



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

1. Erfordernis der Änderung des Bebauungsplanes

Die ortsansässige Firma MTS Gesellschaft für Maschinenteknik und Sonderbauten mbH, Ehrenfelser Weg 13, Hayingen, möchte den bestehenden Betrieb erweitern und langfristig ca. 80 neue Arbeitsplätze schaffen.

Aus betriebstechnischen und organisatorischen Gründen soll die geplante Erweiterung des bestehenden Betriebes in Richtung Süden und Westen erfolgen.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ehrenfelser Weg“, rechtskräftig seit 16.03.1995, zul. geändert am 30.04.2008 lässt nach seinen bisherigen Festsetzungen eine direkte Anbindung aufgrund der Baugrenze auf Flst. 1186/1 (neu Verschmelzung mit Flst. 1184) sowie der offenen Bauweise mit der Beschränkung der maximalen Gebäudelänge von 50 m nicht zu.

Um das gewünschte Bauvorhaben verwirklichen zu können, wird der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ehrenfelser Weg“ im vereinfachten Verfahren geändert. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, weil es sich um ein Einzelbauvorhaben im Bebauungsplangebiet handelt.

2. Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes

Es sollen die planungs – und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur betrieblichen Erweiterung der o.g. Firma, geschaffen werden.

Die Darstellung der 20 kV-Freileitung, welche inzwischen in der Straße C (neue Straßenbezeichnung „Kappisbühl“) sowie entlang der Grundstücke 1180 und 1185/1 (neu 1184) verkabelt ist, wird im Deckblatt zum Bebauungsplan aktualisiert. Das bisherige oberirdische Leitungsrecht wird aufgehoben.

Ferner wird die neue Aufteilung und Bezeichnung der Grundstücke aufgrund der inzwischen rechtskräftigen Flurneuordnung im Deckblatt berücksichtigt.

Auch die Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund des rechtskräftigen Wassergesetzes wird in den planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.

3. Inhalt der Änderung

Die betriebliche Erweiterung erfordert die Aufhebung der Baugrenze an der östlichen Grund-

stücksgrenze beim Flst. 1186/1 (neu 1184), damit aus betriebstechnischen und organisatorischen Gründen das Anbinden des Neubaus an den bestehenden Altbau ohne Unterbrechung möglich ist. Die hier anschließende nördliche Baugrenze auf den bisherigen Flst. 1226 sowie 1230,1231, 1181 und 1180 (neu 1180) zur Bebauungspiangrenze „Waldbrunnen“ wird ebenfalls aufgehoben, da sich diese aufgrund der aneinander angrenzenden Bebauungspläne „Gewerbegebiet Ehrenfelder Weg“ und „Waldbrunnen“ mitten im Betriebsgelände befindet und somit nicht den gestalterischen Hintergrund zur Straße bzw. zu Pflanzgeboten einnimmt.

In einem separaten Baufeld auf Flst. 1186/1 (neu 1184) und 1226 soll ein Schulungsraum für einen Bagger mit Greifarmen, genannt „Akademie mit Prüffeld“, entstehen. Schulungsteilnehmern werden dort am Objekt praktische Kenntnisse vermittelt und erhalten selbst die Möglichkeit der praktischen Anwendung von neu entwickelten Maschinen und Geräten etc... .

Der Baukörper des Neubaus beträgt ca. 58 m Gebäudelänge und daher ist die bisherige Beschränkung bis 50 m Länge im Bereich der geplanten und zukünftigen Erweiterung der Firma MTS aufzuheben. Die Flst. 5851 und 5850 werden für spätere Erweiterungsmöglichkeiten reserviert.

Die bisherige 20 kV-Freileitung wurde bereits vor Jahren verkabelt und sollte redaktionell richtig als unterirdische Elektroleitung dargestellt werden.

Nach dem inzwischen rechtskräftigen Wassergesetz ist das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser (u.a. Dachflächenwasser, Wasser auf den befestigten Grundstücksflächen) auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Die bereits bestehenden Gebäude genießen allerdings Bestandsschutz.

Die geringfügige Änderung des bisherigen Geltungsbereiches der Straße C (neu „Kappisbühl“) am südwestlichen Bereich durch Einbezug des städtischen Feldweges Flst. 1225/1 (neu 5809), wird aus Gründen der späteren endgültigen erschließungstechnischen Abrechnung, durchgeführt. Ferner erfolgt eine Korrektur des Gehweg – und Einfahrtsbereiches an der Einfahrt zur Straße A laut Deckblatt zum Bebauungsplan.

Seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes im Jahre 1995 hat sich das Angebot von Solaranlagen stark entwickelt und die bisherige Gestaltungs – bzw. Begrenzungsvorschrift bezüglich dieser Anlagen ist nicht mehr zeitgemäß. Der Begriff „Solaranlagen“ wird um die Bezeichnung Photovoltaikanlagen ergänzt, da somit klarer zwischen Warmwasseraufbereitung und Stromerzeugung differenziert wird.

Die Beschränkung auf 30 % der Dachfläche sowie der Abstände von mindestens 1 m von Traufe, First oder Ortgang wäre zwar aus städtebaulichen Gründen nach wie vor im Stadt- oder Wohngebiet angebracht, allerdings aufgrund der Energiewende, im Gewerbegebiet nicht mehr haltbar und wird daher aufgehoben.

Die angestrebte Gesamthöhe im speziell ausgewiesenen Baufeld „Akademie mit Prüffeld“ von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum First mit 13,00 m fügt sich dennoch in den Gesamtbebauungsplan ein, da im übrigen Geltungsbereich bei einer Traufhöhe mit 8,50 m sowie des möglichen Aufbau's eines Sattel – oder Pultdaches mit 45 °DN ebenfalls eine Höhe von ca. 13,00 m zustande kommen kann. Aufgrund der Geländeverhältnisse ist



dieser Schulungsbereich auch etwas tiefer gelegen, sodass der geplante Baukörper sich nicht wesentlich von den anderen Gebäuden abhebt.

Die Aktualisierung der Grundstückseinteilungen sowie der Flurstücksbezeichnungen aufgrund der inzwischen rechtskräftigen Flurneuordnung in Hayingen wird ebenfalls vollzogen.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im genehmigten Flächennutzungsplan und ist als „(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 Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeit weder die Verpflichtung zur Durchführung einer Vorprüfung noch einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7, insbesondere Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Somit ist der Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren kein Umweltbericht beizufügen.

6. 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 es sich bei der Änderung größtenteils um ein einzelnes Bauvorhaben handelt und die Aktualisierung der Neuzuteilung der Grundstücke durch die Flurbereinigung sowie den Wegfall der oberirdischen 20-kV-Stromleitung redaktioneller Art sind.

Die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem eigenen Baugrundstück ist inzwischen durch das Wassergesetz festgelegt. Bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

7. Städtebaulicher Vertrag

Der Grundstückseigentümer von Flst. 1184 ist an der Änderung des rechtskräftigen

Bebauungsplanes 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.

8. Bürger – und Behördenbeteiligung

Den betroffenen Bürgern wird die Gelegenheit zur Stellungnahme durch öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.08.-05.09.2011 (je einschließlich) gegeben. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, welche durch Änderung berührt sind, werden parallel zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Es wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Hayingen, den 26.07./22.09.2011


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 04. Oktober 2011


Bürgermeister“