

11. Änderung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet „Ost“ –südlicher Teil- im Bereich des Grundstücks Heinrich-Hertz-Str. 5, Fl.-Nr. 3502/15, Gemarkung Haßfurt;

B e g r ü n d u n g

der Bebauungsplan-Änderung

- A) Gesetzliche Grundlagen
- B) Geltungsbereich und Lage des Änderungsbereiches
- C) Anlass
- D) Ziel, Inhalt und Reichweite
- E) Begründung/Abwägung
- F) Erschließung
- G) Umwelt- und Nachbarbelange
- H) Verfahrensfragen

A) Gesetzliche Grundlagen

Die Bebauungsplanänderung wird auf der Grundlage

- des **Baugesetzbuches** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist

- der **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

- der **Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S.1509) und

- der **Bayer. Bauordnung** (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl 2007, S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296)

durchgeführt.

B) Geltungsbereich und Lage des Änderungsbereiches

Der Planänderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das „Gewerbegebiet Ost“ der Gemarkung Haßfurt in der Fassung der amtlichen Bekanntmachung vom 10.03.2001 in dessen südlichem Teil. Vom Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erfasst wird das Grundstück Heinrich-Hertz-Str. 5, Fl.-Nr. 3502/15, Gemarkung Haßfurt.

Das Planänderungsgebiet grenzt im Norden an das Grundstück Fl.-Nr. 3500/3 (Godelstatt, öffentliche Ausgleichsfläche), im Osten und Süden an das Grundstück Fl.-Nr. 3502/14 (Baugrundstück) und im Westen an die öffentliche Anliegerstraße Heinrich-Hertz-Straße (Fl.-Nr. 3502/12) an.

Zuletzt geändert wurde der Bebauungsplan im Planänderungsbereich durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes i. d. F. der Bekanntmachung vom 02.12.2009 (Zulassung Lebensmittelmarkt, Neuplanung des Verlaufs der Heinrich-Hertz-Straße, insbesondere Spiegelung und Neutrassierung des Wendekreises im Norden).

Der Planänderungsbereich wird im Änderungsplan durch eine dick gestrichelte Linie in schwarzer Farbe gekennzeichnet (§ 2 Abs. 1 S.4 i. V. m. Nr. 15.13 der Anlage zur PlanZV).

C) Anlass der Planänderung:

Der Stadt Haßfurt liegt ein Bauantrag über den Neubau einer Trainingshalle mit Kursraum und Sozialräumen, Werbeanlagen sowie 14 Stellplätzen auf dem von der Stadt Haßfurt erworbenen Baugrundstück Heinrich-Hertz-Straße 5, Fl.-Nr. 3502/15, Gemarkung Haßfurt, vor. Die den Antragsunterlagen beigefügte Betriebsbeschreibung sieht auch geplante Nutzungen in den Bereichen „Tanzen“, „Gymnastik“ oder „Entspannung“ vor. Schwerpunkt sollen aber Kampfsport, Selbstverteidigung und Fitnesstraining sein. Auch eine Nutzung der Freiflächen außerhalb des Gebäudes für Fitness- und Kampfsportkurse bei schönem Wetter wird nicht ausgeschlossen.

Die Zielgruppen für solche Kurse reichen von Kindern ab 4 Jahren, über Jugendliche, Erwachsene, behinderte Menschen, bis hin zu Gruppenkursen z. B. für Sicherheitsunternehmen uvm.

Der Bebauungsplan für das „Gewerbegebiet Ost“ in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 10.03.2001 wurde entsprechend § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Gewerbegebiet mit Einschränkung (GEe) ausgewiesen. Zuletzt geändert wurde der Bebauungsplan in diesem Bereich durch die 4. Änderung i. d. F. der Bekanntmachung vom 02.12.2009 (Zulassung Lebensmittelmarkt, Neuplanung des Verlaufs der Heinrich-Hertz-Straße, insbesondere Spiegelung und Neutrassierung des Wendekreises im Norden). Der Bebauungsplan enthält für den gesamten Bebauungsplan-Geltungsbereich u. a. die Einschränkung:

„Nicht zulässig sind Anlagen für sportliche Zwecke.“

Das eingangs beschriebene Bauvorhaben fällt unter diese Einschränkung und ist daher derzeit nicht zulässig bzw. genehmigungsfähig.

D) Ziel, Inhalt und Reichweite der Planänderung:

Ziel der Planänderung: Damit das Vorhaben zulässig wird, ist die vorherige Änderung des Bebauungsplanes dergestalt erforderlich, dass auf diesem Grundstück zusätzlich zu den festgesetzten Nutzungen auch „Anlagen für sportliche Zwecke“ zugelassen werden.

Inhalt der Planänderung: Dies erfolgt in der Weise, dass der im rechtskräftigen Bebauungsplan auf allen Grundstücken lastende festgesetzte Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke auf dem im beiliegenden Lageplan der Stadtbauverwaltung vom 17.7.2017 durch eine schwarz dick gestrichelte Linie gekennzeichneten Grundstück (Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung) Heinrich-Hertz-Str. 5, Fl.-Nr. 3502/15, Gemarkung Haßfurt, aufgehoben wird.

Nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung wird das beantragte Bauvorhaben auf diesem Grundstück allgemein zulässig und in einem Baugenehmigungsverfahren genehmigungsfähig sein.

Reichweite der Planänderung: Ein Bedarf für eine Aufhebung des Ausschlusses von Anlagen für sportliche Zwecke im übrigen Bebauungsplangebiet besteht nicht, weil keine weiteren entsprechenden Bauanfragen vorliegen. Deshalb wird der Geltungsbereich der Planänderung auf das oben genannte einzelne Grundstück beschränkt durch folgende neue Festsetzungen (Grundsatz der Erforderlichkeit der Bauleitplanung):

„C) Textliche Festsetzungen:

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung

(§ 1 Abs. 5 und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

Einschränkungen: 2. Nutzungsbeschränkung:

Die Textpassage „2. Nutzungsbeschränkung“ wird wie folgt geändert:

„Zusätzlich zu den bereits festgesetzten zulässigen Nutzungen sind folgende Arten baulicher Nutzung zulässig:

Im Änderungsbereich:

- Anlagen für sportliche Zwecke“

Für den Änderungsbereich gilt: die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unberührt.

E) Begründung / Abwägung der Planänderung:

Der rechtskräftige Bebauungsplan hat als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) mit Einschränkungen zum Inhalt. Diese Einschränkungen schließen Anlagen für sportliche Zwecke als Nutzung aus. Dieser Ausschluss im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde vor dem Hintergrund festgesetzt, mögliche Fehlentwicklungen insbesondere mit Blick auf die Innenstadtverträglichkeit zu vermeiden und die Zulassung von Einzelhandelsprojekten im Einzelfall zu prüfen. Diese Prüfung erfolgte auch für die Errichtung der unter C) näher beschriebenen „Trainingshalle“ mit dem nachfolgend dargestellten Ergebnis:

Als Art der baulichen Nutzung ist insbesondere keine Handelstätigkeit mit innenstadtrelevanten Sportwaren vorgesehen. Die Belange der Innenstadt werden durch die Zulassung dieses Bauvorhabens daher nicht beeinträchtigt. Die Beibehaltung der Beschränkung ist deshalb im Planänderungsbereich zum Innenstadtschutz nicht erforderlich und kann insoweit aufgehoben werden.

F) Erschließung

Der Planänderungsbereich wird über die Ortsstraßen Heinrich-Hertz-Straße, Robert-Bosch-Str. und Godelstatt an das überörtliche Straßennetz (ehem. B 26) angeschlossen. Die Ver- und Entsorgung ist über öffentliche Anlagen gesichert und wird nicht geändert.

G) Umwelt- und Nachbarbelange

Das Grundstück ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Ost“ überplant. Deshalb ist ein Umweltbericht im vereinfachten Verfahren nicht notwendig.

Belange von Nachbarn außerhalb des Planänderungsgebietes werden durch die Bebauungsplan-Änderung nicht beeinträchtigt. Die weitere im Bebauungsplan enthaltene Einschränkung, bestimmte Immissionsschutzwerte nicht überschreiten zu dürfen, ist nicht Gegenstand dieser Bebauungsplan-Änderung, bleibt also gültig. D. h. die festgesetzten Obergrenzen für die Erzeugung von Schall (Lärm) sind vom Bauvorhaben unverändert einzuhalten, was ggf. durch eine schalltechnische Untersuchung nachzuweisen ist. Somit ist sichergestellt, dass Nachbarbelange nicht beeinträchtigt werden.

Die geplante Änderung wird sich auf Belange der Landschaftspflege, Begrünung oder sonstige Umweltbelange nicht nachteilig auswirken.

Alle berührten öffentlichen und privaten Belange sind untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen und werden der Planänderung nicht widersprechen.

H) Verfahrensfragen

Bauleitplanungsverfahren werden grundsätzlich im so genannten zweistufigen Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB oder in einem Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, sofern dafür die Voraussetzungen vorliegen, insbesondere dürfen beim vereinfachten Verfahren die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Angesichts der beabsichtigten Aufhebung des Ausschlusses von Anlagen für sportliche Zwecke ergibt die Prüfung, dass im vorliegenden Fall die Grundzüge der Planung im Sinne des § 13 BauGB nicht berührt werden. Somit kann die Stadt wählen, ob sie ein Regelverfahren oder ein Vereinfachtes Verfahren zur Anwendung bringen will und wendet das vereinfachte Verfahren an.

Haßfurt, 17.07.2017

Barth
Stadtbauverwaltung

W e r n e r
Erster Bürgermeister