



Federführung: Fachbereich Stadtentwicklung

Vorlage

Auskunft erteilt: Herr Herbst
Telefon: 02521 29-160

2012/0043/1
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
21.06.2012	Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie, Umwelt- und Klimaschutz	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

ohne

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 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.

Mit Schreiben vom 15.02.2012 hatte 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.

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.

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.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Demographie, Umwelt- und Klimaschutz am 27.03.2012 wurde das Vorhaben durch Vertreter des Antragstellers vorgestellt (vgl. Vorlage 2012/0043 – 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 Teil B "Gewerbegebiet Steinbrink", Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit einer Veranstaltungshalle).

Weitergehend wurde von der Antragstellerin am 02.05.2012 eine vorläufige schalltechnische Untersuchung vorgelegt, in der ein Nachweis geführt wird, dass der geplante Betrieb der Veranstaltungshalle (Gewerbelärm und Verkehrslärm) nicht unzulässig beeinträchtigt. Eine angeforderte Einschätzung der Abteilung Immissionschutz beim Bauamt des Kreises Warendorf ergab dazu noch vertiefend zu untersuchende Fragestellungen, die im Rahmen eines nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens zu behandeln sind.

Am 31.05.2012 wurde eine ergänzende Auslastungskalkulation für die Veranstaltungshalle vorgelegt, in der davon ausgegangen wird, dass von den drei Veranstaltungseinheiten für 500, 300 und 200 Personen an den Wochenendtagen im Durchschnitt eine Einheit vermietet ist. Die prozentuale Aufteilung von Veranstaltungen türkisch/kurdischem Brauchtums (Hochzeiten) gegenüber anderen Veranstaltungen (deutsches Brauchtum / Abiturfeierlichkeiten) wird mit 90 % zu 10 % angenommen, wobei diese Erfahrungswerte je nach Örtlichkeit schwanken können. Die Auslastungskalkulation deckt sich mit den – in der vorläufigen schalltechnischen Untersuchung – angenommenen Belastungszahlen.

Seitens der Anwohner des Wohngebietes „Vogelviertel“ wurde am 11.05.2012 eine Unterschriftenliste eingereicht, mit der sich aufgrund der zu erwartenden Lärmbelastungen gegen das Vorhaben gewendet wird. Grundsätzlich wird der Standort Daimlerring für einen Veranstaltungshalle für Großveranstaltungen als nicht geeignet angesehen. Die Unterschriftenliste ist als Anregung aus der Öffentlichkeit in dem nachfolgenden Bebauungsplanverfahren zu behandeln.

Zwischenzeitlich besteht auch durch ein vorliegendes Kaufangebot die Möglichkeit, eine rein gewerbliche Nutzung auf dem Grundstück zu etablieren, die voraussichtlich keine Änderung des Bebauungsplanes erfordert.

Der Grundstückseigentümer erwartet nunmehr im Rahmen der kommunalen Planungshoheit eine Entscheidung über die zukünftige Zielsetzung für diese gewerbliche Baufläche.

Anlage/n:

ohne