

Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes „Unter dem Rain-Mitte“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB in Hayingen

1. Anlass der Änderung des Bebauungsplanes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Unter dem Rain-Mitte“ sind 62 Wohnbaugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet erschlossen und im Bereich der Digelfeldstraße, geplanter VI. Bauabschnitt, stehen noch 10 Bauplätze zur Erschließung an.

Im östlichen Bereich befinden sich 2 Baugrundstücke im eingeschränkten Gewerbegebiet und 6 erschlossene Baugrundstücke sowie noch 9 zu erschließende Baugrundstücke im Mischgebiet.

Zwischen der vorhandenen Wohnbebauung am Schlehdornweg und dem Mischgebiet befindet sich das geplante Sondergebiet für soziale und kulturelle Einrichtungen, Seniorenwohnen und Hotel.

In den letzten Jahren ist der Bedarf an Mietwohnungen für junge Paare, barrierefreie Wohnungen für Senioren/innen und Familien gewachsen. Immer wieder werden Anfragen nach mietbarem Wohnraum an die Stadtverwaltung Hayingen herangetragen.

Im Baugebiet „Unter dem Rain-Mitte“ steht nun ein konkret geplantes Bauprojekt zur Schaffung von Mietwohnraum in zwei „Vierparteienhäusern“ auf zwei geplanten Baugrundstücken, Flst. 2892, am Wacholderweg durch einen Projektierer an.

Der Bauplatz im Sondergebiet südlich des geplanten „Martin-Schleker-Platzes“ für soziale und kulturelle Einrichtung wird im Benehmen mit dem Gemeinderat nicht für das o.g. Projekt als Alternativstandort umgenutzt.

Dieses Grundstück soll als Option für das geförderte Projekt „Alt werden in Hayingen“ und ggf. als Standort für diverse Wohnformen für Senioren/innen und entsprechend notwendige Gemeinschaftseinrichtungen, weiterhin zur Verfügung stehen.

Anderweitige städtische Grundstücke als Standort für zwei Vierparteienhäuser stehen ebenfalls nicht zur Verfügung.

Die im Rahmen der Informationsveranstaltung zum Bauprojekt der zwei Vierparteienhäuser für Eigentümer und Bewohner des Baugebiets „Unter dem Rain-Mitte“, interessierten Bürger/innen sowie dem Gemeinderat am 13.10.2020 diskutierte Verkehrsbelastung im gesamten Baugebiet sowie das Gefahrenpotential für spielende und auf dem Schulweg – bzw. Kindergartenweg befindliche Kinder soll minimiert werden.

Ferner soll durch Schaffung einer rückwärtigen Zufahrt zum Baugrundstück Flst. 2892 dem zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommen aufgrund des geplanten Bau's von 2 Vierparteienhäusern am Wacholderweg begegnet werden.

Die Andienung Müllabfuhr, Post, feuerpolizeiliche Einsätze, Rettungsdienste etc. könnte ebenfalls über die Zufahrt „Unter dem Rain“ erfolgen und somit die Anwegung über den Martin-Schleker-Platz und den Wacholderweg entlasten.

2. Ziele und Zwecke der Änderung

Die Verkehrsproblematik im gesamten Baugebiet „Unter dem Rain-Mitte“ wird im 1. Schritt

durch Erschließung der nördlichen Straße „Unter dem Rain“, Flst. 600, bis zur Orchideenstraße entschärft.

Mit Erschließung des geplanten VI. Bauabschnitts an der Digelfeldstraße für weitere 10 Bauplätze soll dann im 2. Schritt ebenfalls eine Anbindung an die Straße „Unter dem Rain“ erfolgen.

Durch Schaffung einer rückwärtigen Zufahrt zum Baugrundstück Flst. 2892 mit der Größe von 1.559 m² über die Straße „Unter dem Rain“ soll dem zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommen durch den geplanten Bau von 2 Vierparteienhäusern am Wacholderweg begegnet werden. Die hierdurch wegfallende A/E 5 – Fläche wird flächengleich in den südwestlichen Bereich des Baugrundstückes verlegt und für die wegfallende Verkehrsgrünfläche PFG 3 wird Ersatz auf Flst. 600 am Kreisel geschaffen.

Ferner werden ggf. bei Bedarf nördlich des Baugrundstücks Flst. 2892 in der PFG 3 – Fläche noch wassergebundene Stellplätze angelegt und vorsorglich ebenfalls ein flächenmäßiger Ausgleich auf Flst. 600 am Kreisel berücksichtigt.

Die bisher geplante gemeinschaftliche Zufahrtsfläche am Wacholderweg auf den bisher geplanten 2 Baugrundstücken Nr. 90 und Nr. 90/1 wird nur noch als Fuß - und Radweg zugelassen.

3. Inhalt der Änderung

Die „gelb gekennzeichneten“ zeichnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Unter dem Rain-Mitte“ werden lt. Anlage mit der Bezeichnung **TEIL 1 aufgehoben**.

Die folgenden Änderungen sind dem Deckblatt mit der Bezeichnung **TEIL 2** zu entnehmen:

- Schaffung einer Zufahrt von der Straße „Unter dem Rain“ an der nordöstlichen Grundstücksgrenze des Flst. 2892 über die PFG 3 – Fläche und anschließende A/E 5 - Fläche. Entsprechende flächengleiche Verlegung der wegfallenden A/E 5 - Fläche in den südwestlichen Bereich des Baugrundstückes sowie Verlegung der Baugrenze.

- Die bisher geplante gemeinschaftliche Zufahrtsfläche am Wacholderweg zum Baugrundstück Flst. 2892 wird nur noch als Fuß – und Radweg zugelassen.

- Die Baugrenze südwestlich der gemeinschaftlichen Zufahrtsfläche kann mit einem Stellplatz überbaut werden.

- Die durch die geplante nordöstliche Zufahrt zum Grundstück wegfallende PFG 3 – Fläche an der Straße „Unter dem Rain“ wird auf das städtische Grundstück Flst. 600 am Kreisel verlegt. Ferner wird ebenfalls flächenmäßiger Ausgleich zur Anlegung von wassergebundenen Parkplätzen nordöstlich des Baugrundstücks Flst. 2892 in der PFG 3 – Fläche auf Flst. 600 geschaffen.

- Die planungsrechtlichen Festsetzungen, Ziffer 1.9.1, Sichtfelder nach RAS-K-1-88 – Teilgebiet „Nord-West“ (nachrichtlich), werden in der Überschrift und unter Ziffer 1.9.1.1

.....
„Die o.g. Sichtfelder sind entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten“

um den Schutzstreifen an der K 6769 ergänzt.

- Im Bereich der zu verlegenden PFG 3 – Fläche an den Kreisel sind aufgrund des Schutzstreifens niedrigwüchsige Sträucher zu verwenden.
Ziffer 1.7.5, PFG 3 wird wie folgt ergänzt: *Im Bereich der PFG 3 – Fläche am Kreisel auf Flst. 600 sind niedrigwüchsige Sträucher der Artenliste 5 oder anderweitige einheimische Pflanzen und Sträucher max. bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.*

4. Umweltverträglichkeitsprüfung

Für die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren besteht nach der Anlage 1 zum Gesetz über 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.

5. Vorbereitende Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im genehmigten Flächennutzungsplan und ist als „Wohngebiet (WA)“, Mischbaufläche (MI) und Sonderbaufläche (SO) dargestellt.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB) und in diesem Fall ist eine Fortschreibung nicht erforderlich.

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (A/E-Flächen) sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PFG-Flächen)

Durch die o.g. geplanten Änderungen fallen keine A/E 5-Flächen weg, diese werden auf dem Baugrundstück flächengleich verschoben. Wegfallende PFG 3-Flächen (Verkehrsgrünflächen) durch die geplante rückwärtige Zufahrt zum Baugrundstück Flst. 2892 sowie durch Anlegung von wassergebundenen Parkplätzen nördlich des Baugrundstückes werden auf das städtische Grundstück am Kreisel im Verhältnis 1 : 2 verlegt, weil in diesem Bereich nur niederwüchsige Sträucher der Artenliste 5 oder anderweitige einheimische Pflanzen und Sträucher bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig sind.

Es ist kein weiterer Ausgleich erforderlich.

Aufgrund der geringfügig betroffenen nachvollziehbaren Flächen wird auf eine Eingriffs – und Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

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 durch die geringfügigen Änderungen die Planung nicht in ihren Grundzügen geändert wird.

Es werden lediglich bei 2 geplanten Baugrundstücken am Wacholderweg A/E 5-Flächen auf Flst. 2892 von der nordöstlichen an die südwestliche Grundstücksfläche verlegt und die Baugrenzen in diesem Bereich geringfügig verschoben. Ferner werden bei denselben Baugrundstücken angrenzende nordöstliche Verkehrsgrünflächen an den Kreisel verlegt.

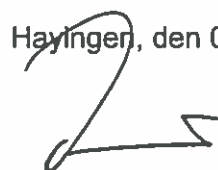
Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

8. Öffentlichkeits – und Behördenbeteiligung

Den betroffenen Bürgern und jedermann wird die Möglichkeit die Planung mit Vertretern der Verwaltung zu erörtern und sich zur Planung zu äußern, durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 04. Dezember 2020 bis 08. Januar 2021, gegeben. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, in diesem Fall lediglich das Landratsamt Reutlingen mit seinen Abteilungen, wird parallel zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

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

Hayingen, den 04.11./24.11.2020



Bürgermeister
Dorner



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

Hayingen,

Bürgermeister“