

# Der Bürgermeister



Hilden

Hilden, den 15.05.2007  
AZ.: I/32-MS u. IV/61.1

**WP 04-09 SV 32/008**

## Beschlussvorlage

öffentlich

**Störungen durch den Betrieb der Diskothek „Tanzmühle,“; hier: Antrag der CDU-Fraktion vom 25.04.2007**

### Beratungsfolge:

---

Stadtentwicklungsausschuss	06.06.2007
Stadtentwicklungsausschuss	08.08.2007

### Abstimmungsergebnis/se

---

Stadtentwicklungsausschuss	06.06.2007	vertagt
Stadtentwicklungsausschuss	08.08.2007	vertagt

### **Beschlussvorschlag:**

Beschlussfassung wird anheim gestellt.

### **Erläuterungen und Begründungen:**

Die CDU-Fraktion im Rat der Stadt Hilden hat in der Sitzung des Rates am 25.04.2007 nachfolgenden Antrag (in Anlage beigelegt) an die Verwaltung gerichtet:

*Die CDU beauftragt den Bürgermeister zu prüfen, ob*

- 1. die vom Betrieb der Diskothek im Kronengarten ausgehende Belästigung für die Bewohner der Innenstadt durch geeignete Maßnahmen des Ordnungsamtes unterbunden werden können*

*und*

- 2. durch planungsrechtliche Maßnahmen der künftige Betrieb von Diskotheken in der Hildener Innenstadt ausgeschlossen werden kann.*

### **Zu 1.:**

Den Betreibern ist mit Datum vom 30.10.2003 die gaststättenrechtliche Erlaubnis zum Betrieb der Gaststätte (Betriebsart Diskothek) erteilt worden.

Seit August 2004 kam es zu wiederkehrenden, seit Dezember 2006 zu regelmäßigen Beschwerden wegen Lärms durch Gäste, Vermüllung des Umfelds und wegen Vandalismus (z.B. aus Kübeln herausgerissene Pflanzen).

Seit diesem Zeitpunkt kam es auch zu wiederkehrenden Polizeieinsätzen, zumeist wegen Rangeleien/Schlägereien. Insgesamt handelt es sich um 19 solcher Einsätze, davon bislang sechs Einsätze zu Beginn des Jahres 2007.

Ursache hierfür ist sicher auch das Veranstaltungskonzept der Betreiber, das verstärkt auf ein jüngeres „partywilliges“ Publikum ausgerichtet ist. Die dabei offerierten Lock- und Billigangebote („50-cent-partys“, „Flotter Dreier“) und der somit zwangsläufig gesteigerte Alkoholkonsum stehen im kausalen Zusammenhang zu den Ereignissen.

Den Betreibern der „Tanzmühle“ ist jedoch nicht grundsätzlich zum Vorwurf zu machen, dass sie auf das Freizeitverhalten dieser zumeist jungen Menschen gewerbsmäßig reagieren. Die Ursachen für dieses Partyverhalten in Kombination mit gestiegenem Alkoholkonsum bis hin zum „Wettsaufen“ sind anderer Natur.

Es ist jedoch auch nicht so, dass die Betreiber im Hinblick auf die negativen Folgen überhaupt keine Verantwortung zu tragen hätten. Selbstverständlich trägt auch dieses Veranstaltungskonzept und die damit verbundenen Lock- und Billigangebote zum Verhalten einzelner Gäste bei.

Deutlich zu machen ist in diesem Zusammenhang aber auch, dass die „Tanzmühle“ (noch) kein „Flatrate-Saufen“ anbietet, welches aktuell in den Vordergrund öffentlicher Berichterstattungen und Debatten gerückt ist.

Die Abgabe verbilligten Alkohols stellt zudem (noch) keine vorwerfbare Handlung dar.

Nach dem Gaststättenrecht ist nur vorwerfbar, wenn Alkohol an erkennbar Betrunkene abgegeben

wird. Der Nachweis stellt sich allerdings in der Praxis als sehr schwierig dar. Entsprechende Erkenntnisse liegen bislang für die „Tanzmühle“ nicht vor. Die Abgabe von verbilligtem Alkohol ist sicherlich ursachenrelevant, kann aber durch die Ordnungsbehörde bei der aktuellen Rechtslage nicht verhindert werden.

Die Problematik der Vermüllung ist zweifelsfrei an den Öffnungstagen der „Tanzmühle“ verstärkter feststellbar. Leere Flaschen und Verpackungen stellen dabei die häufigsten Erscheinungsformen dar. Der Grund hierfür ist wiederum im Gästeverhalten zu sehen. Oftmals konsumieren diese Personen auf dem Weg zur Diskothek Alkohol. Diese Personen geht es darum „Party zu machen“ und dabei relativ schnell in einen alkoholisierten Zustand zu geraten.

Der kausale Zusammenhang zum Betrieb der Tanzmühle ist auch hier offenkundig, doch reicht dies allein nicht, um hier gaststättenrechtlich massiv eingreifen zu können, denn nicht jedes Verhalten der Gäste ist dem Betreiber einer Gaststätte unmittelbar vorwerfbar. Im Übrigen haben sich die Betreiber dieser Problematik durchaus angenommen und sammeln im näheren Umfeld den Müll auch ein. Dass dies nicht immer vollständig und vor allem im weiteren Umfeld geschieht, ist beinahe zwangsläufig.

Formen von Vandalismus und Gewalt waren auch, allerdings nicht regelmäßig, feststellbar. Herausgerissene Pflanzen, abgebrochene Fahrzeugspiegel, zerstörte Abfallbehälter hat es schon gegeben. Es liegen hierfür zwar keine Beweise in Form polizeilicher Erkenntnisse vor, dass es sich dabei auch um Gäste der „Tanzmühle“ handelte. Die Annahme, dass auch dieser Personenkreis dafür verantwortlich war, liegt dennoch nahe.

Zu gewaltsamen Auseinandersetzungen zwischen Gästen der „Tanzmühle“ ist es, und hier liegen entsprechende polizeiliche Einsatzberichte auch vor, gelegentlich gekommen. Auch deswegen hat das Ordnungsamt den Betreibern per Ordnungsverfügung vom 31.10.2006 aufgegeben, zwei Security-Mitarbeiter außerhalb der „Tanzmühle“ zu postieren, um auf das Gästeverhalten bei Verlassen der Diskothek einzuwirken. Dies gelang offenbar nicht immer.

Der am besten überprüfbare Beschwerdegrund ist der „Gästeverkehrslärm“, somit der Lärm, der insbesondere beim Verlassen der Diskothek durch lautstarke Gespräche und ankommende und abfahrende Fahrzeuge entsteht. Die meisten Beschwerden, insbesondere in der jüngeren Vergangenheit seit Dezember 2006, haben dies zum Inhalt. Dies gilt auch für Personen und Personengruppen, die über den Warrington-Platz, die Heiligenstraße oder auch die Mittelstraße „abziehen“. Es gibt keine abschließenden Handlungsvorgaben, wie weit ein Gaststättenbetreiber für das Lärmverhalten seiner Gäste zur Verantwortung gezogen werden kann. Sicher ist nur, dass ein örtlicher Bezug noch vorhanden sein muss. So ist der Lärm, der unmittelbar vor der „Tanzmühle“ entsteht in jedem Fall zurechenbar, der im unteren Bereich der Mittelstraße hingegen nicht mehr.

Zahlreiche Beschwerden kamen und kommen aus dem Bereich des Warrington-Platzes. Der örtliche Bezug ist hier noch gegeben.

Auch aus diesem Grund ist den Betreibern der Einsatz von Security-Kräften aufgegeben worden, damit diese auf die Richtung Heiligenstraße, Mittelstraße, aber auch Warrington-Platz abziehenden Gäste einwirken. Auch dies hat, nimmt man die vorliegenden Beschwerden als Anhaltspunkt, offenbar nicht immer funktioniert.

Zur Sammlung objektiver und vor allem gerichtsverwertbarer Daten hat das Ordnungsamt mit hohem personellen Einsatz Sonderkontrollen durchgeführt. Allein in der Zeit vom 10.03.2007 bis zum 05.04.2007 kam es zu sieben nächtlichen Kontrollen, jeweils in der Zeit von 01.30 Uhr bis 05.30 Uhr. Hiermit werden nicht die vorliegenden Beschwerden inhaltlich grundlegend angezweifelt. Dennoch ist insbesondere das Thema „Lärm“ oftmals von subjektiven Eindrücken und Empfindungen beeinflusst. Die Anwohnerbeschwerden allein reichen somit nicht aus, um ordnungsrechtliche Schritte einzuleiten.

Während allerdings die eingesetzten Mitarbeiter am 10.03.2007 ruhestörenden Lärm, ausgelöst durch eine Schlägerei zwischen zwei Gruppen, feststellten, ergaben die weiteren sechs Kontrollen

keine diesbezüglichen Feststellungen.

Dies ist insofern überraschend, als dass genau für diese Kontrollzeiten weitere Anwohnerbeschwerden eingereicht wurden.

Um diesen Dissens zwischen ordnungsbehördlichen Erkenntnissen und vorliegenden Beschwerden einer objektiven Prüfung zu unterziehen, ist mit der Vornahme von Lärmmessungen ein staatlich anerkannter Sachverständiger beauftragt worden.

Die Messungen hätten auch vom Ordnungsamt durchgeführt werden können. Hierauf wurde jedoch verzichtet, um sich auch im Hinblick auf die Gerichtsverwertbarkeit keinen Zweifeln an der Objektivität dieser Messergebnisse aussetzen zu müssen. Diese Vorgehensweise ist auch durch das Staatliche Umweltamt der Bezirksregierung Düsseldorf empfohlen worden.

Zwei Messungen wurden durch den Sachverständigen zu den sensiblen Zeiten zwischen 02.00 – 05.00 Uhr morgens am Samstag, dem 28. April 2007, und am Dienstag, dem 01. Mai 2007, im Beisein von Mitarbeitern des Kommunalen Ordnungsdienstes durchgeführt. Das Gutachten liegt zwar noch nicht in Schriftform vor; die Ergebnisse sind jedoch vorab durch den Sachverständigen in einem Gespräch mitgeteilt worden.

Die Messungen wurden aus dem Objekt Warrington Platz 28 heraus vorgenommen. Diese Örtlichkeit wurde deshalb gewählt, weil aus diesem Objekt die meisten Beschwerden vorliegen.

Sowohl die Örtlichkeit Kronengarten als auch der Warrington Platz befinden sich in einem ausgewiesenen Kerngebiet (MK). Während der Nachtzeit, d.h. zwischen 22.00 und 06.00 Uhr beträgt der maßgebliche Immissionsrichtwert 45 dB(A).

Bei beiden Messungen hat sich ein abschließend ermittelter Beurteilungspegel von „nur“ ca. 42 dB(A) ergeben, dies bedeutet, dass es in beiden Nächten zu keiner Überschreitung des Richtwertes gekommen ist. Bei der Durchführung der Messungen fiel insbesondere auf, dass die Messkurve von 02.00 bis kurz vor Schließung der Diskothek beinahe konstant verlief und es lediglich bei Schließung und dem Verlassen der Lokalität durch mehrere Gäste, zu einer kurzfristigen Geräuschspitze kam. Diese Spitze wird zwar ergebnisrelevant berücksichtigt, aber nicht ausschließlich zur Bewertung herangezogen, so dass sich in beiden Nächten der bereits genannte Beurteilungspegel ergab.

Nach Aussage des Sachverständigen wäre das Ergebnis dann anders ausgefallen, wenn es über den gesamten Messzeitraum immer wieder zu Geräuschspitzen gekommen wäre, somit das Messdiagramm eine Wellenbewegung ausweisen würde.

Dies war jedoch nicht der Fall und lag möglicherweise auch daran, dass die Betreiber der Tanzmühle die Präsenz der eingesetzten Security-Mitarbeiter im Außenbereich verstärkt hatten. Die Lokalität verlassende Gäste wurden zum Teil durch diese Mitarbeiter ein Stück weit begleitet, um Ruhestörungen zu vermeiden.

Die Betreiber der Tanzmühle waren im Übrigen nicht über die Durchführung der Messungen vorab informiert.

An den darauf folgenden Wochenenden (bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieser SV) ist es offenbar auch zu keinen Störungen der Nachtruhe oder sonstigen nachhaltigen Ereignissen gekommen, da dem Ordnungsamt keine weiteren Beschwerden vorliegen.

Diese aktuelle Situationsverbesserung spiegelt sich auch in einem Bericht in der NRZ vom 09.05.2007 wider. Befragte Anwohner haben bestätigt, dass es „in jüngster Zeit spürbar besser geworden wäre.“

Aktuell bedeutet dies, dass massive ordnungsrechtliche Eingriffe, z.B. in Form einer Sperrzeitverlängerung, nicht vertretbar sind. Dennoch wird das Ordnungsamt das Geschehen weiter beobachten und gezielte Überprüfungen stichprobenartig vornehmen. Auch die Vornahme einer weiteren Lärmmessung ist je nach Entwicklung möglich.

Den Betreibern der Tanzmühle ist auch schriftlich unter Androhung des Erlasses einer Ordnungsverfügung mit dem Ziel einer Sperrzeitverlängerung unmissverständlich mitgeteilt worden, welche Erwartungen an die Betriebsführung gestellt werden, um zukünftige Störungen der Nachtruhe, aber auch die Vermüllung des unmittelbaren Umfelds, auszuschließen.

Es ist abschließend aber auch deutlich zu machen, dass nicht jede Belästigung der Anwohner gleichbedeutend mit einer Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung ist und somit ein ordnungsrechtliches Einschreiten erforderlich macht. Der Betrieb der Tanzmühle ist planungsrechtlich zulässig. Dies bedeutet auch, dass gewisse Formen der Beeinträchtigungen des Wohnumfelds nicht auszuschließen sind. Die immissionsrechtlich „strengerer“ Vorgaben für ein reines Wohngebiet sind in diesem Fall nicht anwendbar.

### **Zu 2.:**

Die Hildener Innenstadt ist in weiten Teilen als „Kerngebiet (MK)“ ausgewiesen, das gilt auch für den Bereich „Am Kronengarten“.

Diskotheiken sind – als Vergnügungsstätten – laut Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Kerngebieten generell zulässig, es handelt sich sogar um „kerngebietstypische Vergnügungsstätten“. Diskotheken stellen einen zentralen Dienstleistungsbetrieb dar, die einen größeren Einzugsbereich besitzen und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen. Auch sie tragen grundsätzlich zur Attraktivität einer Innenstadt bei.

Kerngebiete haben zentrale Funktionen für die Besucher der Stadt, weshalb auch Vergnügungsstätten dort konzentriert sein sollen.

Ein gänzlicher Ausschluss von Diskotheken und/ oder Tanzlokalen für den Innenstadtbereich ist deshalb städtebaulich nicht begründbar und somit planungsrechtlich nicht durchführbar.

Als „kerngebietstypische Vergnügungsstätte“ sind Störungen von der Nachbarschaft grundsätzlich in Kauf zu nehmen. Die Abwehr übermäßiger Störungen, die sich aus einer baurechtlich zulässigen Vergnügungsstätte ergeben, ist Aufgabe der allgemeinen Ordnungsbehörde mit den Instrumenten der StVO (Park- und Halteverbote) und des Gaststättenrechts.

Die Diskothek „Tanzmühle“, die Auslöser des Antrags der CDU ist, liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14A, der im November 1989 Rechtskraft erhielt. Der geltende Bebauungsplan enthält eine textliche Festsetzung, nach der „Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Diskotheken und Tanzlokalen, die ausnahmsweise zugelassen werden können, ausgeschlossen sind.“

Im vorliegenden Fall ist also mit der Einschränkung auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit schon eine Restriktion erfolgt.

Dies geschah mit Blick auf die Tatsache, dass Diskotheken Vergnügungsstätten und Gewerbebetriebe sind, die typischerweise das Wohnen stören können. Da im Bebauungsplan Nr. 14A Wohnen im Kerngebiet ab dem I.OG ausnahmsweise zugelassen wird, war deshalb eine ebensolche Ausnahmeregelung für Diskotheken städtebaulich begründbar und nur folgerichtig. Hiermit ist vor dem Hintergrund des gegenseitigen Rücksichtnahmegebots städtebaulich dem Nutzungskonflikt Rechnung getragen worden, wobei die baurechtliche Prüfung nur im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren durch die Untere Bauaufsichtsbehörde erfolgt.

Auch nach Änderung des Bauplanungsrechts, die städtebaulich zu begründen wäre, behält die Genehmigung einer Diskothek (auf der Basis des jetzt geltenden Bebauungsplanes Nr. 14A) weiterhin ihre Gültigkeit, die Diskotheken-Nutzung hat also Bestandsschutz.

Das Bauplanungsrecht ist damit nicht das geeignete Instrument im Zusammenhang mit dem vorliegenden Problem der negativen Begleiterscheinungen der Diskothek am Kronengarten.

Günter Scheib

Hilden, den 16.07.2007

### **Zusätzliche Erläuterungen und Begründungen:**

Im Rahmen der Beratung dieser Sitzungsvorlage in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 06.06.2007 wurde darum gebeten, nochmals die baurechtlichen Aspekte bezüglich der Zulässigkeit der Diskothek „Tanzmühle“ zu beleuchten.

Mit intensiver Beteiligung des Stadtentwicklungsausschusses wurde in den Jahren 1999 bis 2002 das Genehmigungsverfahren zur beantragten Nutzungsänderung für das Gebäude Am Kronengarten 1-7 durchgeführt. Inhalt des damaligen Verfahrens war die Nutzungsänderung von Diskothek im Erdgeschoss und Kegelbahnen im Obergeschoss in Einzelhandel im Erdgeschoss und die Diskothek im Obergeschoss. Mit der dritten Nachtragsgenehmigung vom 07.11.2002 wurde das Genehmigungsverfahren abgeschlossen.

Der im Bebauungsplan Nr. 14A vorgesehenen nur ausnahmsweisen Zulässigkeit einer Diskothek wurde dadurch Rechnung getragen, dass folgende Auflagen in die Baugenehmigung aufgenommen wurden:

1. *Es ist sicherzustellen, dass sich zu keinem Zeitpunkt mehr als 200 Personen gleichzeitig im Gebäude aufhalten (§ 1 Abs. 1 VStättVO). Am Eingang ist auf die Begrenzung der Besucherzahl durch ein gut sichtbares Schild hinzuweisen.*
- ...
5. *Die im Schreiben der Diskothek MAXL vom 06.05.2002 angegebenen Maßnahmen zur Vermeidung von nächtlichem Verkehr auf der Straße Am Kronengarten sind umzusetzen und einzuhalten. Der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Hilden ist jährlich durch einen unabhängigen Sachverständigen unaufgefordert zu belegen, dass in der lautesten Nachtzeit (22.00 bis 6:00 Uhr) die durch den Betrieb hervorgerufenen Immissionen den Immissionswert von maximal 45 dB(A) nicht überschreiten (§ 22 BImSchG i.V.m. Nr. 6.1 TA Lärm, § 54 Abs. 2 Nr. 20 BauO NRW).*

Das Schreiben der damaligen Betreiber der Diskothek vom 06.05.2002 ist Bestandteil der Baugenehmigung und somit Teil der Auflagen. Das Schreiben ist den zusätzlichen Erläuterungen als Anlage beigefügt. Hier sagte der Betreiber zu:

- ...
5. *Auf allen Werbungen und Getränkekarten und Plakaten im Außenbereich wird auf die Problematik Parken und Ruhe hingewiesen. Als auch darauf, dass wir auf die Gäste gerne verzichten, die dies nicht respektieren.*
6. *Beim Verlassen des Lokals wird jedem Gast etwas Süßes oder Eis mit auf den Weg gegeben: Wer kaut kann nicht laut schreien. Weiterhin werden Kassierer und Türsteher angewiesen, bei der Verabschiedung der Gäste nochmals um Ruhe und zügiges Wegfahren zu bitten.*

Die Baugenehmigung ist nicht abhängig vom jeweiligen Betreiber oder Eigentümer des Grundstücks, sondern sie hängt – vereinfacht formuliert – am Grundstück. Somit können Betreiber und Eigentümer wechseln, aber dieses Recht, auf dem Grundstück eine Diskothek im Rahmen der Auflagen der Baugenehmigung zu errichten und zu betreiben, bleibt.

So wird im Kohlhammer BauGB-Kommentar zu § 35 Rd.Nr. 122c ausgeführt:

*In jedem Fall garantiert Art 14 GG den sogenannten passiven Bestandsschutz, also das Recht, ein einmal rechtmäßig errichtetes Gebäude auch dann weiter nutzen zu können, wenn es infolge der Änderung der Sach- und Rechtslage nicht mehr den geltenden baurechtlichen Bestimmungen entspricht. ... Dabei hat die Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte es stets ausreichen lassen, dass das Gebäude entweder baurechtlich genehmigt war, so dass wegen der Feststellungswirkung der Baugenehmigung von seiner Vereinbarkeit mit den baurechtlichen Vorschriften auszugehen war, oder aber das Gebäude bis zu seiner Errichtung oder auch spä-*

*ter materiell-rechtmäßig war, also in Übereinstimmung mit den baurechtlichen Vorschriften stand.*

Die Eigentumsgarantie des Art. 14 GG garantiert einem zulässigerweise errichteten Gebäude Bestandsschutz im Sinne eines Wertschutzes, d.h. Gewährleistung des Vermögenswertes des Gebäudes. Ein absoluter Substanzschutz wird nicht gewährleistet, denn Art. 14 GG sieht ausdrücklich die Möglichkeit der Enteignung vor. Freilich sind Enteignungen nur zulässig, wenn das Wohl der Allgemeinheit sie erfordert und der Enteignungszweck auf andere Weise nicht erreicht werden kann.

Bei einer Enteignung oder einem enteignungsgleichem Eingriff muss es sich um die Erfüllung einer bedeutsamen öffentlichen Aufgabe handeln, um die Durchführung eines für das Allgemeinwohl wichtigen Vorhabens. Nur dann kann überhaupt davon gesprochen werden, dass das Wohl der Allgemeinheit das Vorhaben und die Enteignung 'fordere'. Nicht jedes beliebige öffentliche Anliegen, jeder öffentliche Belang oder jedes legitime 'schlichte' öffentliche Interesse reicht aus. Ebenso wenig genügt es, wenn für die Enteignung lediglich vernünftige Gründe sprechen. Die Ausführung von Vorhaben, die politisch, wirtschaftlich, kulturell u.ä. bloß als zweckmäßig, nützlich oder sonst aus Gründen der Bequemlichkeit und Annehmlichkeit als wünschenswert angesehen werden, sind nicht von der Gemeinwohlklausel gedeckt. (Brügelmann BauGB-Kommentar: § 87 Rd.Nr. 19)

Wenn also entsprechend gewichtige öffentliche Belange – die im Fall der Diskothek „Tanzmühle“ aus Sicht der Verwaltung nicht vorliegen – vorliegen würden, könnte gemäß § 179 BauGB die Gemeinde den vollständigen oder teilweisen Abbruch des Gebäudes anordnen, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entspricht und ihnen nicht angepasst werden kann oder Mängel vorliegen, die auch nicht durch eine Modernisierung oder Instandsetzung behoben werden können. Entstehen dem Eigentümer, Mieter, Pächter oder sonstigen Nutzungsberechtigten durch die Beseitigung Vermögensnachteile, hat die Gemeinde angemessene Entschädigung in Geld zu leisten.

Vor diesem Hintergrund ist festzuhalten, dass im Fall der Diskothek „Tanzmühle“ der passive Bestandsschutz zum absoluten Substanzschutz der genehmigten Nutzung – unabhängig von Betreiber und Grundstückseigentümer – führt. Zwangsmaßnahmen zur Aufhebung der genehmigten Nutzung sind nicht möglich.

**Von daher führt aus Sicht der Verwaltung eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 14A im Sinne der Aufhebung der ausnahmsweisen Zulässigkeit einer Diskothek – unabhängig von der Fragestellung, ob eine solche Änderung zulässig wäre – nicht zu einer tatsächlichen Veränderung vor Ort.**

Welche Punkte sind bei der Prüfung zu beachten, ob durch ein formales Aufstellungsverfahren der Bebauungsplan Nr. 14A dahingehend geändert werden kann, dass auch Diskotheken und Tanzlokale wie die übrigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden?

Wie in den Erläuterungen ausgeführt, sind Diskotheken Vergnügungsstätten, die als zentrale Dienstleistungsbetriebe einen größeren Einzugsbereich besitzen und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sind oder jedenfalls erreichbar sein sollen. Das Bundesverwaltungsgericht hat hierfür den Begriff der „kerngebietstypischen Vergnügungsstätte“ geprägt. Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich um einen Arbeitsbegriff, der der Kürze dient, handelt. Er ist ungenau und in Randbereichen irreführend: Die genannten Vergnügungsstätten sind nicht in dem Sinne für Kerngebiete typisch, dass ihr Vorhandensein für die Einordnung eines Gebiets als Kerngebiet im Rahmen des § 34 Abs. 2 BauGB Voraussetzung wäre; ferner kann auch die allgemeine Zweckbestimmung eines Kerngebiets dann gewahrt sein, wenn Vergnügungsstätten ganz oder teilweise

ausgeschlossen sind.

Hält die Gemeinde die Regelung der BauNVO zur allgemeinen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Kerngebiet für problematisch, so ist es ihre planerische Entscheidung, ob sie durch besondere Festsetzungen eingreift oder es auf die Einzelfallentscheidung und die Ermessensausübung in einem bauaufsichtlichen Verfahren ankommen lässt.

Werden bebaute Gebiete überplant oder bestehende Bebauungspläne geändert, so ist bei dem Bestand, der den Festsetzungen nicht mehr entsprechen wird, zu prüfen, ob

- es beim (passiven) Bestandsschutz bleiben,
- Vorhaben nach § 29 BauGB, insbesondere Erweiterungen, zulässig bleiben oder
- in den Bestand durch ein städtebauliches Gebot (Baugebot, Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot, Pflanzgebot oder Rückbau- und Entsiegelungsgebot) zum Wohl der Allgemeinheit eingegriffen werden

sollen.

Bei der Abwägung sind die privaten Belange des Eigentümers, Mieters, Pächters oder sonstigen Nutzungsberechtigten angemessen zu berücksichtigen. Der bayrische Verwaltungsgerichtshof hat in der als Anlage beigefügten Entscheidung vom 08.11.1999 die planende Gemeinde verpflichtet, Veränderungs- und Erweiterungsinteressen bestehender Gaststätten in angemessenem Umfang nach § 1 Abs. 10 BauNVO („erweiterter Bestandsschutz“) abzusichern, d.h. mit allen negativen Begleiterscheinungen zu erhalten. Die Gemeinde wollte in einem Altstadtquartier mit hoher Gaststättendichte zur Abwehr unerwünschter Strukturveränderungen und zur Verbesserung der Wohnruhe weitere Schank- und Speisewirtschaften ausschließen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum heute rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14A hat der Rat entschieden, die privaten Belange dahingehend zu würdigen, dass auch künftig Diskotheken und Tanzlokale ausnahmsweise zulässig bleiben. Die endgültige Entscheidung hat somit im bauaufsichtlichen Verfahren im Rahmen der Ermessensentscheidung zu erfolgen.

**Vor dem Hintergrund der Entscheidung vom 08.11.1999 kann aus Sicht der Verwaltung auch das Ergebnis einer erneuten Abwägung in einem Änderungsverfahren zum Bebauungsplan nicht anders ausfallen, als die bestehende Diskothek im Bestand abzusichern.**

Eine Veränderung der Situation kann somit nicht durch das Bauplanungsrecht erreicht werden. Die Abwehr übermäßiger Störungen, die sich aus einer baurechtlich zulässigen oder bestandsgeschützten Vergnügungsstätte ergeben, ist Aufgabe der allgemeinen Ordnungsbehörde. Die Überprüfung der Einhaltung von Auflagen einer erteilten Baugenehmigung ist Sache der Unteren Bauaufsichtsbehörde.

( Günter Scheib )