

**Drucksachen
der Bezirksverordnetenversammlung Mitte von Berlin
III. Wahlperiode**

Antrag Aktueller Initiator: Fraktion der FDP Ursprungsdrucksachenart: Antrag, Ursprungsinitiator: Fraktion der FDP Pawlowski	Drucksachen-Nr: 0481/III Ursprungs-Datum: 09.10.2007 Aktuelles Datum:		
Verbindliche verwaltungsinterne Richtlinien zur Genehmigungspraxis von Baugesuchen für die B-Pläne: I-B5e, I-B5b, I-B5a, I-B5t und I-B5m			
Beratungsfolge:			
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	<i>Sitzung</i>	<i>Ergebnis</i>
18.10.2007	BVV Mitte	BVV-M/0010/III	

Die Bezirksverordnetenversammlung möge beschließen:

Das BA wird aufgefordert, für die Bescheidung von Bauanträgen für Schank- und Speisewirtschaften bzw. Vergnügungsstätten, die die B-Pläne I-B5e, I-B5b, I-B5a, I-B5t und I-B5m betreffen, folgende selbstverpflichtende verwaltungsinterne Handlungsanweisung bis zum 30.11.2007 festzulegen, um so eine einheitliche Genehmigungspraxis sicherzustellen:

1. Entsprechend den textlichen Festsetzungen in den B-Plänen: I-B5a, I-B5b und I-B5m werden Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebiets dienenden (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 Bau NVO) in allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zugelassen bzw. Bauanträge positiv beschieden, wenn

- a) an anderer Stelle innerhalb des jeweiligen o.g. B-Plan-Gebietes eine Schank- und/ oder Speisewirtschaft innerhalb der letzten 24 Monaten vor der Antragstellung endgültig geschlossen wurde, oder
- b) bei einer innerhalb des jeweiligen o.g. B-Plan-Gebietes vorhandenen Schank- und/ oder Speisewirtschaft baurechtlich genehmigungspflichtige Veränderungen vorgenommen werden, sofern hierdurch der Gebietsversorgungscharakter entsprechend § 4 Abs. 2 Nr. 2 der BauNVO nicht verändert wird, oder
- c) ein niveauvoller Gastronomiebetrieb angesiedelt wird, der nachweist, dass die Wohnnutzung in dem jeweiligen B-Plan-Gebiet hierdurch nicht gefährdet wird,

2. Entsprechend den textlichen Festsetzungen in den B-Plänen: I-B5e, I-B5a, I-B5t und I-B5m werden Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 Bau NVO in Mischgebieten (MI) ausnahmsweise zugelassen bzw. Bauanträge positiv beschieden, wenn

- a) an anderer Stelle innerhalb des jeweiligen o.g. B-Plan-Gebietes eine Vergnügungsstätte innerhalb der letzten 24 Monaten vor der Antragstellung endgültig geschlossen wurde, oder
- b) bei einer in dem jeweiligen o.g. B-Plan-Gebiet vorhandenen Vergnügungsstätte eine baurechtlich genehmigungspflichtige Nutzungsänderung ohne Wechsel der Nutzungsart stattfindet (z.B. von einer kleinen Spielhalle zur kleinen Musikgaststätte) oder
- c) bei einer innerhalb des jeweiligen o.g. B-Plan-Gebietes vorhandenen Schank- und/ oder Speisewirtschaft eine genehmigungspflichtige baurechtliche Nutzungsänderung bei gleichzeitiger Änderung der Betriebsart stattfindet (z.B. ein Wechsel vom Cafébetrieb zur Schank- und Speisewirtschaft mit regelmäßigen Musik- oder Tanzanbietung – mit einer Fläche von ca. 80 qm-, oder ein Wechsel von einer Speise- oder Schankwirtschaft zum diskothekenähnlichen Betrieb –ebenso mit einer Fläche von ca. 80 qm –).
- d) eine niveauvolle Vergnügungsstätte angesiedelt wird, die nachweist, dass die Wohnnutzung in dem jeweiligen B-Plan-Gebiet hierdurch nicht gefährdet wird,

Begründung:

Durch die textlichen Festsetzungen in den o.g. B-Plänen ist der Verwaltung bei der Bescheidung von Bauanträgen für Schank- und Speisewirtschaften bzw. Vergnügungsstätten ein Ermessen eingeräumt worden. Mit der vom BA zu erlassenen selbstverpflichtenden verwaltungsinternen Handlungsanweisung soll einerseits eine einheitliche Rechtsanwendung durch das BA sichergestellt

werden, und andererseits soll das durch die textliche Festsetzung in den B-Plänen eingeräumte behördliche Ermessen in eine bestimmte Richtung gelenkt werden. Hierdurch wird bei potentiellen Investoren und Bauantragstellern Planungssicherheit gewährleistet. Bei dieser verwaltungsinternen Handlungsanweisung handelt es sich somit um eine norminterpretierende Verwaltungsvorschrift.

zu Nr. 1 a und 2 a

Wesentliches Ziel der o.g. B-Pläne ist der Erhalt der prägenden ausgewogenen Nutzungsmischung von Wohnnutzung und der kleinteiligen Mischung von gewerblichen Nutzungen, kulturellen und touristischen Angeboten, Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten. Die Beibehaltung dieser prägenden Mischung soll durch die Handlungsanweisung Nr. 1 a und 2 a sichergestellt werden.

zu Nr. 1 b und 2 b

§ 1 Abs. 9 BauNVO erlaubt dem Plangeber, auch Unterarten der in der BauNVO genannten Nutzungsarten zum Gegenstand planerischer Festsetzung zu machen. So kann es im Einzelfall passieren, dass die neue Nutzung bei einer Nutzungsänderung die Variationsbreite der alten Nutzung schon dann verlässt, wenn die beabsichtigte neue Nutzung – innerhalb derselben planungsrechtlichen Nutzungsart – einem anderen typisierenden Gattungsbegriff als Unterart i.S.d. § 1 Abs. 9 BauNVO unterfällt. Hierdurch kann der durch die erteilte Baugenehmigung vermittelte Bestandsschutz schon dann erlöschen, wenn das Objekt unter Aufgabe der bisherigen Nutzung (z.B. als Cocktailbar) eine Nutzung als Café, als Restaurant oder etwa als Weinstube erföhre. Denn diese Nutzungsvarianten sind Unterarten i.S.d. § 1 Abs. 9 BauNVO der Nutzung als Schank- und Speisewirtschaft und daher einer gesonderten Festsetzung im Bebauungsplan fähig. Mit der verbindlichen Handlungsanweisung Nr. 1 b soll erreicht werden, dass in diesen Fällen der baurechtliche Nutzungsänderungsantrag positiv beschieden wird.

zu Nr. 1 c und 2 d

Ziel der B-Pläne ist es, die Kleinteiligkeit bei Geschäften und Kneipen, die dem Plangebiet das besondere Flair verleihen, zu erhalten. Gastronomische Angebote von großen Ketten oder auch Einzelanbietern, die darauf abzielen, im Massenbetrieb Speisen und Getränke abzugeben, sind daher für das Plangebiet eher abträglich (z.B. Imbissbuden, Kioske und Fast-Food-Läden oder Angebote, die eine so genannte „Ballermann-Atmosphäre fördern“ etc.). Denn nicht die Quantität der Schank- und Speisegaststätten, sondern deren Qualität ist entscheidend für das Erscheinungsbild und die Attraktivität des Plangebietes. Daher sollen unter diese Regelungen Betriebe fallen, die zu einer Steigerung der Qualität des Plangebietes führen. Gedacht ist hier in erster Linie an konzeptionell hochwertige bzw. anspruchsvolle gastronomische Betriebe, insbesondere solche, die im Plangebiet noch nicht vorhanden sind. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass neuartige gastronomische Betriebe, die nicht in erster Linie auf das Massengeschäft ausgerichtet sind, sich im Plangebiet ansiedeln können.

Unter anspruchsvollen bzw. niveaureichen Vergnügungsstätten werden in erster Linie solche Betriebe angesehen, die sich der Fortentwicklung der Berliner Kreativ- und Kulturwirtschaft verschrieben haben und deren Ziel die Förderung der Entwicklung neuer musikalischer Richtungen und junger Künstlerinnen und Künstler ist und hierfür den notwendigen Raum zur Verfügung stellen.

zu Nr. 2 c

Wie bereits oben zu Nr. 1 a und 2 a ausgeführt ist das wesentliche Ziel der o.g. B-Pläne der Erhalt der prägenden ausgewogenen Nutzungsmischung von Wohnnutzung und der kleinteiligen Mischung von gewerblichen Nutzungen, kulturellen und touristischen Angeboten, Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten. Um diese Mischung sicherzustellen und der Berliner Kreativ- und Kulturwirtschaft den hierfür notwendigen Raum zur Verfügung zu stellen, eröffnet Nr. 2 c die Möglichkeit, **ohne Erhöhung der Gesamtzahl der gastronomischen Einrichtungen** eine entsprechende Nutzungsänderung in den Mischgebieten.

Ergebnis

- beschlossen
- beschlossen mit Änderung
- abgelehnt / i.d. Sache erl.
- zurückgezogen
- überwiesen in den _____

_____ (federführend)