

Amt 60/6011
Köhler

88131 Lindau, den 08.05.2014

Pkt.

Herrn Oberbürgermeister Dr. Ecker
Herrn Frey
Herrn Speth
Herrn Herrling
Schriftführer
4-fach Presse

**Dem städtischen Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 20.05.2014
vorgelegt**

Betr.: Antrag auf Vorbescheid „Nutzungsänderung der ehemaligen Kantine DB in eine Spielhalle“, Ladestraße 33, Fl. Nr. 550/21, Gemarkung Reutin

Anlagen: - Lageplan
 - Luftbild

SACHVERHALT

Der Antragsteller beabsichtigt die ehemalige Kantine der DB (Kaufhaus Chance) in eine Spielhalle umzunutzen. Das Vorhaben befindet sich in der Ladestraße, südlich der Gleisanlage, auf Höhe des ehemaligen Bahnhofs Reutin, in welchem bereits eine bestehende Spielhalle des Antragstellers vorhanden ist.

Das Vorhaben liegt innerhalb einer zu Bahnzwecken gewidmeten Fläche. Bei der angestrebten Nutzung handelt es sich um eine bahnfremde Nutzung. Die Beurteilung fällt daher nicht in die Zuständigkeit der Bahn, sondern in die der Stadt.

Über folgende Fragen soll im Rahmen der Bauvoranfrage entschieden werden:

1. Ist eine Nutzungsänderung der ehemaligen Kantine der DB Flurst. Nr. 550/21 in eine Spielhalle möglich?

Planungsrechtliche Beurteilung:

Das geplante Vorhaben liegt weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB noch innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB, sondern im Außenbereich und beurteilt sich nach § 35 BauGB.

Es handelt sich um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB. Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder

Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Die öffentlichen Belange sind im § 35 Abs. 3 BauGB nicht abschließend aufgelistet. Dem beantragten Vorhaben stehen insbesondere folgende öffentliche Belange entgegen:

- Darstellung des Flächennutzungsplanes (Bahnfläche)
- Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, Beeinträchtigung des Ortsbild, sowie die natürliche Eigenart der Landschaft und Ihren Erholungswert
- Verfestigung einer Splittersiedlung

Dem Vorhaben stehen folgende weiteren Belange entgegen:

- Die Nutzung als Spielhalle entspricht nicht der angestrebten Nutzung für diesen Stadtbereich nach einer Verlagerung des Bahnhofes nach Reutin. Das Vorhaben ist daher mit der zukünftigen Planung der Gemeinde nicht vereinbar.
- Im Bereich der Ladestraße befinden sich bisher keinerlei Vergnügungsstätten. Bodenrechtliche Spannungen sind zu erwarten (negative Vorbildwirkung)

Das Vorhaben ist demnach gemäß § 35 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3 BauGB nicht zulässig, weil dem geplanten Vorhaben öffentliche Belange entgegenstehen.

Gewerberechtliche Beurteilung

Nach Art. 9 Abs. 3 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Staatsvertrages zum Glücksspielwesen (AGGlüStV) darf eine Erlaubnis nach § 24 Abs. 1 GlüStV nur erteilt werden, wenn ein Mindestabstand von 250 m Luftlinie zu einer anderen Spielhalle nicht unterschritten wird. Der Abstand zur nächsten Spielhalle („Pharao“) beträgt ca. 135 m. Der geforderte Mindestabstand ist deutlich unterschritten. Im Übrigen ist der Mindestabstand auch im Hinblick auf die bestehende übernächste Spielhalle unterschritten.

Eine Ausnahme nach Art. 9 Abs. 3 Satz 2 AGGlüStV kommt nicht in Betracht, da kein atypischer Einzelfall vorliegt. In Lindau (B) besteht bereits eine große Anzahl an Spielhallen, insbesondere im östlichen Bereich. Derzeit sind 8 Spielhallen in Betrieb. Auch im Hinblick auf zukünftige Anträge und Entscheidungen (Selbstbindung der Verwaltung) kann eine Ausnahme nicht erteilt werden.

Beschlussvorschlag

1. Das Vorhaben ist nach § 35 Abs. 2 und 3 BauGB nicht zulässig.
2. Das Vorhaben ist aufgrund der fehlenden glücksspielrechtlichen Erlaubnis abzulehnen.

STADTBAUAMT LINDAU (B)

Köhler
Abt. Stadtplanung und Bauordnung