

Abteilung	Sachbearbeiter	Aktenzeichen	
Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Herr Fuchs		
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss	19.01.2021	öffentlich	Entscheidung
Betreff			
Fraunhoferstraße 8, Fl. Nr. 845/302: Bauantrag zur Nutzungsänderung für eine Teilfläche im 1. Obergeschoss in eine Spielhalle			
Anlagen:			
Schreiben Landratsamt vom 11.12.2020			
200714_SBV_Ö 13_Fraunhoferstr 8_Nutzungsänderung OG in Spielhalle			
01-Bauantrag Nutzungsänd. Spielhalle_Billard Din A1 09.07.2020			
02-Bauantrag Spielhalle Nutzfläche			
03-Bauantrag Spielhalle Stellplatz			
04- Bebauungsplans Gewerbepark Bichler Straße			

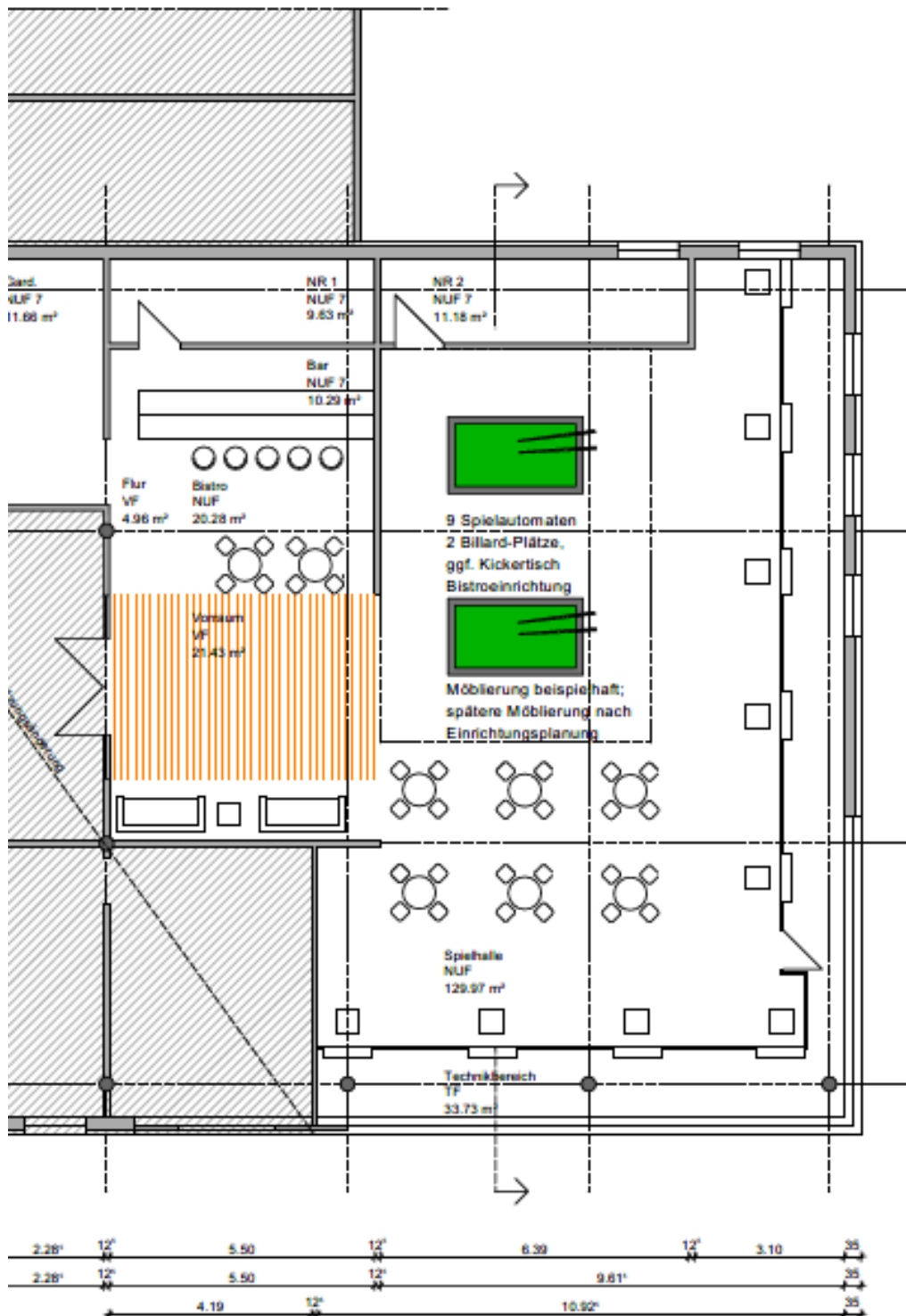
1. Vortrag:

Bauantrag zur Nutzungsänderung für eine Teilfläche im Obergeschoss in eine Spielhalle auf dem Grundstück Fl. Nr. 845/302 der Gemarkung Penzberg, Fraunhoferstraße 8. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark Bichler Straße“.

Die Spielhalle weist eine Nutzfläche von ca. 130 m² auf:

Die Nutzung ist folgendermaßen vorgesehen:

- 9 Geldspielgeräte (Spielautomaten)
- 2 Billardtische, ggf. Kickertische
- ein Bistro



Betriebszeit:

Werk-, Sonn- und Feiertagen von 9:00 Uhr bis 3:00 Uhr in 2 – 3 Schichten.

Für die Nutzungsänderung werden sechs zusätzliche Stellplätze benötigt, die im Stellplatznachweisplan eingezeichnet sind.

Der Bebauungsplan „Gewerbepark Bichler Straße“ der Stadt Penzberg setzt das Grundstück Fraunhoferstraße 8 als Gewerbegebiet fest, wobei die zulässigen Schallleistungspegel für dieses Grundstück auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung lediglich auf 55 dB(A) zur Tageszeit und auf 40 dB(A) zur Nachtzeit festgesetzt sind. Diese Schallleistungspegel entsprechen nach der Richtlinie der TA Lärm gerademal dem Schallleistungspegel eines allgemeinen Wohngebiets.

Neben der im Gewerbegebiet nicht generell zulässigen Nutzung einer Vergnügungsstätte sind im Hinblick auf den geringen zulässigen Schalleistungspegel insbesondere die Betriebszeiten von 09:00 Uhr bis 03:00 Uhr täglich problematisch.

Dem Bauantrag zur Nutzungsänderung liegt folgender Antrag zur Ausnahme gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Abs. 3 Nr. 3 (Ausnahmen können zugelassen werden: Vergnügungsstätten) bei.

Die Ausnahme für die Vergnügungsstätte wird wie folgt begründet:

Die Verordnungsgeber sieht die Errichtung von Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise vor, womit diese in einem Bauantragsverfahren behandelt werden müssen und nicht im Rahmen einer sog. Freistellung Baurecht erhalten können.

Die Lage des Objekts – weitab von Schulwegen etc. – ist für die geplante Nutzung geeignet.

Die Nutzungsänderung in eine Spielhalle befindet sich in einem Gewerbegebiet. Gemäß § 8 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Ausnahmen der Zulassung von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten (Nr. 3). Nach der ÄndVO (*Änderungsverordnung*) 1990 zählen Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten mit dem Inkrafttreten der BauNVO 1990 zu den Nutzungen, die ausnahmsweise zugelassen werden können (Abs. 3 Nr. 3). Der Charakteristik nach sind die Vergnügungsstätten in GE-Gebieten als einzigem Baugebiet den kerngebietstypischen Nutzungen der MK-Gebiete gleichgestellt, wenn sie einen plausiblen Ausnahmegrund geltend machen können.

In den Gewerbegebieten, die nach 1990 als Bebauungsplan beschlossen worden sind, sind also sowohl die kerngebietstypischen (also die größeren Spielhallen mit max. 150 m²) als auch die nichtkerngebietstypischen Spielhallen (also die kleineren Spielhallen mit max. 100 m² Spielfläche) ausnahmsweise zulässig.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung vom 14.07.2020:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag zur Nutzungsänderung für eine Teilfläche im Obergeschoss in eine Spielhalle auf dem Grundstück Fl. Nr. 845/302 der Gemarkung Penzberg, Fraunhoferstraße 8, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB einschließlich der Ausnahme gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) unter nachfolgender aufschiebenden Bedingung:

Mittels einer schalltechnischen Untersuchung ist nachzuweisen, dass die im Bebauungsplan „Gewerbepark Bichler Straße“ für das Grundstück Flurnummer 845/302 der Gemarkung Penzberg festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel von 55 dB(A) zur Tageszeit (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und 40 dB(A) zur Nachtzeit (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) durch die Spielhalle eingehalten werden.

Begründung zur aufschiebenden Bedingung: Die Spielhalle stellt eine Vergnügungsstätte dar. Vergnügungsstätten sind in Gewerbegebieten nicht generell zulässig, sondern können lediglich gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zugelassen werden. Die Vergnügungsstätte wird in einem Bereich beantragt, der bezüglich der Lärmemissionen im Hinblick auf das benachbarte Wohngebiet sensibel ist und lediglich die flächenbezogenen Schalleistungspegel zulässt, die gemäß der TA Lärm einem allgemeinen Wohngebiet entsprechen.

Die Ziffern 1 — 14 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten. In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

Nach Vervollständigung der Planunterlagen (schalltechnische Untersuchung) kann der Bauantrag an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden.

3. Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten vom 14.07.2020:

Das Gremium stimmt mehrheitlich gegen den Vorschlag der Verwaltung.

4. Weiterer Vortrag:

Der Bauantrag wurde an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet.

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat mit Schreiben vom 11.12.2020 Folgendes mitgeteilt.

Die Stadt Penzberg hat dem Bauantrag das Einvernehmen verweigert. Nach einer erneuten internen Prüfung wurde unserer Ansicht das Einvernehmen zu Unrecht verweigert.

Das Grundstück mit der Fl. Nr. 845/302 der Gemarkung Penzberg liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbepark Bichler Straße“. Nach § 3 Abs. 3 Satz 2 der hier einschlägigen BauNVO von 1990 werden die Vorschriften der §§ 2 bis 14 BauNVO 1990 durch die Festsetzung zum Bestandteil des Bebauungsplanes, soweit nicht auf Grund der Absätze 4 bis 10 etwas anderes bestimmt wird.

Im vorliegenden Fall hat die Stadt Penzberg von der Modifizierungsbefugnis aus § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO 1990 nur hinsichtlich der Handels- und Einzelhandelsbetriebe sowie gewerblicher Tierhaltungsanlagen Gebrauch gemacht und diese ausgeschlossen. Für den Bebauungsplan gilt daher § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO 1990, wonach Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sind. Diese Ausnahme kann zugelassen werden, da mit der Gestattung der gegenständlichen Spielhalle nicht von einem überhandnehmen der Vergnügungsstätten im Planbereich auszugehen ist und daher kein Verstoß gegen § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO 1990 vorliegt.

Da es sich bei dem o. g. Bebauungsplan um einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) handelt, ist grundsätzlich eigentlich kein Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB notwendig. Wir möchten Ihnen jedoch trotzdem die Möglichkeit geben, erneut über den Antrag zu beschließen.

Sie erhalten gemäß Art. 67 Abs. 4 BayBO Gelegenheit, bis zum 11.02.2021 erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden bzw. sich zu der beabsichtigten Erteilung der Baugenehmigung zu äußern.