

	<b>Vorlage Nr. 100/2021</b>	
	<b>Datum:</b>	<b>10. September 2021</b>
	<b>Fachbereich:</b>	<b>FB 4 - Planen und Bauen</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>MSo</b>
	<b>Sachbearbeiter/in:</b>	<b>Frau Sommer</b>
	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>in öffentlicher Sitzung</b>
	<input type="checkbox"/>	<b>in nichtöffentlicher Sitzung</b>
<b>Beratungsfolge:</b>		
<b>Gremium</b>		<b>Sitzungstermin</b>
Bau- und Betriebsausschuss		22.09.2021
Verwaltungsausschuss		04.10.2021
Rat der Stadt Dissen aTW		11.10.2021

## BEZEICHNUNG DES TOP

**Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 71 "Westring/Heidländer Weg" 1. Änderung hinsichtlich der Errichtung eines Fitnessstudios im Industriegebiet, Westring 6**

## BESCHLUSSVORSCHLAG

### **Beschlussvorschlag des Verwaltungsausschusses:**

Der Rat beschließt, zum Antrag der DAS Immobilien GmbH, Eheleute Alexandra u. David Schneider, Industriestraße 19, 33790 Halle (Westf.) vom 09.09.2021 auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 71 „Westring / Heidländer Weg“ 1. Änderung hinsichtlich der Errichtung eines Fitness-Studios auf dem Grundstück Westring 6 das Einvernehmen gemäß § 36 i.V.m. § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu erklären.

### **Beschlussvorschlag des Bau- und Betriebsausschusses:**

Der Rat beschließt, zum Antrag der DAS Immobilien GmbH, Eheleute Alexandra u. David Schneider, Industriestraße 19, 33790 Halle (Westf.) vom 09.09.2021 auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 71 „Westring / Heidländer Weg“ 1. Änderung hinsichtlich der Errichtung eines Fitness-Studios auf dem Grundstück Westring 6 das Einvernehmen gemäß § 36 i.V.m. § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu erklären.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Rat beschließt, zum Antrag der DAS Immobilien GmbH, Eheleute Alexandra u. David Schneider, Industriestraße 19, 33790 Halle (Westf.) vom 09.09.2021 auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 71 „Westring / Heidländer Weg“ 1. Änderung hinsichtlich der Errichtung eines Fitness-Studios auf dem Grundstück Westring 6 das Einvernehmen gemäß § 36 i.V.m. § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu erklären.

setzungsbuch (BauGB) zu erklären.

## FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Finanzielle Auswirkungen  Ja  Nein

## STELLUNGNAHME DES FB 1 – ORGANISATION UND FINANZEN

(BEI ALLEN VORLAGEN MIT FINANZIELLEN AUSWIRKUNGEN)

Mit der Maßnahme aus finanzieller Sicht

- einverstanden  
 nicht einverstanden

**Bemerkungen:**



Elke Fox

## STELLUNGNAHME DES BÜRGERMEISTERS

Einverstanden



Eugen Görlitz, Bürgermeister

## SACHVERHALT

Die DAS Immobilien GmbH, Eheleute Alexandra u. David Schneider, 33790 Halle (Westf.), hat am 09.09.2021 (Eingang Stadt Dissen aTW am 10.09.2021) einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 71 „Westring / Heidländer Weg“ 1. Änderung gestellt.

Es ist beabsichtigt, auf dem Grundstück Westring 6 (Gemarkung Dissen, Flur 19, 20, Flurstück 124/2, 120/19, 13/5, 12/10, 12/9, 12/8, 12/7, 12/6, 11/7, 69/20, 63/16, 67/11, 6/10) sowohl drei Lager- und Produktionshallen, Unterstellplätze für Wohnmobile als auch im nördlichen Grundstücksbereich ein Fitness-Studio zu errichten (siehe Erläuterungsbericht, Anlage).

Bei dem geplanten Fitness-Studio handelt es sich um ein Vorhaben nach § 29 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), welches sich in einem Plangebiet nach § 30 BauGB befindet. Die Zulässigkeit des beantragten Vorhabens erfordert eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB, da Einrichtungen für gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 9 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Grundzug der Planung ist das jeweilige planerische Leitbild der Gemeinde, wie es in den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Ausdruck kommt.

Nach § 31 Abs. 2 BauGB soll im Interesse der Einzelfallgerechtigkeit und der Wahrung der Verhältnismäßigkeit für Vorhaben, die den Festsetzungen zwar widersprechen, sich mit den planerischen Vorstellungen aber gleichwohl in Einklang bringen lassen, ein Mindestmaß an Flexibilität geschaffen werden. Andererseits soll durch das Erfordernis der Wahrung der Grundzüge der Planung sichergestellt werden, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beliebig durch Verwaltungsakt außer Kraft gesetzt werden.

Die planerische Zielsetzung ist die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die nicht Einzelhandel mit Verkauf an den Endverbraucher beinhalten (Pkt. 1.1 der textlichen Festsetzungen).

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 71 „Westring / Heidländer Weg“ 1. Änderung weist im Bereich des vorgenannten Grundstücks ein eingeschränktes Industriegebiet (GI/E) mit unterschiedlichen Nutzungsbereichen hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhen aus. In den textlichen Festsetzungen ist die Art der zulässigen Gewerbebetriebe konkretisiert worden.

Bei der vorliegenden Gesamtplanung soll die Errichtung eines Fitness-Studios ein Teilbereich der ansonsten bebauungsplankonformen Grundstücksentwicklung darstellen.

Seitens der Verwaltung wurde in Vorgesprächen mit den Antragstellern hinsichtlich der Entwicklung der Gewerbeflächen eine Befreiung für die Realisierung einer Anlage für gesundheitliche und sportliche Zwecke (Fitness-Studio) im Industriegebiet für möglich gehalten, da dieses Teilprojekt ein Bestandteil der planungsrechtlich zulässigen Gesamtplanung und entsprechender Finanzierung darstellt und entsprechende Einrichtungen nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können.

Weitergehend werden Gründe des Wohls der Allgemeinheit nach Auffassung der Verwaltung durch die Befreiung nicht betroffen und die Baumaßnahme wird als städtebaulich vertretbar beurteilt.

Die Befreiung muss schließlich unter Würdigung nachbarlicher Interessen und mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein (§ 31 (2) BauGB). Eine Verletzung der nachbarschutzrechtlichen Vorschriften ist nicht ersichtlich. Die Integration eines weiteren Hallenkörpers in eine gesamtplanerische Gewerbeanlage, die ebenfalls über-

wiegend aus Hallengebäuden besteht, berührt keine nachbarrechtlichen Belange. Der Befreiungsantrag ist ebenfalls mit den öffentlichen Belangen gem. § 1 (6) BauGB sowie allen im Zusammenhang mit den städtebaulichen Anforderungen bei der Bauleitplanung heranzuziehenden Belange vereinbar.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die beantragte Befreiung den Planungsabsichten bzw. -zielen des Bebauungsplanes nicht wesentlich widerspricht. Vor dem Hintergrund der geplanten Ansiedlung von z. T. unterschiedlichen Gewerbestrukturen in einer durchdachten Gesamtplanung schlägt die Verwaltung vor, dem Befreiungsantrag zu entsprechen.

**ANLAGEN:**

Befreiungsantrag v. 09.09.2021, Westring 6, DAS-Immobilien GmbH, Schneider

Lageplan zum Befreiungsantrag v. 09.09.2021, Westring 6, DAS-Immobilien GmbH, Schneider