

Landkreis: Heilbronn
 Stadt: Lauffen am Neckar
 Gemarkung: Lauffen, Flur Lauffen-Dorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Weststadt II - Charlottenstraße“

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

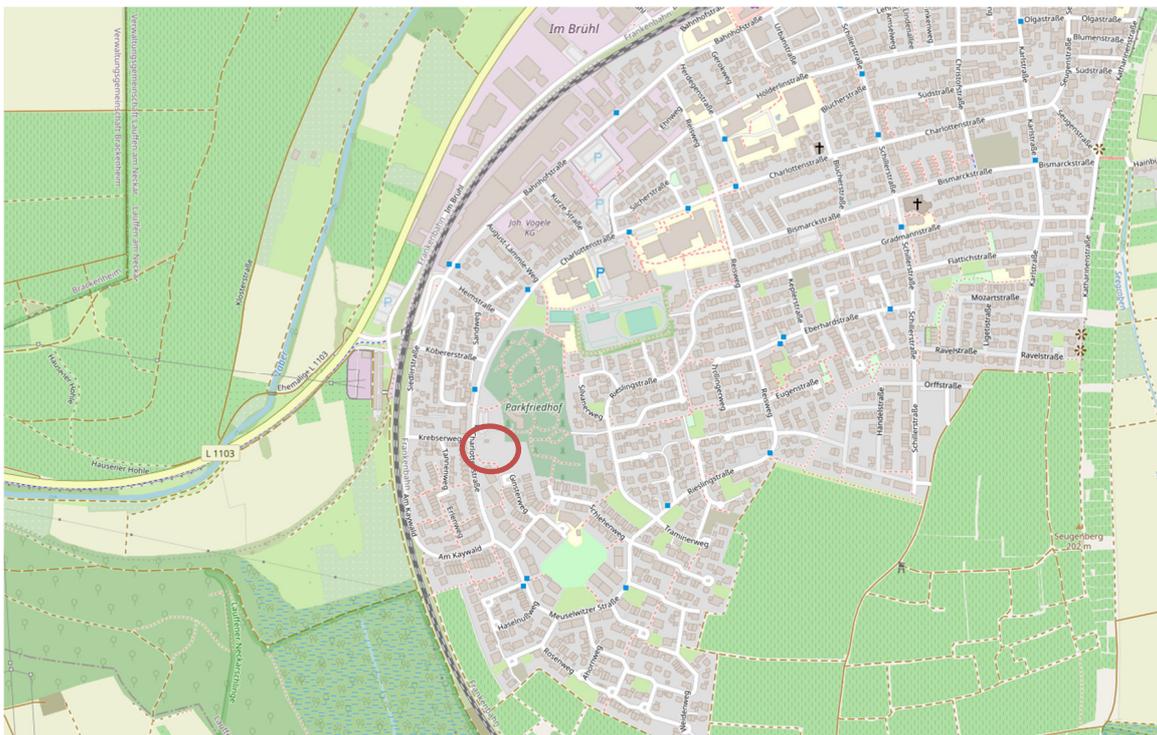
VORENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage von Lauffen am Neckar, zwischen der Charlottenstraße und dem Ginsterweg (vgl. Übersichtsplan).

Es umfasst die Flurstücke 12108/1 und 12109.



© 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.

In Lauffen am Neckar besteht eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum. Die Anzahl der der Verwaltung vorliegenden Anfragen übersteigt die der verfügbaren Bauplätze bei weitem.

Innerhalb der Ortslage Lauffens befindet sich eine größere Baulücke, welche sich direkt südlich an den Lauffener Friedhof anschließt. Der Bereich ist vollständig erschlossen und liegt günstig im Innenbereich. Sowohl das Schulzentrum als auch viele größere Arbeitgeber lassen sich von hier aus fußläufig erreichen. Ebenso ist der Außenbereich mit seinen Naherholungsmöglichkeiten nicht weit entfernt. Das Plangebiet ist außerdem über eine direkt angrenzend liegende Bushaltestelle an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Für diesen Bereich liegt eine Bauanfrage für drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 59 Wohneinheiten vor, welche im Sinne einer sinnvollen Nachverdichtung im Innenbereich unterstützt wird. Dies ist insbesondere in dem Zusammenhang zu sehen, dass das Bauvorhaben auch dringend benötigten, öffentlich geförderten Wohnraum vorsieht. Da in diesem Bereich bislang kein Bebauungsplan existiert und eine genaue Steuerung der Entwicklung der Bebauung in diesem Bereich angestrebt wird, ist es notwendig, einen Bebauungsplan vorhabenbezogen aufzustellen.

3. Planerische Vorgaben

Das Plangebiet ist als unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB zu beurteilen.

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan ist es als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung gem. § 13a (2) Satz 2 angepasst.

4. Topografie, momentane Nutzung

Das Gelände im Plangebiet stellt sich als leichter Westhang dar. Das Gelände steigt von ca. 182 m ü. NN an der Charlottenstraße am westlichen Gebietsrand auf ca. 187 m ü. NN am östlichen Rand an.

Das Plangebiet ist derzeit zum größten Teil Wiesenfläche. Diese ist durch einige Gehölzstreifen gegliedert. Ebenfalls mit einbezogen sind einige bestehende Stellplätze, sowie ein bestehender, öffentlicher Fußweg, welche planungsrechtlich gesichert werden.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

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

Geplant sind 3 Gebäude mit jeweils 3 Geschossen sowie einem Dachgeschoss (als weiteres Vollgeschoss ausgeführt). Jedes Haus wird zentral über ein Treppenhaus und einen Aufzug erschlossen. Der Zugang zu den insgesamt 59 Wohnungen wird jeweils rückseitig über Laubengänge ermöglicht. Alle Wohnungen sind barrierefrei zugänglich, wobei 18 Wohnungen rollstuhlgerecht ausgeführt werden. Es entstehen ca. 4.200 m² Wohnfläche. Alle Wohnungsgrößen entsprechen den Vorgaben des Landeswohnraumförderprogramms. Die 3 Wohnhäuser erhalten Satteldächer, die Treppenhäuser haben Flachdächer. Jede Wohnung wird mit einem Balkon bzw. einer Terrasse oder Loggia ausgeführt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Gebäudehöhe geregelt. Die maximale Gebäudehöhe wird festgelegt als höchster Gebäudepunkt (HGP), bezogen auf Normnull (NN). Die maximal mögliche Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird gestaffelt festgesetzt und steigt entsprechend dem Geländeverlauf von West nach Ost leicht an. Die Gebäude sind hierbei entsprechend der Umgebungsbebauung mit Satteldächern geplant, was auch so festgesetzt wird. Ausnahmen bilden hierbei untergeordnete Bauteile wie Gauben oder auch die Treppenhäuser, von welchen die Laubengängerschließung geplant ist.

Die Parkierung wird vorrangig in einer großen Tiefgarage untergebracht, welche unterhalb der Gebäude geplant ist. Aufgrund der Geländesituation kann diese nahezu eben ausgeführt werden. Für die insgesamt 59 Wohneinheiten sind 80 Stellplätze in der Tiefgarage und 10 weitere Stellplätze oberirdisch geplant. Dies ergibt einen Stellplatzschlüssel von ca. 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit.

Die Häuser werden über Wärmepumpen beheizt. Alle Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung und in den Bädern zusätzlich einen Handtuchwärmekörper. Durch geringe Vorlauftemperaturen und einen optimierten Wärmeschutz der Gebäudehülle arbeiten die Wärmepumpen in einem optimalen, energiesparenden Bereich. Die Trinkwassererwärmung erfolgt durch elektrische Durchlauferhitzer, die unmittelbar beim Verbraucher das Wasser auf die gewünschte Temperatur erhitzen. Dadurch kann die Vorhaltung von vorgeschriebenem 60°C heißem Wasser in den Speichern und Zirkulationsleitungen mit permanenten Energieverlusten entfallen. Zusätzlicher Nebeneffekt ist, dass bei einer solchen Installation keine Legionellen mehr entstehen können. Durch die notwendige hohe Stromanschlussleistung für diese Art der Warmwasserbereitung entsteht auch die Möglichkeit, dass tatsächlich Schnellladestationen für elektrische Fahrzeuge realisiert werden können. Die geplante Haustechnik verursacht vor Ort keine Umweltbelastungen durch CO₂ oder Feinstaub. Auf jedem Haus wird eine Photovoltaikanlage installiert. Die Gesamtleistung beträgt dabei ca. 135 kWp. Das Regenwasser wird über 2 Retentionszisternen an die Kanalisation angeschlossen. Ein Teil des zwischengespeicherten Regenwassers kann für die Bewässerung der Grünflächen verwendet werden.

6. Maßnahmen zum Schutz der Natur / stadtoökologisch wirksame Maßnahmen

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

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

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten, Fledermäusen und Vögeln ist die Beleuchtung mit insektenfreundlichen Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten.

Zudem ist die Pflanzung mehrerer Bäume auf dem Grundstück vorgesehen.

7. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt primär über die westlich verlaufende Charlottenstraße. Von hier erfolgt die Zufahrt in die Tiefgarage, sowie auf einen Teil der oberirdischen Stellplätze. Fünf oberirdische Stellplätze werden über den Ginsterweg angefahren. Da diese bereits heute bestehen, entsteht kein zusätzlicher Verkehr im Wohngebiet. Die fußläufige Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Ginsterweg und über den zwischen Charlottenstraße und Ginsterweg verlaufenden Fußweg.

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

8. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 47 Ar	100 %
Davon:		
Baufläche	ca. 45 Ar	96 %
Fußweg und Verkehrsgrün	ca. 2 Ar	4 %

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. 1.880 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 wird für das Bebauungsplanverfahren eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt (wird im weiteren Verfahren ergänzt). Hier sind Untersuchungen der Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Holzkäfer, Reptilien und Schmetterlinge in den geeigneten Zeiträumen vorgesehen.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 17.11.2022

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Anhang:

Artenempfehlung zu Gehölzpflanzungen

angefertigt durch:

Landratsamt Heilbronn
Bauen, Umwelt und Nahverkehr
Lerchenstraße 40
74072 Heilbronn

Anlagen der Begründung:

1. Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorhabenträger:

GEWO Wohnungsbaugenossenschaft
Heilbronn EG
Urbanstraße 12
74072 Heilbronn

2. Artenschutzbeitrag

angefertigt durch:

Dipl.-Biol. Dieter Veile
Amselweg 10
74182 Obersulm

-wird im weiteren Verfahren ergänzt-

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

Anlage der Begründung

Vorhaben- und Erschließungsplan

**gem. § 12 (3) BauGB Bestandteil des Bebauungsplans
„Weststadt II - Charlottenstraße“**

Stand: 03.11.2022

Planfertiger:

GEWO Wohnungsbaugenossenschaft
Heilbronn EG
Urbanstraße 12
74072 Heilbronn



BAUVORHABEN

3 MEHRFAMILIENWOHNHÄUSER
 MIT 59 WOHNUNGEN
 + 80 TG STP + 10 STPL
 CHARLOTTENSTRASSE
 74348 LAUFFEN A.N.

BAUHERR

GEWO
 WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT
 HEILBRONN EG
 URBANSTR. 12
 74072 HEILBRONN

ARCHITEKT

INGO MACCO
 URBANSTR. 12
 74072 HEILBRONN

UNTERGESCHOSS M 1:200



ca. 4544 m²

Charlottenstraße

Ginsterweg

BAUVORHABEN
 3 MEHRFAMILIENWOHNHÄUSER
 MIT 59 WOHNUNGEN
 + 80 TG STP + 10 STPL
 CHARLOTTENSTRASSE
 74348 LAUFFEN A.N.

BAUHERR
 GEWO
 WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT
 HEILBRONN EG
 URBANSTR. 12
 74072 HEILBRONN

ARCHITEKT
 INGO MACCO
 URBANSTR. 12
 74072 HEILBRONN

ERDGESCHOSS M 1:200
 HEILBRONN, DEN 03.11.2022

Maßstab



ca. 4544 m²

BAUVORHABEN

3 MEHRFAMILIENWOHNHÄUSER
MIT 59 WOHNUNGEN
+ 80 TG STP + 10 STPL
CHARLOTTENSTRASSE
74348 LAUFFEN A.N.

BAUHERR

GEWO
WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT
HEILBRONN EG
URBANSTR. 12
74072 HEILBRONN

ARCHITEKT

INGO MACCO
URBANSTR. 12
74072 HEILBRONN

1. OBERGESCHOSS M 1:200



BAUVORHABEN

3 MEHRFAMILIENWOHNHÄUSER
 MIT 59 WOHNUNGEN
 + 80 TG STP + 10 STPL
 CHARLOTTENSTRASSE
 74348 LAUFFEN A.N.

BAUHERR

GEWO
 WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT
 HEILBRONN EG
 URBANSTR. 12
 74072 HEILBRONN

ARCHITEKT

INGO MACCO
 URBANSTR. 12
 74072 HEILBRONN

2. OBERGESCHOSS M 1:200



ca. 4544 m²

BAUVORHABEN

3 MEHRFAMILIENWOHNHÄUSER
 MIT 59 WOHNUNGEN
 + 80 TG STP + 10 STPL
 CHARLOTTENSTRASSE
 74348 LAUFFEN A.N.

BAUHERR

GEWO
 WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT
 HEILBRONN EG
 URBANSTR. 12
 74072 HEILBRONN

ARCHITEKT

INGO MACCO
 URBANSTR. 12
 74072 HEILBRONN

DACHGESCHOSS M 1:200

HEILBRONN, DEN 03.11.2022

Charlottenstraße

Ginsterweg

Maßstab

12110 S

8220 S

12116 S

12118/8
WBF

12118/7
WRF

12111 Tgar

12109 WEG

7804/28

7804/3

4/34

4/35

36

176

11798
113 Ust

111

Fhfg

117

FHF

117 Whs

14 Whs

12 Whs

Gar Gar

Gar Gar

Büro

Whs

160

Whs

162

Gar

Whs

164

Gar

Whs

166

Gar

Whs

168

Gar

Whs

170

Gar

Whs

172

Gar

Whs

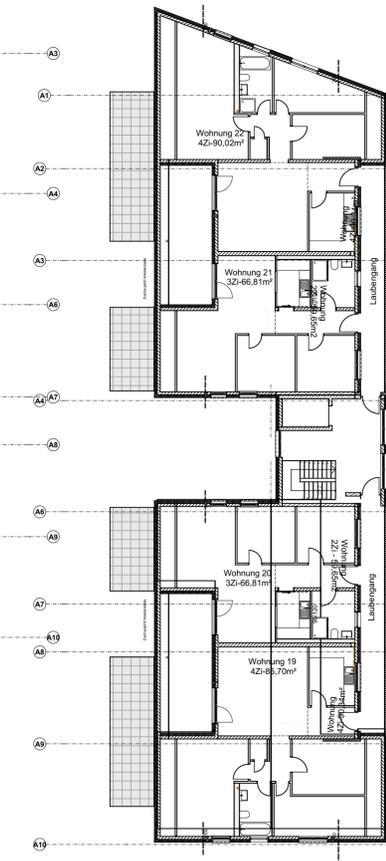
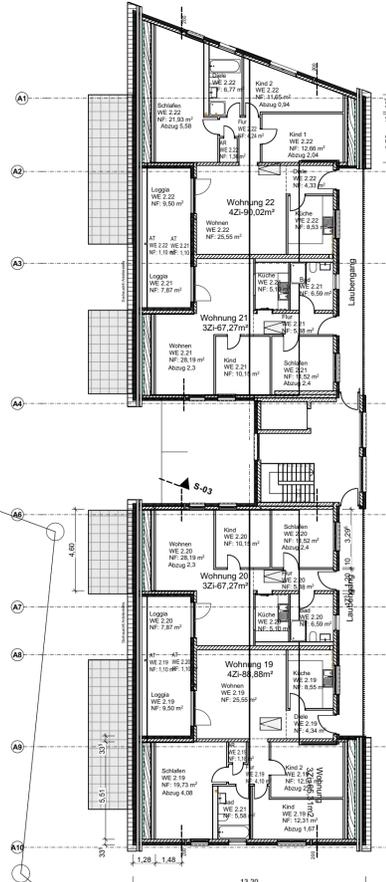
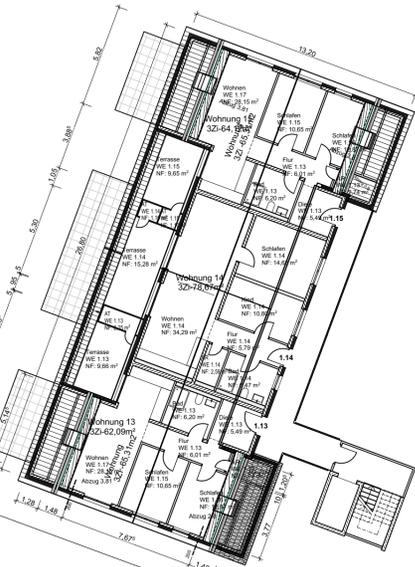
174

Gar

Heilweg

176

Gar





SÜDEN



WESTEN



OSTEN



NORDEN

BAUVORHABEN

3 MEHRFAMILIENWOHNHÄUSER
MIT 59 WOHNUNGEN
+ 80 TG STP + 10 STPL
CHARLOTTENSTRASSE
74348 LAUFFEN A.N.

BAUHERR

GEWO
WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT
HEILBRONN EG
URBANSTR. 12
74072 HEILBRONN

ARCHITEKT

INGO MACCO
URBANSTR. 12
74072 HEILBRONN

ANSICHTEN

M 1:200



S-04

Schnitt A-A

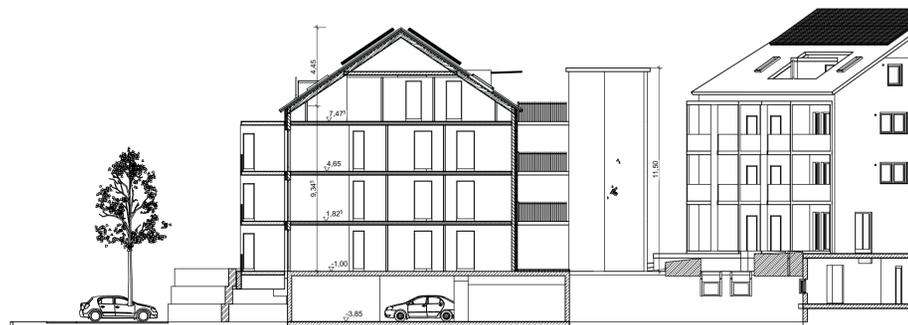
1:200



S-02

Schnitt A-A

1:200



S-03

Schnitt A-A

1:200

BAUVORHABEN

3 MEHRFAMILIENWOHNHÄUSER
MIT 59 WOHNUNGEN
+ 80 TG STP + 10 STPL
CHARLOTTENSTRASSE
74348 LAUFFEN A.N.

BAUHERR

GEWO
WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT
HEILBRONN EG
URBANSTR. 12
74072 HEILBRONN

ARCHITEKT

INGO MACCO
URBANSTR. 12
74072 HEILBRONN

SCHNITTE

M 1:200



BAUVORHABEN

3 MEHRFAMILIENWOHNHÄUSER
MIT 59 WOHNUNGEN
+ 80 TG STP + 10 STPL
CHARLOTTENSTRASSE
74348 LAUFFEN A.N.

BAUHERR

GEWO
WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT
HEILBRONN EG
URBANSTR. 12
74072 HEILBRONN

ARCHITEKT

INGO MACCO
URBANSTR. 12
74072 HEILBRONN

PERSPEKTIVE

M 1:200

HEILBRONN, DEN 03.11.2022