

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0025/2018
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	07.02.2018
Grundsatzbeschluss zum planungsrechtlichen Verfahren des Bauvorhabens "Sanierung des Josefshauses mit Einbau einer Vergnügungsstätte und mit Dienstleistungsflächen"		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Babl, Wolfgang		
Beratungsfolge	21.02.2018	Bauausschuss

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, als planungsrechtliche Grundlage für das Vorhaben „Sanierung des Josefshauses mit Einbau einer Vergnügungsstätte und mit Dienstleistungsflächen“ einen (vorhabenbezogenen) Bebauungsplan aufzustellen und parallel den Flächennutzungs- und Landschaftsplan mit der Zielsetzung eines Kerngebiets zu ändern. Für die Stellplatzpflicht soll abweichend von der Stellplatzsatzung eine Ablösevereinbarung getroffen werden.

Sachstandsbericht:

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

Der Bauherr beabsichtigt im Rahmen einer Generalsanierung des ehemaligen Josefshauses am Kaiser-Wilhelm-Ring 4a den Einbau einer Vergnügungsstätte und von Dienstleistungsflächen. Bei der Vergnügungsstätte sind jährlich jeweils etwa 30 Tanzveranstaltungen, Kleinkunstveranstaltungen und Sonderveranstaltungen (Hochzeiten, Firmenfeiern etc.) vorgesehen. Die beabsichtigte Größe der Vergnügungsstätte von ca. 400 m² ist im bestehenden Mischgebiet nicht zulässig (dort nur ausnahmsweise bis 100 m²), nur in einem Kerngebiet.

Für eine Zulassung als größere Vergnügungsstätte ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes – bevorzugt im beschleunigten Verfahren – mit paralleler Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes zugunsten eines Kerngebietes erforderlich.

Der Stellplatznachweis des Bauvorhabens kann bei weitem nicht auf dem eigenen Grundstück erfüllt werden. Das Bauvorhaben liegt nicht in einem per Stellplatzsatzung festgelegten Nutzungsbereich, wo Gastronomienutzung zulässig und die Förderung von Gaststätten gewünscht ist. Grundsätzlich müsste abweichend von der Stellplatzsatzung eine Ablösevereinbarung getroffen werden; einer besonderen Vereinbarung bedürfte die in der Satzung nicht vorgesehene Ablösung von Fahrradstellplätzen bzw. eine Ersatzmaßnahme im öffentlichen Verkehrsraum.

Neben dem Planungsrecht und der Stellplatzfrage stellt der Immissionsschutz einen wesentlichen Problempunkt des Bauvorhabens dar. Dabei geht es nicht nur um den baulichen Lärmschutz zum direkt angrenzenden Gebäude, sondern um die gesamten Emissionen auf die Umgebung ebenso wie um die Immissionen vor allem durch den Verkehrslärm.

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Ohne eine Änderung des Planungsrechts und eine Abweichung von der Stellplatzsatzung wäre das Bauvorhaben nicht genehmigungsfähig.

c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:

a) Finanzierungsplan

b) Haushaltsmittel

c) Folgekosten nach Fertigstellung Maßnahme (davon an zusätzlichen Haushaltsmitteln erforderlich)

Alternativen:

Wenn die Zulassung des Bauvorhabens gewünscht wird, gibt es zu diesem Beschluss keine Alternative.

.....
Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

1. Erdgeschoß-Grundriss der Bauvoranfrage
2. Süd-Ansicht der Bauvoranfrage