

<b>Abteilung</b>	<b>Sachbearbeiter</b>	<b>Aktenzeichen</b>	
Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Herr Fuchs	3 Fc-Pe	
<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Ausschuss für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten	12.03.2019	öffentlich	Entscheidung
<b>Betreff</b>			
<b>Karlstraße 28, Fl. Nr. 879/2: Nutzungsänderung in ein Wettbüro, Ladeneinheit L7</b>			
<b>Anlagen:</b>			
190215-Karlstraße 28_Schreiben Anwälte zu Wettbüro			
Ö12_Bauplan			
Ö12_Befreiungsantrag			
A2 - Altstadtsanierung 08. förmliche Änderung			
A2 - Altstadtsanierung 08. förmliche Änderung - Begründung			
181204_SBV_Ö 12_Karlstraße 28_Nutzungsänd. Wettbüro			

**1. Vortrag zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten vom 04.12.2018:**

Bauantrag zur Nutzungsänderung einer Ladenfläche (Ladeneinheit L7) in ein Wettbüro mit Liveübertragung im Gebäude Karlstraße 28 (City-Center), Flurnummer 879/2.

Das Gebäude Karlstraße 28, Flurnummer 879/2, befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ mit Festsetzung als Kerngebiet gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) entsprechend der 8. förmlichen Änderung des Bebauungsplanes für den Bereich des Volksbankquartiers.

Ein Wettbüro stellt lt. Rechtsprechung eine Vergnügungsstätte dar.

Gemäß § 7 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO sind Vergnügungsstätten in Kerngebieten zulässig, sofern deren Nutzung nicht durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan auf Grundlage des § 1 Absätze 5 und 9 BauNVO ausgeschlossen sind.

Gemäß Ziffer 1.1 der Festsetzungen durch Text der 8. Förmlichen Bebauungsplanänderung ist die Nutzung von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich der Änderung nicht zulässig.

Begründet wird der Ausschluss von Vergnügungsstätten im Plangebiet der 8. förmlichen Bebauungsplanänderung folgendermaßen:

Um die im Änderungsgebiet und den angrenzenden Gebieten langfristig verfolgte städtebauliche Zielsetzung für die Art der Nutzung auf den Grundstücken - Einzelhandel in den EG-Zonen, Wohnen sowie Dienstleistungs- und Büronutzung in den OG-Zonen, Gemeinbedarfseinrichtungen und Wohnfolgeeinrichtungen wie Schulen, Kirchen usw. – nicht zu stören, soll die Nutzung „Vergnügungsstätten“ ausgeschlossen werden. Die Erdgeschosszonen im Gebiet und in angrenzenden Gebieten weisen einen vielfältigen Branchenmix auf, der durch Gastronomie ergänzt wird. Dieses Verhältnis soll auf jeden Fall erhalten bleiben, bzw. sich so weiterentwickeln, um das Fortbestehen einer attraktiven Innenstadt zu sichern. Die Verdrängung von Läden und Gastronomie durch Vergnügungsbetriebe würde zu einer Abwertung dieses Gebietes führen. Vergnügungsbetriebe mit aufdringlicher bis aggressiver Werbung und zugeklebten Fenstern stellen hier ein fremdes Element dar und stören den Einkaufs- und Flaniercharakter. Ein zu befürchtender Effekt zur Senkung der Qualität des Warenangebots im Planungsgebiet und in angrenzenden Gebieten muss verhindert werden.

Das Planungsgebiet liegt an einer Schulwegverbindung, die von einem erheblichen Teil von Schülern frequentiert wird. Vergnügungsstätten stellen ein nicht unerhebliches Gefährdungspotential für Jugendliche dar. Aus Gründen des Jugendschutzes ist daher die Zulassung von Vergnügungsstätten im Bereich von Schulwegen zu vermeiden. Zu den schutzbedürftigen Anlagen zählen die Kirche und die Schulen (Realschule, Gymnasium). Die Beeinträchtigung dieser Anlagen durch Vergnügungsstätten soll verhindert werden.

Wohnungen befinden sich im Planungsgebiet und den angrenzenden Gebieten, vor allem im Obergeschoss. Ihre weitgehende Erhaltung soll auch durch die Störungsfreiheit von Vergnügungsstätten gesichert werden.

Das beantragte Wettbüro beinhaltet eine Nutzfläche von 59,37 m<sup>2</sup>.

Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg sind für das Wettbüro mit Liveübertragung 3 Stellplätze erforderlich. Diese drei Stellplätze können in der TG-Garage für die Ladeneinheit L7 nachgewiesen werden.

Da die Nutzung von Vergnügungsstätten innerhalb des Geltungsbereichs der 8. förmlichen Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ ausgeschlossen ist, ist für das beantragte Wettbüro mit Liveübertragung eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Eine Befreiung vom Bebauungsplan kann nach § 31 Abs. 2 BauGB dann erteilt werden, wenn die Abweichung vom Bebauungsplan die Grundzüge der Planung nicht berührt, städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Dem Bauantrag zur Nutzungsänderung liegt folgender Antrag auf Befreiung bei:

In der Ladeneinheit L7 im Erdgeschoss soll für das vorhandene Wettbüro für Sportwetten neben dem üblichen Verkauf von Wettscheinen auch das Angebot von Sportwetten mit Liveübertragung (z. B. [www.tipico.de](http://www.tipico.de)) zulässig sein.  
Es werden keine Geldspielautomaten aufgestellt.

Begründet wird der Antrag auf Befreiung folgendermaßen:

Die in der Ladeneinheit L7 betriebene Wettscheinannahme für Sportwetten soll aus Gründen der Sicherung des Standorts um die Möglichkeit des „Wettens in Verbindung mit Liveübertragungen“ erweitert werden.

Sollte die in der Ladeneinheit L7 betriebene Wettscheinannahme für Sportwetten seinen Kunden nicht auch das Wetten in Verbindung mit Liveübertragungen anbieten können, ist zu befürchten, dass die Kunden zu einem Wettanbieter, der die Liveübertragung anbietet, abwandern und die Wettscheinannahme dann nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden kann.

Sollte sich die Wettscheinannahme mit dem geplanten Betrieb der Liveübertragung als Vergnügungsstätte in Sinne der BauNVO gewertet werden, wäre die Nutzungsänderung nur im Rahmen einer Befreiung möglich.

Hiermit wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Pkt. B1.1 in der 8. förmlichen Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg beantragt.

Die Begründung für den Ausschluss von Vergnügungsstätten im BPlan (s. Begründung 8. förmliche Änderung) war, dass für die Gebäude im Quartier Philippstraße, Sigmundstraße, Bahnhofstraße und Karlstraße die Nutzungen „Einzelhandel in den EG-Zonen, Wohnen sowie Dienstleistungs- und Büronutzung in den OG-Zonen, Gemeinbedarfseinrichtungen und Wohnfolgeeinrichtungen wie Schulen, Kirchen usw.“ durch die Nutzung „Vergnügungsstätten“ nicht gestört werden sollten.

Bei der nur etwa 60 m<sup>2</sup> großen Einrichtung an dem eher wenig frequentierten innenliegenden Erschließungsgang ist bei der geplanten Nutzung eine Störung der o. a. Einrichtungen in der Nachbarschaft nicht zu erwarten.

Ein möglicher Grund für die Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten ist auch deren Nähe zu Schulwegen:

Im Rahmen der Befreiung ist daher von den Genehmigungsbehörden bitte zu prüfen, ob hier aufgrund der zurückliegenden Entwicklung der Mikroelektronik, der Software und der Möglichkeiten der Datenübertragung über Online-Netze die Gefahr der negativen Beeinflussung der Schüler durch Vergnügungsstätten noch besteht: Heute können die Spiele als Apps auf die privaten Smartphones der Schüler heruntergeladen werden.

## **2. Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten vom 04.12.2018:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag zur Nutzungsänderung der Ladenfläche L7 im Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses Karlstraße 28, Flurnummer 879/2, der Gemarkung Penzberg, in ein Wettbüro mit Liveübertragung das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB einschließlich der hierfür erforderlichen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ bezüglich des Ausschlusses von Vergnügungsstätten, unter der auflösenden Bedingung, dass die Aufstellung von Geldspielgeräten im Sinne des § 33 c GewO im Wettbüro als nicht zulässig von der Baugenehmigungsbehörde beauftragt wird.

## **3. Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten vom 04.12.2018:**

Der Vorschlag der Verwaltung wird mehrheitlich (5:3 Stimmen) abgelehnt.

## **4. weiterer Vortrag:**

Mit Schreiben vom 15.02.2019 wendet sich die von den Antragstellern beauftragte Rechtsanwaltskanzlei an die Stadt Penzberg mit ausführlicher Darlegung der Gründe für die Nutzungsänderung in ein Wettbüro.

Als wesentliche Begründung wird hierzu genannt, dass die Antragsteller in dieser ehemaligen Ladeneinheit L7 seit 2 ½ Jahren eine Annahmestelle für Sportwetten betreibt.

Um einer verstärkten Nachfrage der Kunden gerecht zu werden sowie aufgrund einer neu entstandenen Konkurrenzsituation durch das in der Karlstraße 12 genehmigte Wettbüro für Sportwetten in unmittelbarer Nähe der Betriebsstätte beabsichtigen die Antragsteller, um die Weiterführung der Betriebsstätte wirtschaftlich erfolgreich gestalten zu können, in ihrer Annahmestelle über Bildschirme Live-Übertragungen von Sportereignissen zu zeigen.

Der Unterschied zwischen der bisherigen Nutzung als Wettannahmestelle und der künftig beabsichtigten Nutzung als Wettbüro ist die Installation von Bildschirmen, auf denen aktuelle Sportereignisse übertragen sowie Wettarten und Wettquoten angezeigt werden.

Im Gegensatz zur Wettannahmestelle, die wie z.B. die Annahmestelle von Lotto usw. in einer Ladenfläche betrieben werden kann, wird ein Wettbüro als Vergnügungsstätte bewertet.

Ohne die Möglichkeit, ihren Kunden in der Betriebsstätte Live-Übertragungen von Sportereignissen anbieten zu können, sehen die Antragsteller die Betriebsstätte in ihrer wirtschaftlichen Existenz gefährdet. Dies gilt umso mehr unter dem Gesichtspunkt, dass in unmittelbarer Nähe zur Betriebsstätte der Eheleute vor kurzem in der Karlstr. 12 ein Tipico-Wettbüro eröffnet hat.

Aufgrund der existenzgefährdenden Ängste um ihre Betriebsstätte, die die Antragsteller seit nunmehr zweieinhalb Jahren beanstandungsfrei betreiben und in der drei Mitarbeiter in Teilzeit und als Aushilfen beschäftigt sind, haben sich diese nunmehr an unsere Rechtsanwaltskanzlei gewandt. Durch unsere nachfolgenden Erläuterungen möchten wir die ggfls. bestehenden Bedenken der Ausschussmitglieder aufgreifen und versuchen, etwaige Vorbehalte gegenüber dem Vorhaben unserer Mandantschaft zu zerstreuen.

- Im Hinblick auf die baurechtliche Bewertung des Vorhabens unserer Mandantschaft möchten wir zu bedenken geben, dass es sich bei dem Wunsch der Eheleute, in ihrer Betriebsstätte neben Wettquoten auch Live-Übertragungen von Sportereignissen über bereits vorhandene Monitore zeigen zu können, nur um eine geringfügige Veränderung innerhalb der Betriebsstätte handeln würde. Bauliche Änderungen in der Betriebsstätte sind hierzu gerade nicht erforderlich. Das Gesamtgepräge der Betriebsstätte würde sich daher nur unwesentlich ändern.
- Im Hinblick auf etwaige bauplanungsrechtliche Bedenken des Vorhabens bitten wir zu beachten, dass sich die Betriebsstätte unserer Mandantschaft an einem sog. Erschließungsgang (Passage) im Innenbereich des City-Centers befindet, der eher wenig frequentiert ist. Aus diesem Grund besteht die Kundschaft unserer Mandantschaft fast ausschließlich aus Stammkundschaft. Das städtebauliche Gepräge der Umgebung wird durch die Innenlage der Betriebsstätte nicht beeinflusst. Eine Störung der geschützten Nutzungen "Einzelhandel in EG-Zonen, Wohnen sowie Dienstleistungs- und Büronutzung in den OG-Zonen, Gemeindebedarfseinrichtungen und Wohnfolgeeinrichtungen wie Schulen, Kirchen usw." kann ausgeschlossen werden.
- Unter glücksspielrechtlichen Gesichtspunkten ist von unserer Mandantschaft zudem weder beabsichtigt Geldspielgeräte in der Betriebsstätte aufzustellen noch alkoholische Getränke an Ihre Kunden auszuschenken. In diesem Zusammenhang möchten wir im Übrigen darauf hinweisen, dass die Aufstellung von Geldspielgeräten in Wettannahmestellen, in denen Sportwetten vermittelt werden, unabhängig davon ob diese baurechtliche als Ladenlokal oder als Vergnügungsstätte ausgestaltet sind, generell nicht zulässig ist.
- Unsere Mandantschaft stellt im Rahmen ihres Sportwettangebotes zudem uneingeschränkt sicher, dass Minderjährige nicht in Kontakt zu den in der Betriebsstätte angebotenen Sportwetten kommen. Minderjährige haben zur Betriebsstätte unserer Mandantschaft keinen Zutritt. Bei geringsten Zweifeln über das Alter der Kunden wird ausnahmslos eine Ausweiskontrolle durchgeführt und die betreffende Person der Betriebsstätte verwiesen.

Abschließend möchten wir noch das Unverständnis unserer Mandantschaft zum Ausdruck bringen, dass die Mitglieder des Ausschusses für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten in der Sitzung am 4. Dezember 2018 das gemeindliche Einvernehmen zum Vorhaben unserer Mandantschaft verweigert haben obwohl kurz zuvor in unmittelbarer Nähe zur Betriebsstätte unserer Mandantschaft in der Karlstr. 12 ein Tipico-Wettbüro, das als Vergnügungsstätte ausgestaltet ist, mit gemeindlichem Einvernehmen genehmigt worden ist, obschon sich dieses nach dem Kenntnisstand unserer Mandantschaft in einem Mischgebiet befindet, das durch Wohnbebauung geprägt ist und das daher gem. § 6 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise als Vergnügungsstätte zulässig ist. Aufgrund der Größe der Tipico-Betriebsstätte direkt an der Karlstr. 12 muss davon ausgegangen werden, dass die dort überwiegend vorhandene Wohnnutzung in weit erheblicherem Maße gestört wird, als die größtenteils gewerblichen Einrichtungen im Umfeld der Betriebsstätte unserer Mandantschaft aufgrund deren Innenlage gestört werden. Unter glücksspielrechtlichen Gesichtspunkten verwundert die ausnahmsweise Genehmigung der Tipico-Betriebsstätte umso mehr, da sich direkt über der von der Straße gut einsehbaren Tipico-Betriebsstätte im ersten Obergeschoss eine Nachhilfeeinrichtung für Schüler befindet.