

Landkreis: Heilbronn
Stadt: Brackenheim
Gemarkung: Dürrenzimmern

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Geigersberg, 4. Änderung“

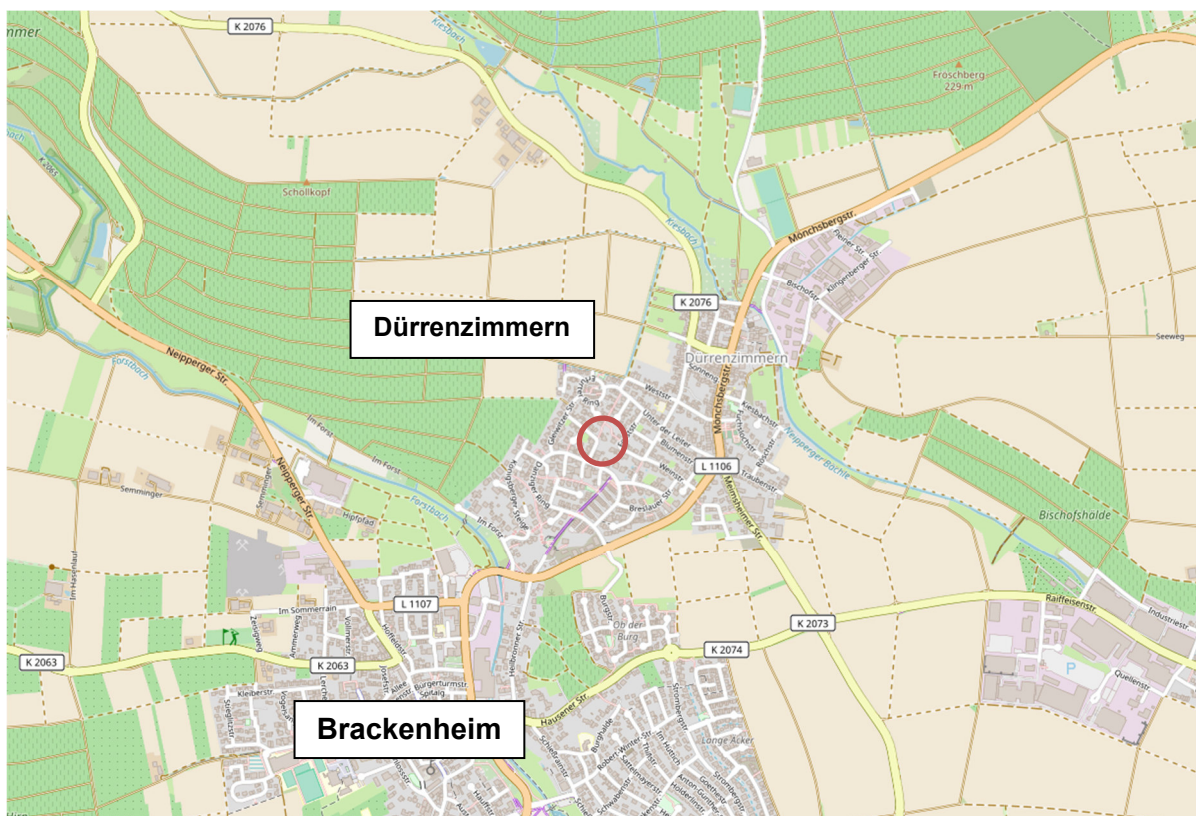
Begründung

ENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen

1. Lage des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Brackeneimer Stadtteils Dürrenzimmern, zwischen der Forststraße im Südosten, Görlitzer Straße im Südwesten und dem Heldburger Weg im Norden. Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst die Flurstücke 1204, 1204/1, 1204/2, 1311 und 1312 (teilweise). Umliegend befinden sich Wohnhäuser.



© Openstreetmap-Mitwirkende

2. Erfordernis der Planaufstellung

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

Im Plangebiet befand sich ein unterirdischer Wasserbehälter für die städtische Trinkwasserversorgung, nach dessen Abbruch liegt das Grundstück zwischenzeitlich brach. Aufgrund des anhaltenden Wohnraummangels ist eine Nachverdichtung in dieser innerörtlichen Lage sinnvoll. Planungsrechtlich soll die Errichtung eines Einzel- oder Doppelhauses ermöglicht werden, welches sich in die umgebende Bebauung einfügt. Hierfür ist es erforderlich, den geltenden Bebauungsplan entsprechend anzupassen, da dieser eine Fläche für Versorgungsanlagen festsetzt.

3. Planerische Vorgaben

Das Plangebiet ist durch den Bebauungsplan „Geigersberg, 1. Änderung“, rechtskräftig seit dem 05.06.1981, überplant und dort als „Fläche für Wasserbehälter, Pumpwerk, Druckerhöhungsanlage und Gemeinschaftsantenne“ festgesetzt. Die bisherige Zufahrt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Leiter, 2. Änderung“ von 1971 und ist dort als Wohnbaufläche (WA) festgesetzt.

Das Plangebiet ist im aktuell gültigen Flächennutzungsplan überwiegend nicht überplant (Weißdarstellung). Soweit erforderlich wird eine Berichtigung des Flächennutzungsplans gemäß § 13a (2) Satz 2 BauGB mit Darstellung als Wohnbaufläche vorgenommen.

4. Momentane Nutzung

Das Plangebiet umfasst überwiegend das Flurstück 1204, aus dem die Wohnbaufläche entwickelt wird. Auf dem Grundstück befand sich ein stillgelegter unterirdischer Wasserbehälter, der von Osten her (Forststraße) erschlossen wurde. Es wird durch einen Fußweg gequert, der die Görlitzer Straße bzw. den Heldburger Weg mit der Forststraße verbindet. Nach dem Abbruch des Wasserbehälters zeigt sich dessen früherer Standort als umzäunte Rasenfläche, randlich verläuft der befestigte Fußweg. Die nördlich des Fußwegs liegenden Kleinflächen wurden den Angrenzern verkauft. Die Wegeverbindung zur Forststraße wird durch die auf Flst. 1311 verlaufende Zufahrt zum ehemaligen Wasserbehälter vervollständigt, die zur Umwidmung als Verkehrsfläche ebenfalls in den Geltungsbereich der Änderung einbezogen ist. Die Umgebung ist durch Wohngebäude (Einzel- und Doppelhäuser) geprägt.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Gemäß § 1 (5) Satz 3 BauGB sollen städtebauliche Entwicklungen vorrangig durch Innenentwicklung erfolgen. Die Gemeinden sind somit dazu angehalten, innerörtliche Brach- und Konversionsflächen, sowie Baulücken zu bebauen, bevor neue Baugebiete im Außenbereich ausgewiesen werden. Die Zielsetzung des Bebauungsplans entspricht dieser Vorgabe und ist Teil der kommunalen Strategie zur Schließung von Baulücken.

Die Stadt Brackenheim benötigte den im Plangebiet vorhandenen Wasserbehälter nicht mehr für die Versorgung der Bevölkerung, sodass er abgebrochen werden konnte. Die durch den Abbruch freiwerdende Fläche eignet sich für eine behutsame Nachverdichtung durch ein Einzel- oder Doppelhaus. Um die Nachverdichtung zu ermöglichen, wird der Bebauungsplan angepasst. Als zulässige Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Verträglichkeit mit der umgebenden Bebauung wird sichergestellt, in dem die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO (Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Teil des Bebauungsplans werden.

Das Maß der baulichen Nutzung ist über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Gebäudehöhe geregelt. In Anlehnung an die umgebenden Bebauungspläne erfolgt die Festlegung von Trauf- und Firsthöhe, jeweils in Metern über Normalnull. Bezogen auf die maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist so eine Traufhöhe von 5 m möglich, was aufgrund der zulässigen flachen Dachneigung erforderlich ist, wenn die Obergeschosse gut nutzbar sein sollen. Zugunsten der Schaffung von Wohnraum wird der Rahmen der Umgebung hier geringfügig überschritten, was aufgrund der relativ solitären Lage des Baugrundstücks städtebaulich akzeptabel ist.

Aufgrund der nur schmalen Zufahrt über den Weg Flst. 1311 ist es erforderlich, dass die maximale Anzahl der Wohneinheiten auf zwei je Einzelhaus oder eine Wohneinheit je Doppelhausteil begrenzt wird. Die Flächen für die Bebauung bzw. für die Parkierung (Ga/Ca/St) werden so angeordnet, dass noch ausreichend Rangierfläche besteht und sie von der Zufahrt aus unmittelbar erreicht werden können. Die Stellplatzverpflichtung wird auf die maximal möglichen 2 Stellplätze/Wohnung angehoben, da die umliegenden Verkehrsflächen von weiterem ruhenden Verkehr entlastet werden sollen.

Der auf Flst. 1204 vorhandene Fußweg wird erhalten, jedoch im östlichen Bereich etwas aus dem geplanten Baufeld herausverlegt und in seinem Verlauf optimiert. Prämisse bei der Wegführung ist jedoch, dass die Fußgänger wie bisher möglichst kurze und direkte Wege haben. Die überwiegend östlich verbleibenden Restflächen, bereits heute als Grünflächen mit Gehölzbewuchs vorhanden, werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt und bleiben im Eigentum der Stadt. Die Restflächen nördlich des Fußwegs wurden katasterlich neu geordnet und zwischenzeitlich von den Angrenzern erworben, diese Flächen werden im Zuge der vorliegenden Änderung als Wohnbaufläche festgesetzt, was der Ausweisung der angrenzenden Bebauungspläne entspricht.

Zur Sicherstellung der Erschließung der Bauflächen wird die ehemalige Zufahrt zum Wasserbehälter (Flst. 1311) in den Geltungsbereich einbezogen und von Wohnbaufläche in Verkehrsfläche umgewidmet. Dies entspricht dem heute gegebenen Zustand, wo die Zufahrt den Lückenschluss der Wegeverbindung zur Forststraße bildet. Für die Anlieger ergeben sich gesicherte Zugangsmöglichkeiten in die rückwärtigen Bereiche, z.B. in die Gärten. Auch die Ver- und Entsorgungsleitungen können dann in öffentlicher Fläche verlegt werden.

Im Rahmen einer Voruntersuchung zur verkehrlichen Erschließung ist deutlich geworden, dass ein richtlinienkonformes Ein- und Ausfahren in bzw. von der Forststraße auch für Pkw erschwert ist. In Absprache mit den südlichen Anliegern des Weges auf Flst. 1311 wird zur Verbesserung der Situation eine geringe Fläche für ein Fahrrecht zugunsten der Stadt Brackenheim bzw. deren Rechtsnachfolger vorgesehen, dieser Bereich wird durch die Stadt entsprechend ausgebaut und erleichtert den Abbiegevorgang. Im Sinne eines möglichst geringen planerischen Eingriffs kann die in Anspruch genommene Fläche im Eigentum der Anlieger bleiben.

6. Maßnahmen zum Schutz der Natur / stadttökologisch wirksame Maßnahmen

Das Plankonzept strebt grundsätzlich eine möglichst geringe Versiegelungsrate an, private Stellplätze und Zufahrten sind deshalb wasserdurchlässig auszuführen.

Am westlichen Plangebietsrand ist eine Begrünung durch Bäume und Sträucher festgesetzt. Dies dient der Einbindung des Plangebietes in den umliegenden Bestand und der Verbesserung des lokalen Kleinklimas. Der vorhandene Bewuchs auf der als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche kann erhalten bleiben, da sie im Eigentum der Stadt verbleibt.

7. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Baugrundstücks erfolgt über den Weg Flst. 1311, der östlich an die bestehende Forststraße anbindet. Die Wohnbaufläche wird im Zuge der Änderung als gemischt genutzte Verkehrsfläche festgesetzt, sie hat den Charakter eines Anliegerwegs.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt über die bereits vorhandenen Infrastrukturanlagen in der Forststraße. Zur Drosselung des Wasserabflusses aus dem Plangebiet ist eine Rückhaltung auf dem Baugrundstück durch Zisternen festgesetzt.

8. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes,	ca.	13,4 Ar
davon:		
Wohnbaufläche	ca.	9,6 Ar
Öffentliche Verkehrsfläche, Fußweg und Versorgungsanlage	ca.	3,1 Ar
Öffentliche Grünfläche	ca.	0,7 Ar

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

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um die Wiedernutzbarmachung bzw. Nachnutzung innerörtlicher Flächen handelt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB sind mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von ca. 360 m² erfüllt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Zur Prüfung der Betroffenheit von artenschutzfachlichen Belangen wurde für das Bebauungsplanverfahren eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Die Ergebnisse sind in der Anlage der Begründung dargestellt, die zur Vermeidung von Verbotstatbeständen erforderlichen Maßnahmen sind festgesetzt worden.

Für den Belang der Starkregenereignisse wurden die für das Gebiet der Stadt Brackenheim erstellten Starkregengefahrenkarten herangezogen. Die Starkregensimulationen zeigen, dass das Plangebiet selbst bei einem extremen Starkregenereignis nur gering gefährdet ist, insbesondere bestehen keine Fließwege, was an der gegebenen Höhenlage des Plangebiets liegt (ehem. Standort Wasserbehälter). Da keine Fließwege zu verzeichnen sind, ergeben sich auch für die Unterlieger keine Nachteile durch die Planung.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 02.06.2026

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Anhang:

Artenempfehlung zu Gehölzpflanzungen

angefertigt durch:

Landratsamt Heilbronn
Bauen, Umwelt und Nahverkehr
Lerchenstraße 40
74072 Heilbronn

Anlage:

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

angefertigt durch:

Roosplan
Adenauerplatz 4
71522 Backnang

BEDEUTUNG HEIMISCHER GEHÖLZE

Bäume und Sträucher übernehmen vielfältige Aufgaben in der freien Landschaft:

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

VERWENDUNG HEIMISCHER GEHÖLZE

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

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

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



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

KONTAKT

POSTADRESSE

Landratsamt Heilbronn
Bauen, Umwelt und Nahverkehr
Lerchenstraße 40
74072 Heilbronn

DIENSTSTELLE

Kaiserstraße 1
74072 Heilbronn

TELEFON

07131 994-380

E-MAIL

bauen-umwelt-nahverkehr@landratsamt-heilbronn.de

INTERNET

www.landkreis-heilbronn.de

HEIMISCHE GEHÖLZE

EMPFEHLUNGEN ZUR ARTENAUSWAHL
UND PFLANZUNG IM LANDKREIS
HEILBRONN



BOTANISCHER NAME	DEUTSCHER NAME	VERWENDUNG	STANDORT / BODEN
------------------	----------------	------------	------------------

BÄUME

Acer campestre	Feld-Ahorn	b,d,f	1,4,5,6
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	a,b,d,e,f	4,5,6
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	a,b,d,e,f	3,5,6
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	c,d,e,f	2,3,5,6
Betula pendula	Hänge-Birke	a,e	1,4,5
Carpinus betulus	Hainbuche	a,b,d,f	3,4,5,6
Fagus sylvatica	Rotbuche	a,d,f	1,2,5,6
Fraxinus excelsior	Esche	a,b,c,d,e,f	1,3,5,6
Populus tremula	Zitterpappel	c,e,f	3,4,5,6
Prunus avium	Vogel-Kirsche	a,b,d,f	4,5,6
Prunus padus	Traubenkirsche	a,c,e,f	3,5,6
Sorbus aucuparia	Eberesche	a,b,d,e,f	2,3,4,5,6
Sorbus domestica	Speierling	a,d,f	1,4,5,6
Sorbus torminalis	Elsbeere	a,b,d	4,5,6
Quercus petraea	Trauben-Eiche	a,b,d,f	4,5
Quercus robur	Stiel-Eiche	a,b,d,f	4,5
Salix alba	Silber-Weide	a,c,f	1,3,5
Salix fragilis	Bruch-Weide	a,c,f	3,5
Tilia cordata	Winter-Linde	a,d,e,f	4,5,6
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	a,d,e,f	1,3,5,6
Ulmus minor	Feld-Ulme	a,b,d,e,f	1,3,4,5,6
Ulmus glabra	Berg-Ulme	a,d,f	3,5,6

LEGENDE

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

LEGENDE

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

STRÄUCHER

Corylus avellana	Haselnuß	b,d,e,f	1,2,3,4,5,6
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	b,c,d,f	1,3,4,5,6
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	a,b,d,f	1,4,5,6
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	a,b,c,d,f	1,3,4,5,6
Frangula alnus	Faulbaum	b,c,d,e,f	2,3,5,6
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	b,d,f	1,3,4,5
Prunus spinosa	Schlehe	b,d,e,f	1,4,5
Rubus fruticosus	Brombeere	b,c,d,e,f	2,3,4,5,6
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	b,d,f	1,4,5,6
Rosa canina	Hunds-Rose	b,d,e,f	5,6
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	b,d,f	1,4,5
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	a,b,d,e,f	3,5,6
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	a,b,c,d,e,f	2,3,6
Salix caprea	Sal-Weide	a,b,c,e,f	3,4,5,6
Salix purpurea	Purpur-Weide	b,c,e,f	1,3,4,5,6
Salix triandra	Mandel-Weide	b,c,e,f	1,3,5,6
Salix viminalis	Korb-Weide	b,c,e,f	1,3,5
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	a,b,c,d,f	3,5,6