

Hinweise zur Beurteilung von Spielhallen aus planungsrechtlicher Sicht im Rahmen der Bearbeitung von Anträgen

Um eine einheitliche Bauberatung und Bearbeitung von Anträgen – trotz erkennbarer unterschiedlicher Bewertungen in Kommentierung und Rechtsprechung – nach Möglichkeit zu gewährleisten, bewertet das Stadtplanungsamt Spielhallen in der Regel wie folgt bzw. werden folgende Kriterien zu berücksichtigen :

- Die Errichtung einer Vielzahl von Spielhallen entspricht nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen, da mit entsprechenden Einrichtungen die Gefahr des „Trading Down-Effektes“ für betroffene Quartiere gegeben ist. Es ist daher beabsichtigt, im Rahmen von Ermessensentscheidungen die Beurteilung von Spielhallenanträgen im Bezirk restriktiv zu handhaben.
- Generell ist bei der Auslegung und Anwendung der Baugebietsbestimmungen des übergeleiteten Rechts auch das Bemühen der Rechtsprechung die Rechtslage der aktuellen BauNVO im Sinne einer „sachverständigen Konkretisierung“ zu würdigen (OVG Berlin, Beschl. v. 26.02.1993 – OVG 2 S 1.93 = BRS 55 Nr. 161; Dageförde, in: Wilke u.a., Berliner Bauordnung, 6. Aufl., Anhang Rdnr. 19).
- Der Schwellenwert von ca. 100 m² je Spielhalle für die Einstufung als kerngebietstypische Spielhalle kann als gefestigt angesehen werden, d.h. ab dieser Größenordnung wird eine Spielhalle als kerngebietstypische Vergnügungsstätte bewertet, die nur im Kerngebiet zulässig ist. Bei einer Größe unter 100 m² wird die Spielhalle als sonstige Vergnügungsstätte bewertet, die auch im Mischgebiet im Grundsatz zulässig ist.
(VG Berlin, Urt. v. 07.06.2004 – 13 A 51.00 -; ebenso VG Berlin, Urt. v. 14.10.1992 – 19 A 563.91-; siehe auch BVerwG, Beschl. v. 28.07.1988 – 4 B 119.88 -, BRS 48 Nr.40; OVG Münster, Urt. v. 24.6.1987 – 11 A 1389/85 -; BRS 47 Nr. 50; VGH Mannheim, Urt. v. 02.11.2006 – 8 S 1891/05 -, BRS 70 Nr. 72 = BauR 2007, 1373; VG München, Urt. v. 03.03.2008 – M 8 K 07.1827).
- Eine Prüfung nach § 15 BauNVO bzw. § 7 Nr. 5 BO 58 bleibt von der abstrakten Bewertung eines Vorhabens unberührt und ist in jedem Fall gesondert vorzunehmen. „Konkrete Festlegungen“, wann und in welchem Fall eine Unvereinbarkeit des Vorhabens im Sinne des § 15 BauNVO bzw. § 7 Nr. 5 BO 58 (u.a. Häufung, Würdigung Gebietscharakter) gegeben ist, existieren nicht; es handelt sich immer um eine Einzelfallprüfung.
- Im Rahmen einer Prüfung inwiefern im beantragten Fall eine städtebaulich nicht vertretbare Häufung von Spielhallen vorliegt, sind nicht nur die in der näheren Umgebung vorhandenen Spielhallen heranzuziehen, sondern sind im Sinne des

„Trading-Down-Effektes“ alle in der Umgebung vorhandenen Vergnügungsstätten heranzuziehen.

- Das VG hat darauf hingewiesen, dass zwei oder mehr nebeneinander liegende Spielhallen dann als einzige Spielhalle zu bewerten sind, wenn diese benachbarten Spielhallen in irgendeiner Weise funktional voneinander abhängig sind (z.B. gemeinsamer Eingangs- oder Kassenbereich, gemeinsame Toilettennutzung, gemeinsame Sozialräume etc.) (VG Berlin, Urt. v. 07.06.2004 – 13 A 51.00 -; unter Hinweis auf BVerwGE 70, 180 (184)).
- Im allgemeinen Wohngebiet (BO 58 und BauNVO) wird vom Stadtplanungsamt keine Zulässigkeit von Spielhallen gesehen; d.h. im Einzelfall müsste geprüft werden, inwiefern Befreiungsvoraussetzungen für die Abweichung von der zulässigen Nutzungsart vorliegen. Diese Einstufung wird erfahrungsgemäß auch von potenziellen Antragstellern nicht in Zweifel gezogen.

Spielhallen im Mischgebiet / gemischten Gebiet :

BauNVO 1990 :

- Nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sind Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (nicht kerngebietstypische Spielhallen) allgemein zulässig, die in den Teilen des Gebietes liegen, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Daraus folgt :

- Es muss sich um eine Spielhalle handeln, die nicht als kerngebietstypisch anzusehen ist. Wird die Größenordnung überschritten, liegt keine allgemeine Zulässigkeit vor. Weiterhin darf sich die Spielhalle nur in einem Teil des Mischgebietes etablieren, der vordergründig durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist.
- Dort wo das Wohnen vorherrscht, wäre eine nicht kerngebietstypische Spielhalle nur im Ausnahmewege nach § 6 Abs. 3 BauNVO möglich.
- Liegt einer der Tatbestände oder beide nicht vor, handelt es sich um ein unzulässiges Vorhaben, welches nur im Befreiungswege nach § 31 Abs. 2 BauGB bzw. Ausnahmewege nach § 31 Abs. 1 BauGB möglich ist. Sind dagegen beide Tatbestände erfüllt, kann trotzdem eine Prüfung auf Grundlage des § 15 BauNVO erfolgen.

BauNVO 1977/1986 :

- Vergnügungsstätten gehörten bis zu den differenzierenden Regelungen der BauNVO 1990 nach den früheren Fassungen der BauNVO zu den sonstigen Gewerbebetrieben.
- Es ist somit § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO anzuwenden. Demnach sind sonstige Gewerbebetriebe als allgemein zulässig anzusehen.
- Auch hier gilt die Größenabgrenzung zu den kerngebietstypischen Spielhallen.
- § 15 BauNVO ist in jedem Einzelfall zu beachten und zu prüfen.

BauNVO 1968 :

- § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO ist anzuwenden; d.h. Spielhallen sind als sonstige Gewerbebetriebe zu bewerten, die im Grundsatz zulässig sind. Zusätzlich ist hier das Tatbestandsmerkmal „nicht wesentlich störend“ zu beachten und zu bewerten.
- § 15 BauNVO ist darüber hinaus im Einzelfall zu prüfen.

BauNVO 1962 :

- § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO ist anzuwenden, ansonsten siehe BauNVO 1968.

Baunutzungsplan in Verb. mit BO 58 :

- Sonstige Vergnügungsstätten (Spielhallen unter 100m², keine kerngebietstypischen Spielhallen) sind grundsätzlich zulässig.
- „Nichtstörungsklausel“ nach § 7 Nr. 5 BO 58 ist gesondert zu prüfen.

Spielhallen im Gewerbegebiet / Industriegebiet und im beschränkten bzw. reinen Arbeitsgebiet

BauNVO 1990 :

GE :

- gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind Vergnügungsstätten nur im Rahmen einer Ausnahmeentscheidung möglich. Dies gilt sowohl für kerngebietstypische Vergnügungsstätten als auch für nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten. D.h. dass im Gewerbegebiet auch großflächige Spielhallen legalisiert werden können (Ermessensentscheidung der Ausnahme).

GI : (im Bezirk nicht vorhanden)

BauNVO 1962, 1968, 1977/1986 :

GE und GI :

- Bis zur Änderung der BauNVO 1990 waren nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Gewerbebetrieb) zulässig.
- Vergnügungsstätten, die in ein Kerngebiet gehören (kerngebietstypische Spielhallen) werden dagegen mit der typisierten Funktion der Gewerbegebiet als unvereinbar angesehen und sind damit unzulässig.

Baunutzungsplan in Verbindung mit BO 58 :

Beschränktes Arbeitsgebiet :

- nicht kerngebietstypische Spielhallen (störungsfreie gewerbliche Betriebe) sind zulässig.
- kerngebietstypische Spielhallen werden als unzulässig bewertet (einschlägige Rechtsprechung bisher nicht bekannt).

Reines Arbeitsgebiet :

- nicht kerngebietstypische Spielhallen sind zulässig.
- kerngebietstypische Spielhallen werden als unzulässig bewertet (einschlägige Rechtsprechung bisher nicht bekannt).