

# **Begründung**

## **Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes**

### **„Bahnhofstraße - Bachstraße“**

Im Bereich der Grundstücke Flst.Nrn. 886/2; 886/14; 886/15; 886/16; 886/18 bis 886/22

---

## **1. Begründung für die Planänderung**

### **1.1 Ziele und Zwecke**

Im Bebauungsplan „Bahnhofstraße - Bachstraße“ ist für den Bereich der Grundstücke Flst.Nrn. 886/2; 886/14; 886/15; 886/16; 886/18 bis 886/22 eine Wohnbaunutzung festgesetzt. Die Baufenster sind so ausgewiesen, dass ein einzelnes Gebäude an der Bahnhofstraße sowie eine Reihenhausbebauung im rückwärtigen Bereich möglich sind.

Die bereits bestehende Anlage für betreutes Wohnen im Osten der genannten Grundstücke soll um einen weiteren Baukörper in dreigeschossiger Bauweise mit ca. 12 Wohnungen erweitert werden.

Der weitere Ausbau des betreuten Wohnens an diesem Standort ist aufgrund der Lage und der zu erwartenden Synergien sinnvoll.

Hierzu müssen jedoch die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen insbesondere in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung entsprechend angepasst werden.

Durch die Festsetzung eines größeren Baufensters mit teilweiser Grenzbebauung im Bereich an der Bahnhofstraße kann eine optimale Nutzung und Gliederung der Fläche erreicht werden. die Grenzbebauung ist die in der Bahnhofstraße vorherrschende Bauweise.

Die Höhe sowie die Gestaltung des Baukörpers sollen sich an der östlich angrenzenden bestehenden Anlage für betreutes Wohnen orientieren.

### **1.2 Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan „Bahnhofstraße - Bachstraße“ ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Schönborn – Kronau entwickelt.

### **1.3 Umweltauswirkungen**

Da die Änderung der Vergrößerung der baulich nutzbaren Flächen dient, wird sie als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Auf eine Umweltprüfung kann verzichtet werden.

### **1.4 Bauliche Nutzung, verkehrliche Erschließung**

Mit der Bebauungsplanänderung soll die Grundstücksfläche baulich besser nutzbar gemacht werden. Art und das Maß der baulichen Nutzung sollen sich an den Erfordernissen der Planung für betreutes Wohnen orientieren.

Die verkehrliche Erschließung ist über die Bahnhofstraße gesichert.

## **1.5 Grünordnung**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine weiteren Beeinträchtigungen verursacht, da die Festsetzung der Grundflächenzahl aus dem ursprünglichen Bebauungsplan nicht verändert wird und auch keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind.

Kronau, den

Frank Burkard,  
Bürgermeister