



<b>AMT:</b>	6
<b>Sachgebiet:</b>	61
<b>Vorlagen.Nr.:</b>	220/2010
<b>Datum:</b>	19.10.2010

Sitzungsvorlage an den

Verwaltungs- und Bauausschuss	26.10.2010	öffentlich	zur Entscheidung
-------------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 19.10.2010  ..... Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 19.10.2010  ..... Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Henrik Neumann	Zimmer: 12
E-Mail:	henrik.neumann@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6101
Maßnahme:	Beginn: Ende:	

BGV-Nr. 110/2010 - Bauvoranfrage zur Errichtung von 2 Spielhallen, Falterstraße 9

**Beschlussentwurf:**

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Verwaltungs- und Bauausschuss erteilt keine Ausnahme i. S. des § 6 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und lehnt die Errichtung von 2 Spielhallen ab.

## Sachvortrag:

### 1. Ausgangslage

- a) Für die Falterstraße 9, Flst.-Nr. 826, in Kitzingen wurde eine Bauvoranfrage zur Errichtung von 2 Spielhallen gestellt (Eingang Bauamt 08.10.2010).
- b) Durch den gleichen Antragsteller wurde bereits im April 2010 ebenfalls ein Bauantrag für eine Spielhalle im Nachbargebäude, Falterstraße 11, gestellt und in der Sitzung des VBA am 11.05.2010 abgelehnt.

### 2. Bauleitplanerische Vorgaben

#### a) Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen (28. Änderung, 2006) stellt den Bereich des Vorhabens und seiner Umgebung als gemischte Baufläche (MI-Fläche) dar.

#### b) Bebauungsplan

Das beantragte Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

### 3. Planungsrechtliche und städtebauliche Bewertung des Vorhabens

Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich zunächst nach § 34 BauGB, da es sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im sog. unbeplanten Innenbereich befindet.

Das Gebiet, in dem das Vorhaben errichtet werden soll, weist einen Mischgebietscharakter i. S. des § 6 BauNVO auf.

Dabei liegt eine „ungleichmäßige“ Verteilung der verschiedenen Nutzungen vor. So ist der Bereich entlang der Falterstraße und Am Stadtgraben in der Erdgeschosszone von Gewerbe und Einzelhandel geprägt, während die darüber liegenden Geschosse fast ausschließlich Wohnnutzung umfassen. Eine ebenfalls sehr ausgeprägte Wohnnutzung ist im rückwärtigen Bereich entlang der Schreibergasse sowie gegenüber in der Rosenstraße gebietscharakterisierend. Damit überwiegt insgesamt der Wohnanteil im näher zu betrachtenden Umfeld.

Die Beurteilung des Vorhabens kann somit aufgrund der **Einstufung seiner Eigenart** nach § 34 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Die **Zulässigkeit des Vorhabens** bemisst sich wie bereits erwähnt im weiteren nach § 6 BauNVO. Zunächst ist von einer ausnahmsweisen Zulässigkeit des Vorhabens auszugehen. Über diese Ausnahme hat die Genehmigungsbehörde zu befinden.

In **Mischgebieten** sind speziell sogenannte „kerngebietsuntypische Vergnügungsstätten“ (insbesondere Spielhallen) generell nur unter begrenzten Voraussetzungen zulässig. Voraussetzung ist beispielsweise, dass sie einem Bereich angesiedelt werden, der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen vorgeprägt ist.

Wie oben beschrieben, ist dies allein straßenseitig in der Erdgeschosszone zutreffend. Daher ist das Vorhaben aus Sicht der Verwaltung abzulehnen.

Mit der **Ablehnung** der Errichtung einer Spielhalle soll daher die hier überwiegende Wohnnutzung dieses Innenstadtbereiches weiterhin geschützt und erhalten werden und nicht zu einer „Aufweichung“ des bisherigen Gebietscharakters führen, in dem vorhandene Sondernutzungen (Vergnügungsstätten) eine Aufwertung sowie weitere Verbreitung erfahren, womit eine Beeinträchtigung der Wohnfunktion zu erwarten wäre.

Eine weitere Beeinträchtigung des vorhandenen Wohnumfeldes kann durch den mit dem Vorhaben verbundenen **Fahrzeugverkehr** hervorgerufen werden.

So müssen auch Spielhallen regelmäßig die erforderliche Anzahl an Stellplätzen für die Besucher nachweisen. Dies kann gerade in den Nachtstunden zu erheblichen Störungen und Belästigungen führen, die wiederum mit einer Wohnnutzung nicht vereinbar sind.

Der **Stellplatznachweis** wurde durch den Antragsteller bislang nicht erbracht. Im vorliegenden Fall erstreckt sich das Flst.-Nr. 826 von der Falterstraße bis an die rückwärtige Schreibergasse und weist bereits eine vollständige Überbauung auf, sodass derzeit auf dem Grundstück keine Stellplätze vorhanden sind.

Des Weiteren sei angemerkt, dass auf Grund der bereits bestehenden GRZ von 1,0 (Vollversiegelung), die sich durch das Vorhaben auch nicht ändert, der § 17 BauNVO in diesem Fall nicht einschlägig ist.

#### **4. Empfehlung der Verwaltung**

Aus den vorgenannten Gründen schlägt die Verwaltung daher die Ablehnung der Errichtung von 2 Spielhallen in der Falterstraße 9 vor.

#### **Anlagen:**

- Lageplan
- Auszug Planunterlagen