



Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich • Postfach 1420 • 54504 Wittlich

An die  
Stadtverwaltung Wittlich  
Zu Hd. Herrn Hansen  
Schloßstraße 11  
54516 Wittlich

Stadtverwaltung Wittlich		
Bm		FBI
Z	17. Juli 2019	
		FBIII
Stk	Stw	

**Fachbereich**  
**Bauen und Umwelt**  
Kurfürstenstraße 16  
54516 Wittlich

*Auskunft erteilt* Frau Heinz  
*Zimmer - Nr.* EG Neubau N 19 außer  
montags  
*Telefon* (065 71) 14 - 2293  
*Telefax* (065 71) 14 - 42293  
*E-Mail* Marion.Heinz  
@Bernkastel-Wittlich.de  
*Mein Zeichen* BV2019/0168  
*PK-Nr.:* 221939200  
*Datum* 17. Jul. 2019

**Bauvorhaben:** Umnutzung von Gewerbeflächen zu einer Automaten-Spielhalle mit 12  
Geldspielautomaten

**Gemarkung** Wittlich **Flur** 20

**Straße** Römerstraße 84 **Flurstück** 154/25

**Bauherr:** Edmund Baur GmbH, Waldstraße 8, 54595 Prüm

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich hat mit Beschluss vom 09.04.2019 das nach § 36 BauGB erforderliche Einvernehmen zu der oben genannten Bauvoranfrage verweigert mit der Begründung, dass u. a. bei weiteren gleichartigen Vorhaben das Einvernehmen nicht mehr versagt werden könnte.

Es ist beabsichtigt, das versagte Einvernehmen zu ersetzen (§ 36 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 71 LBauO).

Ich gebe Ihnen bis **17.08.2019** Gelegenheit, erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden.

**Allgemeine Öffnungszeiten:**  
Mo. - Fr.: 8<sup>30</sup> - 12<sup>00</sup> Uhr  
Mo.: 14<sup>00</sup> - 16<sup>00</sup> Uhr  
Do.: 14<sup>00</sup> - 18<sup>00</sup> Uhr  
und nach Vereinbarung

**Bürgerservice:**  
Öffnungszeiten:  
Mo. - Do.: 7<sup>00</sup> - 18<sup>00</sup> Uhr  
Fr. 7<sup>00</sup> - 14<sup>00</sup> Uhr

**Kontakte:**  
Tel.: 06571 14-0  
Fax: 06571 14-2500  
E-Mail: Info@Bernkastel-Wittlich.de  
Internet: www.Bernkastel-Wittlich.de

**Bankverbindungen:**  
Sparkasse Mittelmosel Eifel-Mosel-Hunsrück  
BIC: MALADE51BKS IBAN: DE19 5875 1230 0060 0151 38  
Vereinigte Volksbank Raiffeisenbank eG  
BIC: GENODED1WTL IBAN: DE97 5876 0954 0000 0360 03

**REGION**  
**TRIER** ★  
★ ★ ★

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-113-00 „Quartier Francais, Teilbereich A“. Der Bebauungsplan weist für den Bereich des Vorhabens ein Gewerbegebiet aus. Aufgrund der textlichen Festsetzungen und der Begründung zum Bebauungsplan sind entsprechend Ziffer 1.1 im Bereich des Gewerbegebietes gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO Vergnügungsstätten im Wege der Ausnahme zulässig. Die Erteilung der Ausnahme steht unter dem Vorbehalt, dass die besonderen Bedürfnisse des angrenzenden allgemeinen Wohngebietes beachtet werden und das maximal zulässige Geräuschkontingent nicht überschritten wird.

Im vorliegenden Fall ist die Vergnügungsstätte ausnahmefähig und ich verweise hierzu auf das Urteil vom 29.09.5011 des VG München (11. Kammer) – M 11 K 10.5783. Darin wird folgendes festgestellt:

*Gem. § 31 Abs. 1 BauGB können von den Festsetzungen des Bebauungsplanes solche Ausnahmen zugelassen werden, die im Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind. Die Bestimmung des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO über die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten erfüllt diese Anforderung. Die Erteilung einer Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB setzt voraus, dass ein Vorhaben ausnahmefähig ist. Ein Vorhaben ist nicht ausnahmefähig, wenn es gegen planungsrechtliche Vorschriften verstößt, insbesondere wenn es nach § 15 Abs. 1 BauNVO unzulässig ist (BayVGH v. 06.07.205, AZ: 1 B 01.1513, juris). Die Anforderungen von § 15 Abs. 1 BauNVO betreffen nicht die Ausübung des Ausnahmeermessens nach § 31 Abs. 1 BauGB, sondern sind eine zwingende, im Rahmen der Ermittlung von Amts wegen gem. § 86 Abs. 1 VwGO zu klärenden Genehmigungsvoraussetzung (BayVGH v. 26.01.2017, AZ: 1 BV 02.2147, juris). Nach der Rechtsprechung des Bay. Verwaltungsgesichtshofs wird die Eigenheit eines Gewerbegebiets gem. § 1 Abs. 2 Nr. 8, § 8 BauNVO nicht nur durch die allgemeine Zweckbestimmung in Abs. 1 und durch die nach Abs. 2 allgemein zulässigen Nutzungen, sondern auch durch die nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und damit durch die Gesamtheit der Regelungen des § 8 BauNVO bestimmt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 3 S. 2 BauNVO Bestandteil des festgesetzten Baugebiets und damit Teil der den Gebietscharakter prägenden Nutzung. Durch die Ausnahmeregelungen, die Einschränkungen gem. § 15 Abs. 1 BauNVO und das Erfordernis einer vom Einvernehmen der Gemeinde abhängigen Einzelfallentscheidung soll eine gewisse Flexibilität der planerischen Festsetzung gesichert und Einzelfallgerechtigkeit ermöglicht, gleichwohl aber auch der Rechtsicherheit Rechnung getragen werden. Zur Wahrung des so geprägten Gebietscharakters ist es erforderlich, dass ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Baugebiet die Ausnahme bleiben und nicht, auch nicht in Teilen des Baugebiets, zur Regel werden. Der Unzulässigkeitstatbestand des § 15 Abs. 1 S. 1 BauNVO ist allerdings kein zulässiges Mittel, um eine vom Planungsgeber möglicherweise gewollte, tatsächlich aber nicht*

*vorgenommene Differenzierung des Baugebiets im Sinne des § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO nachzuholen (BayVGH v. 06.07.2005, a. a. O). Grundsätzlich gilt, dass für das in § 15 Abs. 1 S. 1 BauNVO genannte Kriterium der Anzahl bestimmter Arten baulicher Anlagen anzunehmen ist, dass durch die Häufung bestimmter Arten baulicher Anlagen in einem räumlichen Bereich dieser eine bestimmte Prägung erfahren kann, die sich negativ auf die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich und seine Nachbarschaft auswirkt. Während eine einzelne Anlage oder einzelne Anlagen dieser Art städtebaulich vertretbar erscheinen, führt die Häufung gegebenenfalls zu negativen Auswirkungen. Die Anzahl bestimmter baulicher Anlagen in § 15 Abs. 1 S. 1 BauNVO bietet aber für in einem Gebiet allgemein zulässige Nutzungsarten keine allgemeinen Steuerungsmöglichkeiten zur gebietsinternen Entwicklung. Die Anzahl im Sinne des § 15 Abs. 1 S.1 BauNVO gewährt hier nur die Handhabe, bestimmte städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern. Unter dem Gesichtspunkt der Anzahl können Bauvorhaben, die nach Gebietscharakter in dem Baugebiet allgemein zulässig sind daher nur aus besonderen Gründen abgelehnt werden. Etwas anderes gilt aber für die nur ausnahmsweise zulässigen Anlagen. Hier ist nach der Anzahl der Anlagen eher ein Widerspruch zur Eigenart des Gebiets-typs zu bejahen als bei allgemein zulässigen Vorhaben (Ernst/Zinkhahn/Bielenberg, a. a. O., § 15 RdNr. 26). Zur Wahrung des Gebietscharakters ist es daher geboten, dass bei in einem Baugebiet lediglich ausnahmsweise zulässigen Nutzungen die Grenze, ab der die ausnahmsweise zulässige Nutzung im Hinblick auf Anzahl und Umfang der Eigenart des Gebiets widerspricht, erheblich niedriger angesetzt wird, als bei den in dem Baugebiet allgemein zulässigen Nutzungsarten.*

Gemessen daran ist die Unvereinbarkeit des vorliegenden Vorhabens zur Eigenart des Gewerbegebiets nicht erkennbar. Das Bauvorhaben widerspricht „nach Anzahl und Umfang“ (§ 15 Abs. 1 S. 1. BauNVO) nicht der Eigenart des festgesetzten Gewerbegebiets. Es handelt sich hier um die erste und damit einzige Vergnügungsstätte im Gewerbegebiet. Die Gewerbefläche, die in die Automaten-Spielhalle umgenutzt werden soll, entspricht auch dem Umfang der Eigenart des Gewerbegebietes. Die Umnutzung der Gewerbefläche hat vorliegend eine Größe von 157 m<sup>2</sup> in einem Gebäude, welches den festgesetzten Baugrenzen und dem festgesetzten Maß der Nutzung des Bebauungsplanes entspricht.

Auch die Zweckbestimmung widerspricht vorliegend nicht der Eigenart des festgesetzten Gewerbegebietes, da die ausnahmsweise Zulassung solcher Vorhaben der Bebauungsplan zulässt.

Nach § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO sind Vorhaben auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen und Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solche Belästigungen ausgesetzt werden.

Wie bereits in der Beschlussvorlage vom 01.04.2019 festgestellt, wird das angrenzende Wohngebiet durch Schallschutzmaßnahmen bereits vorhandener Gewerbe-/Handelsbetriebe bzw. durch eine schalltechnisch wirksam abschirmende Bebauung zwischen Gewerbe- und allgemeinen Wohngebiet geschützt. Im Rahmen der Baugenehmigung muss der entsprechende Nachweis zur Einhaltung der maximalen zulässigen Geräuschkontingente des Bebauungsplanes erbracht werden.

Ebenfalls besteht auch nicht die Gefahr des Umkippens des Gewerbegebietes durch die Spielhalle in der angefragten Größenordnung – ein „Trading-Down-Effekt“ ist aufgrund der Größe der Spielhalle und der hier im Gewerbegebiet ersten Ansiedlung einer Spielhalle nicht zu erwarten.

Nach alledem ist das Vorhaben – Umnutzung von Gewerbeflächen zu einer Automaten-Spielhalle mit 12 Geldspielautomaten – ausnahmefähig. Der Antragsteller hat einen Anspruch auf eine fehlerfreie Ermessensabwägung bei der Prüfung zur Erteilung einer Genehmigung seiner Bauvoranfrage. Bei einem ausnahmefähigen Vorhaben ist die Ablehnung der ausnahmsweisen Zulassung nur dann ermessensgerecht, wenn besondere, nicht bereites von § 15 Abs. 1 BauNVO erfasste städtebauliche Gründe dem Vorhaben entgegenstehen (BVerwG vom 19.09.2002, 4 C 13/101 – juris). Gibt es keine städtebaulichen Gründe, die der Zulassung eines Vorhabens im Wege einer Ausnahme widersprechen können, bleibt für eine ablehnende Ermessensentscheidung kein Raum (vgl. VGH BW vom 19.11.2003, 5 S 2726/02 – juris). Im vorliegenden Fall wurden keine städtebaulichen Gründe vorgetragen und sind auch nicht ersichtlich, die einer Ausnahme zur Zulassung des Vorhabens entgegenstehen.

Ich möchte aber bereits darauf hinweisen, dass im Rahmen der Prüfung zur Erteilung einer Baugenehmigung weitere Fachbehörden zu beteiligen sind und insbesondere eine Glücksspielrechtliche Erlaubnis erforderlich sein wird, die ggfs. einer positiven Entscheidung zur Erteilung einer Baugenehmigung entgegenstehen können.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag:

  
(Marion Heinz)