



Bauanträge und -anfragen Bauantrag Römerstraße Bauantrag zur Umnutzung von Gewerbeflächen zu einer Automaten-Spielhalle in Wittlich, Gemarkung Wittlich, Flur 20, Flurstück 154/25	Fachbereich: Fachbereich II Sachbearbeitung: Junk, Andrea Aktenzeichen: 2/A0043/2019 Vorlagennummer: 2019/143 Datum: 01.04.2019
	Berichterstattung:

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
9.e	Bau- und Verkehrsausschuss	09.04.2019	öffentlich	beschließend

Beschlussvorschlag:
Das Einvernehmen der Stadt Wittlich zur ausnahmsweisen Zulässigkeit einer Automaten-Spielhalle mit 12 Geldspielautomaten gem. des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-113-00 „Quartier Francais, Teilbereich A“ wird gem. § 36 i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB erteilt, unter dem Vorbehalt, dass das maximal zulässige Geräuschkontingent nicht überschritten wird. Ein ausreichender Stellplatznachweis muss erbracht werden.

Begründung/Problembeschreibung:

Die Antragstellerin beabsichtigt die Umnutzung von Gewerbeflächen (ehem. Orthopädieschuhbetrieb) in eine Automaten-Spielhalle mit 12 Geldspielautomaten auf einer Fläche von 149 m². Die Öffnungszeiten werden angegeben mit werktags 6:00 bis 1:00 Uhr sowie sonn- und feiertags 8:00 bis 1:00 Uhr.

Das Vorhaben/Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-113-00 „Quartier Francais, Teilbereich A“ aus dem Jahre 2006. Der Bebauungsplan weist für diesen Bereich des Vorhabens ein Gewerbegebiet (GE) aus. Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 LBauO (Vergnügungsstätten; hierzu zählen auch Spielhallen) sind ausschließlich im Wege der Ausnahme zulässig. Die Erteilung der Ausnahme steht unter dem Vorbehalt, dass die besonderen Bedürfnisse / Schutzansprüche des angrenzenden allgemeinen Wohngebietes beachtet werden und das maximal zulässige Geräuschkontingent nicht überschritten wird. Der flächenbezogene Schalleistungspegel (Tag/Nacht) ist mit 60/50 dB(A) festgesetzt.

Bei der angefragten Spielhalle handelt es sich um eine sog. kerngebietstypische Spielhalle mit max. 150 m² Spielfläche und 12 Geldspielgeräten.

In einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO sind Vergnügungsstätten auch ohne Größeneinschränkung ausnahmsweise zulässig, sie müssen jedoch mit der Eigenart des Baugebietes vereinbar sein. Gewerbegebiete sind in erster Linie den produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten, daher sind Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig. Das betroffene Gewerbegebiet ist überwiegend geprägt von herkömmlichen Dienstleistungsbetrieben und Einzelhandel. Eine Vergnügungsstätte ist dort bisher nicht ansässig.

Kerngebietstypische Spielhallen mit mehr als 100 m², insbesondere bei einem Zusammenschluss mehrerer Spielhallen zu einem sog. Spielhallencenter, haben andere städtebauliche Auswirkungen als eine nichtkerngebietstypische Spielhalle mit max. 100 m² Spielfläche und max. 8 Spielgeräten. Spielhallencenter können in ganz anderer Art und Weise bedenklich sein und erheblichen Einfluss auf das gesamte Gewerbegebiet und dessen zukünftige Entwicklung haben, als eine kleinere Vergnügungsstätte.

Im vorliegenden Fall ist kein Spielhallencenter mit mehreren Spielhallen, sondern eine Spielhalle mit max. 150 m² Fläche und 12 Geldspielgeräten angefragt. Nach der geltenden Spielverordnung darf je 12 m² Grundfläche höchstens ein Geld- oder Warenspielgerät aufgestellt werden; die Gesamtzahl darf jedoch 12 Geräte nicht übersteigen.

Durch eine Spielhalle in der angefragten Größenordnung ist, auch wenn es sich um ein kleines Gewerbegebiet handelt, nicht die Gefahr des Umkippens des Gewerbegebietes, der sog. „Trading down“-Effekt, zu erwarten. Im Falle einer gewährten Ausnahme darf diese allerdings nicht zur Regel

werden. Es handelt sich hierbei um eine Einzelfallentscheidung. Im Einzelfall kann auch die Unzulässigkeit gem. § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO für die Zulassung einer kerngebietstypischen Spielhalle vorliegen, wenn Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen.

Die angrenzenden allgemeinen Wohngebiete werden durch Schallschutzmaßnahmen bereits vorhandener Gewerbe-/Handelsbetriebe bzw. durch eine schalltechnisch wirksam abschirmende Bebauung zwischen Gewerbe- und allgemeinen Wohngebiet geschützt. Im Rahmen der Baugenehmigungsplanung muss der entsprechende Nachweis zur Einhaltung der maximal zulässigen Geräuschkontingente des Bebauungsplanes erbracht werden.

Unabhängig von der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Spielhallen ist die ordnungsrechtliche Zulässigkeit zu prüfen und die glücksspielrechtliche Erlaubnis erforderlich. Gemäß der Stellungnahme des Ordnungsamtes darf der Mindestabstand von 500 m Luftlinie zu einer anderen Spielhalle oder zu einer öffentlichen oder privaten Einrichtung, die überwiegend von Minderjährigen ab dem 10. Lebensjahr besucht wird, nicht unterschritten werden. Im vorliegenden Fall liegen in diesem Radius das Jugendheim St. Bernhard, das Haus der Vereine, der Bolz- und Kinderspielplatz Römerstraße, die Jugendstrafanstalt Wittlich inkl. Freigängerhaus sowie die Kontaktstelle „Rückenwind“ für Angehörige Inhaftierter der Justizvollzugsanstalt und der Jugendstrafanstalt. Hierzu wird die ADD Trier im Rahmen der glücksspielrechtlichen Prüfung Stellung beziehen.

Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen die angefragte Nutzungsänderung keine Bedenken. Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen der Stadt Wittlich zur ausnahmsweisen Zulässigkeit einer Automaten-Spielhalle mit 12 Geldspielautomaten auf einer Fläche von 149 m² gem. des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-113-00 „Quartier Francais, Teilbereich A“ gem. § 36 i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB zu erteilen, unter dem Vorbehalt, dass das maximal zulässige Geräuschkontingent nicht überschritten wird. Ein ausreichender Stellplatznachweis muss erbracht werden.

Bezüglich eines möglichen Sonderinteresses ist folgendes zu beachten:

Liegt ein Ausschließungsgrund nach § 22 GemO vor oder sprechen Tatsachen dafür, dass ein solcher Grund vorliegen könnte, so hat dies das Rats- bzw. Ausschussmitglied dem Bürgermeister vor einer Beratung und Entscheidung mitzuteilen, § 22 Abs. 5 GemO.

Joachim Rodenkirch
Bürgermeister

Anlagen: Auszug Bebauungsplan, Lageplan