

MAIN-TAUBER-KREIS

STADT WEIKERSHEIM

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften
"Am Planetenweg, Teil 1"

1. Änderung

14. Dezember 2023

Stadt Weikersheim
Marktplatz 7
97990 Weikersheim
Tel.: 07934/102-0

INHALT

1.	ERFORDERNIS UND ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES	1
2.	DEFINITION DES PLANUNGSBEREICHES	1
3.	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN	1
4.	FLÄCHENBILANZ	1
5.	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	2
6.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
7.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	4
8.	SCHUTZVORSCHRIFTEN UND RESTRIKTIONEN	4
9.	BESCHREIBUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	5

1. ERFORDERNIS UND ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan „Am Planetenweg, Teil 1“ trat am 13.12.2018 in Kraft und ist nach der Erschließung. Seitens der Bauherrschaft ist die Nachfrage nach kleineren Wohnungen gestiegen, so dass die Festsetzungen dahingehend angepasst werden sollen, mehr Wohnungen zuzulassen. Diese Erhöhung wird in den Nutzungsschablonen 4 und 5 umgesetzt.

2. DEFINITION DES PLANUNGSBEREICHES

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes "Am Planetenweg, Teil 1, 1. Änderung" und der örtlichen Bauvorschriften "Am Planetenweg, Teil 1, 1. Änderung" umfasst in seinem räumlichen Geltungsbereich eine Fläche von ca. 6,73 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleibt unverändert, demzufolge findet keine Veränderung des bisherigen Flächenbedarfs statt. Die vorhandene städtebauliche Konzeption bleibt bestehen. Durch die Erhöhung der zulässigen Anzahl von Wohnungen in der Nutzungsschablone 4 und 5 von 2 auf 3 ist keine Veränderung der Konzeption notwendig.

3. BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Mit dem Bebauungsplan werden ausschließlich Flächen überplant, die sich im Geltungsbereich eines in Kraft getretenen Bebauungsplanes befinden. Da es sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist daher entbehrlich. Umweltauswirkungen und artenschutzrechtliche Belange müssen jedoch grundsätzlich abgearbeitet werden.

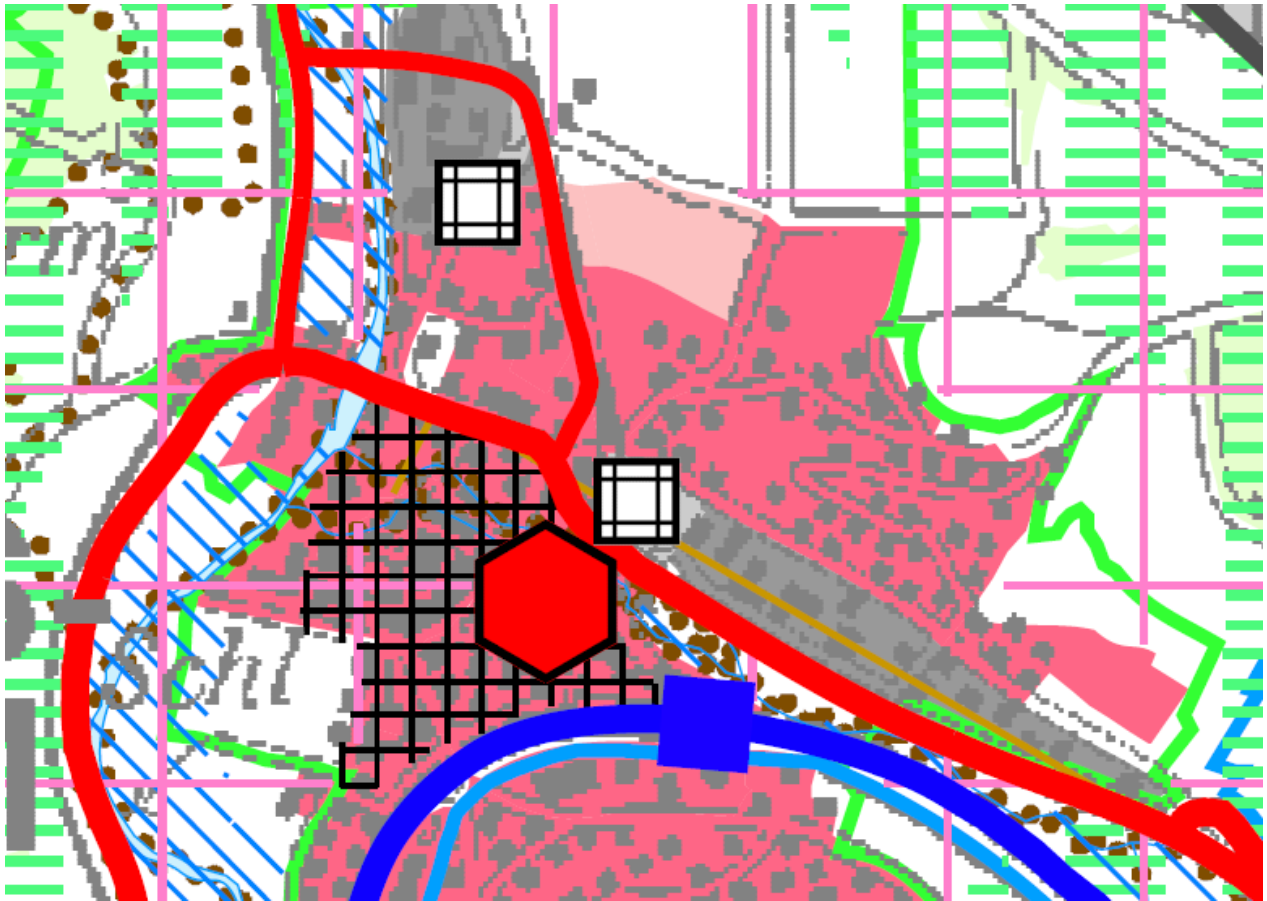
4. FLÄCHENBILANZ

GESAMTFLÄCHE RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	6,729 ha	100,00 %
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN	1,705 ha	25,34 %
– Straßenflächen	0,738 ha	10,97 %
– Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,199 ha	2,96 %
– öffentliche Parkierung	0,170 ha	2,53 %
– Verkehrsgrünflächen	0,142 ha	2,11 %
– Gehwege	0,456 ha	6,77 %
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	0,592 ha	8,80 %
VERSORGUNGSFLÄCHE	0,002 ha	0,03 %
NETTOBAULAND	4,430 ha	65,83 %

5. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

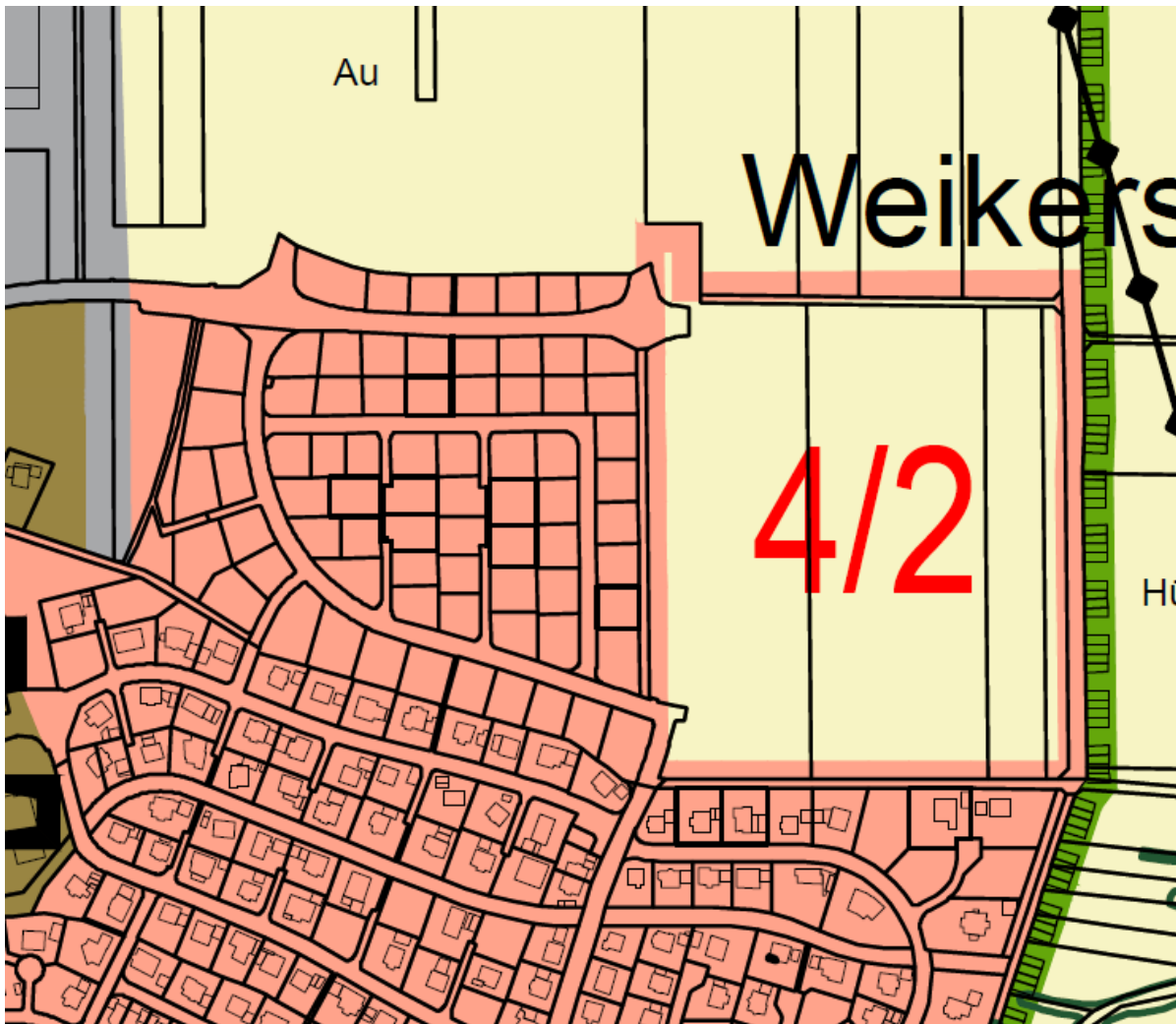
5.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ ist das Plangebiet noch nicht dargestellt. Regional bedeutsame Flächen werden durch die Planung nicht tangiert. Die Änderung hat keine raumordnerischen Auswirkungen.



5.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche enthalten. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Stadtentwicklung und damit auf den Flächennutzungsplan.



5.3 Angrenzende Bebauungspläne

Im Westen grenzt der Bebauungsplan "Am Planetenweg, Teil 1" nahtlos an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Nord – Änderung und Erweiterung" an, der in diesem unmittelbar benachbarten Quartierabschnitt eine Mischgebietsnutzung vorsieht.

Im Osten grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Planetenweg, Teil 2“ an.

Die südliche Grenze des Bebauungsplans "Am Planetenweg, Teil 1" ist identisch mit der Geltungsbereichsabgrenzung des Bebauungsplans "Finkenweg III Teil 2", der ausschließlich wohnbaulich gewidmet ist.

Lediglich im südöstlichen Abschluss überschneidet das Planungsgebiet den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans / Wohnquartiers "Finkenweg III, Teil 1" im Zuge der Sicherstellung der verkehrlich-funktionalen Anbindung bzw. Verknüpfung.

6. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 Zahl der Wohnungen

Es wird lediglich die Zahl der Wohnungen und die Geschossflächenzahl angemessen geändert. Alle anderen planungsrechtlichen Festsetzungen gelten unverändert aus dem Bebauungsplan „Am Planetenweg, Teil 1“ fort.

7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Im Zuge dieses Änderungsverfahrens werden keine örtlichen Bauvorschriften geändert. Sie gelten unverändert aus dem Bebauungsplan „Am Planetenweg, Teil 1“ fort.

8. SCHUTZVORSCHRIFTEN UND RESTRIKTIONEN

8.1 Schutzgebiete und Biotopschutz

Durch die Änderung des Bebauungsplanes „Am Planetenweg, Teil 1“ sind weder Schutzgebiete (z. B. Landschaftsschutzgebiet, Wasserschutzgebiet, usw.) noch Biotope betroffen, noch werden welche beeinträchtigt.

8.2 Artenschutz

Durch eine Veränderung der Anzahl von zulässigen Wohnungen sind keine Auswirkungen auf den Artenschutz zu erwarten.

8.3 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

8.4 Immissionsschutz

Mit der vorliegenden Planung ist mit keinen weiteren Immissionen, welche dazu geeignet wären angrenzende Nutzungen zu stören, zu rechnen.

8.5 Wald und Waldabstandsflächen

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die vorliegende Planung berührt.

8.6 Altlasten

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die vorliegende Planung berührt.

9. BESCHREIBUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Mit der vorliegenden Planung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Klima, Wasser, Boden, Kultur- und Sachgüter sowie auf ihre Wechselwirkung verbunden.

Aufgrund der Durchführung im beschleunigten Verfahren ist die Anwendung der Eingriffsregelung nicht erforderlich.