

--- kein Dokumenttitel vorhanden ---

Zulassung von Spielhallen in einem faktischen Gewerbegebiet

Bayerischer Verwaltungsgerichtshof 15. Senat, Beschluss vom 20.06.2013, 15 ZB 12.1415

§ 34 Abs 2 BauGB, § 31 Abs 1 BauGB, § 8 Abs 3 Nr 3 BauNVO, § 15 Abs 1 BauNVO

Tenor

- I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.
- II. Die Beklagte trägt die Kosten des Zulassungsverfahrens.
- III. Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 369.600 Euro festgesetzt.

Gründe

I.

- 1 Das Verwaltungsgericht hat die Beklagte verpflichtet, die Bauanträge der Klägerin zum Einbau von vier weiteren Spielhallen in einen Gebäudekomplex, der in einem faktischen Gewerbegebiet liegt, zu genehmigen. Hiergegen richtet sich das Rechtsmittel der Beklagten.

II.

- 2 Die Beklagte beruft sich auf ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO). Ob solche Zweifel bestehen, ist im Wesentlichen anhand dessen zu beurteilen, was die Beklagte innerhalb offener Frist hat darlegen lassen (§ 124 a Abs. 5 Satz 2 VwGO). Daraus ergeben sich solche Zweifel nicht.
- 3 1. Die Beklagte wendet ein, das Verwaltungsgericht habe die tatsächlichen Verhältnisse falsch eingeschätzt. Entgegen den gerichtlichen Ausführungen seien universitäre Institute und Vorlesungsräume in der näheren Umgebung des Vorhabens vorhanden. Deshalb beruhe u.a. die Feststellung des Verwaltungsgerichts, die vorhandenen Nutzungen seien von ihrer sozialen Wertigkeit durchschnittlich, auf einer Fehleinschätzung. Wegen der vorhandenen Dienstleistungen und Bildungsangebote sei richtigerweise von einem „trading-down-Effekt“ auszugehen; die ausnahmsweise Zulässigkeit der Spielhallen sei demnach zu verneinen gewesen. Diese Darlegungen führen nicht zur Zulassung der Berufung.
- 4 a) Das Verwaltungsgericht prüft das Vorhaben zu Recht am Maßstab des § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO (lediglich in der Begründung abweichend BayVGH, B. v. 22.2.2007 – 15 ZB 06.1638 – BayVBl 2007, 661). Dabei war dem Verwaltungsgericht durchaus bewusst, dass sich in der näheren Umgebung des Vorhabens auch Bildungsstätten befinden. So nennt es als zur näheren Umgebung gehörend ausdrücklich das „B...-Institut“ (vgl. S. 10 d. UA). Gegenteiliges folgt auch nicht aus den

Ausführungen zur „Lage“ des Vorhabens i.S.d. § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO (vgl. S. 15 f. des UA). Soweit das Verwaltungsgericht darauf hinweist, dass sich die von der Beklagten angeführten Bildungseinrichtungen „außerhalb des vom Gericht festgelegten Umgriffs der näheren Umgebung befinden“ würden, bezieht sich das erkennbar auf die „eigentlichen Universitätsgebäude“ südwestlich der R...straße, die „Fachoberschule“ und die „Berufsschule“ jeweils deutlich nordwestlich der W...-Straße.

- 5 b) Das Verwaltungsgericht hat die Bildungseinrichtungen auch sonst nicht ausgeblendet. Es hat zur Vereinbarkeit des Vorhabens im Hinblick auf seine Lage nach § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO lediglich ausgeführt, dass die Spielhallen wie auch die „überwiegende“ Nutzung des faktischen Gewerbegebiets darauf angelegt seien, einen überörtlichen Kundenkreis anzuziehen. Diese Bewertung ist mit Blick auf die im Augenschein festgestellten tatsächlichen Verhältnisse, auf die das Verwaltungsgericht Bezug nimmt, nicht zu beanstanden.
- 6 c) Das Verwaltungsgericht hat ausgeführt, die Zulassung der Spielhallen lasse keinen „trading-down-Effekt“ befürchten. Die vorhandenen Nutzungen seien von ihrer sozialen Wertigkeit sämtlich als durchschnittlich zu betrachten. Es seien keine Nutzungen vorhanden, denen eine Spielhallennutzung eklatant widersprechen würde. Auch diese Bewertung der tatsächlichen Verhältnisse lasse keine ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des Urteils aufkommen.
- 7 Der Einwand der Beklagten, die Beurteilung der sozialen Wertigkeit der vorhandenen Nutzungen als durchschnittlich fuße auf „dieser Fehleinschätzung“, also auf der Nichtberücksichtigung der vorhandenen Bildungsstätten, trifft nicht zu. Was das Verwaltungsgericht insoweit als „sozial wertig“ beurteilt, folgt aus seinen eingangs gemachten Ausführungen zum sog. „trading-down-Effekt“ (vgl. S. 18 oben d. UA). Ein solcher Effekt komme danach in Betracht, wenn es aufgrund der Verdrängung des traditionellen Einzelhandels und eines Rückgangs der gewachsenen Angebots- und Nutzungsvielfalt durch Spielhallen zu einem Qualitätsverlust von Einkaufsstraßen- und -Zonen komme, was in einem Gewerbegebiet lediglich ausnahmsweise anzunehmen sei. Es könne aber extreme Ausnahmefälle geben, in denen z.B. hochwertige Gewerbebetriebe, etwa aus dem Bereich der Spitzentechnologie, durch einen Spielhallenbetrieb gestört würden. Vorliegend sei nicht zu erkennen, dass (solche) Gewerbebetriebe vor der Ansiedlung der Spielhallen geschützt werden müssten. Diese Bewertung des Verwaltungsgerichts beruht auf keiner Fehleinschätzung der Tatsachen.
- 8 d) Der Einwand, bei richtiger Würdigung des Gebietscharakters hätte das Verwaltungsgericht feststellen müssen, dass kein Fall vorliege, in dem die Attraktivität des Gebiets unerheblich sei, insbesondere liege eine von der in Bezug genommenen Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs abweichende tatsächliche Situation zugrunde, zeigt ebenfalls keine ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des verwaltungsgerichtlichen Urteils auf.
- 9 Das Verwaltungsgericht hat sich zur Frage eines etwaigen vorhabenbedingten „trading-down-Effekts“ eng an das Urteil des Verwaltungsgerichtshofs vom 15. Dezember 2010 (2 B 09.2419 – BauR 2011, 514) angelehnt. Nach dieser Entscheidung war kein derartiger Effekt zu befürchten, weil das „gesamte faktische Plangebiet auf einen übergeordneten Einzugsbereich abzielt und nicht der Versorgung bzw. Entspannung und Freizeit in einem eng begrenzten Stadtteil dient“. Davon ist das Verwaltungsgericht ausgegangen. Dass das Vorhandensein von Dienstleistungen und Bildungsangeboten in der näheren Umgebung hier die Annahme eines übergeordneten Einzugsbereichs ausschließen würde, ist nicht ersichtlich. Weiter hat der Verwaltungsgerichtshof in der genannten Entscheidung auf die „Attraktivität des Einkaufsbereichs oder Einkaufserlebnisses“ abgestellt. Auch eine solchermaßen geprägte Umgebung liegt nicht vor. Schließlich wird das Entstehen eines „trading-down-Effekts“ in der Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs mit Verdrängungstendenzen begründet. Dies ist auch

nachvollziehbar, weil der städtebauliche Erfahrungssatz vom „trading-down-Effekt“ (BVerwG, B.v. 4.9.2008 – 4 BN 9/08 – BauR 2009, 76) eine Entwicklung kennzeichnet, die auf der Beobachtung wirtschaftlicher Aktivitäten und ihrer Auswirkungen auf gesellschaftliche Prozesse beruht (BVerwG, B.v. 10.1.2013 – 4 B 48/12 – juris Rn. 9). Allein die hohe oder geringe soziale Wertigkeit von Nutzungen begründet deshalb in bodenrechtlicher Sicht weder einen Abwehrensanspruch noch ein Zulassungshindernis. Hinzukommen muss vielmehr die begründete Besorgnis, dass vorhandene Nutzungen, die die nähere Umgebung in eine bestimmte Richtung prägen, abzuwandern drohen, oder dass das Nebeneinander schlechthin unverträglicher Nutzungen eine städtebauliche Konfliktlage schafft. Insoweit bestehen aber keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass die genannten Dienstleistungsbetriebe und Bildungsstätten (hier nach Angaben der Beklagten: B...-Institut, Lehrstuhl für Soziologie, Transferstelle, Qualitätsagentur, Räumlichkeiten des Berufsbildungszentrums der L... und der Privaten Technikerschule) bei der Zulassung weiterer Spielhallen und einer damit ggf. einhergehenden Niveauabsenkung derart negativ betroffen wären, dass sie aufgrund wirtschaftlicher oder sonstiger Erwägungen ihren Standort wechseln würden oder dass sonst die Entstehung einer städtebaulichen Konfliktlage zu befürchten wäre. Unabhängig davon ist jedenfalls das Gebäude A...weg 101 (Bürohochhaus ...), in dem nach Angaben des Beklagten auch universitäre Institute untergebracht seien, so deutlich vom Vorhabengebäude A...weg 97 a abgesetzt, dass insoweit ein lagebedingter Verdrängungseffekt auszuschließen ist.

- 10 2. Der Vortrag, entgegen der Annahme des Verwaltungsgerichts erscheine ein Abstand von lediglich etwa 100 m zur nächstgelegenen Straßenbahn- und Bushaltestelle, die auch von Schülern genutzt werde, kein tauglicher Sicherheitsabstand zur Entschärfung eines Konfliktpotentials, ist nicht entscheidungserheblich.
- 11 Für die bodenrechtlichen Auswirkungen eines Spielhallenbetriebs auf seine nähere Umgebung ist es ohne Belang, welchen Abstand er zu einer Haltestelle wahr. Denn der negative Eindruck, den eine – unterstellt – gesellschaftspolitisch fragwürdige bauliche Nutzung bei Personen hinterlassen mag, in deren Blickfeld die Anlage gerät, ist ohne bodenrechtliche Relevanz. Das Städtebaurecht regelt zwar auch die wechselseitigen Wirkungen von bodenrechtlichen Nutzungen, nicht aber das Verhältnis zwischen bodenrechtlichen Nutzungen und Passanten oder Fahrgästen des öffentlichen Nahverkehrs.
- 12 3. Dass das Verwaltungsgericht den A...weg als „Ein- und Ausfallsstraße“ charakterisiert hat anstatt als „einfache innerörtliche Straße“, wovon die Beklagte ausgeht, ist nicht entscheidungserheblich. Das Verwaltungsgericht hat in tatsächlicher Hinsicht festgestellt, dass der A...weg „stark befahren“ ist (S. 18 d. UA); das zieht auch die Beklagte nicht in Zweifel. Davon abgesehen trifft es nicht zu, dass der Zu- und Abfahrtsverkehr zu 48 bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätzen anders zu bewerten sei, weil der A...weg eine „einfache innerörtliche Straße“ sei. Die auch im Rahmen der Nr. 7.4 Abs. 2 bis 4 TA Lärm maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Verkehrsräusche (auf öffentlichen Verkehrsflächen) richten sich nicht danach, ob eine „Ein- und Ausfallstraße“ oder eine „einfache innerörtliche Straße“ vorliegt.
- 13 4. Kosten: § 154 Abs. 2 VwGO.
- 14 Streitwert: § 47 Abs. 3, § 52 Abs. 1 GKG
- 15 Mit der Ablehnung des Antrags auf Zulassung der Berufung wird das angefochtene Urteil rechtskräftig (§ 124 a Abs. 5 Satz 4 VwGO).