Begründung beigelegt. Dies ist im Rahmen der Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung geschehen. Die Artengruppe Fledermäuse wurde entsprechend der gesetzlichen Vorgaben ausreichend beurteilt. Der Artenschutz wurde entsprechend der gesetzlichen Vorgaben ausreichend beurteilt.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	• Insektenschonende Beleuchtung des Plangebietes: Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig. • Vogelschlag: Bei den entstehenden Gebäuden, die an den Außenbereich grenzen, ist ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel gegeben, sobald Fensterscheiben den Himmel oder Naturraumstrukturen spiegeln und Glasfassaden über eine Ecke geplant werden. Grundsätzlich sollten Situationen mit Fallenwirkung vermieden werden. Neben dem Verzicht auf Glasfronten existieren Maßnahmen, durch die Glasfassaden für Vögel wahrnehmbar gemacht werden können. Informationen hierzu finden Sie unter: https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbrochure_2022_D.pdf • Wasserdurchlässige Beläge: Die Flächen für Wege, die der inneren Erschließung der baulichen Anlagen dienen, sowie Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien (z.B. wassergebundene Wegedecke, Rasenpflaster, usw.) herzustellen oder das anfallende Oberflächenwasser in angrenzende, unversiegelte Bereiche abzuleiten und dort zu versickern. • Artenschutz: Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Es ist außerdem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). • Schutzfrist: Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugetern dürfen Gehölzrückschnitte und Rodungsmaßnahmen im Allgemeinen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden (§§ 39 Abs. Satz 1 Nr. 2 i. V. m. 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG). Grundwasser/Altlasten/Boden Nach fachlicher Prüfung der Planunterlagen wird wie folgt Stellung genommen:	Die Festsetzung wurde aufgenommen. Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen. Die Festsetzung wurde aufgenommen. Ein entsprechender Hinweis auf die geltende Rechtslage wurde aufgenommen. Ein entsprechender Hinweis auf die geltende Rechtslage wurde aufgenommen.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<u>Grundwasser</u> Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Wir empfehlen im Textteil des Bebauungsplans auf allgemeine Belange des Grundwassers und gesetzliche Regelungen zum Grundwasserschutz hinzuweisen. <u>Bodenschutz</u> Die Belange des Bodenschutzes sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 1a BauGB im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. In der vorgelegten Begründung zum Bebauungsplan wurden die Gründe und der Umfang des Bebauungsplans plausibel dargelegt, sodass eine Abwägung erkennbar ist. Nach fachlicher Prüfung der Planungsunterlagen bestehen aus bodenschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben. Um den Eingriff in das Schutzgut Boden weitestgehend zu minimieren, sind insbesondere die folgenden Punkte zu berücksichtigen: • Die Umsetzung von Vorhaben hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zum Bodenschutz zu erfolgen. Auf die DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ sowie die DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ wird hingewiesen. • Baubedingte Beeinträchtigungen für das Schutzgebiet Boden sind zu minimieren und es ist ein möglichst schonender Umgang mit der Materie zu gewährleisten. • Eine möglichst hochwertige Verwendung des Bodenmaterials ist anzustreben. Oberboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Als Zwischenlager sind Bodenmieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten. • Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Es wird empfohlen, diese Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.	Ein entsprechender Hinweis auf die geltende Rechtslage wurde aufgenommen. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme und Beachtung. Kenntnisnahme und Beachtung. Kenntnisnahme und Beachtung. Kenntnisnahme und Beachtung. Die Hinweise und Festsetzungen wurden aufgenommen.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<u>Altlasten</u> Im Plangebiet gibt es keine Einträge im bodenschutz- und Altlastenkataster. Oberirdische Gewässer/Hochwasserschutz Das alte Bauhofgelände befindet sich am nördlichen Rand des Stadtzentrums von Widdern zwischen der L2133/ Unterkessacher Straße und der Kessach, ein Gewässer II. Ordnung. Es umfasst die Grundstücke Flurstücke 93/3, 94, 95, 95/1, 96, 97, 97/1 und 98 (Plangebiet). 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. <u>Gewässer</u> Das Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar an die Kessach, ein Gewässer II. Ordnung. <u>Gewässerrandstreifen</u> Nach § 29 Wassergesetz für Baden- Württemberg (WG) i.V.m. § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) muss im Innenbereich ein Gewässerrandstreifen von 5 Meter Breite eingehalten werden. Die Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Er bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante. Bei der Kessach besteht eine ausgeprägte Böschungsoberkante, so dass sich der Gewässerrandstreifen ab ihr bemisst. In den Gewässerrandstreifen ist nach § 38 WHG und § 29 WG verboten: • die Umwandlung von Grünland in Ackerland • das Entfernen standortgerechter Bäume und Sträucher • die Neuanpflanzungen nicht standortgerechter Bäume und Sträucher • der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	Kenntnisnahme. Flurstück 93/3 befindet sich nicht im Plangebiet, richtig ist Flurstück 93/4. Der Fehler in der Begründung wurde korrigiert. Kenntnisnahme. Das Gelände wurde zwischenzeitlich vermessen und der Gewässerrandstreifen verortet. Entsprechende Festsetzungen wurden in den zeichnerischen Teil und auch in den Textteil aufgenommen. Kenntnisnahme. Auf die Verbotstatbestände wird im Textteil hingewiesen.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	• die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, • die Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen (soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind) • die Nutzung als Ackerland ab 1. Januar 2019 mit Ausnahme von: Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren (Kurzumtriebsplantagen) sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtflächen für Insekten • der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln mit Ausnahme von: Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel Der Gewässerrandstreifen ist im Bebauungsplan mit einzuzeichnen und die Verbotstatbestände im Textteil mit aufzunehmen. Eine Geländeauffüllung oder die Errichtung von Wegen, sonstige Befestigungen, Hütten etc. sind im Gewässerrandstreifen nicht zulässig. <u>Hochwasser</u> Nach Aussage der Hochwassergefahrenkarten werden Teile der Grundstücke Flurstücknummern 97, 98, 94 und 95 bei einem 100-jährlichen Hochwasser der Kessach überschwemmt. Nach § 65 Abs. 1 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) gelten als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, ohne dass es einer weiteren Festsetzung bedarf Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Daher liegen die Teile der Grundstücke, die bei einem 100-jährlichen Hochwasser der Kessach überschwemmt werden im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten hat die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen: • die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,	Kenntnisnahme. Das Gelände wurde zwischenzeitlich vermessen. Dabei wurde festgestellt, dass sich die tatsächlichen Grenzen des Überflutungsgebiet weiter westlich befinden als auf der Hochwassergefahrenkarte der LUBW dargestellt. Es ist nur das HQextrem betroffen. Die Planung wurde zudem angepasst, sodass die geplanten Gebäude damit vereinbar sind. Ein Teil des Gebäudes wurde zurückgenommen, der Rest wird in Ständerbauweise errichtet. Da es sich bei dem gewählten Verfahren um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist auch gesichert, dass die Planung entsprechend umgesetzt wird. Der tatsächliche Verlauf des HQextrem wurde in den zeichnerischen Teil aufgenommen. Kenntnisnahme. Diese Belange wurden berücksichtigt und die Planung hochwasserverträglich erstellt. Es sind aufgrund der Bauweise und aufgrund der Tatsache, dass das Gelände bereits bislang nahezu komplett überbaut war, keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	• die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und • die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben. Dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend. Die zuständige Behörde hat der Gemeinde die hierfür erforderlichen Informationen nach § 4 Absatz 2 Satz 6 des Baugesetzbuches zur Verfügung zu stellen. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt. Eine Ausnahme von den Verboten kann nach § 78 Abs. 5 WHG nur erteilt werden, wenn: 1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengehenden Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird, 2. der Wasserstand und der Abfluss beim Hochwasser nicht nachteilig verändert wird, 3. der bestehende Hochwasserschutz nicht nachteilig beeinträchtigt und 4. hochwasserangepasst ausgeführt wird. Für eine Ausnahmegenehmigung muss daher über ein fachkundiges Büro nachgewiesen werden, dass es durch die Bebauung der Grundstücke zu keiner nachteiligen Veränderung des Wasserstands bei Hochwasser kommt. Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke muss ausgeschlossen werden können. Zudem muss bei einer hochwasserangepassten Bauweise nachgewiesen werden, dass die Gebäude bei Hochwasser nicht beeinträchtigt werden. Die EFH muss daher über dem HQextrem von 190,9 m ü. NHN liegen. Die Höhenangaben im Baugesuch sind daher in m ü. NHN anzugeben. Weiterhin ist ein Nachweis über den Ausgleich des Retentionsraums zu führen. Es wird dabei darauf hingewiesen, dass es keine Bagatellgrenze gibt. Der Retentionsraumausgleich muss umfang- und funktionsgleich erfolgen. Insbesondere ist darauf zu achten, dass die Ausgleichsfläche sich mit dem Hochwasser selbstständig füllt und mit dem ablaufenden Hochwasser wieder selbstständig entleert.	Es sind aufgrund der Bauweise und aufgrund der Tatsache, dass das Gelände bereits bislang nahezu komplett überbaut war, keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Das ist geplant. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Das Gebäude wird hochwasserangepasst errichtet. Die EFH liegt über dem HQextrem. Da das Gebäude im Bereich des Extremhochwassers auf Stützen errichtet wird, führt das Bauvorhaben nicht zu einer negativen Veränderung der Hochwassersituation.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Die HQ100 und HQextrem Linien sind im Bebauungsplan mit einzuzeichnen. <u>Starkregen</u> Dem Leitfaden zum Kommunalen Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg ist zu entnehmen, dass nach einem BGH Urteil die Auswirkungen von Starkregen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind Daher sind von der Stadt Widdern noch Aussagen über die Gefahr von Starkregen unter Berücksichtigung des Leitfadens zu machen. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 37 Abs. 1 WHG der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden darf. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Die Auswirkungen einer evtl. Um- oder Ableitung von Starkregen ist auch bei den Unterliegern nachzuweisen. Abwasser Nach fachlicher Prüfung der Planunterlagen wird zu dem Vorhaben Bebauungsplan "Wohnen an der Kessach" in Widdern wie folgt Stellung genommen: Es wird auf Folgendes hingewiesen: • Um anfallende Kosten für eventuell notwendige Baumaßnahmen am Entwässerungssystem abschätzen zu können, soll bereits jetzt die Kapazität der aufnehmenden Kanalisation mit Sonderbauwerken und Kläranlage betrachtet werden. • Bei der Erschließung und auch Nachverdichtung ist grundsätzlich § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beachten. Die Rückhaltung des Regenwassers am Ort des Anfalls ist dabei immer zu bevorzugen. Ein gut durchdachtes Regenwassermanagement sorgt für eine Entlastung der Ortskanalisation. Durch eine Regenwasserrückhaltung in Grünflächen kann zudem ein besseres Kleinklima erreicht werden. Auch Maßnahmen zum nachhaltigen Umgang mit der Ressource Wasser sollen in diesem Zusammenhang geprüft werden. Hierzu zählt auch, die Grundflächenzahl so gering wie möglich auszulegen. Die Grundflächenzahl ist je nach weiteren Festlegungen im Bebauungsplan (z.B. Nebenanlagen, Garagen etc.) optimiert zu wählen, um eine möglichst geringe Flächeninanspruchnahme zu erzielen. Dies ist im Hinblick auf Starkregenereignisse besonders wichtig.	Der tatsächliche Verlauf der HQextrem-Linie wurde als nachrichtliche Übernahme aufgenommen. Kenntnisnahme. Das Grundstück ist bereits bislang größtenteils überbaut und versiegelt. Diese Tatsache, wie auch die Bauweise der neuen Gebäude, welche teilweise auf Stützen errichtet werden, lassen keine negative Betroffenheit höher oder tiefer liegender Grundstücke erwarten. Kenntnisnahme. Die Stadt Widdern hat im Jahr 2023 die Fortschreibung des Allgemeinen Kanalplans (AKP) abgeschlossen und diesen auch bereits mit der Unteren Wasserbehörde des Landratsamts bei einem gemeinsamen Termin besprochen und vorgelegt. Die Fortschreibung des AKP wurde daraufhin vom Gemeinderat der Stadt Widdern am 31.11.2023 beschlossen. In diesem AKP sind im Bereich des Plangebiets keinerlei Kanalüberlastungen oder Kanalschäden definiert, die eine bauliche Änderung und Instandsetzung erforderlich machen würden. Im Bereich der hier angrenzenden Unterkessacher Straße liegt ein Abwasserkanal DN 250, welcher die anfallenden Mengen aus der Nachverdichtung aufnehmen kann.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Auf Grundlage der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) in Verbindung mit § 60 Abs. 1 WHG sowie den daraus entwickelten Arbeitsblättern DWA-A100 (2006) und DWA-A102 (2020) ist bei der Planung von Siedlungsgebieten die Beachtung wasserhaushaltsbezogener Ziele vorgeschrieben. Hieraus ergibt sich unter anderem die Forderung, dass bei der Planung von Siedlungsflächen die Veränderung des lokalen Wasserhaushalts soweit ökologisch, technisch und wirtschaftlich vertretbar gering zu halten ist. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass: • gemäß § 48 Abs. 1 Nr. 1 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) der Bau und Betrieb von öffentlichen Abwasseranlagen keiner Genehmigung bedürfen, wenn sie im Benehmen mit der unteren Wasserbehörde geplant und ausgeführt werden, • gemäß §§ 8 Abs.1 und 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG für die Einleitung von nichtbehandlungsbedürftigem Niederschlagswasser in ein Gewässer (oberirdisches Gewässer und Grundwasser) eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig ist. Die erforderliche Befugnis ist rechtzeitig vor der Erschließung (Beginn Planungsphase) bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Für das Wasserrechtsverfahren sind insbesondere folgende Unterlagen/Angaben notwendig: • Auszug aus dem Allgemeinen Kanalisationsplan/Schmutzfrachtberechnung, aus dem hervorgeht, dass das Plangebiet zur Bebauung vorgesehen ist • Nachweis einer ausreichenden hydraulischen Kapazität der beanspruchten Ortskanalisation • Beurteilung der Behandlungsbedürftigkeit des anfallenden Niederschlagswassers • Bemessung der erforderlichen Versickerungs-, Rückhalte-, Ableitungs-, oder Behandlungsanlagen für das anfallende Niederschlagswasser • hydraulische Untersuchung/Nachweise bei Einleitung in ein Gewässer	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Im Bereich der hier angrenzenden Unterkessacher Straße liegt ein Abwasserkanal DN 250, welcher die anfallenden Mengen aus der Nachverdichtung aufnehmen kann. Das Baugrundstück ist zudem bereits bislang nahezu komplett überbaut, sodass nicht von einer deutlichen Erhöhung der anfallenden Wassermengen ausgegangen werden kann.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Begründung, warum die vorliegende Siedlungsentwicklungsplanung den wasserhaushaltsbezogenen Zielen nach DWA-A100 und DWA-A102 entspricht Straßen und Verkehr Das Plangebiet befindet sich am nördlichsten Rand des Stadtzentrums von Widdern und grenzt direkt an die K 2133. Anbaurechtliche Belange sind aufgrund der innerörtlichen Lage nicht zu prüfen. Die verkehrliche Erschließung des Gebiets erfolgt wie bisher über die bestehende K 2133/Unterkessacher Straße. Bautechnik Ohne zeichnerische und textliche Festsetzungen kann keine baurechtliche Beurteilung abgegeben werden. Der Vorhabens- und Erschließungsplan ist auf das wesentliche Grundstück mit der Darstellung des Objektes, der Baukörper in Bezug auf Baugrenzen, Gebäudehöhen usw. zu begrenzen. Info: Die Gebäudekubatur wirkt sehr wuchtig in Bezug auf die vorhandene Umgebungsbebauung.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Die Festsetzungen wurden inzwischen erarbeitet. Dies ist erfolgt. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurden jedoch umfangreichere Unterlagen als nötig beigelegt, um das Vorhaben möglichst genau darzustellen und um bereits frühzeitig möglichst umfassende Informationen bereitzustellen. Kenntnisnahme.
11. Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur vom 04.10.2024	Vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt und damit den von Ihnen benannten Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht. Es handelt sich entgegen dem von Ihnen vorgelegten Formblatt nicht um einen entwickelten Bebauungsplan. Dass kein entwickelter Bebauungsplan vorliegt, wird aus Ziffer 4 der Begründung deutlich. Der Flächennutzungsplan soll laut Begründung im Wege der Berichtigung angepasst werden. Wir bitten darum, das Formblatt zukünftig korrekt auszufüllen. Aufgrund der Angaben im Formblatt und dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 11.03.2021 erhalten Sie keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen - bei Bedarf - jeweils direkt Stellung. Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme und Beachtung. Kenntnisnahme.

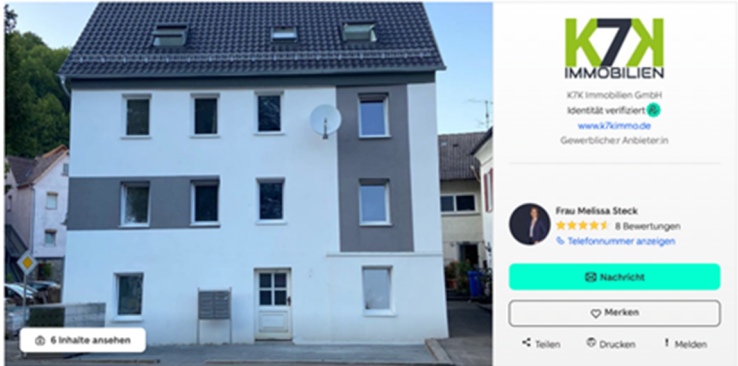
Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines etwa 0,4 ha großen Wohnquartiers geschaffen werden. Aus raumordnerischer Sicht bestehen derzeit noch Bedenken gegenüber der Planung. Neben § 1 Abs. 3, Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB ist aus raumordnerischer Sicht insbesondere auf § 1 Abs. 4 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 ROG hinzuweisen. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, wie in der Regel Bauleitplänen, die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Die vorgelegten Planunterlagen werden insbesondere den maßgeblichen rechtlichen Rahmenbedingungen (BauGB, Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. dem Wassergesetz BW (WG) und dem Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPHVAnI)) nicht bzw. noch nicht ausreichend gerecht. Im Einzelnen: 1. Das Plangebiet bzw. die geplante Bebauung im nördlichen Bereich liegt teilweise in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet (insbesondere HQ10 und HQ50). Nach § 78 Abs. 3 WHG hat die Gemeinde in festgesetzten Überschwemmungsgebieten „bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen: 1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, 2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und 3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben. Des Weiteren ist nach § 78 Abs. 4 WHG „in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt.“	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Die wasserrechtlichen Belange wurden zwischenzeitlich abgeklärt. Kenntnisnahme. Das Gelände wurde zwischenzeitlich vermessen. Dabei wurde festgestellt, dass sich die tatsächlichen Grenzen des Überflutungsgebiet weiter westlich befinden als auf der Hochwassergefahrenkarte der LUBW dargestellt. Es ist nur das HQextrem betroffen. Die Planung wurde zudem angepasst, sodass die geplanten Gebäude damit vereinbar sind. Ein Teil des Gebäudes wurde zurückgenommen, der Rest wird in Ständerbauweise errichtet. Da es sich bei dem gewählten Verfahren um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist auch gesichert, dass die Planung entsprechend umgesetzt wird. Der tatsächliche Verlauf des HQextrem wurde in den zeichnerischen Teil aufgenommen.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Eine Ausnahme nach § 78 Abs. 5 WHG ist nur möglich, wenn „1. das Vorhaben a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird, b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert, c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und d) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder 2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.“ 2. Auch die Prüfung der im Jahr 2021 in Kraft getretenen strikt zu beachtenden Ziele und zu berücksichtigenden Grundsätze des BRPH sowie die Auseinandersetzung mit § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB (Hochwasserbelange als abwägungsrelevante Leitlinie), die die Regelungen des WHG ergänzen, wurde bisher noch nicht ausreichend thematisiert. Im Hinblick auf die teilweise Lage der Planung insbesondere in den Überschwemmungsflächen HQ10 und HQ50 aber auch der Risiken im Zusammenhang mit Starkregenereignissen, wird auf die Festlegungen im Länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPHVAnI) hingewiesen. Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind: Stabsstelle Energiewende, Windenergie und Klimaschutz (StEWK) Frau Jasmin Reinsch-Wagner Tel.: 0711-904-12116 StEWK@rps.bwl.de Abt. 2 – Referat 24 (Planfeststellungsbehörde) Herr Raimund Butscher Tel.: 0711/904-12420 Raimund.Butscher@rps.bwl.de	Da das Gebäude im Bereich des Extremhochwassers auf Stützen errichtet wird, führt das Bauvorhaben nicht zu einer negativen Veränderung der Hochwassersituation. Kenntnisnahme. Der Hochwasserschutz wurde durch die Bauweise ausreichend beachtet. Kenntnisnahme. Der Hochwasserschutz wurde durch die Bauweise ausreichend beachtet.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Abt. 3 Landwirtschaft Herr Frank Schied Tel.: 0711/904-13200 Frank.Schied@rps.bwl.de Abt. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen Herr Karsten Grothe Tel. 0711/904-14242 Referat 42 SG 4 Technische Strassenverwaltung@rps.bwl.de Abt. 5 Umwelt Frau Birgit Müller Tel.: 0711/904-15117 Birgit.Mueller@rps.bwl.de Abt. 8 Denkmalpflege Herr Lucas Bilitsch Tel.: 0711/904-45170 Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de Hinweis: Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/). Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen. Wir bitten darum, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.	Kenntnisnahme und Beachtung. Kenntnisnahme und Beachtung. Kenntnisnahme und Beachtung.
12. Vodafone West GmbH vom 05.11.2024	Vodafone ist seit Jahrzehnten ein bewährter und verlässlicher Partner der Städte und Kommunen bei der eigenwirtschaftlichen Erschließung von kommunalen Neubaugebieten in Deutschland mit Internet, Telefonie- und TV-Diensten. Seit vielen Jahren realisiert Vodafone über 200 Neubaugebiete jährlich über unser modernes Glasfaser-Koaxial-Hochgeschwindigkeitsnetz Eine aktuelle Erschließungsprüfung hat ergeben, dass wir das NBG „Wohnen an der Kessach“ eigenwirtschaftlich leider nicht auskömmlich versorgen können.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Wir danken Ihnen dennoch herzlich für die Beteiligung am Erschließungsverfahren und hoffen, dass Sie uns auch zukünftig frühzeitig über Ihre Ausbaumaßnahmen informieren werden. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an. Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.	Kenntnisnahme und Beachtung. Kenntnisnahme und Beachtung.

Ö1 2 Privatpersonen vom 21.08.2024	Bitte an die aktuellen Gemeinderatsmitglieder weiterleiten. Ein Jedes hat sein Für und Wider. So auch das Bauprojekt Unterkessacher Straße „Wohnen an der Kessach“. In den wenigen Veröffentlichungen zu diesem Projekt durch die Stadt und Bürgermeister Kopf werden jedoch ausschließlich und in überschwänglicher Weise vermeintliche Vorteile herausgestellt. Risiken, Bedenken, Befürchtungen werden an keiner Stelle aufgezeigt. Die Ausführungen lassen eher an ein Werbeprospekt der Investorengruppe (K7K Immobilien GmbH u. A.) denken. Eine abwägende, sachlich fundierte Darstellung wird schmerzlich vermisst. Demzufolge möchten wir einige Bedenken und Einwände vortragen. Wir hoffen hiermit einen öffentlichen und fairen Diskurs über dieses Bauprojekt noch anregen zu können. Herr Kopf sieht diese Baumaßnahme als zentrales Element der Altstadtsanierung. Wir empfehlen unter dem Begriff ‚Altstadtsanierung‘ zu googlen und zu vergleichen welche Kernmaßnahmen in anderen Orten und Städten definiert und umgesetzt wurden. Kerninvestor und wohl auch Betreiber nach Fertigstellung dieses Projekts ist offensichtlich K7K Immobilien GmbH.	Die Stellungnahme wurde hiermit dem Gemeinderat vorgelegt. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange erfolgt hiermit durch den Gemeinderat. Dies ist kein Widerspruch. Eine Altstadtsanierung kann durchaus auch neue und modern gestaltete Bausteine umfassen. Zumal sich dieser Baustein nicht im unmittelbaren Kern der Altstadt, sondern an deren Rand befindet. Das ist richtig.
---------------------------------------	--	--

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Diese Firma ist in Widdern bereits tätig als Investor und Betreiber des Hauses in der Möckmühler Straße 4. Dieses Objekt scheint uns in kleinerem Maßstab abzubilden was in Zukunft in der Unterkessacher Straße zu erwarten ist. In durchaus polemischer Übernahme der Sprache von Bürgermeister Kopf erlauben wir uns demzufolge, das Objekt Möckmühler Straße 4 als der „kleine Leuchtturm“ im Vergleich zum „großen Leuchtturm“ in der Unterkessacher Straße zu benennen. „Der kleine Leuchtturm“, Immobilien-Anzeige in ImmoScout24 vom 18.08.  Möblierte 2-Zimmer Wohnung, WG Nutzung möglich 650 € 2 30 m² 800 € Kaltmiete 21,67 €/m² Zl. Fläche Warmmiete Ausstattung - Bett 1,40 m - Schrank - Fernseher - Küche - optional kann das zweite Zimmer ebenfalls ausgestattet werden - WG Nutzung möglich Offensichtlich werden hier möblierte Wohnungen zum vorübergehenden Gebrauch überlassen.	Die beiden Objekte haben weder rechtlich noch inhaltlich etwas miteinander zu tun. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Der geplante Neubau verfolgt ein anderes Konzept. Hier ist ein Mix aus unmöblierten Wohnungen unterschiedlicher Größe geplant.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Wohnen in dem Sinne von „zu Hause sein“ steht nicht im Vordergrund. Die Anzeige spricht für sich und dafür, was in der Unterkessacher Straße erwartet werden kann. Hier sticht zunächst der geforderte Mietpreis ins Auge. Da nach unserem Wissen ein offizieller Mietspiegel für Widdern nicht existiert verweisen wir auf eine Darstellung des Vermieters von Luxusimmobilien Engel&Völkers, die für Widdern 2024 eine Durchschnittsmiete von 11,77 €/m2 ausführen. Für 30 m2 wäre somit 353,10 € + 20 % Zuschlag für Möblierung 70,62 €, ergibt 423,72 €. Die geforderte Miete liegt somit um mehr als 50% über der Durchschnittsmiete. Hier mag jeder selbst beurteilen, ob man dies als Mietwucher empfindet. Üblicherweise wird rechtlich eine Überschreitung um mehr als 50% der Durchschnittsmiete als Mietwucher angesehen. Dies gilt grundsätzlich auch für möblierte Wohnungen. Sollte Herr Kopf zu dieser Schlussfolgerung kommen, so müsste er eine Strafanzeige stellen, da Mietwucher ein Straftatbestand ist. Eingewendet werden kann, dass das Vermieten von möblierten Wohnungen <u>auf Zeit</u> aktuell noch eine rechtliche Grauzone darstellt, die von „cleveren Geschäftemachern“ ausgenutzt werden kann. Aber auch hierzu wäre dann eine Stellungnahme des Bürgermeisters angezeigt, da es nicht nur um rechtliche, sondern auch um moralisch-ethische Aspekte geht. Dann sticht bei der Anzeige ins Auge, dass die 30 m2 Wohnung auch für eine Wohngemeinschaft angeboten wird. Eine zahlenmäßige Begrenzung der Wohngemeinschaft wird nicht genannt, und somit bleibt offen, wie vielen Personen diese 30 m2 Wohnung überlassen wird. Aber schon für eine Wohngemeinschaft von zwei Personen ergeben sich daraus 15 m2 pro Person.	Die beiden Objekte haben weder rechtlich noch inhaltlich etwas miteinander zu tun. Die beiden Objekte haben weder rechtlich noch inhaltlich etwas miteinander zu tun. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Dies ist nicht Teil dieses Verfahrens. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Grundsätzlich sind natürlich auch Wohngemeinschaften in Wohnungen möglich. Kenntnisnahme. Die durchschnittlich pro Person bewohnte Fläche beträgt in Baden-Württemberg derzeit 46,7 m². Auch wenn man bei einem Mehrfamilienhaus mit Wohnungen von einer dichteren Belegung ausgehen kann, werden 15 m² pro Person als viel zu gering angesehen.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Herr Kopf verweist in seiner Darstellung, dass für die Mitarbeiter vom Kaufland Wohnungen gesucht werden. Da kaum davon ausgegangen werden kann, dass z.B. ein Staplerfahrer aus z.B. Bulgarien in der Lage und gewillt ist 800 €/Monat für eine karge Unterkunft aufzubringen, kann mit Wahrscheinlichkeit unterstellt werden, dass eine Belegung der 30 m2 mit mehreren Personen regelhaft angestrebt wird. Ebenso kann gefragt werden, ob der geforderte Mietpreis aus dem Erwerbseinkommen eines Staplerfahrers zu tilgen ist oder aus öffentlichen Transfermitteln beglichen wird. Ist es realistisch, also mit überwiegender Wahrscheinlichkeit anzunehmen, dass sich die Gegebenheiten des „kleinen Leuchtturms“ auf den „großen Leuchtturm“ übertragen lassen? Wir denken: Ja. Aber natürlich würden wir gespannt darauf sein, von Herrn Kopf zu erfahren, dass er dies rechtssicher ausschließen kann. Allerdings konnten wir bereits bei der öffentlichen Gemeinderatssitzung von Herr Kopf hören, dass er natürlich keinen Einfluss auf die Gestaltung der Mietverhältnisse nach Fertigstellung des „großen Leuchtturms“ hat. Auch insofern sind wir tief besorgt, zumal wenn man die Dimension des „großen Leuchtturms“ zum „kleinen Leuchtturm“ betrachtet. In der Unterkessacher Straße werden 4.575 m2 Wohnfläche angeboten. Wie viele Personen werden dort untergebracht? Offensichtlich wird auch hier Wohnraum vornehmlich zur vorübergehenden Überlassung und nicht zur Begründung eines dauerhaften Wohnverhältnisses errichtet. Wie sonst ist zu erklären, dass vornehmlich Kleinraumwohnungen entsprechend der Möckmühler Straße mit 32-40 m2 geplant werden. Auch hier muss schon allein aufgrund der zu erwartenden Mietkosten von einer Mehrfachbelegung ausgegangen werden. Gehen wir auch hier von 15 m2 /Person aus so kämen wir bei der Gesamtwohnfläche von 4.575 m2 auf eine Bewohnerzahl von 305 Personen.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Das ist nicht geplant. Das ist richtig. Dies ist Sache des Vermieters, welcher sich aber natürlich an das Mietrecht zu halten hat. Kenntnisnahme. Es sind insgesamt 79 Wohneinheiten geplant. Bei der derzeit in Baden-Württemberg durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,1 Personen je Wohneinheit ergibt das rechnerisch ca. 165 Personen. Die durchschnittlich von einer Person bewohnte Fläche beträgt in Baden-Württemberg derzeit 46,7 m². Auch wenn man bei einem Mehrfamilienhaus mit Wohnungen von einer dichteren Belegung ausgehen kann, werden 15 m² pro Person als viel zu gering angesehen.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Dabei muss berücksichtigt werden, dass es sich hierbei nicht um Familienverbünde, sondern um 305 meist männliche Einzelpersonen handelt. Auch wenn man diese Zahl einigermassen nach unten korrigiert, bleibt sie schwindelerregend. Und wenn man bedenkt, dass jede dieser Einzelpersonen ein Auto besitzt ... aber dazu später. Einwenden ließe sich, dass auch Mehrzimmerwohnungen geplant sind oder modular hergerichtet werden können. Für wen werden in diesem Komplex, in dem mutmaßlich Wohnraum zur kurzfristigen Überlassung angeboten wird und dessen Sozialgefüge unschwer vorstellbar ist, Mehrzimmerwohnungen angeboten? Es fällt uns schwer, nicht davon auszugehen, dass diese Wohnungen vornehmlich für Familienverbünde gedacht sind, die primär von staatlichen Transferleistungen leben und nur über staatliche Transferleistungen auch die zu erwartende Miete aufbringen können. Die sich daraus evtl. herleitenden sehr speziellen sozialen und sozialrechtlichen Probleme werden an anderen Orten schon konkret erlebt und sind bekannt. Hierbei wäre dann mit Familien mit einer größeren Zahl von Kindern zu rechnen, die zum Teil bisher nicht beschult worden sind und kaum integrierbar sind. Probleme, die sich daraus für Kindergarten und Schule in Widdern ergeben, sollten gesondert erörtert werden. Ist die Stadt darauf vorbereitet? ST+ Gründe und Vorfälle 1 Kommentare < Teilen Drucken Merken Roma-Problem im Raum Heilbronn – besonders viel Zuwanderung und jede Menge Ärger Rund 1000 Angehörige der Roma sind inzwischen im Landkreis Heilbronn als Ukraine-Flüchtlinge untergebracht. Gemeinden leiden unter einem "schwierigen Sozialverhalten" einiger. Insgesamt gehen wir davon aus, dass mit dem Bauprojekt Unterkessacher Straße, „großer Leuchtturm“ bewusst und vorsätzlich ein „sozialer Brennpunkt“ geschaffen wird.	Das ist reine Spekulation. Der Eigentümer, welcher auch Vermieter sein wird, hat deutlich signalisiert, keinerlei Interesse an den prognostizierten Zuständen zu haben. Das ist korrekt. Es ist ein Mix von Wohnungen verschiedener Größe geplant. Das ist reine Spekulation. Der Eigentümer, welcher auch Vermieter sein wird, hat deutlich signalisiert, keinerlei Interesse an den prognostizierten Zuständen zu haben. Das ist reine Spekulation. Der Eigentümer, welcher auch Vermieter sein wird, hat deutlich signalisiert, keinerlei Interesse an den prognostizierten Zuständen zu haben. Die Stadt Widdern, wie auch der Investor distanzieren sich ausdrücklich von Diskriminierungen anderer Ethnien. Es handelt sich um eine private Wohnanlage und der Vermieter hat keinerlei Interesse an einer Brennpunktbildung.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Soziale Brennpunkte sind schon in größeren Städten mit ausgebauter sozialer Infrastruktur ein Drama. Für eine kleine Stadt wie Widdern halten wir einen derart großen sozialen Brennpunkt sicherheitstechnisch für nicht beherrschbar. Von der Stadt als untere Polizeibehörde wird aktuell ja nicht einmal Ordnungsrecht durchgesetzt. Wie soll sie einen realistischere zu erwartenden großen sozialen Brennpunkt mit den sich daraus ergebenden Konflikten beherrschen können? Der zuständige Polizeiposten in Möckmühl ist nur tagsüber, Montag -Freitag, stundenweise besetzt. Um nicht missverstanden zu werden: infolge der gescheiterten Altstadtanierung werden viele alte Häuser von zugezogenen Familien aus z.B. Rumänien, Bulgarien etc. mit oft bescheidenen Mitteln hergerichtet. Diese Menschen werden von uns ausdrücklich begrüßt und zum Teil auch unterstützt. In der Altstadt bildet sich - nicht ganz konfliktfrei z.B. in der Mühlgasse 22 - ein neues soziales Gewebe auch durch die Integration dieser Menschen und Familien. Genau dieses sich entwickelnde fragile soziale Gewebe sehen wir durch die Errichtung des Bauprojektes „Unterkessacher Straße“ als erheblich bedroht. Wenngleich diese sozialen Aspekte für uns als vorrangig angesehen werden, ergeben sich auch Einwände aus ästhetischen, baurechtlichen und bautechnischen Gründen. Der geplante Bau zerstört das historisch gewachsene Gesamtbild der Stadt Widdern. Die Altstadt ist insgesamt als Sanierungsgebiet ausgewiesen. Ein einheitliches Sanierungskonzept wurde bisher nicht erstellt. Ohne ein solches Gesamtkonzept ist so eine zerstörerische Baumaßnahme eigentlich nicht genehmigungsfähig. Der überdimensionierte Baukörper mit Flachdach ist nicht anschlussfähig an die bauliche Umgebung mit eher kleinteiligen Einzelhäusern mit Satteldächern. Nach unserer Information wäre dies schon durch das gültige Baurecht ausgeschlossen, da bei einer innerörtlichen Bebauung der Neubau sich den umliegenden Gebäuden anpassen muss. Die Stadt weist eine Fahrzeugdichte von 736 PKW je 1.000 Einwohner/-innen aus. Entsprechend der dargestellten Mikrolage sind die Einwohner auf private PKW angewiesen!	Ein sozialer Brennpunkt ist realistischere nicht zu erwarten. Die Einschätzung einer Bedrohung des sozialen Gefüges in der Altstadt wird nicht geteilt. Kenntnisnahme. An der Stelle befindet sich bislang der Bauhof, welcher mit seinen Garagen und Lagerflächen eine größere Störung des Gesamtbilds verursacht als ein Mehrfamilienhaus. Das ist falsch. Das Vorhaben liegt im Sanierungsgebiet und ist entsprechend über das Landessanierungsprogramm gefördert. Ein Sanierungskonzept für das umliegende Gebiet gibt es nicht, da sich die umliegenden Häuser überwiegend im Privatbesitz befinden. Die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens besteht dennoch. Die Dachform hat rechtlich keine Relevanz für die Beurteilung des Einfügens. Dennoch wird entlang der Straße nun ein Satteldach vorgesehen. Die geplanten Baukörper werden in Richtung der Straße dreigeschossig erscheinen und entsprechen in der Höhe den bestehenden Gebäuden in der Umgebung. Die größeren Baukörper mit Flachdach befinden sich im hinteren, straßenabgewandten Bereich des Baugrundstücks. Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Das heißt, jeder erwachse Einwohner in Widdern besitzt mindestens einen angemeldeten PKW. Die vielen nicht angemeldeten, parkraum-blockierenden Autos nicht eingerechnet. Laut Prospekt sind 45 bis zu 80 überdachte PKW-Stellplätze möglich, mittels technischer Lösungen, wie Doppelparker und Parkpaletten. Bei Betrachtung der Pläne ist für uns nicht nachvollziehbar, wo und wie diese Stellplätze errichtet werden. Sind die schon vorhandenen Stellplätze auf dem Parkdeck hier eingerechnet, die aktuell schon zwingend von den Anliegern benötigt werden? Die technisch aufwändigen Doppelparker oder Parkpaletten sind teuer in Anschaffung und Unterhalt. Üblicherweise werden derartige Park-einrichtungen nicht kostenfrei zur Verfügung gestellt, sondern separat teuer vermietet. Auch aufgrund der oben geschilderten sozialen Struktur der Bewohner des Hauses muss erwartet werden, dass diese eher kostenfreie Park-möglichkeiten in der näheren Umgebung suchen. Die Unterkessacher Straße ist bekanntermaßen schon derzeit als Park- und Verkehrsproblemzone identifiziert, von der Stadt wurde hierzu ein Planungsauftrag vergeben. Von ihnen, Herr Kopf, wurde 2022 eine „Bürgerwerkstatt zur Stadtentwicklung“ initiiert. Wir haben begeistert daran teilgenommen, auch weil wir dies als eine neue Form der Einbeziehung der Bürger gesehen haben. Die Ergebnisse dieses Workshops wurden vom Gemeinderat als Grundlage für die Weiterplanung der Stadtentwicklung beschlossen. Leider müssen wir feststellen, dass ihr aktuelles Vorgehen, dieses Projekt eher klammheimlich und ohne jeglichen öffentlichen Diskurs durchzuführen, dem Grundgedanken der frühzeitigen und umfangreichen Bürgerbeteiligung diametral widerspricht. Und auch inhaltlich steht dieses Projekt in vollständigem Widerspruch zu den Grundgedanken und Ergebnissen der Bürgerwerkstatt. Schade eigentlich. Sollten sie, Herr Kopf, alle unsere Befürchtungen begründet widerlegen können, wir wären hoch erfreut.	Kenntnisnahme. Das Parkierungskonzept wurde zwischenzeitlich ausgearbeitet. Es sind insgesamt 85 Stellplätze geplant, welche den Wohnungen zugeordnet werden. Das bislang öffentliche Parkdeck wird auch zukünftig öffentlich bleiben. Die Doppelparker werden den Wohnungen zugeordnet. Davon kann nicht ausgegangen werden. Kenntnisnahme. Das Vorhaben wurde dem Gemeinderat vorgestellt und nun wurde die Öffentlichkeit am Verfahren beteiligt. Zudem gab es ein Bürgerinformationsveranstaltung. Eine weitere Öffentlichkeitsbeteiligung steht an. Mangelnde Transparenz lässt sich daraus nicht ableiten.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
Ö2 Privatperson vom 28.08.2024	In der letzten Sitzung des ehemaligen Gemeinderates wurde das Wohnprojekt an der Kessach beschlossen – direkt vor dem Zusammenkommen des neuen Rates. Schade, dass man diese weit in die Zukunft reichende Entscheidung nicht den Neuen in die Hände legen wollte. Der geplante und genehmigte Wohnkomplex passt gut in eine Trabantensiedlung, wie man sie am Rande von Großstädten kennt und fürchtet: Kleinste Wohneinheiten zu stark überhöhten Preisen, zur WG-Nutzung geeignet.... zum Preis von 800,-- €. Wer hat welchen Nutzen davon? Welche Klientel wird mit dieser Idee angesprochen? Familien können nicht auf 30m2 leben. Einzelne Personen mit geringem Einkommen ebenfalls nicht. Mehrere Personen pro Wohneinheit sind als Zielgruppe in der Annonce aktiv angesprochen worden. Nutzen: Für den Investor: eine sehr gute Rendite, ein sehr gutes Geschäft. Für die Gemeindeverwaltung: Die Bewohnerzahlen der Stadt Widdern steigen um 1/3 bis zu 1/4 der bisherigen Zahl. Insgesamt steigt damit die Bewohnerzahl über die magische Grenze von 2000 Einwohnern. Dies bedeutet ein höheres Einkommen für den Bürgermeister. Und höhere Zuwendungen für die Verwaltung? Die Auswirkungen dieses Bebauungskonzeptes für uns Einwohner: - Alleinstehende Menschen, wahrscheinlich zum Großteil männlich, die im Niedriglohnsektor ihr Auskommen für sich und ihre Angehörigen suchen (teilweise Kauflandmitarbeiter?) werden beworben. - Viele Menschen mit ähnlichen Lebensumständen wohnen geballt auf kleinster Fläche. - Viele Fahrzeuge ohne ausreichende Stellflächen finden wo einen Platz? - plötzlich steigt die Einwohnerzahl in unserem Ort um mindestens 1/4 an.	Kenntnisnahme. Dies wurde aufgrund vertraglich zugesicherter Termine notwendig. Die Planung wurde hiermit aber auch den aktuellen, „neuen“ Gemeinderat vorgelegt. Diese Einschätzung wird nicht geteilt. Für das Bauvorhaben sind noch keine konkreten Mietpreise bekannt. In den Gebäuden ist eine Mischung aus Wohnungen in verschiedenen Größen geplant. Es existiert noch keine Annonce für die Neubauten. Selbst bei einem unterstellten Ausbau mit 84 Wohneinheiten (tatsächlich geplant sind nun 79) werden bei üblicher Belegung die 2000 Einwohner in Widdern nur ganz knapp erreicht. Auch würde die Bevölkerung dann nicht um 25-33% steigen, sondern um weniger als 10%. Die in der Präsentation erwähnte Wohnungssuche von Kaufland war ein Beispiel für den Wohnungsmangel in Widdern und Umgebung. Die Wohnungen sollen nicht gezielt an Kaufland vermarktet werden. Das wird aufgrund des Wohnungsmixes voraussichtlich nicht der Fall sein. Die Stellplätze für die Wohnungen müssen auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Selbst bei einem unterstellten Ausbau mit 84 Wohneinheiten (geplant sind nun 79) würde bei üblicher Belegung die Bevölkerung nicht um 25-33% steigen, sondern um weniger als 10%.

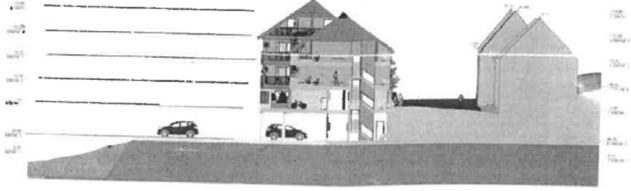
Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Für die Einwohner unserer kleinen Gemeinde bedeutet dies: - Eine Sozialisierung der vielen neuen Mitbewohner ist nicht zu erwarten, da eine Durchmischung der Bevölkerung, die Voraussetzung für gelingende Integration, mit diesem Konzept unmöglich ist. - Wenn zu diesen Bedingungen noch Arbeitslosigkeit hinzukommt, ist es zu erwarten, dass weitere Konflikte auftreten und sich die Grundstimmung in der Gemeinde rasant verschlechtert. - Und es ist zu befürchten, dass Widdern zum wiederholten Male in den Negativschlagzeilen steht. Ich bitte, diese Argumente zu beachten und hoffe sehr, dass sich gute Lösungen für das Areal des bisherigen Bauhofs finden lassen, in der sich Wege für eine Stadtentwicklung auftun, in der sich unterschiedlichste Lebensentwürfe zu einem befruchtenden Miteinander entwickeln können. Mit den besten Wünschen für die Zukunft unserer kleinen Stadt.	Dafür gibt es keine Anhaltspunkte. Es ist nicht zu erwarten, dass die Arbeitslosigkeit der Bewohner der geplanten Gebäude deutlich über der in Widdern üblichen Quote liegen wird. Dafür gibt es keine Anhaltspunkte. Kenntnisnahme. Dieses Ziel wird geteilt.
Ö3 Privatperson vom 28.08.2024	Dass die Refinanzierung des Geländes des neuen Bauhofes über den Verkauf des Geländes des alten Bauhofes umgesetzt werden soll, ist für alle Bürger, denke ich, sehr gut nachvollziehbar. Dass Sie sich bei der Refinanzierung aber so sehr unter Druck setzen, dass Sie sich für so ein unüberlegtes Bauvorhaben entscheiden und einsetzen, finde ich unverantwortlich und sollte mit den Bürgern und nicht wieder einmal hinter dem Rücken der Bürger umgesetzt werden. Da der oder die Investoren mit ihrem eingesetzten Geld am Ende mehr Geld verdienen wollen denke ich ist auch allen klar, aber es sollte nicht zu Lasten der Stadt und ihrer Einwohner gehen. Solch wissentlich geplante Ghettobauten, mit einer nicht bekannten Personenzahl, die in diesen Wohnzellen leben, werden unserer Gemeinde mehr schaden als nützen. Durch die mehrfache Belegung solcher Wohnzellen und der vermutlich ständige Wechsel der Bewohner sind die Bedenken der Bevölkerung angebracht, dass wir wieder mehr Polizeipräsenz in unserem Ort haben werden.	Kenntnisnahme. Das ist reine Spekulation.

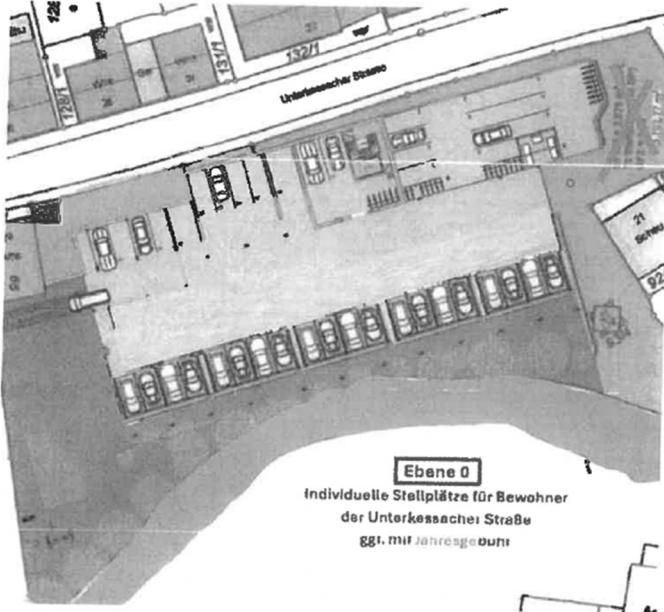
Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Es kann sich auch durch solch eine Belegung in diesem Wohnkomplex keine aktive Wohngemeinschaft entwickeln, die sich in Widdern integrieren kann oder will. Da Sie die oberste polizeiliche Ortsbehörde sind und Sie somit für die Ordnung und Sicherheit der Stadt in der Verantwortung stehen, sollten Sie sich als Stadtverwaltung dieses Projekt noch einmal überlegen. Auch bitte ich Sie über ihre Amtszeit hinaus als Stadtverwaltung (Bürgermeister, Kämmerer und alter/neuer Gemeinderat) an die Bevölkerung und unsere Stadt zu denken und nur solche Entscheidungen treffen, die Sie auch mit gutem Gewissen vertreten können. Wohn- und Parkraum ja, aber bitte mit Verstand und vor allem im Ortskern der Altstadt. Warum keine Wohnungen mit drei oder vier Zimmer für evtl. junge Familien und ein oder zwei Zimmer für Alleinstehende und vor allem sollten ein paar barrierefreie Wohnungen für ältere Mitbürger zu Verfügung stehen? Das Verhältnis der Wohnungen könnte, meiner Meinung nach, anders verteilt sein. Es sollten deutlich mehr größere Wohnungen für Familien entstehen als kleinere, nicht wie geplant 13 drei Zimmer Wohnungen und 60- 70 ein/zwei Zimmer Wohnungen. Durch solch eine Bewohnung des Wohnkomplexes könnte eine Mehr-Generationenanlage entstehen, die sich gegenseitig unterstützt. Da die Bewohner vermutlich längerfristig in diesen Wohnungen leben, werden sie sich auch eher in Widdern integrieren und engagieren. Ich bin nicht grundsätzlich gegen ein Wohnbauprojekt in dieser Lage, aber ich bin mir sicher, dass Sie nach längerer und gewissenhafterer Suche auch einen Partner für eine sinnvollere Bebauung gefunden hätten. Ich finde es schade, dass wir nun wieder Energie und Zeit wegen einem Projekt einsetzen, anstatt es miteinander zu entwickeln und entstehen zu lassen. Ich muss hier den entscheidenden Gremien (leider wieder einmal) fehlende Transparenz und ein Gespür für die Bevölkerung vorwerfen.	Das ist reine Spekulation. Das Vorhaben befindet sich direkt angrenzend an den Stadtkern. Es ist ein Mix geplant aus Wohnungen verschiedener Größe, wodurch auch Wohnungen entstehen werden, die für Familien geeignet sind. Kenntnisnahme. Das Vorhaben wurde dem Gemeinderat vorgestellt und nun wurde die Öffentlichkeit frühzeitig am Verfahren beteiligt. Zudem gab es ein Bürgerinformationsveranstaltung. Eine weitere Öffentlichkeitsbeteiligung steht an. Da sich das Vorhaben im Innenbereich befindet, würde gesetzlich nur eine Beteiligungsrunde ausreichen. Mangelnde Transparenz lässt sich daraus nicht ableiten.

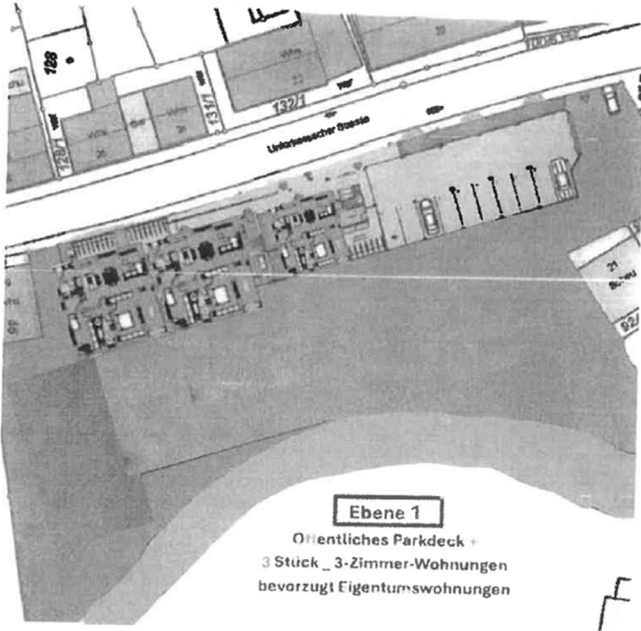
Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
Ö4 Musterschreiben, 171 x eingegangen vom 07.09.2024	Hiermit lege ich Einspruch gegen den Bebauungsplan „Wohnen an der Kessach“ ein, der am 26.08.2024 veröffentlicht wurde. Meine Gründe für den Einwand sind wie folgt: 1. Unzureichende Berücksichtigung bestehender Bebauung: Der Plan berücksichtigt nicht die bestehende Bebauung, der Baukörper mit Flachdach ist bauliche nicht anschlussfähig an die Umgebung mit eher kleinteiligen Einzelhäusern mit Satteldächern. 2. Zerstörung der dörflichen Struktur. 3. Keine überprüften Auswirkungen auf mögliche Hochwassersituation der Kessach. 4. Negative Auswirkungen auf den fahrenden und ruhenden Verkehr der Unterkessacher Straße und der weiteren Umgebung. 5. Negative Auswirkungen auf das Sozialgefüge des Ortes. 6. Hohe Wahrscheinlichkeit der Schaffung eines „sozialen Brennpunktes“ mit all seinen negativen Auswirkungen auf die kleine Stadt, die dafür nicht tragfähig ist. 7. Keine hinreichende Prüfung von sinnvolleren Standortalternativen. 8. Unverhältnismäßige Beeinträchtigung der bestehenden Lebens- und Wohnqualität von Anliegern.	Die Dachform hat rechtlich keine Relevanz für die Beurteilung des Einfügens. Dennoch wird entlang der Straße nun ein Satteldach vorgesehen. Die geplanten Baukörper werden in Richtung der Straße dreigeschossig erscheinen und entsprechen in der Höhe den bestehenden Gebäuden in der Umgebung. Die größeren Baukörper mit Flachdach befinden sich im hinteren, straßenabgewandten Bereich des Baugrundstücks. An der Stelle befindet sich bislang der Bauhof, welcher mit seinen Garagen und Lagerflächen eine größere Störung des Gesamtbilds verursacht als ein Mehrfamilienhaus. Dies wurde geprüft. Das Gelände wurde aufgemessen und es wurde festgestellt, dass die Hochwassersituation geringer betroffen ist, als es die bislang öffentlich verfügbaren Karten vermuten lassen. Dazu kommt eine Bauweise auf Stützen, welche die Situation weiter entschärft. Davon ist bei einer Wohnanlage nicht auszugehen. Auch bislang wäre eine Nachverdichtung an dieser Stelle über § 34 BauGB möglich. Das ist bei einer Mischung aus Wohnungen verschiedener Größe nicht zu erwarten. Das ist nicht zu erwarten. Der Investor wird auch der Vermieter der Anlage sein und hat als solcher keinerlei Interesse an der Entstehung eines Brennpunktes. Das Bauvorhaben soll eine Nachnutzung des zukünftig nicht mehr durch den Bauhof belegten Geländes ermöglichen. Ein alternativer Standort ist daher nicht ersichtlich. Dafür gibt es keine Anhaltspunkte.

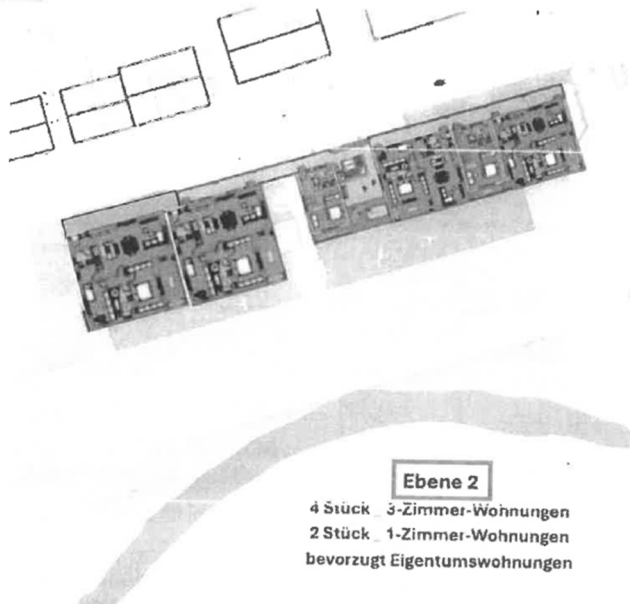
Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	9. Nicht berücksichtigte Anwohnerinteressen: Die Interessen und Belange der Anwohner wurden im Planungsverfahren nicht ausreichend berücksichtigt. 10. Keine Einbindung in ein gesamthafes Konzept „Altstadtsanierung“. 11. Sonstige Einwände:	Die Öffentlichkeit wurde hiermit frühzeitig am Verfahren beteiligt. Die vorgebrachten Belange werden durch den Gemeinderat abgewogen und die Öffentlichkeit in einer weiteren Veröffentlichungsrunde erneut beteiligt. Somit erfolgt eine zweifache Beteiligung. Da sich das Vorhaben im Innenbereich befindet, würde gesetzlich nur eine Beteiligungsrunde ausreichen. Das Vorhaben liegt im Sanierungsgebiet und ist entsprechend über das Landessanierungsprogramm gefördert. Ein Sanierungskonzept für das umliegende Gebiet gibt es nicht, da sich die umliegenden Häuser überwiegend im Privatbesitz befinden.
Ergänzungen zum Musterschreiben Ö4	1 x: Ich habe Angst, nachts alleine heim zu laufen 3 x: Keine Umweltprüfung 1 x: Sorge vor chaotischer Parksituation und sozialen Problemen 2 x: Viel zu wenige Parkplätze 1 x: Befürchtung Parkplatzmangel 1 x: Parkplatzsituation 2 x: Gefahr, dass auf Kosten des Steuerzahlers der Profit des Investors abgesichert wird 1 x: Gehwege jetzt schon kaum nutzbar	Dabei handelt es sich um eine ordnungspolitische Fragestellung, die nicht durch einen Bebauungsplan (aus)gelöst wird. Aus der jährlichen Kriminalstatistik ist zudem nicht zu erkennen, dass es überdurchschnittliche Probleme in Widdern gibt. Die Polizei ist präsent und immer verfügbar wenn diese benötigt wird. Aufgrund des Wohnbauprojekts von einer Verschärfung der Kriminalität auszugehen ist reine Spekulation. Da sich das Plangebiet im Innenbereich befindet, kann laut Baugesetzbuch auf eine Umweltprüfung verzichtet werden. Die Belange des Artenschutzes, wie auch die möglichen Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet mussten dennoch untersucht werden. Die Ergebnisse liegen der Planung als Anlage bei. Die notwendigen Stellplätze für das Bauvorhaben sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Für eine Zunahme sozialer Probleme durch das Bauvorhaben gibt es keine Anhaltspunkte. Die notwendigen Stellplätze für das Bauvorhaben sind auf dem Baugrundstück nachgewiesen. Die notwendigen Stellplätze für das Bauvorhaben sind auf dem Baugrundstück nachgewiesen. Die notwendigen Stellplätze für das Bauvorhaben sind auf dem Baugrundstück nachgewiesen. Der Investor übernimmt sämtliche Planungs- und Baukosten. Die Gehwege werden durch die Neubauten nicht verengt. In einem Teilbereich ist eine Aufweitung geplant.

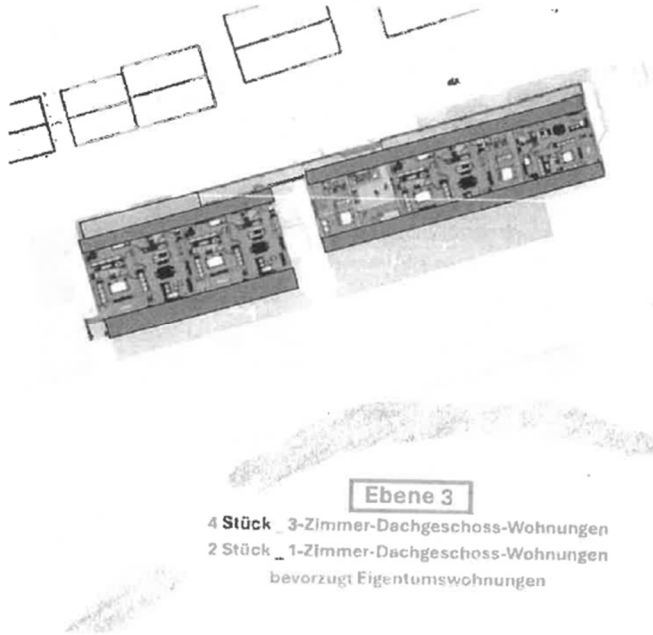
Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	1 x: Weitere Verknappung der Parkplätze, da jetzt schon 100 – 150 Parkplätze im Ort fehlen. Diese Zahl wurde von Herrn Kopf in einer Gemeinderatssitzung genannt. 1 x: Parksituation Gehwege jetzt schon mit Rollstuhl (Pflegeheim) nicht befahrbar Feuerwehr → Drehleiter? Mehrkosten Die „ältere“ Bevölkerung braucht auch Wohnungen, hier wäre eine Möglichkeit, altersgerechtes Wohnen herzustellen. 1 x: Keine alternative Wohnbebauung für diesen Standort/dieses Gelände 4 x: Angst bei Nacht auf der Straße 2 x: Parkplatzsituation → fehlende Parkplätze Zu viel Lärm. 1 x: Als Frau: Angst nachts alleine rauszugehen! Wohnraum schaffen über dem Bauhofgelände: Natürlich sind wir dafür. - Wir möchten, dass junge Familien in die Altstadt zurücksiedeln und nicht nur in den ausgelagerten Neubaugebieten einen Wohnraum finden. - Wir möchten die Parksituation in der Unterkessacher Straße und angrenzend endlich vernünftig geregelt wissen.	Die notwendigen Stellplätze für das Bauvorhaben sind auf dem Baugrundstück nachgewiesen. Die notwendigen Stellplätze für das Bauvorhaben sind auf dem Baugrundstück nachgewiesen. Die Gehwege werden durch die Neubauten nicht verengt. In einem Teilbereich ist eine Aufweitung geplant. Die Feuerwehraufstellflächen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Der Investor übernimmt sämtliche Planungs- und Baukosten. Die gesetzlichen Anforderungen an die Barrierefreiheit werden erfüllt. So sind z.B. die Gebäude mit Aufzügen ausgestattet und sämtliche Wohnungen von dort ebenerdig zu erreichen. Kenntnisnahme. Die Planung des Vorhabenträgers wird von der Stadt so mitgetragen. Dabei handelt es sich um eine ordnungspolitische Fragestellung, die nicht durch einen Bebauungsplan (aus)gelöst wird. Aus der jährlichen Kriminalstatistik ist zudem nicht zu erkennen, dass es überdurchschnittliche Probleme in Widdern gibt. Die Polizei ist präsent und immer verfügbar wenn diese benötigt wird. Aufgrund des Wohnbauprojekts von einer Verschärfung der Kriminalität auszugehen ist reine Spekulation. Die notwendigen Stellplätze für das Bauvorhaben sind auf dem Baugrundstück nachgewiesen. Bei der geplanten Nutzung handelt es sich um Wohngebäude, was auch der weit überwiegenden Nutzung der Umgebung entspricht. Von einer Verträglichkeit ist daher auszugehen. Dabei handelt es sich um eine ordnungspolitische Fragestellung, die nicht durch einen Bebauungsplan (aus)gelöst wird. Kenntnisnahme. Die geplanten Gebäude umfassen auch 3- und 4-Zimmerwohnungen, die für Familien geeignet sind. Die notwendigen Stellplätze für das Bauvorhaben sind auf dem Baugrundstück nachgewiesen.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	- Wir möchten endlich eine durchgeplante Altstadtsanierung anstoßen. - Wir wollen als Bürger in die Planung einbezogen werden. Wir haben die vorliegenden Pläne überarbeitet und legen einen ersten Entwurf für die Alternativbebauung vor. 	Kenntnisnahme. Ein Sanierungskonzept für das umliegende Gebiet gibt es nicht, da sich die umliegenden Häuser überwiegend im Privatbesitz befinden. Die Öffentlichkeit wurde hiermit am Verfahren beteiligt. Die vorgebrachten Belange werden abgewogen und die Öffentlichkeit in einer weiteren Veröffentlichungsrunde erneut beteiligt. Somit erfolgt eine zweifache Beteiligung. Da sich das Vorhaben im Innenbereich befindet, würde gesetzlich nur eine Beteiligungsrunde ausreichen. Die Planung reduziert die Wohnfläche sehr deutlich. Dies ist wirtschaftlich auf einem so großen Grundstück im Ortskern nicht darstellbar. Jedoch wurde auf die Anregung insoweit eingegangen, dass die Gebäude entlang der Straße nun mit einem Satteldach versehen wurden, sodass sie sich gestalterisch stärker am Bestand orientieren.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	 Ebene 0 Individuelle Stellplätze für Bewohner der Unterkessacher Straße ggf. mit Jahresgebühren	

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	 Ebene 1 Öffentliches Parkdeck + 3 Stück_3-Zimmer-Wohnungen bevorzugt Eigentumswohnungen	

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	 Ebene 2 4 Stück 3-Zimmer-Wohnungen 2 Stück 1-Zimmer-Wohnungen bevorzugt Eigentumswohnungen	

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	 4 Stück 3-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnungen 2 Stück 1-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnungen bevorzugt Eigentumswohnungen 2 x: Meine weiteren Gründe für den Einwand sind wie folgt: 12. Wie ist der Brandschutz insbesondere der direkt an der Kessach stehenden Gebäude gewährleistet? 13. Wie wird gegebenenfalls das Löschwasser abgeleitet, ohne die Kessach/Jagst zu gefährden? (2015 - Fischsterben durch giftiges Löschwasser) 1 x: 14. Der Feuerwehr ist es nicht mehr möglich, auf mein Grundstück durchzufahren.	Der Brandschutz ist im Zuge der Baugenehmigungsplanung nachzuweisen. Die Ableitung des Löschwassers ist keine Fragestellung, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geklärt werden kann. Jedoch wurde bereits ein Brandschutzkonzept angefertigt und mit den Fachbehörden abgestimmt. Demnach lässt es sich nicht vermeiden, das das Löschwasser in die Kessach abfließen wird. Die Zufahrbarkeit zu benachbarten Grundstücken wird nicht eingeschränkt.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
Ö5 Musterschreiben, 7 x eingegangen vom 11.09.2024	Hiermit lege ich Einspruch gegen den Bebauungsplan „Wohnen an der Kessach“ ein, der am 26.08.2024 veröffentlicht wurde. Meine Gründe für den Einwand sind wie folgt: 1. Unzureichende Berücksichtigung bestehender Umgebungsbebauung: Der Vorentwurf berücksichtigt nicht die bestehende Bebauung, die Baukörper mit Flachdach passen sich baulich nicht an die Umgebung mit eher kleinteiligen Einzelhäusern mit Satteldächern an. 2. Zerstörung der dörflichen Struktur. 3. Auswirkungen auf mögliche Hochwassersituation der Kessach nicht berücksichtigt. 4. Negative Auswirkungen auf den fahrenden und ruhenden Verkehr der Unterkessacher Straße und der weiteren Umgebung. 5. Stellplätze für das Projekt nicht ausreichend berücksichtigt. 6. Keine hinreichende Prüfung von sinnvolleren Standortalternativen. 7. Unverhältnismäßige Beeinträchtigung der bestehenden Lebens- und Wohnqualität von Anliegern. 8. Nicht berücksichtigte Anwohnerinteressen: Die Interessen und Belange der Anwohner wurden im Planungsverfahren nicht ausreichend berücksichtigt. 9. Keine Einbindung in ein gesamthafes Konzept „Altstadtsanierung“.	Die Dachform hat keine Relevanz für die Beurteilung des Einfügens. Dennoch wird entlang der Straße nun ein Satteldach vorgesehen. Die geplanten Baukörper werden in Richtung der Straße dreigeschossig erscheinen und entsprechen in der Höhe den bestehenden Gebäuden in der Umgebung. Die größeren Baukörper mit Flachdach befinden sich im hinteren, straßenabgewandten Bereich des Baugrundstücks. An der Stelle befindet sich bislang der Bauhof, welcher mit seinen Garagen und Lagerflächen eine größere Störung des Gesamtbilds verursacht als ein Mehrfamilienhaus. Dies wurde geprüft. Das Gelände wurde aufgemessen und es wurde festgestellt, dass die Hochwassersituation geringer betroffen ist, als es die bislang öffentlich verfügbaren Karten vermuten lassen. Dazu kommt eine Bauweise auf Stützen, welche die Situation weiter entschärft. Davon ist bei einer Wohnanlage nicht auszugehen. Auch bislang wäre eine Nachverdichtung an dieser Stelle über § 34 BauGB möglich. Die notwendigen Stellplätze für das Bauvorhaben sind auf dem Baugrundstück nachgewiesen. Das Bauvorhaben soll eine Nachnutzung des zukünftig nicht mehr durch den Bauhof belegten Geländes ermöglichen. Ein alternativer Standort ist daher nicht ersichtlich. Dafür gibt es keine Anhaltspunkte. Die Belange der Anwohner wurden hiermit erhoben und werden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt. Das Vorhaben liegt im Sanierungsgebiet und ist entsprechend über das Landessanierungsprogramm gefördert. Ein Sanierungskonzept für das umliegende Gebiet gibt es nicht, da sich die umliegenden Häuser überwiegend im Privatbesitz befinden.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
Ö6 Privatperson vom 15.09.2024	Umweltprüfung Der Verzicht auf eine Umweltprüfung mag aus juristischer Sicht zulässig sein. An Jagst & Kessach bestehen Schutzgebiete. Auf den letzten Metern vor der Jagst an der Kessach ein derart großes Bauprojekt ohne Umweltprüfung durchzuführen, halte ich dennoch moralisch für sehr bedenklich. Soziale Aspekte Ja nach Aufteilung der Wohnungen können durchaus auch mehr als 200 Personen dort einziehen – damit würde sich die Einwohnerzahl auf einen Schlag um mehr als 10% erhöhen: nicht integriert, kein Bezug zum Ort. Die Erfahrung aus anderen derartigen Wohnsiedlungen zeigt: sozialer Sprengstoff, und das hier in Widdern auch noch auf kleinstem Raum. Architektur Zugegeben, die bisherige Bebauung ist architektonisch auch nicht aus einem Guß. Aber der neu geplante Wohnkomplex paßt überhaupt nicht ins eher dörfliche Stadtbild. Parksituation Unterkessacher Str. In der Unterkessacher Str ist es recht eng, die Parksituation war schwierig. Als Lösung wurde im letzten Jahr im Rathaus festgelegt, daß die Situation durch die Nutzung der ehemaligen Bauhof-Fläche (Parkdeck-unten) entspannt wird. Im Bauentwurf „Wohnen an der Kessach“ ist nicht erkennbar, wie dies jetzt im Plan umgesetzt wurde. Eher im Gegenteil – laut den zugänglichen Unterlagen sind noch nicht einmal für die neuen Wohnungen genügend Parkplätze vorhanden. Bezahlbarer Wohnraum: Auch in unserer Gegend sind die Mietpreise inzwischen recht hoch, bei den baulichen Voraussetzungen im Stadtzentrum Widdern und den damit verbundenen Baukosten kann ich mir nicht vorstellen, daß der Neubau wirklich preiswerten Wohnraum zur Verfügung stellen kann. Fazit: das „Amt zahlt ja“ (Wohngeld u.ä.; Originalaussage von Mietinteressenten, in unserer Gegend, in den letzten Monaten) – was aber nichts anderes bedeutet, als daß der Profit des Investors mit Steuermitteln abgesichert wird.	Zwischenzeitlich wurde zusätzlich eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung durchgeführt. Damit wurden alle Vorgaben bezüglich des Arten- und Naturschutzes berücksichtigt. Die Lage des Bauvorhabens direkt angrenzend an den Stadtkern ist integriert und die Gebäude haben damit einen Bezug zum Ort. Ein „sozialer Brennpunkt“ ist nicht zu erwarten. Der Investor, welcher auch Vermieter sein wird, hat daran auch keinerlei Interesse. Die geplanten Baukörper werden in Richtung der Straße dreigeschossig erscheinen und entsprechen in der Höhe den bestehenden Gebäuden in der Umgebung. Die größeren Baukörper befinden sich im hinteren, straßenabgewandten Bereich des Baugrundstücks. Die Dachform hat keine Relevanz für die Beurteilung des Einfügens. Die notwendigen Stellplätze für das Bauvorhaben sind auf dem Baugrundstück nachgewiesen. Das bislang öffentliche Parkdeck wird auch zukünftig öffentlich bleiben. Zusätzliche Wohnungen können durch eine (Teil-)Deckung des Bedarfs dafür sorgen, dass die Mietpreise nicht oder zumindest weniger stark ansteigen. Das Projekt kann daher zu einer Entspannung der Mietsituation beitragen. Davon, dass überdurchschnittlich viele Personen mit Wohngeldbezug in das Bauvorhaben einziehen werden, kann nicht ausgegangen werden.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Aus den dargelegten Gründen habe ich erhebliche Bedenken gegen das Bauprojekt. Zu groß, zu teuer, kein Gewinn für das Stadtbild in Widdern & kein Gewinn für das Zusammenleben in Widdern. Im Gegenteil – ich glaube, daß es für die Zukunft eher neue Probleme schafft, als daß es bestehende Probleme löst. Nutzung der Fläche: ja, Bebauung der Fläche: ja. Aber bitte „2 Nummern kleiner“ & unter Berücksichtigung von ökologischen, städtebaulichen, sozialen und finanziellen Grundvoraussetzungen.	Diese Einschätzung wird nicht geteilt.
Ö7 Privatperson vom 16.09.2024	Hiermit lege ich Einspruch gegen den Bebauungsplan „Wohnen an der Kessach“ ein, so wie dieser am 26.8.24 veröffentlicht wurde. Hier meine Begründung: 1. Mit Sicherheit starke Beeinträchtigungen des Verkehrs mit Behinderungen und nicht erkennbare realistische Planung der Parksituation für den gesamten umliegenden Bereich. 2. Starker Eingriff in die Wohn- und Lebensstruktur Widderns durch Schaffung von unverhältnismäßig vielen Einzimmerwohnungen die evtl. weil teuer, am Bedarf (bezahlbarer Wohnraum) vorbeigehen. 3. Gefahr des Scheiterns des Projektes weil zu groß dimensioniert mit unlösbaren Folgen. 4. Kein ökologisches, nachhaltiges Bauen. Auch Widdern hat Verantwortung für Klimabilanz. 5. Keine Einflussmöglichkeit – nur Investor entscheidet. 6. Zu erwartende negative Entwicklung überwiegen die (vielleicht) positiven, wie mehr Einwohner gleich höhere Zuweisungen, vielleicht höheres BM-Gehalt... 7. Große Bedenken, was die weiteren finanziellen Möglichkeiten der Stadt betrifft bei der Umsetzung wichtigerer Vorhaben. 8. Nähe zur Kessach – Hochwasser werden in Zukunft häufiger und gefährlicher.	Die notwendigen Stellplätze für das Bauvorhaben sind auf dem Baugrundstück nachgewiesen. Es ist ein Mix aus Wohnungen verschiedener Größe geplant. Daher werden hier sowohl günstige, kleine Wohnungen als auch größere Wohnungen entstehen, die für Familien geeignet sind. Diese Einschätzung wird nicht geteilt. Das Bauvorhaben soll auf einer bereits durch den Bauhof genutzten und weitgehend versiegelten Fläche umgesetzt werden. Dies und die erhöhte Dichte ersetzen Eingriffe in den Außenbereich und verringern so in der Gesamtschau den ökologischen Eingriff. Die Planungshoheit liegt bei der Stadt. Das Bauvorhaben wurde daher im Vorfeld mit der Stadt abgestimmt und wird so mitgetragen. Diese Einschätzung wird nicht geteilt. Die Planungs- und Baukosten für das Vorhaben trägt der Vorhabenträger. Dies wurde geprüft. Das Gelände wurde aufgemessen und es wurde festgestellt, dass die Hochwassersituation geringer betroffen ist, als es die bislang öffentlich verfügbaren Karten vermuten lassen. Dazu kommt eine Bauweise auf Stützen, welche die Situation weiter entschärft.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	9. Vielleicht kein sachbezogener Einwand, aber trotzdem: die Gleichung kleine Gemeinde mit kleinem Geldbeutel = möglichst kleine, überschaubare Projekte mit Spielraum nach oben hat sich oft bewährt, und auch der vielzitierten Spaltung in der Bevölkerung ist doch mit Transparenz und der Suche nach einem für möglichst Viele zu akzeptierenden Kompromiss, über alle Gemeinderatslagergrenzen hinweg, am Besten entgegenzuwirken.	Kenntnisnahme.
Ö8 Privatperson vom 30.09.2024	Folgende Einwände zum geplanten Wohnbauprojekt "Wohnen an der Kessach" veranlassen mich, Ihnen zu schreiben: 1. Das moderne Gebäude mit Flachdach fügt sich nicht in die bestehende Bebauung mit älteren Einfamilienhäusern mit Satteldach und Altstadtcharakter - massive negative Auswirkungen auf das Stadtbild 2. Die geplanten Park-/Stellflächen reichen nicht für die geplanten Wohneinheiten aus - 1 Parkplatz pro Wohneinheit 3. Die öffentlichen Parkplätze auf dem Parkdeck fallen durch die Bebauung weg - Verkauf des kompletten Geländes inklusive Parkdeck 4. Erhöhtes Verkehrsaufkommen in der bereits vielbefahrenen Unterkessacher Straße mit nicht geregelter Parksituation 5. Die nahe Bebauung am Kessachufer mit erheblicher Flächenversiegelung führt zu Verengung des Bachufers. Dadurch sind Rückstau und Überschwemmungen in umliegenden Wohngebieten bei Starkregenereignissen zu erwarten. 6. Das Bauvorhaben widerspricht dem Ansatz der Entwicklung im ländlichen Raum und stärkt nicht die Dorfstruktur. 7. Der Bedarf an 1-Zimmerwohnungen ist nicht gegeben in einer Gemeinde mit rund 830 Haushalten und fehlender Infrastruktur ohne direkte Anbindung an die nächstgelegenen (Universitäts-)Städte Heilbronn, Künzelsau, Schwäbisch Hall, Würzburg - Gab es hierzu eine fundierte Marktanalyse?	Die geplanten Baukörper werden in Richtung der Straße dreigeschossig erscheinen und entsprechen in der Höhe den bestehenden Gebäuden in der Umgebung. Die größeren Baukörper befinden sich im hinteren, straßenabgewandten Bereich des Baugrundstücks. Die Dachform hat keine Relevanz für die Beurteilung des Einfügens. Es sind 85 Stellplätze für 79 Wohneinheiten geplant. Das sind mehr als 1 Stellplatz je Wohneinheit. Das Parkierungskonzept wurde zwischenzeitlich ausgearbeitet. Es sind insgesamt 85 Stellplätze geplant, welche den Wohnungen zugeordnet werden. Das bislang öffentliche Parkdeck wird auch zukünftig öffentlich bleiben. Von einer unzumutbaren Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist bei einer Wohnanlage nicht auszugehen. Auch bislang wäre eine Nachverdichtung an dieser Stelle über § 34 BauGB möglich. Dies wurde geprüft. Das Gelände wurde aufgemessen und es wurde festgestellt, dass die Hochwassersituation geringer betroffen ist, als es die bislang öffentlich verfügbaren Karten vermuten lassen. Dazu kommt eine Bauweise auf Stützen, welche die Situation weiter entschärft. Dies hat auch positive Auswirkungen auf den Starkregenfall. Diese Einschätzung wird nicht geteilt. Es ist ein Mix aus Wohnungen verschiedener Größe geplant. Daher werden hier sowohl günstige, kleine Wohnungen als auch größere Wohnungen entstehen, die für Familien geeignet sind. Dies entspricht der derzeitigen Nachfrage am Markt.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	8. Die Planung der Wohneinheiten sind nicht familienfreundlich und nicht auf langfristige Ansiedelung ausgelegt. 9. 1-Zimmer-Appartements dienen hauptsächlich für Zwischenlösungen/Übergangslösungen und nicht für langfristige Bewohnung. Dies stellt keinen Mehrwert für die Dorfgemeinschaft dar und hat langfristig keine positive Auswirkung auf die Stadtentwicklung.	Es ist ein Mix aus Wohnungen verschiedener Größe geplant. Daher werden hier sowohl günstige, kleine Wohnungen als auch größere Wohnungen entstehen, die für Familien geeignet sind. Es ist ein Mix aus Wohnungen verschiedener Größe geplant. Daher werden hier sowohl günstige, kleine Wohnungen als auch größere Wohnungen entstehen, die für Familien geeignet sind. Diese Einschätzung wird nicht geteilt.
Ö9 2 Privatpersonen vom 15.10.2024	Zum Bauprojekt „Wohnen an der Kessach haben wir folgende Fragen bzw. Anliegen: 1. Direkt am Kessachufer befindet sich ein dichter Bestand von Bäumen und Gehölzen. Angeblich soll er durch das Bauprojekt nicht beeinträchtigt werden. Die Vegetation von Flussufern ist ökologisch äußerst wichtig, gerade in Zeiten des Klimawandels und der immer häufiger auftretenden Hochwässer. Wie werden Sie sicherstellen, dass dieser Uferbereich nicht nur während der Bauphase, sondern auch danach, wenn die neu entstehende Bebauung bewohnt wird, geschützt bleibt? 2. Es sollte auch unbedingt sichergestellt werden, dass die Autos der Bewohner nicht den zur Verfügung stehenden Parkraum im Gebäude übersteigen. Es wird befürchtet, dass die Bewohner wesentlich mehr Autos nutzen wollen, das sollte durch geeignete Auflagen unbedingt vermieden werden. Hat sich die Stadtverwaltung im Hinblick auf die neuen Einwohner, die zum größten Teil zu ihren Arbeitsplätzen werden pendeln müssen, bereits um eine Stärkung des Öffentlichen Nahverkehrs bemüht? 3. Es wäre wünschenswert, wenn der Investor sein wirtschaftliches Konzept offenlegt: Werden die Wohnungen einzeln verkauft? Wird der Wohnraum durch eine zentrale Hausverwaltung vermietet? Gibt es Vereinbarungen mit der Schwarz-Gruppe (dann würde eine Nutzung als Seniorenwohnungen wohl entfallen)? Wie hoch wird der Mietpreis sein?	Der Gewässerrandstreifen wurde zwischenzeitlich festgesetzt. Dies ist von der zuständigen Behörde zu prüfen. Die notwendigen Stellplätze für das Bauvorhaben sind auf dem Baugrundstück nachgewiesen. Der Erhalt und die Verbesserung des Nahverkehrs ist eine Daueraufgabe der Stadtverwaltung. Aktuell gibt es jedoch keine Initiativen in diese Richtung. Die Wohnungen verbleiben im Eigentum des Investors und werden vermietet. Mieterkreise, unabhängig ihres Arbeitgebers, Alters oder Herkunft, werden nicht ausgeschlossen.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	4. Was geschieht mit der Stadtbücherei? Die Stadt Widdern hat auch einen kulturellen Auftrag. Eine Stadtbücherei sollte unbedingt erhalten bleiben, außerdem braucht sie ein modernes Konzept mit mehr Platz und Möglichkeiten als bisher. Es könnten z.B. Lesungen oder andere kleinere Veranstaltungen dort stattfinden, um die Attraktivität zu steigern. Positiv ist hervorzuheben, dass eine verdichtete Bebauung innerorts, die modulare Nutzungsmöglichkeit und die Nutzung von Solaranlagen unter ökologischen Gesichtspunkten sehr positiv ist. Auch barrierefreier Wohnraum ist in Widdern bisher selten.	Der Gemeinderat hat sich dazu entschieden die Bücherei weiterhin zu betreiben. Diese soll im Rahmen der Schulsanierung in der Schule untergebracht werden. Bis dahin wird es eine Zwischenlösung im begonnenen Neubau in der Burggasse an der Treppe zum Dörnle geben. Kenntnisnahme.

p