

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/581/2016

Referat:	Baureferat	Datum:	10.02.2016
Ansprechpartner:	Heike Polster	AZ:	147/2015
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	
Bau- und Umweltausschuss	18.02.2016	öffentlich

Errichtung einer Spielothek im Anwesen Querstraße 2-4 - Antrag auf Vorbescheid

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Innenbereich. Die umliegende Bebauung entspricht einem Mischgebiet. Die Zulässigkeit nach der Art des Vorhabens beurteilt sich damit allein danach, ob es nach den Festsetzungen der Baunutzungsverordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre. Die Vorschriften des § 31 Baugesetzbuch über die Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen gelten entsprechend.

Die Antragstellerin beantragt eine Nutzungsänderung für die Einrichtung einer Spielothek. Es handelt sich um eine sog. Vierer-Konzession (4 Räume mit jeweils 8 Geldspielautomaten) mit einer Fläche von insgesamt ca. 450 qm. Die Spielothek soll montags bis sonntags jeweils für 21 Stunden täglich betrieben werden.

Spielotheken sind bauplanungsrechtlich als Vergnügungsstätte einzustufen. Vergnügungsstätten sind gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 der Baunutzungsverordnung im Mischgebiet in den Teilen des Gebiets zulässig, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind, sofern sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind. Im Übrigen können nicht kerngebietstypische Spielhallen außerhalb der im Mischgebiet überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägten Gebietsteile ausnahmsweise zugelassen werden.

Bei Spielhallen ist die Kerngebietstypik in der Regel aus der Größe der der Vergnügungsstätte abzuleiten. In ständiger Rechtsprechung hat sich ein Richtwert von ca. 100 m² Grundfläche herausgebildet. Die Spielothek wird zwar in vier Räume aufgeteilt, stellt aber aufgrund des Nutzungszusammenhangs einen einheitlichen Komplex dar und ist aufgrund der Fläche von ca. 450 qm als kerngebietstypisch zu beurteilen. Die Spielothek ist damit weder allgemein noch ausnahmsweise im Mischgebiet zulässig.

Gegebenenfalls könnte die Spielothek im Wege einer Befreiung zugelassen werden. Eine Befreiung ist bezogen auf den vorliegenden Fall möglich, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Grundzüge der Planung bzw. der Mischgebietsnutzung sind berührt, wenn durch die

Abweichung in die Grundkonzeption des Gebietes eingegriffen wird. Gegenüber dem geplanten Standort der Spielothek befindet sich ein allgemeines Wohngebiet. In der unmittelbaren Umgebung um die geplante Spielothek befinden sich überwiegend Wohngebäude sowie ein Geschäfts- bzw. Betriebsgebäude, im Gebäude selbst Arztpraxen bzw. eine Praxis für Krankengymnastik. Keines weist tägliche Betriebszeiten bis in die Nacht hinein auf. Städtebaulich ist zu besorgen, dass durch den Betrieb bzw. die Betriebszeiten der Spielothek in die Zukunft gesehen sowohl die bestehenden gewerblichen bzw. freiberuflichen Nutzungen beeinträchtigt werden und es zu Veränderungen in der Struktur der dort angesiedelten Gewerbe kommt. Die in der Querstraße bestehende Mischung von Wohnen und „eingeschränktem“ Gewerbe sollte erhalten werden. Der Betrieb der Spielothek berührt nachbarliche Interessen sowohl im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet als im Mischgebiet, da die Nachbarn zwar mit einer einem Mischgebiet entsprechenden gewerblichen Nutzung, jedoch nicht mit einer kerngebietsspezifischen Spielothek mit einer entsprechend intensiveren Kerngebietsnutzung bis weit in die Nachtzeit (u.a. An- und Abfahrtsverkehr) rechnen müssen. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung sind aus Sicht der Verwaltung nicht erfüllt.

Dem Vorhaben sollte das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden.

Beschlussvorschlag:

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Finanzierung:

entfällt

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Antragsunterlagen

Werner Langhans
Erster Bürgermeister