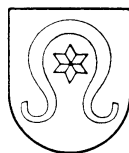


STADT ÖSTRINGEN



GR 0089-2016

03.11.2016

TOP 7.

AZ 632.6:0001/Hauptstraße 162-164

öffentlich

Sachstandsbericht

Vermerke

Bauantrag zur Umnutzung eines Ladengeschäftes auf dem Grundstück Hauptstraße 164 in Östringen in ein Wettbüro; Entscheidung über die Erteilung des Einvernehmens der Gemeinde gem. § 36 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 34 BauGB

Am 02.11.2016 ist beim Stadtbauamt ein Antrag auf Baugenehmigung gem. § 49 Baugesetzbuch (BauGB) bezüglich des Bauvorhabens zur Umnutzung eines bestehenden Ladengeschäftes in der Hauptstraße 164 in Östringen in ein Wettbüro eingegangen. Auf die beigefügten Antragsunterlagen inklusive der Betriebsbeschreibung des planenden Architekten wird Bezug genommen.

Der Bauherr beantragt die Umnutzung in ein Wettbüro mit einer Grundfläche („Hauptnutzfläche“) von **99,82 m²** und beachtet damit den durch gerichtliche Entscheidungen gefestigten Richtwert von ca. 100 m² Grundfläche, ab dem Vergnügungsstätten (Spielhallen oder Wettbüros) als kerngebietstypisch anzusehen sind (ständige Rechtsprechung seit BVerwG, Urteil vom 20.08.1992, AZ.: 4 C 54/89). Bei der Berechnung der Grundfläche bleiben Nebenräume wie Abstellräume, Flure, Toiletten, Vorräume und Treppen außer Ansatz. Diese Räumlichkeiten weist der Antragsteller in Summe mit einer zusätzlichen Fläche von 59,36 m² aus. Aus der Sicht des Bauamtes der Stadt Östringen obliegt es der Baurechtsbehörde beim Landratsamt Karlsruhe die Plausibilität der ausgewiesenen Flächenzuweisungen kritisch zu prüfen.

Nach gefestigter Rechtsprechung sind Wettbüros als **Vergnügungsstätten** zu behandeln, wenn sie auch der kommerziellen Unterhaltung dienen. Unter Wettbüros in diesem Sinn fallen Räumlichkeiten, die zwischen dem Kunden (Spieler), dem Wettbüro (Vermittler) und dem Wettunternehmen Transaktionen abgeschlossen werden, wobei es sich um Sportwetten bzw.

um Wetten auf diverse sonstige Ereignisse handelt. Hinzu kommt im Regelfall, dass die Räumlichkeiten - insbesondere durch die Anbringung von Bildschirmen - Gelegenheit bieten, die Wettangebote bzw. Ergebnisse live mit zu verfolgen. Ausweislich der dem Bauantrag beigefügten Betriebsbeschreibung erfüllt das Vorhaben insofern die Kriterien einer Vergnügungsstätte.

Bauplanungsrechtlich befindet sich das Grundstück Hauptstraße 164 nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit des Vorhabens bestimmt sich deshalb hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung an der vorhandenen **Umgebungsbebauung im Sinne des § 34 BauGB**.

Während der angesprochene Bereich im Flächennutzungsplan der Stadt Östringen als Mischgebiet (**MI**) ausgewiesen ist, stellt sich die tatsächliche Nutzung so dar, dass im Umfeld des bauantraggegenständlichen Anwesens die **Wohnnutzung** klar dominiert. Aufgrund dessen ist das Bauquartier aus Sicht der Verwaltung als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne der Baunutzungsverordnung zu werten.

Zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Gebietskulissen Mischgebiet (MI) und allgemeines Wohngebiet (WA) ist auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) abzustellen.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit in allgemeinen Wohngebieten

Gem. § 1 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 4 BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete „vorwiegend“ dem Wohnen. Sie unterscheiden sich von reinen Wohngebieten dadurch, dass neben Wohngebäuden kleine Läden oder Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind und ausnahmsweise wenige weitere Vorhaben genehmigungsfähig sein können. Hierzu zählen Spielhallen nicht. In allgemeinen Wohngebieten ist die Ansiedlung einer Spielhalle bauplanungsrechtlich unzulässig.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit in Mischgebieten

Gem. § 1 Abs. 2 Nr. 6 i. V. m. § 6 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind in Mischgebieten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO auch Vergnügungsstätten.

Nicht jede Spielhalle ist in einem Mischgebiet bauplanungsrechtlich zulässig. Es entspricht der gefestigten Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte – insbesondere des Bundesverwaltungsgerichts –, dass in Mischgebieten nur sogenannte mischgebietstypische Spielhallen bauplanungsrechtlich zulässig sind. Mischgebietstypische Spielhallen sind solche, deren Nutzfläche 100 m² nicht übersteigt. Ist ein Mischgebiet überdies überwiegend nicht durch gewerbliche Nutzungen geprägt, so sind Vergnügungsstätten nicht generell sondern gem. § 6 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Im Zuge einer ermessensfehlerfreien Entscheidungsfindung ist auch die Vorschrift des § 15 Abs. 1 Satz 1 der BauNVO zu berücksichtigen. Diese Bestimmung schränkt die Zulässigkeit von Vorhaben, die im Wege einer Ausnahme zugelassen werden können, im Einzelfall ein (Vgl. BVerwG, Urt. V. 25.01.2007 – 4C 1.06). Dabei vermittelt § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO auch einen Anspruch auf **Aufrechterhaltung der typischen Prägung eines Baugebietes**. Auch für Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO gilt daher, dass das Vorhaben nach den in § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO aufgeführten Kriterien (**Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung**) mit der Eigenart des Baugebiets vereinbar sein muss. Die Eigenart eines Baugebiets im Sinne von § 15 Abs. 1 BauNVO ergibt sich nicht allein aus den typisierenden Regelungen der BauNVO; nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts lässt sich die Eigenart Gebiets abschließend erst bestimmen, wenn zusätzlich auch die jeweilige **örtliche Situation**, berücksichtigt werden.

Bei einer Genehmigung des beantragten Vorhabens kann eine gewisse **Vorbildwirkung** erzeugt werden, unter deren Beachtung die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten – sei es in Form von Nutzungsänderungen in bestehenden Gebäuden und Hallen oder in Form der Errichtung von Neubauten - kaum mehr verhindert werden kann.

Im Rahmen der Ermessensausübung sind auch solche Folgewirkungen einer Ausnahmeerteilung zu berücksichtigen.

Kommunen können durch Nutzung des bauleitplanerischen Instrumentariums die Ansiedlung von Spielhallen steuern; ganz ausschließen können sie diese auf der Grundlage des derzeit geltenden rechtlichen Rahmens nicht. Das zentrale Mittel einer städtebauliche Interessen berücksichtigenden Ansiedlungssteuerung ist der **Erlass von Bebauungsplänen**.

Es ist nicht grundsätzlich unzulässig, dass eine Gemeinde einen Bauantrag oder eine Bauvoranfrage, die nach bestehender Rechtslage positiv beschieden werden müsste, zum Anlass nimmt, ändernde Planungsmaßnahmen einzuleiten und diese nach Maßgabe der §§ 14 BauGB (Veränderungssperre) und 15 BauGB (Zurückstellung von Baugesuchen) zu sichern.

So ist es denkbar, dass die Gemeinde den Zeitraum, der für eine ordnungsgemäße Bearbeitung der Baugenehmigung ohnehin erforderlich ist, zugleich dazu nutzt, derartige Maßnahmen zu ergreifen. Liegt dann in dem Zeitpunkt, zu dem die ordnungsgemäße und zügige Bearbeitung des Gesuchs abgeschlossen sein muss, der Aufstellungsbeschluss für eine geänderte Planung gemäß § 14 BauGB vor, ist die Gemeinde nicht gehindert eine **Zurückstellung des Vorhabens** nach § 15 BauGB zu beantragen. Eine derartige Verfahrensweise muss vom Antragsteller hingenommen werden.

Die Notwendigkeit zur bauleitplanerischen Steuerung von Vergnügungsstätten wurde im Zuge des integrierten **Stadtentwicklungsprozesses Östringen 2030** aufgrund des zunehmenden Ansiedlungsdrucks von Spielhallen erkannt und im Rahmen der Verabschiedung des Maßnahmenkataloges unter Ziffer E2.8 als Vorzugsprojekt und kurz- bis mittelfristige durchzuführende Maßnahme vom Gemeinderat priorisiert.

Der Gemeinderat der Stadt Östringen hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 20.09.2016 den Aufstellungsbeschluss zur Erarbeitung eines Vergnügungsstättenkonzeptes für den gesamten Siedlungsbereich gefasst.

Auf dieser Grundlage steht es im Ermessen des Gemeinderates weitere Beschlüsse zur Aufstellung von Bebauungsplänen mit entsprechenden Festsetzungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten zu fassen.

Ob die beantragte Nutzung einen Einfluss auf das bestehende faktische allgemeine Wohngebiet und dessen zukünftige Entwicklung auszuüben vermag, und ob sich das Wettbüro als Unterform einer Vergnügungsstätte in einer Weise auf die Umgebung auswirken kann, dass sie der Eigenart des Baugebietes widerspricht, ist vom Gemeinderat sachgerecht abzuwägen.

Eine eventuelle Ablehnung der Vergnügungsstätte muss zwingend auf einer soliden städtebaulichen Begründung stehen. Eine Verknüpfung mit anderen als städtebaulichen Gründen, wie z.B. Jugendschutz oder die Eindämmung der Spielsucht, wäre für sich allein genommen nicht tragfähig. Es liegt nicht im Ermessen der Kommunen, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten aus anderen als städtebaulichen Gründen auszuschließen.

Hinweis:

§ 41b Abs. 2 Satz 2 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg schreibt vor, dass bei der Veröffentlichung von Beratungsunterlagen für öffentliche Sitzungen durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass hierdurch keine personenbezogenen Daten oder Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse unbefugt offenbart werden. Ein oder mehrere Zusatzdokument(e) zu dieser Beratungsvorlage mit dementsprechendem Inhalt wird/werden den Mitgliedern des Gemeinderats separat auf elektronischem oder schriftlichem Weg zur Verfügung gestellt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat der Stadt Östringen beschließt, das Einvernehmen der Gemeinde zur beantragten Umnutzung des Ladengeschäftes in der Hauptstraße 164 in Östringen in ein Wettbüro mit einer Grundfläche von 99,82 m² gem. § 36 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB zu versagen.

Zur städtebaulichen Begründung wird ausgeführt, dass der Gemeinderat das Bauquartier im Umfeld des bauantragsgegenständlichen Grundstücks Hauptstraße 164 aufgrund der tatsächlichen Nutzungen als allgemeines Wohngebiet (WA) mit klar

dominierende Wohnnutzung im Sinne des § 4 BauNVO wertet. Ein Wettbüro als Unterform einer Vergnügungsstätte ist damit gem. § 1 Abs. 2 Nr. 3 i.V. mit § 4 BauNVO weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig.

Darüber hinaus ist es das Bestreben der Stadt im Zuge des in Aufstellung befindlichen Vergnügungsstättenkonzeptes, unter anderem das innenstädtische Wohnen vor städtebaulich-gestalterischen Beeinträchtigungen zu schützen und eine unerwünschte negative Imagebildung zu vermeiden.