

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, Planen und Wohnen

Beteiligt:

63 Bauordnungsamt

Betreff:

Umbau, Anbauten und Nutzungsänderung von einer Industrieanlage zu Bereichen für Kulturverein, Spaten-Lagerhalle und Lebensmittelverkaufsstätte auf dem Grundstück Kronenburgstraße 12
hier: Einvernehmen der Gemeinde gem. § 36 BauGB i.V.m. § 34 BauGB

Beratungsfolge:

18.10.2005 Stadtentwicklungsausschuss
19.10.2005 Bezirksvertretung Hohenlimburg

Beschlussfassung:

Bezirksvertretung Hohenlimburg

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Gemeinde zum Umbau, zu Anbauten und zur Nutzungsänderung einer ehemaligen Industrieanlage zu Bereichen für Kulturverein, Spaten-Lagerhalle und Lebensmittelverkaufsstätte auf dem Grundstück Kronenburgstraße 12 wird gem. § 36 BauGB i.V.m. § 34 BauGB erteilt.



BEGRÜNDUNG

Drucksachennummer:

0728/2005

Teil 3 Seite 1

Datum:

06.09.2005

Vorbemerkung:

Bereits durch die Beratung im Stadtentwicklungsausschuss am 26.4.2005 und in der Bezirksvertretung Hohenlimburg am 18.5.2005 wurde das Einvernehmen der Gemeinde zur Nutzungsänderung eines ehemaligen Lokschuppens zu einem Gebetshaus (Moschee) auf dem Grundstück Kronenburgstraße 14 erteilt. (siehe Drucksachennummer: 0285/2005 vom 1.4.2005)

Am 28.4.2005 wurde die Verwaltung über weitere Umnutzungen auf dem Grundstück Kronenburgstraße 14 informiert: Umnutzung einer Lagerhalle zu einem Veranstaltungsraum.

Letztendlich wurde jetzt ein Gesamtnutzungskonzept für den Industriekomplex Mühlenteichstraße/Kronenburgstraße vorgelegt.

Der Antrag auf Vorbescheid „Nutzungsänderung eines ehemaligen Lokschuppens zu einem Gebetshaus (Moschee)“ wurde zunächst zurückgezogen, ist aber auch Gegenstand des neuen Antrages.

Neuer Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt nunmehr ein Antrag auf Umbau, Anbauten und Nutzungsänderung einer Industrieanlage zu

- Bereichen für Kulturverein (Teil 1),
- Spaten-Lagerhalle, (Teil 2) und
- Lebensmittelverkaufsstätte (Teil 3)

auf dem Gesamtgrundstück, postalisch Kronenburgstraße 12, vor.

Dieser Antrag ist am 30.8.2005 im Fachbereich Stadtentwicklung, Planen und Wohnen eingegangen. Die Zwei-Monats-Frist nach § 36 Abs. 2 BauGB zur Erteilung des Einvernehmens der Gemeinde beginnt mit diesem Datum.

Folgende Nutzungsbeschreibung der Teilbereiche liegt vor:

Teil 1:

Das Gebetshaus (Moschee) ist weiterhin im ehemaligen Lokschuppen geplant. Die Moschee wird nur für die Verrichtung des gemeinschaftlichen Pflichtgebetes benutzt und sie wird ca.3-5mal am Tag in Anspruch genommen. Ein Gebet dauert 10-25 Minuten und es nehmen ca. 5-30 Personen teil. Die größte Personenzahl kommt freitags um ca. 14 Uhr und zweimal im Jahr an den großen Feiertagen, die sich vom Datum jedes Jahr ändern, ab 8.30 Uhr zusammen. An diesen Tagen wird die Besucherzahl zwischen 150 und 400 Personen liegen.

In den geplanten Mehrzweckräumen (hier sind auch Anbauten geplant) sollen zum einen Schulungen zu unterschiedlichen Zeiten in folgenden Kursen angeboten werden: Deutschkurse, Alphabetisierungskurse, Deutschkurse für Vorschulkinder, Nachhilfe für Schüler, Türkischkurse für Deutsche und andere Interessenten, Kunst- und Grafikurse, Computerkurse usw. Die Kurse werden mit max. 15 Teilnehmern von 14 Uhr bis 23 Uhr ausgeführt. Zum anderen sollen diese Räume für unterschiedliche Aktivitäten zu

BEGRÜNDUNG

Drucksachennummer:

0728/2005

Teil 3 Seite 2

Datum:

06.09.2005

unterschiedlichen Zeiten genutzt werden. Die folgenden Aktivitäten werden nach Terminierung zwischen 8 Uhr und 22 Uhr mit Hilfe von Fachpersonal und max. 20 Teilnehmer ausgeführt: familiäre Konfliktbetreuung, Begegnungsabende, Kochkurse, Informations- und Diskussionsveranstaltungen.

Teil 2:

Die auf dem Teilbereich 2 vorhandene Industriehalle soll als Lagerhalle für Spaten genutzt werden. Die Spaten sollen in der vorhandenen Halle nur auf Paletten zwischengelagert werden. Betriebszeit ist von 7.30 Uhr bis 20.00 Uhr in zwei Schichten. Die Lieferung und Ab- und Aufladung erfolgt durch Gabelstapler. Maximal 1-2 LKWs sollen das Grundstück in der o.g. Betriebszeit befahren.

Teil 3:

Die auf dem Teilbereich 3 vorhandene Industriehalle soll als Lebensmittelverkaufsstätte mit einer Verkaufsfläche unter 400 m² werktags von 9.00 Uhr bis 19.00 Uhr genutzt werden.

Planungsrechtliche Situation:

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als gewerbliche Baufläche dargestellt. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan für diesen Bereich ist nicht vorhanden. Eine planungsrechtliche Beurteilung erfolgt somit nach § 34 BauGB i.S. GE.

In Gewerbegebieten sind nach § 8 (2) 1. BauNVO Gewerbebetriebe aller Art und Lagerhäuser zulässig (siehe Lageplan: Teil 2 und 3). Nach § 8 (3) 2. BauNVO können ausnahmsweise Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke zugelassen werden (siehe Lageplan: Teil 1).

Es wird somit vorgeschlagen, das Einvernehmen der Gemeinde gem. § 36 BauGB i.V.m. § 34 BauGB zu erteilen.

Anmerkungen (auch bereits in der Vorlage Drucksachen.-Nr.:0285/2005):

Im Falle aller Nutzungsänderungen ist

- ein Bepflanzungsplan für die umfangreichen Stellplätze mit Baumstandorten vom Antragsteller zu erarbeiten und mit der Verwaltung abzustimmen,
- ein Kanalanschluß herzustellen. Eine ordnungsgemäße Parkplatzentwässerung ist zu gewährleisten.
- zu belegen, dass dort nicht mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde, die geeignet sind, die Bodenluft zu verunreinigen. Sollten Eingriffe in den Boden erforderlich werden, sind generell Untersuchungen erforderlich, die vorab mit der Verwaltung abzustimmen sind. Das gilt auch bei der Anlegung der Parkplätze.

**FINANZIELLE
AUSWIRKUNGEN**

Teil 4 Seite 1

Drucksachennummer:

0728/2005

Datum:

06.09.2005

Veröffentlichung:

Ja
Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Stadtkämmerin

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, Planen und Wohnen
63 Bauordnungsamt

Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

