



Bezirksausschuss des 3. Stadtbezirks
z. Hd. der Vorsitzenden
Frau Dr. Svenja Jarchow-Pongratz
Geschäftsstelle
Tal 13
80331 München

**Lokalbaukommission
Untere Naturschutzbehörde
Untere Denkmalschutzbehörde
PLAN HAIV-22V**

Telefon: (089) 233 -
Telefax: (089) 233 -

Dienstgebäude:
Blumenstr. 19
Zimmer:
Sachbearbeitung:

Sprechzeiten nach telefonischer
Vereinbarung

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Datum

29.07.2020

Dachauer Str. / Karlstraße

**Wettbüros und Table Dance Bars im Bereich des Bezirksausschusses 3 Maxvorstadt
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 07365 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 3 - Maxvorstadt
vom 14.01.2020**

Aktenzeichen: 602-5.1-2020-12109-22

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Dr. Jarchow-Pongratz,

wir nehmen Bezug auf den BA-Antrag vom 14.01.2020, hier eingegangen am 12.06.2020.
Die genannten Vergnügungsstätten befinden sich in den Anwesen Karlstraße 49 und 54.
Zu den erteilten Genehmigungen nimmt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, in
Rücksprache mit dem Kreisverwaltungsreferat und der Polizeiinspektion 12, wie folgt Stellung:

1. Karlstr. 49 (Wettbüro):

Baurechtliche Bewertung:

Das Vorhaben ist hinsichtlich der Art der Nutzung planungsrechtlich als
nichtkerngebietstypische Vergnügungsstätte mit einer Kundenfläche von ca. 80 m² einzustufen.
Die Nutzung als Wettbüro fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Zulässigkeit
beurteilt sich nach § 34 Abs. 1 BauGB, da kein Gebiet nach der BauNVO vorliegt. Danach ist
eine beantragte Nutzung zulässig, wenn eine vergleichbare Nutzung in der maßgeblichen
Umgebung bereits vorhanden ist. Das Gebiet weist sowohl gewerbliche als auch Wohnnutzung
auf, insbesondere sind bereits mehrere Spielotheken, Wettbüros etc. vorhanden.
Der Bauantrag bzw. die Baugenehmigung wurde daher am 31.01.2018 antragsgemäß
entsprechend Art. 68 Abs. 1 BayBO genehmigt.

Spielrechtliche Bewertung:

Das Kreisverwaltungsreferat der Landeshauptstadt München ist zuständig für die gewerberechtliche Beurteilung von Spielhallen und Sportwettbüros. Anders als Spielhallen, in denen Glücksspielautomaten aufgestellt werden, benötigen Sportwettbüros nach derzeitiger Rechtslage keine besondere gewerberechtliche Erlaubnis. Für die Erlaubnis von Wettvermittlungsstellen ist die Regierung von Oberbayern zuständig. Da es jedoch beim Vollzug des Glücksspielstaatsvertrags eine Vielzahl von Rechtsunsicherheiten gibt, werden Wettvermittlungsstellen von der Regierung von Oberbayern derzeit ohne förmliche Erlaubnis lediglich geduldet, d.h. sie müssen gewisse Mindestanforderungen erfüllen und dürfen nicht gegen materielles Recht, wie z.B. den Jugendschutz, verstoßen. Das Kreisverwaltungsreferat hat keine Möglichkeit, von diesem Vorgehen der Regierung von Oberbayern abzuweichen.

Die Landeshauptstadt München setzt die Regelungen des Glücksspielstaatsvertrags sowohl im Bereich der Spielhallen als auch bei der Überwachung von Sportwettvermittlungsstellen konsequent um. Gleichwohl sind hier aufgrund der derzeitigen Rechtslage Grenzen gesetzt, die nur durch die Rechtsprechung und den Gesetzgeber ausgeräumt werden können.

2. Karlstr. 54 (Animierbar im Erdgeschoss):

Baurechtliche Bewertung:

In der Karlstr. 54 wurde bereits am 01.12.1979 der Betrieb einer Animierbar genehmigt. Diese Nutzung erfolgte mit wenigen Unterbrechungen bis Ende 2016. Nachdem im Jahr 2017 kurzfristig ein Cafe betrieben wurde, ist im Anschluss eine neue Baugenehmigung beantragt worden. In diesem Zusammenhang wurden auch umfassende Umbau- und Schallschutzarbeiten durchgeführt.

Die Animierbar wurde gemäß § 30 i. V. m. § 34 Baugesetzbuch am 21.09.2018 genehmigt, da die Maßnahme von der Art der Nutzung in der Gemengelage planungsrechtlich zulässig war. Die Nutzung als Animierbar fügte sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein (siehe Ausführungen unter 1).

Gaststättenrechtliche Bewertung:

Parallel zum Bauantrag wurde auch ein Antrag auf Erteilung einer gaststättenrechtlichen Erlaubnis für den Betrieb einer Animierbar beim Kreisverwaltungsreferat gestellt. Gegenstand der Überprüfung des Antrages ist, neben der Zuverlässigkeit der/des Antrag stellenden nach § 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Gaststättengesetz, auch die Geeignetheit der Räumlichkeiten der Gaststätte nach § 4 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 2 und 3 Gaststättengesetz. Hierbei wird der Schallschutz durch das Kreisverwaltungsreferat in Zusammenarbeit mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt überprüft. Der dafür erforderliche Schallschutznachweis hinsichtlich der Trittschall- und Luftschalldämmung wurde erbracht und durch das Referat für Gesundheit und Umwelt bewertet. Die Gaststätte erfüllt die einschlägigen Vorschriften, so dass der beantragte Betrieb einer Animierbar erlaubnisfähig ist.

Da hier eine dem beantragten Nutzungszweck entsprechende Baugenehmigung vorlag, hatte die/der Antragsstellende grundsätzlich einen Rechtsanspruch auf Erteilung der jeweiligen Gaststättenerlaubnis.

Die Landeshauptstadt München nimmt die Belastungen und das Sicherheitsgefühl für die umliegenden Bewohner sehr ernst. Insbesondere wird seitens der Stadtverwaltung großer Wert darauf gelegt, dass Störungen durch den Betrieb von Vergnügungsstätten nicht überhand nehmen oder das Gebiet umzukippen droht.

Alle behördlichen Maßnahmen müssen aber recht- und verhältnismäßig sein. Ablehnungen können daher nur auf nachweisbare und gerichtlich verwertbare Erkenntnisse gestützt werden.

Das Kreisverwaltungsreferat versicherte uns auf Nachfrage, dass etwa im Fall von Lärmimmissionen, die nachweislich durch die Polizei oder durch das Referat für Gesundheit und Umwelt festgestellt werden, diese entsprechend verfolgt und geahndet werden. Über die von Ihnen vorgetragene Belästigung, wurde die zuständige Polizeiinspektion informiert und um entsprechende Kontrollen von uns gebeten.

Von der zuständigen Polizeiinspektion 12 wurde hierzu folgendes berichtet:

„Das Gebiet in unmittelbarer Umgebung der im Antrag genannten Örtlichkeiten (mit den hier für dieses Schreiben festgesetzten Außengrenzen Marsstraße/Seidlstraße/Brienerstraße und Luisenstraße) setzt sich strukturell seit Jahren aus gleichbleibenden Gewerbearten zusammen und unterlag dahingehend keiner Veränderung.

In diesem relativ kleinen Gebiet befinden sich seit mehreren Jahren 12 Spielotheken/Spielhallen, 2 Wettbüros, 5 Hotels, 2 Animierbetriebe und 30 konzessionierte Gaststättenbetriebe (inklusive Schnellimbisse).

Aus polizeilicher Sicht stellte und stellt dieses Gebiet hinsichtlich der genannten Gewerbearten kein Problem für die öffentliche Sicherheit und Ordnung dar. Unter Beachtung der vorher genannten Anzahl der im Antrag monierten Gewerbearten liegt der PI 12 keine erhöhte Anzahl von Beschwerden für dieses Gebiet vor. Eine regelmäßige Bestreifung und durchgeführte Kontrollen ergaben keine Erkenntnisse, dass sich in dem Gebiet ein Problemschwerpunkt hinsichtlich der genannten Gewerbearten entwickelt hat. Im letzten Jahreszeitraum sind bei der PI 12 zwei Beschwerden (desselben Beschwerdeführers) eingegangen, in welchen sich über einen Animierbetrieb und ein Wettbüro beschwert wurde. Fest steht, dass es im nördlichen Bereich des Hauptbahnhofes ein klar abgegrenztes Gebiet gibt, in dem es seit ca. 4 Jahren zu einem kontinuierlichen Anstieg von Bedürftigen (Wohnsitzlosen, Alkoholkonsumierenden und Betäubungsmittelkonsumenten) mit den damit einhergehenden Problemen (Straftaten und Störungen) gekommen ist.

Die im Antrag genannte Örtlichkeit liegt innerhalb dieses Gebietes. Es kann aus Sicht der PI 12 dabei aber nicht bewertet werden, ob dieser kontinuierliche Anstieg der Bedürftigen im nördlichen Bereich des Hauptbahnhofes ursächlich in den dort ansässigen Gewerben, in einer Verdrängung vom Hauptbahnhof oder anderweitigen Veränderungen, z. B. Intensivierung der Bauarbeiten am Hauptbahnhof, Intensivierung des Kontrolldrucks im und um den Hauptbahnhof etc., zu suchen sind.

Seitens der PI 12 wird in diesem Gebiet mit einer schon längerfristig durchgeführten erhöhten Präsenz versucht, Störungen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung entgegen zu wirken.

Durch die PI 12 wird, hinsichtlich der im Antrag genannten Problematik mit dem Bedürftigen, befürwortet und angeregt, die bis zum 20.01.2021 geltende Alkoholverbotverordnung (AW) im Bereich des Hauptbahnhofes über den 20.01.2021 hinaus zu erlassen und den Geltungsbereich der AW dahingehend auf die aktuellen Gegebenheiten und relevanten Gebiete auszuweiten und anzupassen. Eine Ausweitung des Geltungsbereiches und der erneute Erlass der Alkoholverbotverordnung (auch auf das im Antrag genannte Gebiet) stellt aus Sicht der PI 12, neben einem zur Verfügung stellen von Begegnungs-, Aufenthalts- und Hilfezentren für Bedürftige, ein wichtiges Mittel dar, die genannte Problematik in diesem Gebiet langfristig lösen zu können. In diesem Zuge müsste auch das Streifengebiet des kommunalen Außendienstes angepasst werden“.

Das Kreisverwaltungsreferat und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung versuchen stets im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten und stadtplanerischen Möglichkeiten ein Umfeld zu schaffen, in dem ein konfliktfreies Mit- und Nebeneinander von Anwohnern und Gewerbetreibenden möglich ist.

Dabei sind die bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten, die sich für die Stadtplanung im Referat für Stadtplanung und Bauordnung ergeben, um in die Entwicklungen im Bereich Dachauer Straße/ Karlstraße steuernd einzugreifen, jedoch begrenzt.

Für den genannten Bereich an der Südwestecke der Kreuzung Karlstraße und Dachauer Straße ist derzeit kein Bebauungsplan rechtsverbindlich bzw. es ist für den genannten Bereich auch kein Aufstellungsbeschluss vorhanden. Die Zulässigkeit einer geplanten Vergnügungsstätte ist daher derzeit allein nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Im BA-Antrag wird gefordert, die Einrichtung von Wettbüros, Wettannahmestellen und Table Dance Bars in Wohngebieten restriktiver zu begleiten und ggf. durch örtliche Satzungen oder Verordnungen zu begrenzen.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt München ist der Bereich aufgrund seiner zentralen Lage in der Nähe des Hauptbahnhofes als **Kerngebiet** dargestellt. Ein möglicher Bebauungsplan, der aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden muss, könnte daher ebenfalls nur Kerngebiet festsetzen.

Mit der BauNVO 1990 sind Vergnügungsstätten als eigenständiger Nutzungsbegriff eingeführt worden und deren Zulässigkeit ausdrücklich und zugleich abschließend geregelt worden.

In Kerngebieten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sind Vergnügungsstätten allgemein zulässig, wogegen Wohnnutzung lediglich ausnahmsweise zulässig ist. Damit wäre die planungsrechtliche Zulässigkeit noch weiterer Vergnügungsstätten gegeben.

Zwar können gemäß § 1 Absatz 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Vergnügungsstätten, die im Mischgebiet oder im Kerngebiet allgemein zulässig sind, durch die Bauleitplanung ausnahmsweise zugelassen oder ausgeschlossen werden.

Wenn mehrere Vergnügungsstätten aber bereits vor Ort vorhanden sind, sind besondere städtebauliche Gründe für eine zukünftige ausnahmsweise Zulässigkeit oder einen Ausschluss erforderlich. Dies wäre z. B. bei einem drohenden Umkippen des Gebiets in einem Vergnügungsviertel der Fall.

In jedem Fall bestünde im Rahmen einer Bauleitplanung für die bereits vorhandenen Vergnügungsstätten Bestandsschutz, sofern diese genehmigt sind.

Eine Änderung (z.B. Einfrieren durch Beschränkung der Anzahl der Betriebe) oder Aufhebung (sog. Wegplanen) einer zulässigen bestehenden Nutzung hätte Entschädigungsansprüche zur Folge, da planbedingte Eigentumsbeschränkungen nicht ohne finanziellen Ausgleich erfolgen dürfen.

Seit 2012 gibt es nach § 9 Abs. 2b BauGB eine dezidierte Regelungsmöglichkeit, um Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten durch Bauleitplanung zuzulassen bzw. nicht zuzulassen,

Zielsetzung ist u.a., eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen, bzw. eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten zu verhindern.

Im genannten Umfeld ist eine Häufung von Vergnügungsstätten derzeit nicht in dem Maße gegeben. Die städtebauliche Funktion des Gebietes in der Nähe des Hauptbahnhofs ist kein Umfeld sensibler Nutzungen, wonach Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden könnten oder ein „Trading-Down-Effekt“ bejaht werden könnte.

Es gibt hinsichtlich des Ausschlusses von Vergnügungsstätten nach § 9 Abs. 2a BauGB bislang wenig bzw. keine Erfahrung in der gemeindlichen Praxis bzw. auch bei der Stadt München, zumal es keine strategisch räumliche Steuerung auf gesamtstädtischer Ebene für Ausschlussgebiete bzw. Eignungsgebiete gibt, aufgrund derer eine Abwägung möglich wäre.

Fazit:

Das Planungsrecht ist letztlich kein effizientes Instrument zur Regelung bzw. Eindämmung von Vergnügungsstätten. Das Hauptgewicht der Regelungsmöglichkeiten liegt im gewerblichen Ordnungsrecht

Der Antrag Nr. 14-20 / B 07365 vom 14.01.2020 ist damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen