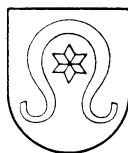


STADT ÖSTRINGEN



GR 0063-2016

07.09.2016

TOP 6.

AZ 632.6:0001/Justus-von-Liebig-
Straße 2

öffentlich

Sachstandsbericht

Vermerke

**Bauvoranfrage zur Umnutzung eines Bistros auf dem Grundstück Justus-von-Liebig-Straße 2 in Östringen in eine Vergnügungsstätte (Spielhalle mit 8 Geldspielgeräten);
Entscheidung über die Erteilung des Einvernehmens der Gemeinde gem. § 36 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 31 BauGB und § 8 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

Die Eigentümer des Gewerbegrundstücks Justus-von-Liebig-Straße 2, Flst.-Nr. 2234/4 in Östringen haben am 17.08.2016 beim Stadtbauamt einen Antrag auf Erlass eines Bauvorbescheides im Sinne des § 57 der Landesbauordnung (LBO) bezüglich des Bauvorhabens zur Umnutzung eines bestehenden Bistros in eine Vergnügungsstätte (Spielhalle mit 8 GSG, 100 m² Spielfläche) eingereicht.

Mit der Frage der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens im Rahmen der Bauvoranfrage hat sich daraufhin am 15.09.2016 der Ausschuss des Gemeinderates für Umwelt und Technik (AUT) im Sinne des § 36 BauGB befasst.

Das Ergebnis der Vorberatung einschließlich der Beschlussempfehlung des AUT an den Gemeinderat wird in der Sitzung mündlich vorgestellt.

Zu den Hintergründen:

Das Grundstück Justus-von-Liebig-Straße 2 befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Zulass“ mit Rechtskraft vom 14.12.1990. Planungsrechtlich ist das Grundstück als **Gewerbegebiet (GE)** gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Fassung vom 27.01.1990 ausgewiesen.

Der Bebauungsplan „Zulass“ umfasst ein Plangebiet von 1,867 ha und weist eine Nettobaufläche von 1,375 ha aus. Dabei ist das Plangebiet in vier Teilbaugebiete (BG1 bis BG4) unterteilt. Das BG1 ist als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Hier befindet sich ein Lebensmitteleinzelhandelsdiscounter (Netto-Markt). Die BG 2 bis 4 sind als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Hier befinden sich Parkierungsflächen für den Lebensmitteleinzelhandel, das ehem. Bistro, eine Speditionsfirma, sowie ein Reparaturbetrieb für Nutzfahrzeuge.

Der Bebauungsplan trifft keine Aussage über die Ansiedlungsmöglichkeit von Vergnügungsstätten wie Spielhallen oder Wettbüros.

Dies vorausgeschickt, beurteilt sich die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Spielhallen und Vergnügungsstätten in **Gewerbegebieten** nach Maßgabe der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wie folgt:

Gem. § 1 Abs. 2 Nr. 8 in Verbindung mit § 8 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben.

§ 8 Abs. 2 BauNVO sieht einen Katalog zulässiger Ansiedlungen vor, wozu Spielhallen als Unterform von Vergnügungsstätten jedoch nicht zählen.

Gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO können Vergnügungsstätten gleichfalls **ausnahmsweise** in Gewerbegebieten zugelassen werden. Die Gemeinden haben auf der Grundlage von § 8 Abs. 3 BauNVO nicht nur die Möglichkeit, die Ansiedlung von Spielhallen in Gewerbegebieten aufgrund einer – selbstverständlich ermessensfehlerfrei zu treffenden- Entscheidung zu verhindern; § 8 Abs. 3 BauNVO eröffnet den Gemeinden zugleich die Möglichkeit, städtebaulich lenkend Spielhallen gerade dort anzusiedeln.

Vergnügungsstätten sind gem. § 8 Abs. 3 Ziffer 3 ausnahmsweise in Gewerbegebieten zuzulassen, wenn keine städtebaulichen Gründe entgegenstehen.

Städtebauliche Gründe, die gegen eine ausnahmsweise Zulassung einer Spielhalle im Gewerbegebiet sprechen könnten sind z.B.:

- Vermeidung städtebaulich-gestalterischer Beeinträchtigungen
- Aufrechterhaltung attraktiver Stadtbereiche (Ortseingang, Innenstadt)

- Verhinderung einer unerwünschten negativen Imagebildung (Imageverlust)
- Besonderer Schutz bestimmter Personengruppen (Jugendliche)
- Vermeidung eines Trading-Down-Effekts
- u.v.m.

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 mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes übereinstimmen bzw. 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 § 8 Abs. 3 Nr. 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 eines in einem Bebauungsplan festgesetzten Gebiets abschließend erst bestimmen, wenn zusätzlich auch die jeweilige **örtliche Situation**, in die ein Gebiet "hineingeplant" worden ist, und der jeweilige Planungswille der Gemeinde, soweit dieser in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der hierfür gegebenen Begründung zum Ausdruck gekommen ist, berücksichtigt werden. **Es ist auf den sich aus den örtlichen Verhältnissen ergebenden besonderen Gebietscharakter des konkreten Baugebietes abzustellen.**

Für Gewerbegebiete ist zunächst kennzeichnend, dass in ihnen gearbeitet wird. Nach dem Leitbild der BauNVO sind sie den produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten (BVerwG, Beschl. v. 20.12.2005 - 4 B 71.05 -, NVwZ 2006, 457). Diesem Leitbild entsprechen Spielhallen dem Grunde nach nicht, weshalb der Ordnungsgeber sie als Vergnügungsstätten lediglich ausnahmsweise zulassen will (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO). Zwar sind auch sie - wie die anderen ausnahmsweise zulässigen Anlagen auch - Bestandteil des (festgesetzten) Baugebiets und damit des Gebietscharakters;

sie sollen aber eben nur ausnahmsweise zulässig sein, um diesen Charakter nicht zu stören.

Das hier den Beurteilungsmaßstab bildende Gewerbegebiet „Zulass“ (mit einer Nettobaufläche von ca. 1,145 ha (ca. 0,230 ha sind im B-Plangebiet als MI ausgewiesen) wird gegenwärtig durch Parkierungs- und Abstellflächen, einen Speditionsbetrieb und einen Reparatur- und Servicebetrieb für Nutzfahrzeuge geprägt.

Das weitere Umfeld (B-Pläne „Zulass Änderung und Erweiterung“, Zulass II, Zulass III, sowie der vorhabenbezogener B-Plan Mingolsheimer Weg) wird durch herkömmliche gewerbliche Nutzungen geprägt (Baufirma, Spedition und Güterkraftverkehr, Firma für Haustechnik, Einzelhandel mit Lebensmitteln, Autohandel, KFZ-Werkstatt, Baustoff-Logistikfirma, Sanitärtechnikfirma, Betonmisch- und Transportwerk). Eine Spielhalle oder eine vergleichbare Vergnügungsstätte ist bislang nicht vorhanden.

Nach dem Umfang der beantragten Spielhalle mit 100 m² und 8 Geldspielautomaten handelt es sich (noch) um keine kerngebietstypische Vergnügungsstätte. Auch kann nicht von einer besonderen Dominanz ausgegangen 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.

Ein weiterer Aspekt ist ggf. darin zu sehen, dass das fragliche Gebiet besonders in den Abend- und Nachtstunden möglicherweise eine Prägung durch die Vergnügungsstätte erfahren könnte, da in dieser Zeit in den übrigen Gewerbebetrieben, wie sie sich im hier fraglichen Gebiet befinden, üblicherweise nicht mehr gearbeitet wird.

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 oder die Änderung 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 Bauvoranfrage 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 Öst- ringen 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.

Ob die beantragte Nutzung einen Einfluss auf das bestehende Gewerbegebiet und dessen zukünftige Entwicklung (Stichwort „Trading-down-Effekt“) ausüben vermag, und ob sich die Vergnügungsstätte ggf. 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 Ver-

knüpfung 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.

Auf die Argumentationskette des beigefügten Urteils des Verwaltungsgerichtes Augsburg vom 25.10.2013, AU 4 K 13.1055 wird informativ hingewiesen.

Haushaltsrechtliche Bearbeitung:

./.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Beschlussvorschlag ergeht in Abhängigkeit von der Vorberatung im AUT am 15.09.2016. Die Entscheidungsvarianten des AUT waren:

Variante A:

Das Einvernehmen der Stadt Östringen zur beantragten Nutzungsänderung des bestehenden Bistros in der Justus-von-Liebig-Straße 2 in Östringen in eine Vergnügungsstätte (Spielhalle mit 8 GSG) **wird** gem. § 36 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 31 BauGB und § 8 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) **erteilt**.

Variante B:

Das Einvernehmen der Stadt Östringen zur beantragten Nutzungsänderung des bestehenden Bistros in der Justus-von-Liebig-Straße 2 in Östringen in eine Vergnügungsstätte **wird** gem. § 36 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 31 BauGB und § 8 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus städtebaulichen Gründen **versagt**.

Die Verwaltung wird mit der zeitnahen Erarbeitung der Entwurfsunterlagen für eine Änderung des Bebauungsplanes „Zulass“ in Östringen beauftragt, wobei die städtebaulichen Zielsetzung zu verfolgen ist, auf der Grundlage des ebenfalls in Aufstellung befindlichen Raumordnungskonzeptes zur bauleitplanerischen Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten – Vergnügungsstättenkonzept Östringen- derartige Vergnügungsstätten im Plangebiet (§ 1 Abs. 6 und 9 BauNVO) auszuschließen.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss im Sinne von § 2 Abs. 1 BauGB ist herbeizuführen.

Parallel mit dem Aufstellungsbeschluss ist vom Gemeinderat ein Beschluss über den Erlass einer **Veränderungssperre** gem. § 14 BauGB zu fassen. Der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss zum Erlass der Veränderungssperre sind unverzüglich bekannt zu machen. Mit dem Beschluss über die Veränderungssperre ist durch die Verwaltung ein **Antrag auf Zurückstellung des Baugesuchs** der beratungsgegenständlichen Bauvoranfrage bzw. des Antrags auf Bauvorbescheid bei der zuständigen Baurechtsbehörde beim Landratsamt Karlsruhe zu stellen.