Sitzungsvorlage Nr. 1569/2018

Gemeinde Rudersberg
Rems – Murr – Kreis

Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	**Gremium**	**Termin**	**Status**
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	26.06.2018	öffentlich

Nutzungsänderung Teilung einer Gaststätte, Einbau Wettannahmestelle Marktplatz 13 in Rudersberg

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 des Baugesetzbuches sowie nach § 145 Abs. 1 des Baugesetzbuches (Sanierungsrechtliche Genehmigung) für die beantragte Nutzungsänderung "Teilung einer Gaststätte, Einbau Wettannahmestelle“ in dem Wohn- und Geschäftshaus Marktplatz 13 wird hergestellt sofern beim Umbau die Belange des Denkmalschutzes beachtet werden.

Sachverhalt

Beabsichtigt ist, im Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses, Marktplatz 13, Flst.Nr. 135/4 eine Wettannahmestelle einzubauen. Die Wettannahmestelle soll im früheren Ladenteil (Metzgerei) der Gaststätte eingebaut werden.

Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Die baurechtliche Beurteilung richtet sich nach § 34 des Baugesetzbuches (Umgebungsbebauung). Auszugehen ist von einem Mischgebiet. Ein Mischgebiet dient nach § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In einem solchen Gebiet sind dementsprechend außer Wohngebäuden u.a. auch Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbebetriebe allgemein zulässig, soweit sie dieser allgemeinen Zweckbestimmung nicht widersprechen.

Bei der Beurteilung in der obergerichtlichen Rechtsprechung wird zwischen als Läden oder „normale“ Gewerbebetrieben behandelten „Wettannahmestellen“ und als Vergnügungsstätte qualifizierten „Wettbüros“ unterschieden. Eine Vergnügungsstätte ist dabei ein auf kommerzielle Unterhaltung ausgerichteter besonderer Gewerbebetrieb, der in unterschiedlicher Ausprägung einer bestimmten, auf Gewinnerzielung gerichteten Freizeitunterhaltung gewidmet ist. Wettvermittlungsstellen fallen danach nur dann unter den Begriff der Vergnügungsstätte, wenn ihre Ausrichtung nicht lediglich darin besteht, Wetten entgegenzunehmen und weiter-

zuleiten sowie Gewinne auszuzahlen, sondern die Kunden dazu animiert werden sollen, sich in den Räumen aufzuhalten und z. B. die Sportereignisse, auf die sie gewettet haben, in Live-Übertragung zu verfolgen.

Eine reine Wettannahmestelle, ebenso wie etwa eine herkömmliche Totto-Lotto-Annahmestelle, kann daher nicht als ein auf kommerzielle Unterhaltung ausgerichteter besonderer Gewerbebetrieb und damit als Vergnügungsstätte qualifiziert werden. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens wäre dann zu verneinen, wenn es sich dabei um einen das Wohnen wesentlich störenden Gewerbebetrieb handelt. Zur geplanten Art der Wettannahmestelle wurden im Bauantrag folgende Ausführungen gemacht:

- In den Räumlichkeiten befinden sich eine Theke mit einer Kasse und drei Tippomaten.
- Es sind weder Sitzmöglichkeiten gegeben, noch ein Getränkeausschank.
- Die offiziellen Wetten und Wettquoten werden an den Tippomaten aktuell angezeigt.
- Die Kunden geben ihre Wetten an den Tippomaten ein und erhalten einen Ausdruck.
- Livequoten und live Fußballübertragungen werden den Kunden nicht angeboten.
- Kunden können nur direkt vor Ort ihre Tipps abgeben.
- Bei einer Gewinnausschüttung erfolgt die Auszahlung nach 24 Stunden direkt an der Kasse. Gewinne werden ausschließlich bar ausbezahlt.
- Ziel ist es, dass der Kunde sich nicht lange in den Wetträumlichkeiten aufhält und nach Abgabe der Wetten die Räumlichkeiten vom Kunden wieder verlassen werden. Es soll kein Suchtverhalten gefördert oder unterstützt werden.
- Interessenten aus Rudersberg soll eine ortsbezogene Möglichkeit geboten werden, ihre Wetten abzugeben.

Das Grundstück liegt außerdem im Sanierungsgebiet „Ortskern IV“ in Rudersberg. Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde die in § 14 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) bezeichneten Vorhaben. Diese sind alle Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben (§ 29 BauGB).

Stellungnahme der Verwaltung

Durch die Nutzungsänderung sind keine Belange der Gemeinde berührt, sofern es sich bei dem Vorhaben lediglich um eine, wie im Sachverhalt geschilderte, reine Wettannahmestelle handelt. Nach der VwV Stellplätze ist bei Gaststätten pro 6 – 12 m² Gastraum ein Stellplatz erforderlich. Für 16,5 m² damit 2 Stellplätze. Da das Wettbüro als Laden zu betrachten ist, sind hierfür auch 2 Stellplätze nachzuweisen. Vor diesem Hintergrund löst die Nutzungsänderung somit keine weitere Stellplatzverpflichtung aus, so dass keine Stellplätze nachgewiesen werden müssen.

Bei den Umbauarbeiten sind, insbesondere bei Änderungen in der Außenfassade, die Belange des Denkmalschutzes zu beachten.

Eine sanierungsrechtliche Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde (§ 145 Abs. 2 BauGB).

Anlage/n:
1 Lageplan, 1 Schnitt, 3 Ansichten