

Beantwortung einer mündlichen Anfrage aus einer früheren Sitzung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	17.05.2018

Beantwortung der Anfrage des RM Frenzel aus der 28. Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 09.11.2017 betreffend TOP 18.4 Fitnesscenter in Gewerbegebieten

Anfragetext:

RM Frenzel erkundigt sich nach der Zulässigkeit von Fitnesscentern in Gewerbegebieten und ob es hierbei zu Beeinträchtigungen komme.

Stellungnahme der Verwaltung:

Planungsrechtliche Einschätzung:

Fitnesscenter sind nach Rechtsprechung und Literatur nicht als sportliche Anlagen zu beurteilen, sondern als gewerblich betriebene Anlagen für sportliche Zwecke. Sie sind demnach in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig. Will die Gemeinde ein Gewerbegebiet für bestimmte Nutzungen und Anlagen, beispielsweise dem produzierendem Gewerbe, vorbehalten, so kann sie im Bebauungsplan entsprechende differenzierende Festsetzungen treffen. Zum Ausschluss von Fitnesscentern müsste nach § 1 Absatz 9 BauNVO festgesetzt werden, dass "gewerblich betriebene Anlagen für sportliche Zwecke" nicht zulässig sind. Erst mit dieser Festsetzung könnte ein entsprechender Bauantrag versagt werden. In Gewerbegebieten, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, besteht in der Regel ein Rechtsanspruch auf Genehmigung.

Fitnesscenter in Gewerbegebieten auf Kölner Stadtgebiet:

Tatsächlich ist eine Tendenz der Verdrängung produzierender Gewerbebetriebe aus Gewerbegebieten festzustellen. Waren Verursacher dieser Tendenz vor geraumer Zeit noch großflächige Einzelhandelsbetriebe, so sind dies heute Fitnesscenter, die überwiegend vorhandene Immobilien umnutzen. Aufgrund der höheren Flächenproduktivität können diese Betriebe deutlich höhere Mieten bezahlen als ein klassischer produzierender Gewerbebetrieb dazu imstande wäre.

Jüngste Beispiele für die Umnutzung bestehender Gebäude in Gewerbegebieten ist die Nachnutzung von Mercedes im Gleisdreieck oder die Nachnutzung eines leer stehenden Baumarktes in der Germaniastraße in Mülheim-Buchheim. Die Verwaltung führte in beiden Fällen zahlreiche Gespräche, um eine andere gewerbliche Nutzung in den Räumlichkeiten zu platzieren. Vor dem Hintergrund, dass in Fitnesscentern quantitativ weniger Arbeitsplätze entstehen als in anderen Betrieben und diese Beschäftigten zudem häufig keiner sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nachgehen, erschien eine Intervention seitens der Verwaltung angebracht. Leider führten die Gespräche nicht zum beabsichtigten Erfolg.

Strategie:

Die Verwaltung schlägt vor, zunächst die weitere Entwicklung zu beobachten; möglicherweise ergibt sich in Bälde eine Marktsättigung. Grundsätzlich sollten in neuen Bebauungsplanverfahren für Gewerbegebiete die planungsrechtlichen Instrumente zum Ausschluss von Fitnesscentern in Gewerbegebieten angewandt werden. Eine Änderung bestehender Bebauungspläne ist aufgrund anderer Prioritätensetzung im Wohnungsbau personell nicht leistbar.

Gez. BG Blome in Vertr. für BG Dez. VI