



V o r l a g e

Nr.: 0722/2007
öffentlich

Bauvoranfrage zur Errichtung eines Entertainmentcenters und eines Getränkemarktes an der Neubeckumer Straße 134/136

Beratungsfolge

08.11.2007 Stadtentwicklungsausschuss

Entscheidung

Erläuterung und Begründung sowie haushaltsrechtliche Beurteilung

In den vorangegangenen Sitzungen hat sich der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Beckum intensiv mit dem Thema Gewerbeansiedlung und deren Nutzung auf dem Grundstück Neubeckumer Straße 134 - 136 beschäftigt, wobei die rechtliche Situation umfassend dargestellt und die möglichen Konsequenzen aufgezeigt und ausführlich diskutiert wurden.

Nachdem die Bauvoranfrage zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums mit Lebensmitteldiscounter, Drogerie- und Textilmarkt aufgrund der erlassenen Veränderungssperre gemäß § 15 Absatz 1 Baugesetzbuch zurückgestellt wurde und die Voranfrage zur Errichtung eines Entertainment-Centers und eines Erotikfachmarktes vom Stadtentwicklungsausschuss mehrheitlich abgelehnt wurde, ist mit Datum vom 15.10.2007 folgende neue Bauvoranfrage beim Fachdienst Bauordnung eingegangen:

„Errichtung eines Entertainment-Centers mit vier Konzessionen mit je 12 Geldspielgeräten und eines Getränkemarktes“

Das Entertainment-Center soll mit einer Bruttofläche von ca. 800 m² als Spielstätte nach § 33i Gewerbeordnung mit vier Konzessionen im 24-Stunden-Betrieb geführt werden. Der Getränkemarkt weist eine Gesamtbruttofläche von ca. 1.150 m² auf.

Aus planungs- und bauordnungsrechtlicher Sicht sind folgende Überlegungen abzuwägen:

Die maßgebliche Grundstücksfläche liegt in einem Gebiet, für das der Rat der Stadt Beckum beschlossen hat, einen Bebauungsplan aufzustellen mit dem Ziel, dort die künftige gewerbliche Entwicklung zu regeln. Um dieses Planungsziel zu erreichen, ist eine Veränderungssperre ausgesprochen worden.

Bei der nunmehr geplanten Nutzung ist nicht nur zu prüfen, ob das Vorhaben innenstadtrelevant ist (Getränkemarkt), sondern auch, ob sie kerngebietstypisch ist oder nicht (Entertainment-Center).

Der Ansiedlung des Getränkemarktes kann zugute gehalten werden, dass es sich dem Vernehmen nach dort nicht um eine Neuansiedlung, sondern um die Verlagerung eines bereits bestehenden Getränkemarktes handelt. Auch war in dem benachbarten Sondergebiet geplant gewesen, dort einen Getränkehandel zu etablieren, der nach den damaligen Untersuchungen als nicht innenstadtschädlich beurteilt wurde.

Das Entertainment-Center ist - allein schon wegen seiner Größe - als Vergnügensstätte und folglich als kerngebietstypisch zu beurteilen. Dadurch ist diese Nutzungen vom Grundsatz her im Kerngebiet und somit in der Innenstadt zu realisieren.

Nach der Baunutzungsverordnung können kerngebietstypische Vergnügensstätten in Gewerbegebieten *ausnahmsweise* zugelassen werden.

In Mischgebieten sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten nur in Teilen des Gebiets zulässig, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind – ausnahmsweise auch außerhalb dieser Teile des Gebiets.

Daraus ergibt sich für die nunmehr beantragte Nutzung folgende Beurteilung in bauaufsichtlicher und planungsrechtlicher Sicht:

Wenn der Bebauungsplan weiter betrieben wird, kann die geplante Nutzung durch entsprechende Ausweisungen in den Festsetzungen des Planes und durch Festsetzung der Ausnahmemöglichkeit zugelassen werden.

Sollte das Vorhaben zeitlich vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes verwirklicht werden, müsste gemäß §14 Absatz 2 Baugesetzbuch eine Ausnahme von der Veränderungssperre zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Das Vorhaben würde dann nach § 34 Baugesetzbuch beurteilt. Hier ist zu klären, ob die Erschließung gesichert ist, welchem Gebiet die nähere Umgebung entspricht und ob sich das geplante Vorhaben dort in Art und Maß der baulichen Nutzung einfügt.

Die Erschließung ist grundsätzlich gesichert, vorbehaltlich der verkehrlichen Erschließung, die aufgrund der Besucherfrequenzen im Baugenehmigungsverfahren noch zu prüfen ist. Nach dem Maß der baulichen Nutzung und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, fügt sich das geplante Vorhaben sicher in die nähere Umgebung ein. Auch sind die Lärmimmissionen durch die Leergut-Verladung im Verfahren darzustellen und zu prüfen.

Nach der Art der baulichen Nutzung lässt sich das Gebiet nicht in eines der in der Baunutzungsverordnung genannten Baugebiete (Wohngebiet, Gewerbegebiet, Mischgebiet etc.) zuordnen, sodass hier von einer Gemengelage auszugehen ist. Und zwar liegt das Grundstück in einem Gemenge aus Gewerbe (Wasserwerk, Autohaus, Kfz-Waschanlage, Viehhandel), Wohnen und Sondergebietsnutzung mit großflächigem Einzelhandel (Kaufland, Hellweg etc.), wobei die gewerbliche und Handelsnutzung überwiegt.

Damit lässt sich das Einfügen nach der Art der baulichen Nutzung bejahen, wenn im Genehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass für die anliegenden Wohngebäude eine unzumutbare Belästigung durch Besucherverkehr (24-Stunden-Betrieb des Entertainment-Centers) und durch die Ver- und Entsorgung (u.a. Leergutannahme) nicht zu erwarten ist.

Beschlussvorschlag

Der Ansiedlung des Entertainment-Centers und des Getränkemarktes wird grundsätzlich zugestimmt mit der Maßgabe, dass im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass für die anliegenden Wohngebäude eine unzumutbare Belästigung durch Besucherverkehr und betriebsbedingte Zu- und Abfahrten nicht zu erwarten ist.

Die Ausnahme von der Veränderungssperre gemäß §14 Absatz 2 Baugesetzbuch wird zugelassen.

Anlagen

1. Übersichtsplan
2. Lageplan