

Gemeinde Altheim

Begründung zum Bebauungsplan „Wanne VII 2. Änderung“

1. Erfordernis der Planung und Verfahrenswahl

Aufgrund der erhöhten Nachfrage nach Wohnraum soll die bisher als Spielplatz genutzte öffentliche Grünfläche der Wohnnutzung zugeführt werden. Für den Spielplatz wird eine Alternativ Fläche gesucht.

Das Bebauungsplanverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Planänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung in Bauland geschaffen werden.

3. Inhalt der Planung

3.1 Art der Baulichen Nutzung

Eine bisherige öffentliche Grünfläche wird zum allgemeinen Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO umgenutzt, um Bauland zu schaffen.

3.2 Maß der Baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse, die maximal zulässige Gebäudehöhen und die maximal zulässige Traufhöhe bestimmt.

Angedacht ist es, das Maß der Baulichen Nutzung an der vorhandenen Wohnbebauung des Wohngebiet Wanne VII anpasst, um ein einheitliches städtebauliches Bild zu bewahren.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

3.4 Grünordnung

keine Änderung

3.5 Verkehrsplanung

keine Änderung

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich liegt bisher im räumlichen Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Wanne VII“

6. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nicht verändert.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Erschließung

Der Planbereich ist in verkehrlicher Hinsicht ausreichend erschlossen.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Gas erfolgt durch die örtlichen Energieversorgungsunternehmen. Zur Abwasserbeseitigung sind ausreichend dimensionierte Entwässerungsleitungen vorhanden.

7.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Anhaltspunkte für einen Ausschluss des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die Bebauung des Grundstückes sowie die Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB sind somit nicht erforderlich.

7.4 Bodenordnung

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

Altheim, den 20.05.2021

Karl-Heinz Erb

1. Stellvertretender Bürgermeister