

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	DR/BV/092/2007/VI-61
Einreicher:	Stadtplanungsamt

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	20.08.2007				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	09.10.2007				

Titel:

Zulassung der beantragten Spielhalle mit einer Nutzfläche von ca. 108 qm in der Ferdinand-von-Schill-Str. 5

Beschlussvorschlag:

Die im Bauantrag mit AZ 0841/06 beantragte Spielothek mit einer Nutzfläche von ca. 108 qm wird *aufgrund der durch den Antragsteller bereits getätigten finanziellen Aufwendungen* im Rahmen einer Ausnahme zugelassen.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 6 Abs. 3 BauNVO Hauptsatzung der Stadt Dessau
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	

Finanzbedarf/Finanzierung:

Keine Angaben

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Einreicher:

Dezernent

beschlossen im Stadtrat am:

Dr. Exner
Vorsitzender des Stadtrates

Hoffmann
1. Stellvertreter

Storz
2. Stellvertreter

Anlage 1:

Begründung:

Planungsrechtliche Beurteilung:

Das Gebäude befindet sich nicht im Geltungsbereich eines B-Planes. Es befindet sich in einem Gebiet, das als ein "im Zusammenhang bebauter Ortsteil" anzusehen ist, damit ist das Vorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten

In einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil ist ein Vorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Das Gebäude liegt innerhalb des Stadtumbaugebietes und hier im Bereich des Johannisviertels.

Das im Ausschuss für Bau, Stadtplanung, Vergabe und Umwelt am 28.03.2007 angesprochene Quartierskonzept Johannisviertel wird aufgrund nicht zur Verfügung stehender Fördermittel kurzfristig nicht bearbeitet werden können.

Durch den Antragsteller wurden aufgrund der Forderungen des vorgenannten Ausschusses die bereits getätigten finanziellen Aufwendungen für das Vorhaben nachgereicht. Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass durch den Antragsteller bereits erhebliche finanzielle Aufwendungen zur Realisierung des Vorhabens (z. B. Ankaufkosten für Automaten, Inneneinrichtung und Ausstattung) getätigt wurden.

Umgebungsbeschreibung:

Das Gebiet wird durch mehrgeschossige Gebäude in geschlossener Bauweise geprägt.

In der Umgebung befinden sich Verwaltungsgebäude, in den Obergeschossen der weiterhin vorhandenen Gebäude sind Wohnungen und Büroflächen untergebracht. In den Erdgeschossen befinden sich Läden, welche zum jetzigen Zeitpunkt teilweise leer stehen.

Das Gebiet entspricht auf Grund seiner prägenden Umgebung einem Mischgebiet (§ 6 BauNVO).

Die direkte Umgebung besitzt keine überwiegend gewerbliche Prägung.

- Art der baulichen Nutzung – Beurteilung nach § 6 BauNVO

§ 6 Abs. 1 BauNVO

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

§ 6 Abs. 2 BauNVO

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude

3. Einzelhandelbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

§ 6 Abs. 3 BauNVO

Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

Nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 sind „nicht kerngebietstypische“ Vergnügungsstätten in Gebieten zulässig, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Da eine überwiegend gewerbliche Nutzung in dem Gebiet nicht festzustellen ist, kann die Spielothek nur bei Vorliegen von Ausnahmetatbeständen (§ 6 Abs. 3 BauNVO), zugelassen werden.

Ausnahmegründe können im vorliegenden Fall darin gesehen werden, dass auf Grund des jahrelangen Leerstandes ein städtebaulicher Missstand entstanden ist. Durch die geplante Nutzung wird eine Belebung des Gebietes erzeugt und der Leerstand wird beseitigt.

Da wie bereits erwähnt keine kurzfristige Bearbeitung des Quartierskonzeptes Johannisviertel erfolgen kann und der Antragsteller bereits Finanzierungen getätigt hat, sollte zur Vermeidung einer unzumutbaren Härte für den Antragsteller als auch als Maßnahme des Entgegenwirkens des weiteren baulichen Verfalls an diesem Standort, dem Vorhaben ausnahmsweise zugestimmt werden.

Es muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass ggf. mit Folgeanträgen zu rechnen ist, welche dann bei gleichen Voraussetzungen ebenfalls genehmigt werden müssten.

Gemäß der Hauptsatzung der Stadt Dessau ist über die Zulassung von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB), dann durch den Ausschuss für Bau, Stadtplanung, Vergabe und Umwelt zu entscheiden, wenn die jeweilige Angelegenheit für die städtebauliche Entwicklung von grundsätzlicher Bedeutung ist.

Anlage 2

Lageplan

Erdgeschossgrundriss