

Betreff:

Spielbank in der Braunschweiger Innenstadt

Organisationseinheit:

Dezernat III
60 Fachbereich Bauordnung und Zentrale Vergabestelle

Datum:

24.06.2020

Beratungsfolge

Ausschuss für Soziales und Gesundheit (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

25.06.2020

Status

Ö

Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)

01.07.2020

Ö

Verwaltungsausschuss (zur Kenntnis)

07.07.2020

N

Rat der Stadt Braunschweig (zur Kenntnis)

14.07.2020

Ö

Sachverhalt:

Mit der Mitteilung 20-13330 vom 05.05.2020, versandt am 15.05.2020, hat die Verwaltung darüber informiert, dass sie beabsichtigt, die Bauvoranfrage zu einer Nutzungsänderung des Ladengeschäfts Bohlweg 39 in eine Spielbank positiv zu bescheiden. Der entsprechende Bauvorbescheid ist mit Datum vom 03.06.2020 erlassen worden.

Wesentlicher Inhalt des Bauvorbescheides ist die Inaussichtstellung einer Befreiung von den Festsetzungen der Bebauungspläne IN 250/251, die die Steuerung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt regeln. Geregelt werden allerdings nur Spielhallen und Wettbüros. Die Gründe, die eine Befreiung ermöglichen, sind in der o. a. Mitteilung dargestellt und Grundlage des Bauvorbescheides vom 03.06.2020 geworden.

Im Gegensatz zu dem Betrieb von Spielhallen geht die Verwaltung ausdrücklich nicht von negativen städtebaulichen Auswirkungen aus. Insbesondere Trading-down-Effekte sind im konkreten Fall nicht zu erwarten. Auch wenn Erscheinungsbild und Zielgruppen von Spielbanken sich in den letzten Jahren gewandelt haben, werden sie immer noch als hochwertige Unterhaltungsmöglichkeit angesehen, die das Umfeld eher auf- als abwertet. Dies wird auch für die geplante Spielbank Braunschweig so erwartet.

Auch ein Verdrängungseffekt hinsichtlich des Einzelhandels ist nicht zu erwarten. Das ehemalige Reinicke & Richau-Geschäft stand seit mehreren Jahren leer. Eine Einzelhandelsnutzung dieses großflächigen Ladengeschäfts in einer – bezogen auf die Käuferströme – innerstädtischen Randlage konnte offenbar nicht erreicht werden. Der langjährige Leerstand stellte einen städtebaulichen Missstand dar, dessen Beseitigung nun durch den Einzug der Spielbank gelingen kann. Negative Auswirkungen auf die Geschäfte und Gaststätten an der gegenüberliegenden Bohlwegseite oder dem Hagenmarkt sind nicht zu erwarten.

Durch den Erlass einer Veränderungssperre in Verbindung mit einem Aufstellungsbeschluss lässt sich die Ansiedlung der Spielbank nicht verhindern. Zum einen ist durch die Erteilung des Bauvorbescheides eine verbindliche Entscheidung über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Spielbank getroffen worden, die durch nachträgliche Rechtsänderungen nicht mehr entzogen werden kann. Zum anderen belegen die dargestellten Gründe für eine Befreiung, dass hier keine städtebaulichen Gründe für einen Ausschluss von Spielbanken bestehen.

Die in dem vorliegenden Antrag angesprochenen sozialpolitischen Bedenken gegen die Ansiedlung der Spielbank können in der bauplanungsrechtlichen Beurteilung der Zulässigkeit keine Rolle spielen. Wie angekündigt wird die spätere Baugenehmigung jedoch Auflagen enthalten, die einen evtl. schleichenden Wandel in Richtung Spielhalle, z. B. durch Verringerung des Tischspielanteils, verhindern. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass dauerhaft die Voraussetzungen der Befreiung eingehalten werden. Die Spielbanken Niedersachsen GmbH hat bereits signalisiert, dass sie derartige Veränderungen ohnehin nicht beabsichtige.

Hinsichtlich des äußeren Erscheinungsbildes hat die Verwaltung dem Bauherrn bereits in einem Gespräch deutlich gemacht, dass auch insofern städtebauliche Gesichtspunkte zu berücksichtigen sind, die z. B. das Abkleben der Fenster mit Folie nicht erlauben. Dies wird im Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen sein.

Eine Begrenzung der Spielautomatenanzahl kann baurechtlich nicht erreicht werden. Maßgeblich für die Zulässigkeit der Spielautomaten sind allein die Vorschriften des Glücksspielstaatsvertrages. Sofern der Rat jedoch einen entsprechenden Beschluss fasst, wird die Verwaltung den Bauherrn zu einer freiwilligen Begrenzung der Spielautomaten auffordern.

Leuer

Anlage:
Mitteilung 20-13330

*Betreff:***Bohlweg 39, Bauvoranfrage zu einer Nutzungsänderung in eine Spielbank***Organisationseinheit:*

Dezernat III

60 Fachbereich Bauordnung und Zentrale Vergabestelle

Datum:

05.05.2020

Adressat der Mitteilung:

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 131 Innenstadt (zur Kenntnis)

Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)

Sachverhalt:

Mit der am 17.02.2020 eingegangenen Bauvoranfrage haben die Spielbanken Niedersachsen angefragt, ob die Nutzungsänderung des Ladengeschäfts Bohlweg 39 (ehemals Reinicke & Richau) in eine Spielbank bauplanungsrechtlich zulässig wäre.

Das Grundstück liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes IN 250 vom 27.06.2017/IN 251 vom 07.01.2020 und des IN 54 vom 11.05.1957.

Die Bebauungspläne IN 250/251 regeln die „Steuerung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt“. Geregelt werden allerdings nur Spielhallen und Wettbüros.

Zwar fällt auch die Spielbank nach der Rechtsauffassung der Stadtverwaltung unter die Definition der Spielhallen im Sinne dieser Bebauungspläne, sie soll jedoch im Wege der Befreiung von dieser planerischen Festsetzung zugelassen werden. Der städtebauliche Ausschluss von Spielhallen in größeren Bereichen der Innenstadt soll insbesondere Trading-down-Effekte verhindern. Bei der Zulassung der Spielbank sind solche Effekte nicht zu erwarten. Im Gegensatz zu Spielhallen werden Spielbanken üblicherweise als eine hochwertige Unterhaltungsmöglichkeit angesehen, die das Umfeld eher auf- als abwertet. Es ist nicht erkennbar, dass negative städtebauliche Entwicklungen ausgelöst werden könnten, insbesondere weil zudem ein langjähriger Leerstand damit beseitigt werden soll. Die Befreiung ist daher städtebaulich vertretbar.

Auch die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Spielbanken sind ausschließlich durch Konzessionen des Landes zugelassen, sodass kein anderer Betreiber eine eigene Spielbank im Geltungsbereich des IN 250/251 eröffnen könnte. Da die Spielbanken anderen Regelungen unterworfen sind als Spielhallen, ist es für Spielhallenbetreiber ausgeschlossen, die Zulassung der Spielbank als Präzedenzfall heranzuziehen.

Im Übrigen entspricht das Vorhaben den bauplanungsrechtlichen Vorschriften, sodass die Befreiung zur Nutzungsänderung in eine Spielbank erteilt werden soll.

Aufgrund der Berichterstattung in der Braunschweiger Zeitung hatte sich Ende Januar das Lukas-Werk an die Verwaltung gewandt und seine Sorge zum Ausdruck gebracht, die Vielzahl der vorgesehenen Spielautomaten sowie die gegenüber Spielhallen fehlenden oder deutlich höheren Begrenzungen der Gewinne und Verluste würden die Suchtgefahr erhöhen und könnten zu hohen Schulden führen.

Diese sozialpolitischen Gesichtspunkte können in der bauplanungsrechtlichen Beurteilung der Zulässigkeit der Spielbank keine Rolle spielen. Der Bauvorbescheid soll jedoch bereits einen Hinweis enthalten, dass in die spätere Baugenehmigung Auflagen aufgenommen werden, die einen eventuellen schleichenden Wandel in Richtung Spielhalle verhindern.

Hornung

Anlage/n: ./.