



Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ehrenfelser Weg“ in Hayingen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

1. Anlass der Änderung des Bebauungsplanes

Zum Baugebiet „Gewerbegebiet Ehrenfelser Weg“ wurde von dem Eigentümer des Gebäudes „Ehrenfelser Weg 19“ eine Anfrage gestellt, ob das Landratsamt Reutlingen eine Befreiungsmöglichkeit sieht, an die bestehende Pultdach-Lagerhalle ein Flachdachgebäude zur Nutzung mit einer Flaschnerei sowie eines Ausstellungsraumes für „Erneuerbare Energien“, anzubauen.

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, rechtskräftig seit 16.03.1995, lassen die gewünschte Bebauung nicht zu. Es wird bei den Bebauungsplanfestsetzungen bezüglich der „Stellung der Gebäude“ und den örtlichen Bauvorschriften bei „Dachformen und Dachneigungen“ eine Änderung notwendig.

Das Landratsamt Reutlingen, Kreisbauamt, schlägt mit telefonischem Rückruf durch Herrn Kreisbaumeister Ling, vom 21. Dezember 2007 vor, das bestehende Pultdachgebäude mit einem gleich geneigten Pultdach anzubauen und sieht bezüglich der Stellung des Gebäudes zum Straßenverlauf eine Befreiungsmöglichkeit.

Nach nochmaliger Rücksprache mit dem Bauherren und intensiver Beratung durch seinen Architekten sowie Besichtigung diverser gewerblicher Gebiete, kann er sich die vorgeschlagene Lösung des Kreisbauamtes nicht vorstellen.

Die Genehmigung zur Erstellung eines Flachdachanbau's auf dem Flst. 5863 (früher Flst. 1187/3) kann vom Landratsamt Reutlingen, Kreisbauamt, wegen der fehlenden Möglichkeit zur Kombination von Pult - und Flachdächern nicht im Wege einer Befreiung erteilt werden, weil die örtliche Bauvorschrift zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ehrenfelser Weg“, Ziffer II Nr. 1 a), Dachformen und Dachneigungen folgende Formulierung aufweist:

Hauptgebäude

GE: Flachdach (FD) oder Satteldach (SD) bzw. Pultdach (PD) mit einer Neigung von 0 – 45 °.

Geneigte Dächer an einem Gebäude müssen die gleiche Neigung haben; zugelassen sind Kombinationen zwischen Flach - und Satteldächern.

Lt. Auskunft des Kreisbaumeisters kann die folgende planungsrechtliche Festsetzung, Ziffer I, Nr. 4, Stellung der Gebäude

Firstrichtung im rechten Winkel oder parallel zum Straßenverlauf möglich

im Wege einer Befreiung geregelt werden, da ein Flachdachgebäude keine Firstrichtung aufweist. Es ist allerdings für künftige freiere Gestaltungsmöglichkeiten zu überlegen, ob die Firstrichtung analog dem Baugebiet „Unter dem Rain-Mitte“ völlig freigegeben wird.

2. Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes

Mit der Einfügung der weiteren Möglichkeit bei Dachformen und Dachneigungen zur Kombination zwischen Flach - und Pultdächern soll die Voraussetzung zum Anbau eines Flachdachgebäudes an die bestehende Pultdach-Lagerhalle von Grundstück Flst. 5863 (früher Flst. 1187/3) geschaffen werden.

Ferner soll durch die Freigabe der Firstrichtung die Gestaltungsmöglichkeit der Gebäude erweitert werden.

Von der Änderung ist lediglich das Landratsamt Reutlingen als Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange betroffen. Die Beteiligung der betroffenen Bürger erfolgt durch wahlweise öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfes mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Hayingen. Die weitere Möglichkeit zur verkürzten Beteiligung erfordert die schriftliche Anhörung aller im Gebiet befindlichen sowie angrenzenden Eigentümer und verursacht damit einen höheren Verwaltungsaufwand. Aufgrund der vorgeschriebenen Fristen wäre die Abwägung der Stellungnahmen und der Satzungsbeschluss trotz verkürzter Frist nicht in der nächsten geplanten Sitzung möglich, sodass die o.g. öffentliche Auslegung mit der Monatsfrist durchgeführt werden kann.

3. Inhalt der Änderung

Es wird die bisherige Festsetzung bezüglich Stellung der Gebäude unter Ziffer I, Nr. 4, Satz 1, wie folgt geändert: *„Firstrichtung nach freier Wahl.“*

Die bisherige örtliche Bauvorschrift Dachformen und Dachneigungen unter Ziffer II, 1a) wird um den letzten Halbsatz ergänzt:

Hauptgebäude

Gewerbegebiet (GE): Flachdach (FD) oder Satteldach (SD) bzw. Pultdach (PD) mit einer Neigung von 0 – 45 °.

Geneigte Dächer an einem Gebäude müssen die gleiche Neigung haben; zugelassen sind Kombinationen zwischen Flach - und Satteldächern; auch Kombinationen zwischen Flach - und Pultdächern sind zulässig.“

Die o.g. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften erfolgt durch direkte Einarbeitung der geplanten Änderungen in den Satzungstext.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im genehmigten Flächennutzungsplan und ist als „Gewerbegebiet (GE)“ dargestellt.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB). Eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

5. Umweltverträglichkeitsprüfung

Für die Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften im vereinfachten Verfahren besteht nach der Anlg. 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeit weder die Verpflichtung zur Durchführung einer Vorprüfung, noch einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter zu den Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

In der öffentlichen Bekanntmachung wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

6. Eingriffs – und Ausgleichsmaßnahmen

Eingriffs – und Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich, da sich durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ehrenfelder Weg“ und der örtlichen Bauvorschriften der Geltungsbereich und die bereits bisher bebaubare Fläche nicht ändert.

7. Vereinfachtes Verfahren

Die Änderung eines Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften nach § 13 BauGB sind nur zulässig, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Diese werden nicht berührt, da bereits Flach-, Sattel- und Pultdächer sowie die Kombination zwischen Flach – und Satteldächern im Gewerbegebiet zulässig sind; lediglich die Kombination zwischen Flach – und Pultdächern war bisher nicht vorgesehen. Es handelt sich hier um eine architektonische Gestaltungsfrage.

Durch die Änderung der Stellung der Gebäude werden die Grundzüge ebenfalls nicht tangiert.

8. Städtebaulicher Vertrag

Der Grundstückseigentümer von Flst. 5863 (früher Flst. 1187/3) ist an der vereinfachten Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ehrenfelder Weg“ interessiert

und daher bereit, die anfallenden Kosten für die Änderung zu übernehmen.

Es wird hierzu ein Städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB mit dem Grundstückseigentümer geschlossen und lediglich die Verwaltungskosten zugrunde gelegt, für die von der Stadt Hayingen selbst durchgeführten Maßnahmen des Satzungsverfahrens, welche auf private Dritte hätte übertragen werden können. Ausgenommen sind Kosten für Beschlüsse und Bekanntmachungen.

9. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der betroffenen Öffentlichkeit wird in der Zeit vom 29. Februar 2008 – 31. März 2008 durch wahlweise öffentliche Auslegung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, in diesem Fall lediglich das Landratsamt Reutlingen, werden parallel zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Hayingen, den 19. Februar 2008



Bürgermeister



„Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss über die Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zugrunde.

Hayingen, den 25. April 2008



Bürgermeister“