Gemeinde Altheim (Alb)

Begründung

zum Bebauungsplan und zur örtlichen Bauvorschrift „Hinter den Gärten – 3. Änderung“

1. Erfordernis der Planung

Der Bebauungsplan der Gemeinde Altheim (Alb) „Hinter den Gärten – 2. Änderung“, stellt im nördlichen Teil ein sonstiges Sondergebiet „SO“ Pflege- und Dienstleistungszentrum“ dar. Das Grundstück liegt derzeit brach und wird nicht genutzt. Statt dem bisher geplanten Pflege- und Dienstleistungszentrum soll nun sowohl eine gewerbliche Nutzung, als auch eine Wohnnutzung mit Geschosswohnungsbau ermöglicht werden. Das Vorhaben ist auf derzeitiger Plangrundlage nicht möglich, weshalb der Bebauungsplan geändert werden soll.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer gewerblichen Nutzung und einer Wohnnutzung auf dem Flst. 715 geschaffen werden. Mit den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung soll gewährleistet werden, dass sich die Bebauung trotz Nachverdichtung verträglich in die städtebauliche Ordnung einfügt.
Die örtliche Bauvorschrift soll sicherstellen, dass sich das Plangebiet harmonisch an die bestehenden und angrenzenden Gebäude anschließt.

3. Inhalt der Planung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet MI gem. § 6 BauNVO

Zur Sicherung der Flächen für gewerbliche Betriebe und für die Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Lagerplätze für Schrott und Autowracks werden ebenfalls aus den gleichen Gründen ausgeschlossen.

Um unverträgliche Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben zu vermeiden, werden diese ausgeschlossen, um den Zielsetzungen der Landes- und Regionalplanung Rechnung zu tragen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

geregelt über Grundflächenzahl und Gebäudehöhen

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

abgegrenzt durch Baugrenzen

3.4 Grünordnung

wird im weiteren Verfahren ergänzt.

3.5 Verkehrsplanung

Anschluss an die Söglinger Straße und die Bismarckstraße.

3.6 Baugestaltung

3.6.1 Vergnügungsstätten

Da es sich um ein Mischgebiet handelt und das Wohnen zugelassen ist, werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen, um ein Mindestmaß an Wohnqualität zu erreichen.

3.6.2 Versorgungsleitungen

Um eine optisch belastende Verdrahtung zu verhindern, müssen Versorgungsleitungen unterirdisch verlegt werden.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Planbereich wird im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (vgl. § 8 Abs. 2 BauGB).

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Grundstücke des Planbereichs liegen im Innenbereich und sind nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Bislang gilt der Bebauungsplan „Hinter den Gärten – 2. Änderung“.

6. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,17 ha.

Er wird begrenzt:

im Norden:	Bismarckstraße
im Westen:	Flst. 718
im Süden:	Söglinger Straße
im Osten:	Söglinger Straße

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Erschließung

Der Planbereich wird in verkehrlicher Hinsicht über die bestehenden Zufahrten zur Söglinger Straße und Bismarckstraße erschlossen. Erforderliche Anschlüsse an die Wasserversorgung, SW-Kanalisation und DSL-Versorgung sind auf Kosten des Antragstellers herzustellen.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom, Gas und Telekommunikation erfolgt durch die örtlichen Versorgungsunternehmen. Zur Abwasserbeseitigung sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen ggf. Kontrollschächte und Hausanschlüsse zu verlegen.

7.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung handelt und die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) insgesamt weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt, sind die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt. 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.

Altheim (Alb), den 15.10.2026

DS

Braun
Bürgermeister