

## Sitzungsvorlage in Bausachen

Aktengruppe: FB 3 AI 632.26	Anlagen: 1
Bürgermeister	Sachbearbeiter: Albig, Roland Datum: 12.06.2024

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Beratungsart	Beschluss Ja / Enth./ Nein
Ausschuss für Technik und Umwelt	25.06.2024	öffentlich	/ /

### Bauvorhaben:

Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung der Gewerbehalle in einen Saal für Festveranstaltungen, Stuttgarter Straße 139 in Ebersbach an der Fils

Rechtsgrundlagen der Beurteilung nach BauGB:

<input checked="" type="checkbox"/>	§ 30	Bebauungsplan: „Gewerbegebiet Stuttgarter Straße / Filswiesen“
<input type="checkbox"/>	§ 33	künftiger Bebauungsplan
<input type="checkbox"/>	§ 34	<input type="checkbox"/> Baulinienplan vorhanden
<input type="checkbox"/>	§ 35	<input type="checkbox"/> Landwirtschaft <span style="margin-left: 100px;"><input type="checkbox"/> sonst. Vorhaben</span>

<input checked="" type="checkbox"/>	Befreiung erforderlich
<input type="checkbox"/>	Ausnahme erforderlich

### Art der Befreiung/Ausnahme:

Ausnahme für eine Anlage zu kulturellen Zwecken/Vergnügungsstätte

### Vom Bau- und Umweltamt wird beantragt:

<input type="checkbox"/>	Dem Bauvorhaben, ggf. einschließlich Befreiungen und Ausnahmen, <b>zuzustimmen.</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	Dem Bauvorhaben, ggf. einschließlich Befreiungen und Ausnahmen, <b>nicht zuzustimmen.</b>

### Begründung:

Nachdem der Kfz-Teilehandel dort ausgezogen ist, wurde eine Nutzungsänderung angefragt. Vorgesehen ist, die Räume im EG-Bereich für Festveranstaltungen (z.B. Hochzeiten) zu nutzen. Die Räume im UG sollen neben dem Sanitärbereich auch die Küche und andere Funktionsräume für diese Nutzung aufnehmen.

Räume die ausschließlich für solche Festlichkeiten genutzt werden sollen werden einerseits als sog. Vergnügungsstätte eingestuft und gelten darüber hinaus auch als Versammlungsstätte.

Eine Nutzung als Vergnügungsstätte ist im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zulässig. So ist es auch mit dem hier geltenden Bebauungsplan. Der Bereich der bestandsgeschützten Vergnügungsstätten konzentriert sich in diesem Gewerbegebiet auf 2 Gebäudekomplexe in denen sich Spielhallen, Gaststätten, Fitnessseinrichtungen beieinanderliegen.

Frage ist, ob aus Sicht der Stadt dort eine Erweiterung um eine solche Vergnügungsstätte in planungsrechtlicher Hinsicht zugelassen werden soll. Die vorliegenden Pläne zeigen einen Veranstaltungssaal mit 235 m<sup>2</sup> Grundfläche, der Platz für ca. 150 Personen bieten soll. Damit ist er deutlich kleiner als Objekte mit ähnlicher Nutzung und würde sich für Festveranstaltungen in kleinerem Rahmen eignen. Sieht man Raum für ein solches Angebot, könnte man die Zustimmung in Aussicht stellen. Wird hingegen die Ausweitung des Vergnügungsstättenangebots kritisch gesehen, spricht auch nichts gegen eine Beibehaltung des bisherigen Status.

Nicht unerwähnt bleiben sollen auch noch die bauordnungsrechtlichen Problematiken, die, wenn überhaupt, ggf. erst im Rahmen einer vertiefenden Planung zu lösen sind. Dies wären neben der wichtigen Stellplatzfrage auch das Thema der Barrierefreiheit, Brandschutz und die Vorgaben der Versammlungsstättenverordnung.

Im Ergebnis wird das Vorhaben aus Sicht der Verwaltung auch in städtebaulicher Hinsicht kritisch gesehen und deshalb die Ablehnung empfohlen.

Roland Albig