



Federführung: Fachbereich Stadtplanung und Wirtschaftsförderung

Vorlage

Auskunft erteilt: Herr Herbst
Telefon: 02521 29-160

2012/0043
öffentlich

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 Teil B "Gewerbegebiet Steinbrink"

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit einer Veranstaltungshalle

Beratungsfolge:

27.03.2012 Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie,
Umwelt- und Klimaschutz

Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung

Der Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 Teil B „Gewerbegebiet Steinbrink“ zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für eine Veranstaltungshalle wird zur Kenntnis genommen.

Kosten/Folgekosten

Es entstehen Personal- und Sachkosten, die dem laufenden Verwaltungsbetrieb zuzuordnen sind.

Finanzierung

Es entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Begründung:

Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung der Bauleitpläne erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches, erster Teil. Die einzelnen Rechtsgrundlagen sind in der Erläuterung und im Beschlussvorschlag genannt.

Erläuterungen

Der mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 Teil B als Gewerbegebiet festgesetzte Standort Daimlering 10 wurde zunächst als Baumarkt und nachfolgend als Einzelhandelsstandort genutzt. Die Zulässigkeit des vorhandenen Einzelhandels in diesem ansonsten vorwiegend gewerblich geprägten Bereich wurde über eine Festsetzung gemäß § 1 Absatz 10 Baunutzungsverordnung gesichert. Der Einzelhandelsstandort hatte in den letzten Jahren jedoch vermehrt Leerstände zu verzeichnen, so dass gemeinsam mit der Stadt bereits über einen längeren Zeitraum nach tragfähigen Nachnutzungen gesucht wurde.

Am 06.02.2012 wurde nunmehr ein Antrag auf Änderung der Bauleitplanung zur Ermöglichung einer Veranstaltungshalle eingereicht. Die geplante Veranstaltungshalle führt nach Aussagen des Antragstellers zu keiner Konkurrenzsituation mit bestehenden Einrichtungen (vgl. Anlage 1).

In der Sitzung wird ein Vertreter des Antragstellers das Vorhaben vorstellen.

Mit Schreiben vom 15.02.2012 hat sich der Verein Kolpinghaus e.V. bereits frühzeitig gegen eine Veranstaltungshalle in diesem vorwiegend gewerblich genutzten Bereich des Stadtgebietes gewandt. Es wird eine Verlagerung der ansonsten in der Innenstadt stattfindenden Feierlichkeiten und Veranstaltungen befürchtet (vgl. Anlage 2).

In dem bestehenden Gewerbebau sollen in drei Teileinheiten große Feierlichkeiten mit wahlweise 200, 300 oder 500 Personen durchgeführt werden. Eine der Hauptzielgruppen sind hier Bürgerinnen und Bürger mit Migrationshintergrund. Das Gebäude soll ohne Küche betrieben werden. Der individuelle Bedarf soll über Caterer sichergestellt werden. Das Kolpinghaus als größter innerstädtischer Veranstaltungsort ist mit einem umfangreichen gastronomischen Angebot ausgestattet und besitzt derzeit mit Bestuhlung eine maximale Kapazität von 400 Personen.

Die von der geplanten Veranstaltungshalle typischerweise ausgehenden Störungen vor allem in den Abend- und Nachtstunden entsprechen dem zulässigen Störpotential innerhalb eines Gewerbegebietes.

Die geplante Veranstaltungshalle in dieser Größenordnung und Ausprägung ist als Vergnügungsstätte im Sinne der geltenden Baunutzungsverordnung definiert. Vergnügungsstätten sind als ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässige Nutzung in der bisherigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 Teil B mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.5 ausgeschlossen.

Die Festsetzung wurde neben der städtebaulichen Steuerung der ausnahmsweise zulässigen Nutzung im Gewerbegebiet auch mit der Belastung des Grundstückes durch Ausgasungen aus der ehemaligen Deponie Oelder Straße begründet. Eine Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten durch die Ausgasungen kann nach Rücksprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Warendorf jedoch zum jetzigen Zeitpunkt durch geeignete Maßnahmen ausgeschlossen werden.

Eine Öffnung des Gewerbegebietes für die gesamte Palette der ausnahmsweise zulässigen anderen Vergnügungsstätte (z.B. Spielhallen, Bordelle) wäre aufgrund der städtebaulichen Auswirkungen nicht vertretbar. Gemäß § 1 Absatz 9 Baunutzungsverordnung kann in einem Bebauungsplanverfahren die Zulässigkeit nur auf die im Antrag näher beschriebene Nutzung „Veranstaltungshalle“ beschränkt werden. Die Festsetzungen der Bebauungspläne für das gesamte Gewerbegebiet in diesem Bereich wären damit auch weiterhin geeignet, dem städtebaulichen Ziel „Gewerbegebiet“ zu entsprechen. Die Eigenart des Baugebietes gemäß § 15 Baunutzungsverordnung würde nicht beeinflusst.

Die Steuerung von Vergnügungsstätten kann – soweit sie nicht einer gesamtstädtischen Konzeption widerspricht – im Rahmen eines vereinfachten Änderungsverfahrens nach § 13 Baugesetzbuch umgesetzt werden, da bei einem Gewerbegebiet die Grundzüge der Planung durch die Zulassung einer ausnahmsweise zulässigen Nutzungsart nach § 8 Absatz 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung nicht berührt sind.

Anlage/n:

1. Antrag auf Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 Teil B vom 06.02.2012
2. Schreiben des Vereins Kolpinghaus e.V. vom 15.02.2012
3. Übersichtsplan