

TOP:



Stadt Meckenheim

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

63 - Bauordnung, Denkmalpflege

Vorl.Nr.: V/2010/01111

Datum: 22.11.2010

Gremium	Sitzung am		
Ausschuss für Bau, Vergabe, Wirtschaftsförderung und Tourismus	07.12.2010	öffentlich	Entscheidung

Tagesordnung

Bauvoranfrage für die Errichtung eines Entertainment-Centers (Casino) in der vorhandenen Bestandshalle in 53340 Meckenheim, Auf dem Steinbüchel 2, Gemarkung Merl, Flur 5, Flurstück 206

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen zur Bauvoranfrage vom 22.11.2010 für die Errichtung eines Entertainment-Centers (Casino) auf einer Fläche der Gemarkung Merl, Flur 5, Flurstück Nr. 206, Auf dem Steinbüchel 2 in 53340 Meckenheim wird erteilt.

Finanzielle Auswirkungen

Begründung

Antragsinhalt und Projektbeschreibung

Der Antragsteller begehrt im Rahmen einer Bauvoranfrage die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Errichtung eines Entertainment-Centers (Casino) in Meckenheim auf einer Fläche der Gemarkung Merl, Flur 5, Flurstück Nr. 206, Auf dem Steinbüchel 2. Das Vorhaben soll in der vorhandenen Bestandshalle realisiert werden.

Auf Grundlage der vorliegenden Projektbeschreibung ergibt sich folgender Sachverhalt. Das Entertainment-Center umfasst eine Nutzfläche von ca. 600,00 m² Fläche. Der vorgesehene Betreiber der geplanten Anlage verfügt über langjährige Erfahrungen im Bereich von Hotellerie, Gastronomie und dem Betrieb einer Spielothek. Für das in Meckenheim geplante Entertainment-Center will der Antragsteller vier Konzessionen für je 12 Geräte beantragen, so dass die Räumlichkeit 48 Geräte erhält. Von Seiten des Betreibers wird eingeschätzt, dass sich in der

Spielhalle im Mittel 10 – 15 Besucher gleichzeitig aufhalten. Als Personal sind ca. 10 bis 12 Voll- und Teilzeitkräfte geplant. Es gibt keinen Zutritt für Jugendliche unter 18 Jahren sowie keinen Alkoholausschank. Des Weiteren wird durch den Betreiber eine Vergnügungssteuer von rund 80.000 € jährlich für die Stadt Meckenheim prognostiziert.

Planungsrechtliche Beurteilung

Es handelt sich um ein Vorhaben i. S. v. § 29 Abs. 1 BauGB, weil eine bauliche Anlage i. S. des Planungsrechtes in seiner Nutzung geändert werden soll sowie umgebaut werden soll. Da sich das Grundstück im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 20 b „Auf dem Steinbüchel“, 4. und 6. Änderung befindet, ist für die stadtplanungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens § 30 Abs. 1 BauGB maßgeblich.

Der Bebauungsplan Nr. 20 b „Auf dem Steinbüchel“ setzt für die Fläche, auf welcher das Vorhaben realisiert werden soll als Gebietsstatus ein Gewerbegebiet im Sinne von § 8 BauNVO (1990) fest. Gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO (1990) dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (1990)). Vorhaben können demzufolge in dreigeschossiger Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,8 (GRZ) und einer Geschossflächenzahl von 2,0 (GFZ) errichtet bzw. in ihrer Nutzung geändert werden.

Bei dem beabsichtigten Vorhaben handelt es sich um eine sog. „Vergnügungsstätte“. Dabei handelt es sich um eine gewerbliche Anlage besonderer Art. Als Vergnügungsstätte gelten im städtebaulichen Verständnis „Anlagen“, „Betriebe“ und „Nutzungen“ unterschiedlicher Ausprägung, die der Befriedigung bestimmter Triebe und Bedürfnisse oder der (schlichten) Zerstreuung durch die Sinne in bestimmter Weise anregende und beanspruchende Unterhaltung dienen. Hierunter sind u. a. Spiel- und Automatenhallen zu fassen.

Mit der Novellierung der Baunutzungsverordnung im Jahre 1990 ist es nicht mehr von Belang, ob eine Vergnügungsstätte ein störender oder nicht störender Gewerbebetrieb ist (BRS 50, Nr. 60). Die Baunutzungsordnung unterscheidet nunmehr zwischen kerngebiets- und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten. Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind ausnahmsweise in besonderen Wohngebieten, Dorfgebieten und in den gewerblich geprägten Teilen von Mischgebieten zulässig. Eine Spielhalle mit einer Nutzfläche von rund 600 m² Fläche und 48 Spielgeräten ist als kerngebietstypisch einzustufen (VGH Baden-Württemberg vom 02.11.2006 – 8 S. 1891/05, BRS 70, Nr. 72). Außer in Kerngebieten und entsprechenden Sondergebieten dürfen kerngebietstypische Vergnügungsstätten auch in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (1990)). Die kerngebietstypische Vergnügungsstätte sollte auf dem geplanten Standort der Gemarkung Merl, Flur 5, Flurstück Nr. 206, 169, „Auf dem Steinbüchel 2 ausnahmsweise gemäß von § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (1990) zugelassen werden, da auf Grund eines gewissen Störpotentials (An- und Abgangsverkehr der Kunden) dieser Betrieb in einem Gewerbegebiet als Standortalternative besser integriert werden kann als beispielsweise in einem zulässigen Kerngebiet mitten in der Altstadt von Meckenheim. Um mögliche Störpotentiale gemäß von § 15 Abs. 1 BauNVO ausschließen zu können, ist durch den Betreiber im Rahmen des weiteren Verfahrens nachzuweisen, dass durch den Betrieb keine gebietsunverträglichen Lärmemissionen entstehen. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 b „Auf dem Steinbüchel“, 4. Änderung legen fest, dass nur solche Betriebe zulässig sind, durch deren Geräuschentwicklung im benachbarten allgemeinen Wohngebiet ein Gesamtpegel von 55 dB (A) am Tage und 40 dB (A) in der Nacht nicht überschritten wird. Als Nachtzeit gilt die Zeit zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr. Dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Bonn bzw. seinem Rechtsnachfolger ist auf Verlangen die Einhaltung der vorgenannten Geräuschwerte durch Vorlage eines Schallschutzgutachtens nachzuweisen.

Gemäß von § 1 Abs. 5 und §§ 6, 8 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren (WB) (3) der Meckener Liste (1995) zuzuordnen ist (Bebauungsplan Nr. 20 b „Auf dem Steinbüchel“, 6. Änderung); diese Festsetzung des Bebauungsplanes wird durch das geplante Vorhaben nicht tangiert.

Das Vorhaben entspricht somit nach der Art und Maß der baulichen Nutzung den Festsetzungen des Bebauungsplanes und kann planungsrechtlich ausnahmsweise zugelassen werden. Die bauordnungsrechtlichen Belange wie z.B. Brandschutz, Flucht- und Rettungswege, Arbeitsstättenvorschriften, Stellplatzbedarf u.a. bleiben dem bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten.

Meckenheim, den 22.11.2010

Gerd Gerres

Leiter

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen