

BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

Gremium:	Bauausschuss	Datum:	07.11.2022
Behandlung:	Entscheidung	Aktenzeichen:	
Öffentlichkeitsstatus	öffentlich	Vorlage Nr.	2-3596/22/12-465
Sitzungsdatum:	28.09.2022	Niederschrift:	12/BA/035

Bauliche Abweichungen bei Umnutzung eines gewerblich genutzten Gebäudes in einen Indoorspielplatz – Nachtrag zur Baugenehmigung

Sachverhalt:

Es liegt ein Antrag auf Nutzungsänderung im Obergeschoss eines gewerblich genutzten Gebäudes in einen Indoorspielplatz mit Bistro vor. Es handelt sich um einen Nachtrag zur Baugenehmigung vom 05.06.2020. Das Vorhaben befindet sich auf dem Grundstück Gemarkung Gerolstein, Flur 6, Flurstücke 362/23, 335/3, 369/9 und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sarresdorfer Straße West – Südlicher Teil“. Für diesen Bereich hat der Stadtrat am 11.08.2021 eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB beschlossen, da der Bebauungsplan hinsichtlich der Zulassung von Fremdwerbung geändert werden soll. Über den Bauantrag entscheidet die Kreisverwaltung als Untere Bauaufsichtsbehörde.

Der Tagesordnungspunkt wurde bereits in der Sitzung am 31.08.2022 behandelt. Da aus den Bauantragsunterlagen nicht klar ersichtlich war, worin die Nutzungsänderung besteht, wurde der Tagesordnungspunkt zur Klärung auf die nächste Sitzung verschoben. Nach Rücksprache mit der Kreisverwaltung wurde der Verwaltung das Schreiben an die Pächterin übersandt und nachfolgend auszugsweise abgedruckt:

Es wurde festgestellt, dass der Fluchtweg in südlicher Richtung entgegen den genehmigten Unterlagen nicht an der östlichen, sondern an der westlichen Gebäudeseite verläuft. Der v.g. an dem Kleinkinderbereich angrenzende Fluchtweg wird zudem teilweise als Abstellraum für Kinderspielsachen genutzt und somit versperrt. Der in den genehmigten Planunterlagen als Büro dargestellte Raum wird tatsächlich als Abstellraum benutzt. Der dort eingezeichnete Notausstieg durch das Fenster ist durch eine Werbeanlage versperrt. Die in der Baugenehmigung vorgesehenen eingezäunten Evakuierungsflächen an den Notausgängen sind tatsächlich nicht vorhanden. Eine Notausgangstür war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung mittels eines Schlosses versperrt.

An der westlichen Gebäudeseite wurden zudem zwei Werbeanlagen mit der Aufschrift „Sunset“ angebracht. Die Werbeanlagen überschreiten das baugenehmigungsfreie Maß von 1 m² und sind nicht Bestandteil der Baugenehmigung.

Neben diesen baulichen Mängeln wurde festgestellt, dass die ausgeübte Nutzung des Gebäudes nicht mit der durch die Baugenehmigung vom 05.06.2020 genehmigten Nutzung übereinstimmt. So sind die in den Bauantragsunterlagen dargestellten Flächen für „Computer Tische“ und „Tische für Brettspiele“ nicht in dieser Form vorhan-

den. Diese Bereiche werden tatsächlich als Gastronomiefläche genutzt. Diese Nutzung erfahren auch die in der Baugenehmigung als „Essbereich Eltern Kinder“ und „Essbereich Kleinkinder“ dargestellten Flächen.

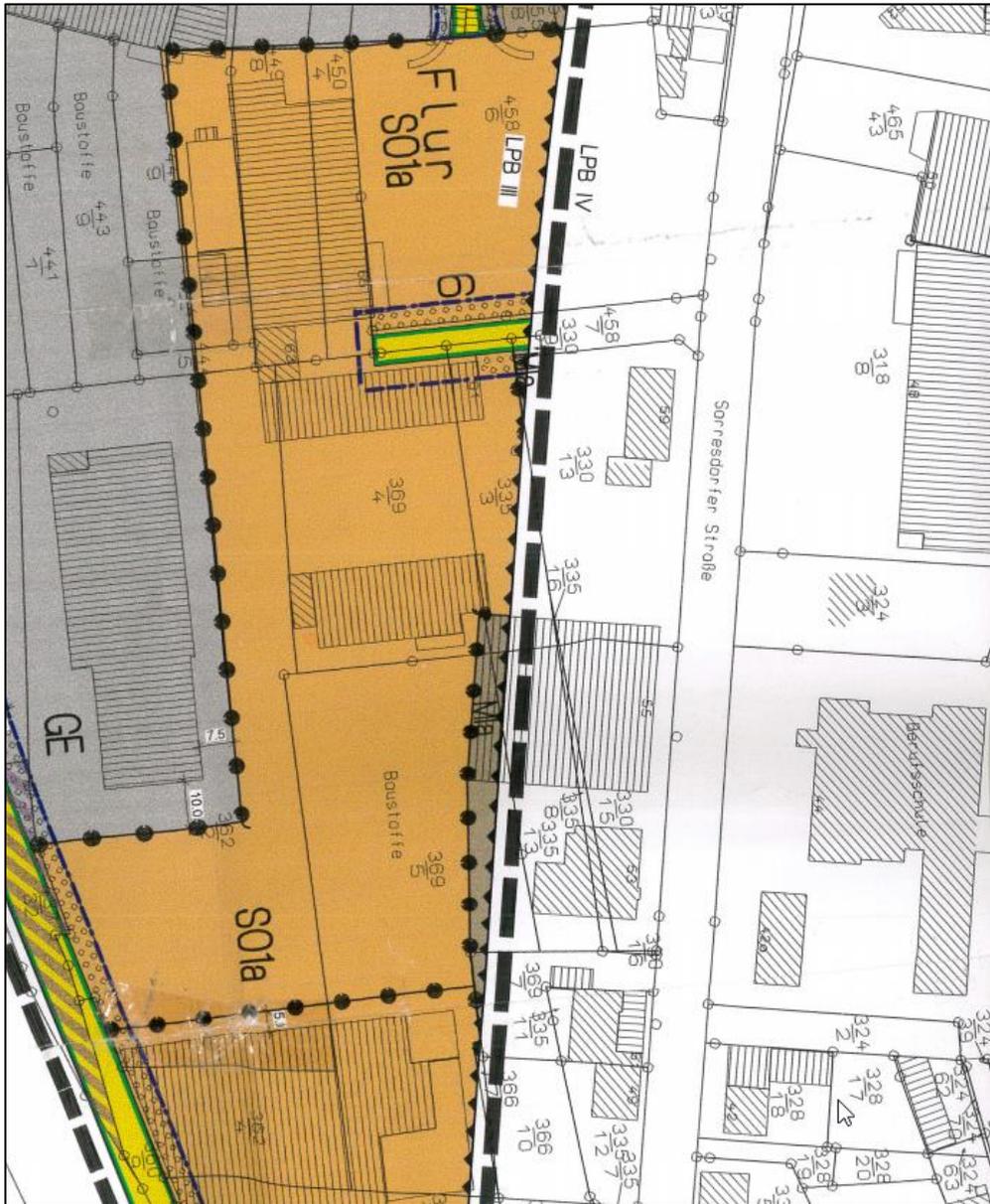
Lediglich die „Kleinkinderspielfläche“ mit einer Fläche (lt. Baugenehmigung) von 98,18 m² wird als Indoorspielplatz genutzt. Die anderen Flächen werden als Gastronomiefläche genutzt und haben eine Gesamtfläche von min. 143 m².

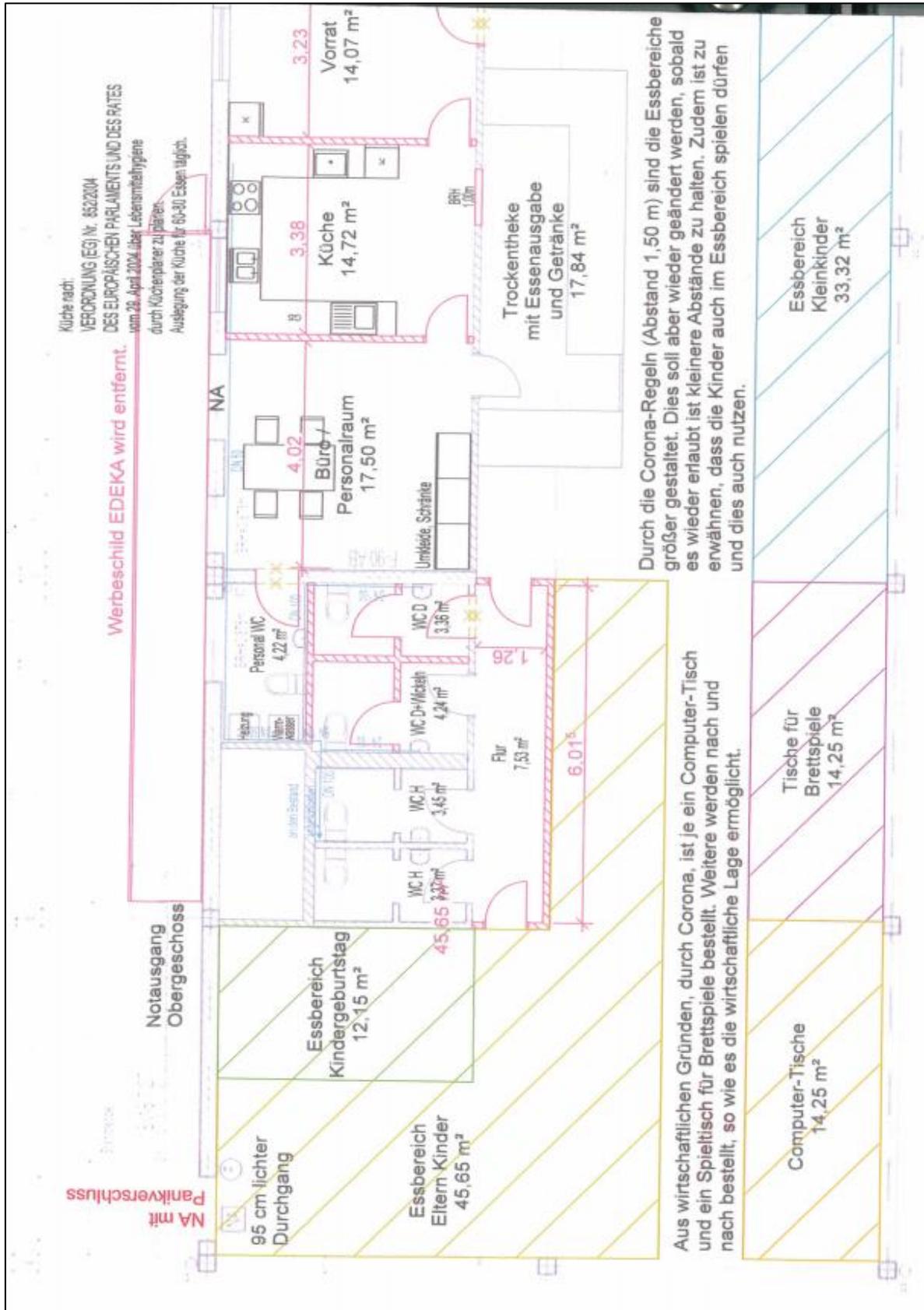
Entgegen der Baugenehmigung liegt daher keine untergeordnete gastronomische Nutzung der Fläche vor. Vorliegend erfolgt eine Hauptnutzung als öffentlicher Gastronomiebetrieb mit einer Kinderspielecke.

Gemäß der Festsetzung Ziffer 1.1.1 Abs. 4 Nr. 6 des rechtsgültigen Bebauungsplans „Sarresdorfer Straße West, südlicher Teil“ der Stadt Gerolstein **sind Gastronomiebetriebe unzulässig**. Der mit Baugenehmigung vom 05.06.2020 genehmigte, untergeordnete gastronomische Betrieb erfolgte nur aufgrund der erfolgten Befreiung durch die Stadt Gerolstein.

Eine Befreiung von der Ziffer 1.1.1 Abs. 4 Nr. 6 des Bebauungsplans und eine Zulassung der von Ihnen zurzeit ausgeführten Gastronomischen Hauptnutzung ist nicht möglich, da dies den Grundzügen des Bebauungsplans (Schutz der Gerolsteiner Innenstadt) entgegensteht.







Erläuterungsbericht Bestand

Erläuterungsbericht geändert 30.03.2020 nach Abstimmung mit dem Betreiber.

Nach Rücksprache mit dem Betreiber wollen wir nachfolgende Angaben ändern bzw. ergänzen.

Vorgesehen ist das Unterbringen von Kindern in der Altersklasse von 2 bis 10 Jahre. Diese Kinder werden in einer maximalen Zahl von 20 bis 25 Personen zum spielen in Gruppen oder einzeln zeitgleich anwesend sein.

Die Kinder sollen weitestgehend durch ein Elternteil begleitet werden. Sollte dies im Einzelfall nicht möglich sein, wird in Abstimmung die spielerische Betreuung durch das Personal vorgenommen.

Bei Gruppenveranstaltungen (z.B. Geburtstagsfeier) müssen die Eltern ausreichend Begleitpersonen stellen.

Das Personal wird hauptsächlich für organisatorische Sachen, wie z.B. Bereitstellung von Spielen, Reinigung und Ordnung, sowie für Speisen und Getränke zuständig sein. Personalstärke bis 3 Personen (Familienbetrieb).

Die Zugangswege, Rettungswege, sowie die Fläche für eine eventuell notwendige Evakuierung, sind im Plan eingetragen.

Ergänzung 16.04.2020:

Im Gefahrenfall wird die Nutzungseinheit sofort vollständig über die Außentreppen geräumt. Damit die Kinder nicht in den Fahrzeugverkehr gelangen können, sind vor den Außentreppen Räumungsflächen angelegt. Von diesen Räumungsflächen können die Kinder nur durch die Assistenz von Betreuungspersonen in den öffentlichen Verkehrsraum gelangen.

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt der Änderung der von der Kreisverwaltung geforderten Beseitigung der baulichen Mängel (Notausgang, Rückbau der Fremdwerbeanlage) ausdrücklich zu.

Für die kleineren Werbeanlagen an der Seitenfläche erteilt die Stadt Gerolstein eine Befreiung von der Veränderungssperre. Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Größe der Eigenwerbeanlagen für die Indoornutzung wird jedoch nicht zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Ja: 9 Enthaltung: 1