

SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**
öffentlich am 27.07.2015

Drucksache Nr. **2015/188**
Federführung Stadtbauamt
Sachbearbeiter Astrid Exo
Stand 10.07.2015
Aktenzeichen 632.2
Mitwirkung

Baurechtliche Entscheidung: Umnutzung Ladenfläche zu Wettbüro, Klosterbergstraße 28

Beschlussvorschlag Kenntnisnahme

Sachdarstellung

Der Bauherr hat im April 2015 beantragt, eine leerstehende Ladenfläche im Erdgeschoss des Gebäudes Klosterbergstraße 28 in ein Wettbüro umzunutzen.

Diese Art der Nutzung ist an diesem Standort bauplanungsrechtlich unzulässig. Es besteht kein Bebauungsplan für das Gebiet, der die Art der Nutzung regelt, es sind also die Regeln für den so genannten unbeplanten Innenbereich anzuwenden. Die Umgebung des Vorhabens entspricht einem Mischgebiet, daher sind die Vorschriften der Baunutzungsverordnung zu Mischgebieten zu beachten.

Nach ständiger Rechtsprechung ist ein Wettbüro eine Vergnügungsstätte. In Mischgebieten sind solche Vergnügungsstätten zulässig, die nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind. Wettbüros ab 100 m² Hauptnutzfläche sind grundsätzlich nur in Kerngebieten allgemein zulässig, da ab dieser Größe davon ausgegangen wird, dass sie ein großes Einzugsgebiet haben. Das geplante Wettbüro hat eine Hauptnutzfläche von 72 m², so dass es nicht nur in Kerngebieten zulässig ist.

Für solche kleineren Wettbüros wird in Mischgebieten unterschieden: In den Teilen des Mischgebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind diese Wettbüros allgemein zulässig, in den übrigen Teilen des Mischgebiets sind sie nur ausnahmsweise zulässig. In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass für ein Vorherrschen der gewerblichen Nutzungen von Bedeutung ist, in welchem Maße die Erdgeschosssebene gewerblich genutzt ist und inwieweit die gewerbliche Nutzung bis in die Obergeschosse reicht. Es kommt auch darauf an, um welche Art von Gewerbe es sich handelt und wie dieses im Gebiet und in den einzelnen Häusern verteilt ist. Laut Bundesverwaltungsgericht ist ein Gebietsteil nicht überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt, wenn im

Wesentlichen nur in den Erdgeschossen Gewerbe betrieben wird, im Übrigen aber Wohnnutzung vorliegt und einzelne Gebäude ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden.

Als maßgebliches Teilgebiet wird die Klosterbergstraße vom Milchpilz bis zum Kreuzplatz sowie die Roßgasse angenommen, da die Stellplätze für die Gewerbeeinheit in der Tiefgarage sind, deren Einfahrt am Beginn der Roßgasse liegt.

In diesem Abschnitt der Klosterbergstraße ist die Erdgeschosszone überwiegend gewerblich genutzt, es gibt aber auch einzelne reine Wohnhäuser, z. B. Klosterbergstraße 22, auf dem an das Vorhaben angrenzenden Grundstück. In den Obergeschossen ist überwiegend Wohnnutzung. In der Roßgasse überwiegt das Wohnen, es sind aber auch Gewerbebetriebe vorhanden. Ein Vorherrschen der gewerblichen Nutzungen kann daher nicht festgestellt werden.

Gründe für eine ausnahmsweise Zulässigkeit sind nicht ersichtlich. Das Gebiet ist nicht durch Nutzungen, die vom Störpotenzial her einem Wettbüro ähneln, geprägt. Als Betriebszeit ist 10.00 bis 24.00 Uhr, auch an Sonn- und Feiertagen, geplant. Gerade der nächtliche und sonntägliche Betrieb könnte für die benachbarte Wohnnutzung störend sein, auch durch die Nutzung der Tiefgarage. Zudem stehen die beiden angrenzenden Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss des Gebäudekomplexes derzeit leer. Durch das Wettbüro könnte ein so genannter Trading-down-Effekt im Gebiet eintreten.

Der Bauherr hat in einem Schreiben für die Erteilung der Baugenehmigung geworben. Das Wettbüro trage zu einem zeitgemäßen innerstädtischen Freizeitangebot bei, der Standort an der gut frequentierten Klosterbergstraße sei ideal. Wettbüros dürften in einer Stadt nicht völlig ausgeschlossen werden. Die vom Stadtbauamt genannten möglichen Standorte seien auf dem Markt nicht verfügbar. Ein Wettbüro unterbinde das illegale Wetten in Hinterzimmern von Gaststätten und Kulturvereinen, in einem konzessionierten Umfeld seien Spielerschutz und Jugendschutz gewährleistet, Steuern und Sozialbeiträge für die Beschäftigten würden nur bei einer Konzession entrichtet.

Die Stadt will und darf Wettbüros nicht überall ablehnen. Mögliche Standorte müssen aber gewerblich geprägt sein, was hier nicht der Fall ist.

Daher beabsichtigt das Stadtbauamt, den Bauantrag abzulehnen.

Finanzielle Auswirkungen

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen Lageplan