

Begründung zur Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 14 „Regmannsdorf II“ mit Grünordnungsplan

1. Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Bebauungsplanergänzung

Durch die Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 14 „Regmannsdorf II“ wird eine Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauNVO vorgesehen. Diese sieht den Ausschluss von Betrieben mit sexuellem Hintergrund im Bereich des festgesetzten Gewerbegebietes des Bebauungsplans Nr. 14 „Regmannsdorf II“ vor. Weiterhin erfolgt eine Konkretisierung der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen.

Die Ergänzung des Bebauungsplans ist erforderlich, da vermehrt Anfragen für entsprechende Nutzungen im Gebiet vorliegen und diese Nutzungen städtebaulich nicht als vereinbar mit dem Gebietscharakter des bestehenden Gewerbegebietes angesehen werden. Infolgedessen ist zum Schutz und Sicherung des Gebietes und der vorhandenen Nutzungen (insbesondere der vorhandenen hochwertigen Einzelhandelsnutzungen im Bereich Bekleidung und Möbel) die Ergänzung der textlichen Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung erforderlich.

2. Lage und Umgriff des Ergänzungsbereichs

Die Ergänzung umfasst grundsätzlich den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 „Regmannsdorf II“. Ausgenommen von der Ergänzung ist der Bereich, für welchen im Zuge einer 1. Änderung des Bebauungsplans (Nr. 14.1) als Art der baulichen Nutzung ein „Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel“ festgesetzt wurde. In diesem Änderungsbereich sind die nun im Rahmen der Ergänzung auszuschließenden Betriebsformen bereits gegenwärtig rechtlich nicht zulässig. Die Ergänzung umfasst somit die Grundstücke mit den Flurnummern 843, 843/2, 843/3, 843/4 und 843/5 der Gemarkung Neunstetten.

Der genaue Ergänzungsbereich kann dem nachfolgenden Plan entnommen werden:



Ergänzungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 „Regmannsdorf II“

3. Verfahren

Die Ergänzung wird im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da durch die vorgesehene Feinsteuerung der zulässigen Art der baulichen Nutzung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Planung entspricht weiterhin dem planerischen Leitbild für den Gesamtbereich und der grundsätzlichen Konzeption des Bebauungsplans Nr. 14 „Regmannsdorf II“.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen und demnach auch in der vorliegenden Bebauungsplanergänzung nicht durchgeführt.

4. Inhalt und Begründung der Bebauungsplanergänzung

Der Bebauungsplan Nr. 14 „Regmannsdorf II“ setzt als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO 1990 fest. Demnach sind die hier nach BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ohne weitere Einschränkungen erlaubt. Für das Plangebiet lagen der Stadt sowie dem Landratsamt Ansbach in der Vergangenheit verschiedene Anfragen für „Betriebe mit sexuellem Hintergrund“ zur Ansiedlung im Gebiet vor. Zu diesen Betrieben zählen insbesondere Bordelle, bordellartige Betriebe, Swinger-Clubs, Sauna-Clubs sowie Erotik- und Pornokinos. Derartige Betriebe sind in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, abhängig vom jeweiligen Betrieb, entweder als sonstiger Gewerbebetrieb oder als Vergnügungsstätte allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig. Derartige „Betriebe mit sexuellem Hintergrund“ sollen im Plangebiet nicht mehr, auch nicht mehr ausnahmsweise zulässig sein, so dass diese nun im Zuge der hiesigen Bebauungsplanergänzung nach § 1 Abs. 4 BauNVO ausgeschlossen werden. Dieser Ausschluss ist im Gewerbegebiet erforderlich, um den Gebietscharakter sowie die vorhandenen Nutzungen städtebaulich zu sichern sowie zu erhalten. Von den dargelegten, auszuschließenden Nutzungen wären negative Auswirkungen (s.g. „Trading-Down-Effekt“) auf die umliegenden, bestehenden Nutzungen (insbesondere hochwertige Einzelhandelsnutzungen im Bereich Möbel und Bekleidung) zu erwarten. Es wäre somit eine nachteilige Beeinflussung des Gebietes zu erwarten, welche durch die Ergänzung des Bebauungsplans ausgeschlossen werden soll.

Neben der Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung erfolgt auch eine Ergänzung der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften zu zulässigen Werbeanlagen. Die im Bebauungsplan vorhandenen Regelungen stellten sich in der Vergangenheit als nicht ausreichend bzw. eindeutig und bestimmt genug dar. So wurden Werbeanlagen auch fernab der Stätte ihrer Leistung vorgesehen und ebenfalls ist keine klare Regelung zur maximalen Höhe von Werbetafeln/-masten/-türmen enthalten. Gerade diese mangelhafte Regelungssituation zur zulässigen Höhe führte zur Errichtung von entsprechenden Werbeanlagen, welche aufgrund ihrer Höhe nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild besitzen. Entsprechend wird nun im Bebauungsplan eine klare Regelung zur maximalen Höhe aufgenommen. Demnach sind diese Werbeanlagen nur noch bis zu einer Höhe von 12 m zulässig. Als unterer Bezugspunkt ist hierbei die Oberkante der vorhandenen Erschließungsstraße „Am Eichelberg“ heranzuziehen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Werbeanlagen für Rasthöfe bzw. -stätten, da diese gezielt eine gewisse Höhe besitzen sollen bzw. müssen, um frühzeitig von Kraftfahrern wahrgenommen werden zu können.

5. Eingriffsregelung

Im Zuge dieser Bebauungsplanergänzung erfolgt lediglich eine Feinsteuerung der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Plangebiet. Mit dieser Ergänzung ist keine Zunahme des Versiegelungsgrads verbunden. Da somit die Eingriffsintensität die gleiche bleibt, werden Ausgleichsflächen demzufolge nicht erforderlich.

Nürnberg, 03.04.2019

Planungsbüro Vogelsang, bearbeitet: T. Altmann