

OVG Nordrhein-Westfalen · Urteil vom 29. Oktober 2012 · Az. 2 A 2809/11

Gericht: **OVG Nordrhein-Westfalen**
Datum: 29. Oktober 2012
Aktenzeichen: 2 A 2809/11
Typ: Urteil
Fundstelle: openJur 2012, 131973
Verfahrensgang:

Tenor

- 1 Das angefochtene Urteil wird geändert.
- 2 Die Klage wird abgewiesen.
- 3 Die Klägerin trägt die Kosten des Verfahrens beider Instanzen.
- 4 Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.
- 5 Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

- 6 Die Klägerin betreibt in L. auf dem im unbepflanzten innerstädtischen Gebiet gelegenen Grundstück T.-----straße 4 in L. drei AutomatenSpielstätten (laut Außenwerbung von - straßenseits - rechts nach links: Casino World, Mirage und Frontiere) mit einer Nettospielfläche von ca. 108 qm (Spielstätten 1 und 3) und ca. 96 qm (Spielstätte 2). Die Spielstätten, in denen jeweils - den gewerberechtlichen Spielkonzessionen entsprechend - Geldspielgeräte aufgestellt sind, befinden sich in dem auf dem Flurstück 637, Flur 38, Gemarkung L. gelegenen Bereich des unter der genannten Anschrift bestehenden eingeschossigen Gebäudekomplexes. Die Spielstätten liegen auf einer Ebene unmittelbar nebeneinander. Die durchgehenden Trennwände weisen jeweils zwei Durchgänge als Rettungswege auf, die durch mit Türwächtern versehene Glastüren verschlossen sind. Im rückwärtigen Bereich der Spielstätten befinden sich, räumlich getrennt und den einzelnen Spielstätten zugeordnet, WC-Anlage sowie die Servicebereiche. Diese sind jeweils durch (Verkaufs-)Theken von den Spielbereichen getrennt. Zwischen den Servicebereichen besteht keine Verbindung. Die bereits eingebauten Verbindungstüren, über deren baurechtliche Zulässigkeit die Beteiligten streiten, sind mit Blindzylindern verschlossen.
- 7 Das Grundstück liegt nordöstlich der L1. Innenstadt innerhalb des durch die T.-----straße , I.-----straße , G.---straße und P. Straße begrenzten Straßengevierts. Dieses weist im wesentlichen Wohnbebauung und diverse gewerbliche Nutzungen auf, letztere namentlich im östlichen Bereich ab Höhe P. Straße 90 bzw. I.-----straße 93. Unter der Anschrift T.-----straße 4 finden sich südlich der Spielbetriebe die Büronutzung eines Tuningbetriebs und firmiert zugleich eine T1. -Autovermietung.

- ⁸ In dem Gebäude T.-----straße 4 befand sich vor der Spielhallennutzung ein Getränkemarkt, der Ende der 1990er Jahre aufgegeben wurde. Im Oktober 2002 wurde eine Baugenehmigung für eine Nachfolgenutzung in Form von drei Spielstätten erteilt. Am 2. Juni 2008 stellte die damalige Vorhabenträgerin unter Bezugnahme auf eine Planung des Architekturbüros W. X. aus H. dann einen Antrag auf Vorbescheid für die "Nutzungsänderung eines ehemaligen Getränkemarktes in weitere fünf Spielstätten in Erweiterung und Ergänzung an AZ: BA-01455/02", d.h. augenscheinlich in Erweiterung der im Oktober 2002 erteilten Baugenehmigung. Diesen lehnte die Beklagte mit (negativem Vor-) Bescheid vom 6 Januar 2009 ab. Zur Begründung führte sie insbesondere aus, die vorhandene Bebauung sei als Mischgebiet anzusehen, wohingegen es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine Vergnügungsstätte handele, die mit Blick auf die vorgesehene Spielfläche von insgesamt 980 qm ihrer Zweckbestimmung und ihrem Umfang nach nur im Kerngebiet allgemein zulässig sei.
- ⁹ Im März 2009 meldete sich die Fa. Q. J. , Freizeit- und Spielstättenbetriebe e.K. bei der Beklagten und teilte mit, die auf der Basis der Baugenehmigung vom 31. Oktober 2002 durchgeführten Umbauarbeiten des ehemaligen Getränkemarktes in drei Spielstätten seien abgeschlossen. Die Eröffnung sei für den 1. April 2009 vorgesehen. Sie beantragte die förmliche Bauabnahme und die Freigabe der Nutzung. Daraufhin teilte die Beklagte unter dem 12. März 2009 mit, die Baugenehmigung habe ihre Gültigkeit verloren, da mit den Bauarbeiten nicht rechtzeitig begonnen worden sei.
- ¹⁰ Unter dem 25. April 2009 beantragte dann die Firma X2. & X1. Freizeitstättenbetriebe GmbH aus I1. die Erteilung einer Baugenehmigung für die "Nutzungsänderung der gewerblichen Räume des Gebäudes in drei Spielbetriebe". Auf diesen, am 30. April 2009 eingegangenen Bauantrag, erteilte die Beklagte am 7. Juli 2009 eine Baugenehmigung. In den zum Gegenstand des Bauscheins gemachten Bauvorlagen sind die Spielstätten als prinzipiell räumlich getrennt vorgesehen, mit einer gemeinsamen WC-Anlage. Diese eröffnete einen Durchgang zwischen den jeweiligen Spielstätten, der nach den Bauvorlagen zugleich die Funktion eines zweiten Rettungswegs für die Spielstätte 2 haben sollte. In den Trennwänden zwischen den Nutzungseinheiten, die in doppelter Bepankung beschrieben sind, ist jeweils ein Durchlass als zweiter Rettungsweg für die Spielstätten 1 und 3 eingezeichnet. In der Bauzeichnung sind die Trennwände zugleich mit einem Brandschutzsymbol beschriftet (F 30). Die Betriebsstätten sind in den Bauvorlagen im Übrigen im Wesentlichen baugleich dargestellt mit vergleichbarer Frontgestaltung, einer gemeinsamen Zufahrt und einer gemeinsamen Stellplatzanlage (14 Stellplätze) im Bereich des Vorplatzes zum Gebäude. In der Baubeschreibung sind einheitliche Betriebszeiten von 7 bis 1 Uhr in einem Zwei-Schichtenbetrieb angegeben. Im Bauschein ist unter Nr. 4 der Auflagen und Hinweise aufgenommen, dass durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen sei, dass die Eigenständigkeit der einzelnen Nutzungen gewährleistet sei; die Türen zwischen den Nutzungseinheiten, welche als zweiter Rettungsweg benutzt werden sollten, seien mit Türwächtern ausgestattet. Unter Nr. 5 ist der Hinweis enthalten, dass die erforderlichen Erlaubnisse gemäß § 33 i Gewerbeordnung (GewO) nicht eingeschlossen und gesondert zu beantragen seien; beim Fachbereich Ordnung bestünden diesbezüglich Bedenken.
- ¹¹ Unter dem 28. Oktober 2009 beantragte die damalige Vorhabenträgerin eine Nachtragsbaugenehmigung, um den Anforderungen des Gewerbeaufsichtsamts zu genügen. Der zum Zwecke des zweiten Rettungswegs ursprünglich erforderliche Verbindungsgang vor den WC-Bereichen solle durch die Errichtung von F 30 Trennwänden so abgeteilt werden, dass die jeweiligen WC-Einheiten den einzelnen Spielbetrieben zugeordnet seien. Es entstünden nun drei separate, nicht untereinander verbundene Spielhallen. Um eine Rettung aus einer Notfallsituation trotzdem zu gewährleisten, werde in den Trennwänden jeweils eine weitere Fluchttür (T30) in dem vorderen Bereich der Spielhalle 2 angeordnet. Eine Rettung sei somit über die benachbarten Betriebe möglich. Die Beklagte erteilte die beantragte Nachtragsbaugenehmigung unter dem 13. November 2009.
- ¹² Erstmals mit Anschreiben vom 22. April 2010 reichte die Klägerin einen Antrag auf Vorbescheid zum Einbau einer Verbindungstür zwischen den Servicebereichen 1 und 2 sowie zwischen den Servicebereichen 2 und 3 der bestehenden Spielstätten im Gebäude T2. . 4, L. , sowie einen Antrag auf Vorbescheid zum Einbau einer Verbindungstür zwischen den Servicebereichen 2 und 3 ein. Im Anschreiben heißt es, bislang seien drei Spielstätten ohne Verbindungstüren zwischen den aneinander angrenzend angeordneten Servicebereichen genehmigt. Im Vorfeld sei seitens der Beklagten geltend gemacht worden, der Einbau verändere bauplanungsrechtlich den genehmigten Zustand, da die abgetrennten Spielstätten nunmehr eine räumliche und organisatorische Verbindung erfahren würden, die eine andere planungsrechtliche Beurteilung bedinge. Der hier bauplanungsrechtlich interessierende Bereich stelle sich indes als faktisches Gewerbegebiet dar. In einem solchen seien Vergnügungsstätten unabhängig von ihrer Größe ausnahmsweise zulässig. Das Ermessen der Beklagte sei auf null reduziert. Der Einbau der Verbindungstür verändere die städtebaulich relevante Attraktivität des Standorts für die Besucher nicht.

- 13 Am 18. Mai 2010 reichte die Klägerin bei der Beklagten die endgültige Fassung dieser Anträge ein, mit der Frage, ob die drei bezeichneten Aufsichtsbereiche durch Einbau von zwei bzw. drei Türen (T30) verbunden werden dürfen.
- 14 Nach Anhörung der Klägerin lehnte die Beklagte mit Bescheid vom 4. August 2010 (betreffend die Verbindungstüren zwischen den Servicebereichen 1 und 2 sowie 2 und 3) und mit Bescheid vom 17. August 2009 (betreffend die Verbindungstüren zwischen den Servicebereichen 2 und 3) die beantragten (positiven) Bauvorbescheide ab. Die Erteilung einer Baugenehmigung für das geplante Bauvorhaben könne nicht in Aussicht gestellt werden. Das Straßengeviert, in dem das Vorhaben liege, stelle sich als Gemengelage dar. Es sei im Wesentlichen durch nicht störende Gewerbebetriebe sowie Schul- und Bildungseinrichtungen, Einzelhandelsgeschäfte und überwiegende Wohnbebauung längs der Straßen geprägt. Durch den Einbau der Verbindungstüren würden die bisher einzeln zu betrachtenden Spielhallen zusammen erstmals den Schwellenwert von 100 qm Nutzfläche überschreiten und somit den Flächenwert einer "nichtkerngebietstypischen" Spielhalle. Es seien zusätzliche Belastungen durch Immissionen zu befürchten, die im Konflikt zur vorhandenen Wohnbebauung stünden. Das geplante Bauvorhaben füge sich auch deshalb nicht in die vorhandene Bebauung ein, weil hier großflächige Vergnügungsstätten bislang nicht vorhanden seien.
- 15 Die Klägerin hat am 6. September 2010 Klage erhoben.
- 16 Zur Begründung hat sie unter Wiederholung und Vertiefung ihres Vorbringens aus dem Verwaltungsverfahren im Wesentlichen vorgetragen: Das Vorhabengebäude befinde sich in einem Bereich reiner Gewerbenutzung, der gegenüber der Wohnbebauung des Gevierts durch die Zu- und Abfahrt eines im Geviert befindlichen großflächigen Reifenfachhandels von der Wohnbebauung getrennt werde. In Gewerbegebieten seien auch kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. Sie habe auf dieser Grundlage einen Anspruch auf Erteilung der Genehmigung, weil durch die bauliche Veränderung hinsichtlich der Spielgeräte und des Kundenverhaltens keine Veränderung zu erwarten stehe.
- 17 Die Klägerin hat beantragt,
- 18 die Beklagte unter Aufhebung ihres Versagungsbescheids vom 4. August 2010 zu verpflichten, ihr auf ihre Bauvoranfrage einen positiven Vorbescheid zum Einbau von Verbindungstüren zwischen den Servicebereichen 1 und 2 und zwischen den Servicebereichen 2 und 3 in den drei bestehenden Automaten spielstätten im Gebäude T.-----straße 4 in L. zu erteilen,
- 19 die Beklagte unter Aufhebung ihres Versagungsbescheids vom 17. August 2010 zu verpflichten, ihr auf ihre Bauvoranfrage einen positiven Vorbescheid zum Einbau von Verbindungstüren zwischen den Servicebereichen 2 und 3 in den bestehenden Automaten spielstätten im Gebäude T.-----straße 4 in L. zu erteilen.
- 20 Die Beklagte hat beantragt,
- 21 die Klage abzuweisen.
- 22 Sie hat im Wesentlichen geltend gemacht: Im Zeitpunkt der ursprünglichen Genehmigung der Spielstätten sei das maßgebliche Gebiet als Mischgebiet eingeschätzt worden, in dem Spielhallen unter 100 qm Grundfläche ausnahmsweise zulässig seien. Angesichts der vollständigen räumlichen Trennung der Spielhallen seien die Genehmigungen erteilt worden. Nach neuerlicher Beurteilung sei von einer Gemengelage auszugehen. Ein faktisches Kerngebiet liege nicht vor. Bei Schaffung der zur Genehmigung gestellten Durchgänge entstehen jedoch eine bauliche, betriebliche und organisatorische Einheit der Spielhallen, die aufgrund ihrer Größe als kerngebietstypisch einzuschätzen sei.
- 23 Mit Urteil vom 10. November 2011 hat das Verwaltungsgericht die Beklagte antragsgemäß verpflichtet, der Klägerin auf ihre Bauvoranfragen vom 18. Mai 2010 einen positiven Bauvorbescheid zu erteilen. Zur Begründung hat es im Wesentlichen darauf abgestellt, die auf dem Vorhabengrundstück vorhandenen Spielstätten stellten schon heute eine Gesamtanlage dar, die bauplanungsrechtlich als kerngebietstypische Vergnügungsstätte zu bewerten sei. Durch den Einbau der streitigen Verbindungstüren ergebe sich keine relevante Änderung im Sinne des § 29 BauGB, weil sich durch sie die Auswirkungen der Gesamtspielhalle auf das Baugebiet nicht veränderten.
- 24 Dagegen richtet sich die Berufung der Beklagten, die der Senat mit Beschluss vom 14. Mai 2012 zugelassen und die Beklagte am 23. Mai 2012 begründet hat.

Zur Begründung der Berufung trägt die Beklagte im Wesentlichen vor: Erst durch den Einbau der Verbindungstüren entstehe aus bauplanungsrechtlicher Sicht eine Großspielhalle mit rund 300 qm bzw. 200 qm Spielfläche, die bodenrechtliche Relevanz aufweise. Eine Großspielhalle füge sich nicht in die umgebende Bebauung ein. Großflächige Vergnügungsstätten seien dort bisher nicht vorhanden. Aufgrund entstehender negativer Vorbildwirkung begründete die mit den Verbindungstüren entstehende Großspielhalle bewältigungsbedürftige Spannungen bzw. erhöhten diese jedenfalls.

26 Die Beklagte beantragt,

27 das angefochtene Urteil zu ändern und die Klage abzuweisen.

28 Die Klägerin beantragt,

29 die Berufung zurückzuweisen.

30 Die Klägerin verteidigt das angefochtene Urteil und führt ergänzend aus: Die drei Spielstätten seien aus bauplanungsrechtlicher Sicht bereits heute als einheitliche Anlage zu betrachten. Richtig sei, dass die drei vorhandenen Spielstätten räumlich und organisatorisch voneinander getrennt seien. Andererseits seien die drei Betriebe "Wand an Wand" mit einem einheitlichen betriebenen Konzept realisiert worden. Auf andere Weise sei auch die Einrichtung der zweiten Rettungswege jeweils über die benachbarten Flächen nicht zulässig gewesen. Hinzukommen, dass die vorhandenen Spielstätten im Wesentlichen die Front zumindest dieses Gebäudeteils einnähmen. Es existiere eine gemeinsame Stellplatzanlage und eine gemeinsame Toreinfahrt. Der Spielbetrieb sei auch einheitlich als ein Vorhaben genehmigt worden. Die Anzahl der einzusetzenden Mitarbeiter werde in der Genehmigung nicht genannt. Die erwähnten räumlich/organisatorischen Verbindungen seien ohne Vorbehalte Gegenstand der Baugenehmigung geworden, ebenso eine einheitliche Werbeanlage. Die späteren Modifizierungen, wie die Abtrennung des Flurbereichs vor den Toiletten, seien allein auf Vorgaben des Gewerberechts zurückzuführen. Unbeschadet dessen lägen die Spielhallen innerhalb eines faktischen Gewerbegebiets. Nähere Umgebung i.S.d. § 34 Abs. 1 BauGB sei ausschließlich der zur Kreuzung P. Straße orientierte Bereich der T.-----straße. Damit sei der Spielbetrieb auch als einheitliche Gesamtanlage auf der Grundlage des § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genehmigungsfähig. Besondere Gründe, die einer Genehmigungserteilung in einem Gewerbegebiet entgegenstünden, seien nicht ersichtlich. Selbst ausgehend von einer Gemengelage füge sich das Vorhaben auch dann ein, wenn davon auszugehen wäre, dass bisher nur drei kleine mischgebietstypische Vergnügungsstätten mit jeweils 100 qm genehmigt seien. Denn die Abgrenzung zwischen mischgebietsverträglicher und kerngebietstypischer Vergnügungsstätte könne nicht allein an Hand der Größe vorgenommen werden. Entscheidend seien deren Auswirkungen und deren Einzugsbereich. Hierauf bezogen ergäben sich durch die Herstellung einer internen Verbindung für das Personal keine Veränderungen. Die Spielflächen blieben unverändert. Ebenso zwingend bleibe es bei der Limitierung des Angebots. Dieses erfahre keine Erweiterung. Die vorhandenen oder interessierten Gäste fänden das absolut identische Angebot vor. Der einzige Unterschied bestehe darin, dass der Service statt von bisher drei von dann ein bis zwei Personen geleistet werden könne. Es stehe auch nicht zu befürchten, dass das Vorhaben Vorbildwirkung für die Ansiedlung weiterer kerngebietstypischer Nutzungen bilden könne. Die Beklagte könne sich zum einen auf § 15 BauNVO berufen. Zudem bestehe nicht die Gefahr, dass entsprechende Begehrlichkeiten betreffend die Ansiedlung weiterer (kerngebietstypischer) Spielhallen entstünden. Im November stehe die Ratifizierung des Ersten Glücksspieländerungsstaatsvertrags in Nordrhein-Westfalen an. Gleichzeitig solle ein entsprechendes Ausführungsgesetz in Kraft gesetzt werden. Das Ausführungsgesetz sehe ein Verbot von Mehrfachkonzessionen innerhalb eines Gebäudes und einen Mindestabstand zwischen zwei Spielhallen vor. Für bestehende Konzessionen sei eine Übergangsfrist bis zum 1. Juli 2017 vorgesehen. Damit scheidet künftig die Neuansiedlung weiterer Spielhallen im näheren Umkreis der vorhandenen Spielstätten aus.

31 Im Rahmen eines Ortstermins am 11. Oktober 2012 hat die Vorsitzende des Senats die Örtlichkeit in Augenschein genommen. Wegen der hierbei getroffenen Feststellungen wird auf den Inhalt des Protokolls und die im Ortstermin gefertigten Lichtbilder verwiesen.

32 Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Gerichtsakte sowie der beigezogenen Verwaltungsvorgänge der Beklagten Bezug genommen.

Gründe

33

Die zulässige, namentlich rechtzeitig in einer den Anforderungen aus § 124 a Abs. 6 VwGO genügenden Weise begründete Berufung der Beklagten hat Erfolg.

- 34 Die zulässige Verpflichtungsklage ist unter Änderung des angefochtenen Urteils abzuweisen.
- 35 Die Klägerin hat keinen Anspruch darauf, dass die Beklagte ihr die am 18. Mai 2010 beantragten (bauplanungsrechtlichen) Bauvorscheide für die Errichtung/Einbau einer Verbindungstür (T30) zwischen den Servicebereichen 1 und 2 sowie 2 und 3 bzw. nur zwischen den Servicebereichen 2 und 3 betreffend die drei im Gebäude T.-----straße 4 in L. bestehenden Automatenspielstätten (Gemarkung L. , Flur 32, Flurstücke 637) erteilt. Die ablehnenden Bescheide vom 4. bzw. 17. August 2010 sind rechtmäßig und verletzen die Klägerin nicht in ihren Rechten (vgl. § 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO).
- 36 Nach § 71 Abs. 1 und 2, § 75 Abs. 1 BauO NRW ist ein Bauvorbescheid zu erteilen, wenn dem Vorhaben unter den zum Gegenstand der Voranfrage gemachten Gesichtspunkten öffentlichrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Der Bauvorbescheid ist ein vorweggenommener Teil des feststellenden Ausspruchs der Baugenehmigung.
- 37 Vgl. BVerwG, Urteil vom 17. März 1983 - 4 C 14.85 -, BRS 49 Nr. 168 = juris Rn. 9.
- 38 Er setzt als solcher voraus, dass die zur Entscheidung gestellten Fragen ein Vorhaben betreffen, das der Genehmigungspflicht unterliegt.
- 39 In den Bauvoranfragen ist als Vorhaben die Errichtung/Einbau von einer bzw. zwei Verbindungstüren in die Servicebereiche der im Gebäude T3. -straße 4 in L. bestehenden Spielstätten bezeichnet. Dieses ist indes einer isolierten baurechtlichen Beurteilung nicht zugänglich, vielmehr ist insoweit der Gesamtbetrieb von drei Spielstätten mit geänderten Verbindungstüren im Servicebereich in den Blick zu nehmen und die Bauvoranfrage bei verständiger Auslegung entsprechend zu verstehen. Dabei handelt es sich um ein genehmigungspflichtiges Vorhaben (1.), das zugleich eine bauplanungsrechtliche Beurteilung nach § 29 Abs. 1 i. V. m. § 34 BauGB erfordert (2.). Nach dieser ist das Vorhaben unzulässig (3.).
- 40 1. Dass die Änderung der vorhandenen Bausubstanz und die damit verbundene Änderung der Betriebsabläufe nach § 63 Abs. 1 BauO NRW genehmigungsrechtlich relevant ist, bedarf keiner Vertiefung. Das wird auch von der Klägerin nicht in Abrede gestellt. Es geht um eine Veränderung einer baulichen Anlage, welche die Genehmigungsfrage jedenfalls in bauordnungsrechtlicher Hinsicht ohne weiteres schon unter dem Gesichtspunkt der Gefahrenabwehr, insbesondere des Brandschutzes neu aufwirft, da es um Öffnungen in Brandschutzwänden geht. Hierauf bezogen ergeben sich allerdings auch aus der Sicht der Beteiligten keine Bedenken gegen das Vorhaben. Die Bauvorbescheidsanfragen sind entsprechend - wie der Prozessbevollmächtigte der Klägerin in der mündlichen Verhandlung bestätigt hat - auf die zwischen den Beteiligten streitige Frage nach der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens beschränkt.
- 41 2. Die von der Klägerin ins Auge gefasste Öffnung der Servicebereiche der vorhandenen Spielhallen führt zugleich auf eine bauplanungsrechtlich relevante Änderung bzw. Nutzungsänderung der vorhandenen baulichen Anlage.
- 42 Nach § 29 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben planungsrechtlich (nur) relevant und an den Maßstäben der §§ 30 bis 37 BauGB zu messen, wenn es die Errichtung, die Änderung oder die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage zum Gegenstand hat. Unter Änderung ist dabei die Änderung der Substanz der baulichen Anlage in städtebaulich relevanter Weise zu verstehen, d.h. der Umbau, der Ausbau und die Erweiterung. Städtebaulich relevant können auch innerhalb der Anlage vorgenommene Veränderungen sein, wie sie die Klägerin beabsichtigt, in denen weder das Erscheinungsbild angetastet noch das Bauvolumen erweitert wird. Denn es reicht aus, wenn die Anlage nach der baulichen Maßnahme in bauplanungsrechtlicher Hinsicht als eine andere erscheint.
- 43 Vgl. BVerwG, Urteil vom 10. Oktober 2005 - 4 B 60.05 -, BRS 69 Nr. 114 = juris Rn. 4.
- 44 Eine Nutzungsänderung in bauplanungsrechtlichem Sinne ist immer dann auszunehmen, wenn die - jede Art von Nutzung eigene - Variationsbreite der bestehenden Nutzung überschritten wird und ferner durch die Aufnahme dieser veränderten Nutzung bodenrechtliche Belange, wie sie insbesondere § 1 Abs. 6 BauGB bestimmt, erneut berührt werden können, so dass sich die Genehmigungsfrage unter bodenrechtlichen Aspekten neu stellt. Dies ist vor allem der Fall, wenn der geänderten Nutzung unter städtebaulichen Gesichtspunkten eine andere Qualität zukommt.

Ständige Rechtsprechung z.B. BVerwG, Beschluss vom 1. März 1989 - 4 B 24.89 - BRS 49 Nr. 171 = juris Rn. 3 (Umwandlung eines Kinos in eine Spielhalle); OVG NRW, Urteil vom 29. Januar 1997 - 11 A 2980/94 -, BRS 59 Nr. 27 = juris Rn. 11(Erweiterung einer vorhandenen Spielhalle um die Grundfläche eines bisherigen Imbissrestaurants).

- 46 Das betrifft insbesondere auch den Fall, dass mehrere bisher bauplanungsrechtlich selbständige, und daher für sich genommen, mischgebietsverträgliche Spielhallen zu einer einheitlichen Vergnügungsstätte zusammengeführt werden, die ihrerseits mit Blick auf ihre Ausrichtung und ihren Einzugsbereich kerngebietstypisch ist.
- 47 Entscheidend ist der Vergleich des (genehmigten) Bestands mit der Anlage nach der vorgesehenen Umgestaltung. Gegenstand der baurechtlichen Beurteilung ist das Änderungsvorhaben, wie es der Bauherr zur (bauplanungsrechtlichen) Vorbescheidung stellt und wie sich dieses im Verhältnis zum bisherigen Vorhaben verhält. Welche oder wie viel Vorhaben baurechtlich im Bestand genehmigt sind, ist wiederum anhand der Baugenehmigung in Verbindung mit dem Genehmigungsantrag zu bestimmen, durch den der Bauherr grundsätzlich den Inhalt des Vorhabens festlegt.
- 48 Vgl. BVerwG, Urteil vom 18. April 1996 - 4 C 17.94 -, BRS 58 Nr. 55 = juris 17.
- 49 Es zählt der objektive Erklärungsinhalt der Genehmigung, der durch Auslegung zu ermitteln ist. Demgegenüber ist die Motivlage des Bauherrn oder der Baugenehmigungsbehörde allein, soweit sie nicht im Bauschein ihren objektiven Ausdruck gefunden hat, unerheblich.
- 50 Das zugrundegelegt führt das hier zur Vorbescheidung gestellte Vorhaben zu einer relevanten Änderung bzw. Nutzungsänderung der baulichen Anlage. Infolge der Öffnung der Türen zwischen den Servicebereichen der bestehenden Spielhallen wird die Variationsbreite der bisher zugelassenen Nutzung überschritten und der Charakter des bisherigen Betriebsgeschehens bauplanungsrechtlich in relevanter Weise verändert. Denn durch die Zusammenführung der Servicebereiche der drei Spielhallen, aber auch bei der Zusammenführung von nur zwei Spielhallen, entsteht erstmals eine einheitliche (kerngebietstypische) Vergnügungsstätte. Demgegenüber war bisher nur eine Agglomeration von einzelnen Vergnügungsstätten genehmigt, welche bauplanungsrechtlich isoliert zu bewerten und insoweit jeweils mischgebietsverträglich waren.
- 51 Kerngebietstypisch und damit zugleich mischgebietsunverträglich ist eine Vergnügungsstätte, wenn sie als zentraler Dienstleistungsbetrieb einen größeren Einzugsbereich besitzt und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar ist oder jedenfalls sein soll. Nicht kerngebietstypisch ist eine Spielhalle dagegen nur dann, wenn sie allein der Entspannung und Freizeitbetätigung in einem begrenzten Stadtteil dient. Die Abgrenzung lässt sich nicht generell, sondern nur nach den Verhältnissen des Einzelfalls beantworten. Im Rahmen dieser Einzelfallbeurteilung ist die Größe des Betriebs ein maßgeblicher Anhalt. Dieser wird bei einer Spielhalle vor allem durch die Fläche (Raumgröße), die Zahl und die Art der Spielgeräte sowie die Besucherplätze bestimmt.
- 52 Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29. Oktober 1992 - 4 B 103.92 -, BRS 54 Nr. 49 = juris Rn. 4; Urteil vom 18. Mai 1990 - 4 C 49.89 -, BRS 50 Nr. 166 = juris Rn. 26; OVG NRW, Urteil vom 10. April 2003 - 10 A 4726/00, S. 10 f. des amtl. Umdrucks.
- 53 In diesem Sinne werden von der Rechtsprechung überwiegend Spielhallen nur bis zu einer Nutzfläche von etwa 100 qm als mischgebietsverträglich angesehen. Dabei gewinnt die indizielle Bedeutung der Größe der Spielhalle umso mehr Gewicht, je mehr diese den Schwellenwert über- oder unterschreitet. In diesem Sinne dürfte die Nutzfläche einer Spielhalle von etwa 150 qm in aller Regel für ein Kerngebiet typisch sein.
- 54 Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29. Oktober 1992 - 4 B 103.92 -, BRS 54 Nr. 49 = juris Rn. 3; OVG Urteil vom 10. April 2003 - 10 A 4726/00 - S. 10 f. des amtl. Umdrucks.
- 55 Zu berücksichtigen ist ferner, ob die Spielhalle zusammen mit anderen Spielhallen oder auch z.B. Gaststättenbetrieben, die ihre Attraktivität steigern, bauplanungsrechtlich ein einheitliches Vorhaben darstellen. Dies ist durch Auslegung der Baugenehmigung bzw. im baurechtlichen Genehmigungsverfahren anhand der Bauunterlagen zu beurteilen.
- 56 Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. April 1993 - 1 C 9.92 -, NVwZ-RR 1993, 545 = juris Rn. 15.
- 57 Die Frage ist danach zu beantworten, ob es sich um jeweils selbständige Nutzungseinheiten oder Teile einer betrieblichen Einheit als Gesamtanlage handelt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es grundsätzlich Sache des Bauherrn ist, durch seinen Genehmigungsantrag den Inhalt des Vorhabens festzulegen, soweit er sich dabei

innerhalb derjenigen Grenzen hält, die einer Zusammenfassung oder Trennung objektiv gesetzt sind. Das den Gegenstand der Baugenehmigung bildende Vorhaben kann nur dann unterteilt werden, wenn der Bauherr subjektiv mit einer solchen Teilung einverstanden ist und das Vorhaben objektiv in baurechtlich und bautechnisch selbständige und von einander unabhängige Vorhaben geteilt werden kann.

- 58 Vgl. BVerwG, Urteil vom 20. August 1992 - **4 C 57.89** - BRS 54 Nr. 50 = juris Rn. 21; OVG NRW, Beschluss vom 25. September 2012 - **2 B 1048/12** -, S. 4 des amtlichen Umdrucks m. w. N.
- 59 Allein die Belegenheit von Betriebsstätten gleicher Nutzung innerhalb eines Gebäudes ist kein Anhalt für eine betriebliche Einheit. So wie andererseits die gewerberechtliche Selbständigkeit allein kein Anhalt für die Annahme selbständiger Vorhaben auch in bauplanungsrechtlicher Hinsicht ist. Ein aus drei gewerberechtlich selbständigen Spielhallen bestehender Komplex kann eine betriebliche Einheit sein und als solche einen baurechtlich genehmigten Bestand einer Vergnügungsstätte im Sinne der Baunutzungsverordnung darstellen.
- 60 Vgl. BVerwG, Urteile vom 18. April 1996 - **4 C 17.94** -, BRS 58 Nr. 55 = juris Rn. 17, und vom 27. April 1993 - **1 C 9.92** -, **NVwZ-RR 1993, 545** = juris Rn. 15.
- 61 In Mitten steht also der Gesichtspunkt einer möglichen betrieblichen (Funktions-) Einheit als zentraler Dienstleistungsbetrieb mit einem größeren Einzugsbereich für ein größeres und allgemeines Publikum.
- 62 Vgl. BVerwG, Urteil vom 20. August 1992 - **4 C 57.89** -, BRS 54 Nr. 50 = juris Rn. 21.
- 63 Im Ausgangspunkt ist - vergleichbar der im Zusammenhang mit der Bewertung der Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben aufgeworfenen Problemstellung -
- 64 auf baulich und betrieblichfunktionale Gesichtspunkte abzustellen.
- 65 Vgl. zu jener Problemstellung insbesondere: BVerwG, Urteil vom 24. November 2005 - **4 C 14.04** -, **BVerwGE 124, 376** = BRS 69 Nr. 72 = juris Rn. 17 ff.; OVG NRW Urteil vom 28. April 2009 - **2 A 1416/09** -, BauR 2011, 560 = juris Rn. 95 ff.
- 66 Für die räumliche Abgrenzung eines Betriebs ist entsprechend regelmäßig auf die nach außen erkennbare baulichen Gegebenheiten abzustellen. Eine selbständige Spielhalle kann daran zu erkennen sein, dass sie unabhängig von anderen Spielstätten genutzt werden kann und baurechtlich auch als eigenständiges Vorhaben genehmigungsfähig wäre und die jeweiligen Einzelanlagen zur Genehmigung gestellt worden sind. Werden die Anlagen gemeinsam zur Genehmigung gestellt - was für sich ein Indiz für ein einheitliches Vorhaben darstellt -, müssen, um von selbständigen Vorhaben ausgehen zu können, die beigefügten Unterlagen, wie Betriebsbeschreibung, Planzeichnungen usw. mit hinreichender Deutlichkeit erkennen lassen, dass eine betriebliche Einheit nicht anzunehmen ist; das betrifft namentlich auch die betrieblichfunktionale Zuordnung der jeweilige Nutzungseinheiten. Sie müssen regelmäßig einen eigenen Eingang, eigene Nebenanlagen und Personalräume aufweisen und unabhängig von anderen Betrieben geöffnet oder geschlossen werden können.
- 67 Für die Prüfung einer weitergehenden Funktionseinheit ist in diesen Fällen dann regelmäßig kein Raum. Die Baunutzungsverordnung kennt nur den Begriff der Vergnügungsstätte und stellt dabei auf die jeweilige betriebliche (Funktions-)Einheit ab. Ein dem Einkaufszentrum als einer besonderen Form der Agglomeration im Übrigen selbständiger Einzelhandelsbetriebe vergleichbare Nutzungsart "Vergnügungszentrums" mit eigenständigen Voraussetzungen für deren Zulässigkeit, sieht die Baunutzungsverordnung demgegenüber nicht vor. Eine solche Agglomeration stellt für sich noch keine kerngebietstypische Vergnügungsstätte dar.
- 68 Wie bei der Bewertung der Frage der Großflächigkeit bei der Agglomeration von im Grundsatz betrieblichfunktional getrennten Betrieben ist eine Ausnahme davon geboten, wenn die Betriebsflächen innerhalb eines Gebäudes in bautechnisch und betrieblich organisatorisch selbständig nutzbare Einheiten aufgeteilt wird, diese Aufteilung aber nach der Verkehrsauffassung aus der Sicht der Nutzer als Einheit in Erscheinung tritt und dadurch eine kerngebietstypisch gesteigerte Anziehungskraft auf die Spieler ausübt und nicht nur als - wenn auch vielleicht auf der Grundlage eines planvollen wirtschaftlichen Zusammenwirkens - Nebeneinander einzelner - selbständiger - Betriebe erscheint; mit anderen Worten, wenn sich die Aufteilung als künstliche Aufspaltung und Umgehung der Zulassungsbeschränkung darstellt, welche die Spielhallen unterliegen, die ein größeres und allgemeines Publikum erreichen wollen und auf einen Einzugsbereich über den jeweiligen Stadtteil hinaus angelegt sind.
- 69 Im Ansatz vergleichbar: OVG Saarland, Beschluss vom 7. Februar 2012 - **2 B 422/ 11** -, juris Rn. 29; VG München, Urteil vom 26. März 2009 - **M 11 K 08.3152** -, juris Rn. 48, 56.

- 70 Das zugrunde gelegt stellt der im Rahmen der Bauvoranfrage vorgestellte Betrieb von drei Spielstätten mit geöffnetem Servicebereich eine Vergnügungsstätte als Gesamtanlage dar, welche als kerngebietstypisch einzustufen ist. Sie zielt - wie das Verwaltungsgericht zutreffend herausgestellt hat - darauf, ein größeres und allgemeines Publikum anzusprechen und ist auf einen Einzugsbereich über den jeweiligen Stadtteil hinaus angelegt. Die exponierte Lage an einer Ausfallstraße, die umfangliche Gesamtnettospielfläche der verbundenen Betriebe sowie die gemeinsame Bewirtschaftung, welche durch die Öffnung der Servicebereiche deutlich zu Tage tritt, sind Beleg dafür, dass hier nicht drei Spielhallen in Konkurrenz mit anderen um ein lokales Publikum buhlen, sondern durch ein entsprechendes konzeptionell einheitliches Vorgehen ein weitläufigeres Publikum angesprochen werden kann und angesprochen werden soll.
- 71 Demgegenüber ist die bisherige Genehmigungslage auf die Zulassung dreier Spielbetriebe, die nicht nur gewerberechtlich, sondern auch bauplanungsrechtlich eigenständige Betriebe vorstellen sollten, ausgerichtet, die für sich betrachtet, namentlich mit Blick auf die jeweils in Rede stehenden Nettospielflächen nicht als kerngebietstypisch zu bewerten sind. Genehmigt ist nach dem objektiven Erklärungsinhalt der einschlägigen Baugenehmigung vom 7. Juli 2009 in der Fassung, die sie durch die Nachtragsbaugenehmigung vom 13. November 2009 erhalten hat, eine bloße Agglomeration von mehreren selbständigen Vergnügungsstätten.
- 72 Indiz für ein einheitliches Vorhaben mag der ursprünglich einheitliche Bauantrag sein, in dem auch in der Betriebsbeschreibung gesonderte Betriebsstrukturen nicht ausdrücklich benannt waren. Indes ist der Genehmigungsbescheid in Anlehnung an den Bauantrag auf die Trennung der Nutzungseinheiten (auch in bauplanungsrechtlicher Hinsicht) angelegt. Im Antrag, welche der Genehmigung vom 7. Juli 2009 zugrundeliegt, ist das Vorhaben als "Nutzungsänderung ... in 3 Spielbetriebe" benannt. Dies greift auch die Auflage Nr. 4 auf, welche insbesondere die organisatorische Trennung voraussetzt. Zwar sah die Genehmigung vom 7. Juli 2009 noch eine Durchgangsmöglichkeit über den Toilettenbereich vor. Nach Erlass der Nachtragsgenehmigung ist allerdings gewährleistet, dass für Besucher ein Wechsel zwischen den einzelnen Einheiten nicht mehr, auch nicht über den Sanitärbereich möglich ist.
- 73 Demgegenüber fallen die gleichförmig in Erscheinung tretenden Eingangsbereiche nicht weiter ins Gewicht. Sie werden auch jeweils gesondert beworben und sind einzeln benannt. Die Fluchttüren des zweiten Rettungswegs führen zwar jeweils in den benachbarten Spielhallenbetrieb. Sie sind allerdings mit Türwächter versehen und nur als Notfalltüren genehmigt. Über sie wird eine bautechnische bzw. organisatorische Einheit nicht in einer Weise hergestellt, welche eine Einheit begründen würde. Hieraus ergibt sich zwar eine gewisse betriebliche Abhängigkeit, die allerdings in erster Linie nur bestätigt, dass hier eine Agglomeration von selbständigen Vergnügungsstätten entstehen sollte, was eine Gesamtanlage aber für sich nicht zu begründen vermag. Entsprechendes gilt im Hinblick auf die gemeinsame Stellplatzanlage und die unterbliebene Zuordnung der einzelnen Stellplätze zu den jeweiligen Nutzungseinheiten. Die Auflage Nr. 4 Satz 1 zur Baugenehmigung vom 7. Juli 2009, die auch durch die Nachtragsgenehmigung keine Änderung erfahren hat, durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass die Eigenständigkeit von den einzelnen Nutzungen (gemeint sind ersichtlich die Nutzungseinheiten) gewährleistet wird, bringt insoweit hinreichend zum Ausdruck, dass nur drei isolierte Vorhaben zulässig sein sollten; eine weitergehende organisatorische Einheit sollte nicht hergestellt werden dürfen.
- 74 Der Umstand, dass in der Baugenehmigung keine weiteren Vorgaben zu den Mitarbeitern der einzelnen Betriebe gemacht worden sind, stellt - entgegen der Ansicht der Klägerin - in der gegebenen Situation kein entscheidendes Indiz für ein einheitliches Vorhaben dar. Wenn in der zum Genehmigungsgegenstand gemachten Baubeschreibung als Dienstleistung beschrieben wird, Aufsichtspersonal überwacht die Lokalität, Automaten und Ausschank, kann dies sinnhaft nur dahin verstanden werden, dass die genannten Abläufe, wie die Betriebszeiten für die jeweilige Nutzungseinheit gilt, d.h. jeweils eine Person als anwesend vorgestellt ist. Alles andere stellte sich als eine Umgehung der von der Baugenehmigung vorausgesetzten baulichen und betrieblichen Trennung der Nutzungseinheiten und damit als "Etikettenschwindel" dar.
- 75 Vgl. dazu allgemein: OVG NRW, Urteil vom 25. August 2011 - 2 A 38.10 -, **BauR 2012, 58** = juris Rn. 49.
- 76 An dem objektiven Erklärungsinhalt der Baugenehmigung betreffend die derzeitige Nutzung ist die Klägerin festzuhalten ebenso wie an ihrem Bauvorbescheidsantrag. Mit diesem macht die Klägerin selbst geltend, durch die Verbindungstüren erstmals eine Einheit, zwischen - wie sie in dem Anschreiben vom 22. April 2010 und in der Klagebegründung betont hat - räumlich und organisatorisch völlig getrennten Spielhallen zu begründen. Dies sei aber bauplanungsrechtlich nicht relevant, weil sich die Änderung auf die Attraktivität des Spielbetriebs für die Besucher nicht auswirke.

Dabei mag zutreffen, dass die Öffnung der Türen den Betrieb der Spielhallen und seine städtebaulichen Auswirkungen insoweit nicht nachhaltig verändern als damit keine unmittelbare Attraktivitätssteigerung verbunden ist und eine Nutzungsintensivierung kaum begründen kann. Darauf ist aber hier nicht abzustellen. Denn auf die Frage einer Attraktivitätssteigerung kommt es nicht allein an. Wird eine betriebliche Einheit erstmals durch die Verbindungstüren geschaffen, handelt es sich um ein neues - nämlich einheitliches - Vorhaben und ergibt sich für die Beklagte erstmals auch die rechtliche Möglichkeit, die Wirkung der Nutzungseinheiten als solche in den Blick zu nehmen.

- 78 3. Die also nach § 29 BauGB erforderliche Prüfung des Vorhabens hat sich an § 34 BauGB auszurichten, da das Vorhabengrundstück im unbeplanten Innenbereich liegt. Danach ist das Vorhaben der Art der baulichen Nutzung nach unzulässig. Die Zulässigkeit lässt sich nicht aus § 34 Abs. 2 Halbsatz 1 BauGB ableiten, weil das Vorhabengrundstück nicht in einem Gebiet liegt, dessen Eigenart einem der Baugebiete der §§ 2 ff. BauNVO entspricht (a.). Es fügt sich auch nicht im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Art der baulichen Nutzung nach in die Eigenart der näheren Umgebung ein (b.).
- 79 a. § 34 Abs. 2 Halbsatz 1 BauGB ist nicht als Maßstab für die bauplanungsrechtliche Beurteilung heranzuziehen, weil die nähere Umgebung des Vorhabengrundstücks keinem der Baugebiete der §§ 2 ff. BauNVO entspricht. Insbesondere befindet es sich nicht, wie die Klägerin meint, in einem faktischen Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO, in dem kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden können (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).
- 80 Die für die Beurteilung des Gebietscharakters maßgebliche nähere Umgebung eines Grundstücks wird dadurch ermittelt, dass in zwei Richtungen, nämlich in Richtung vom Vorhaben auf die Umgebung und in Richtung von der Umgebung auf das Vorhaben geprüft wird, wie weit die jeweiligen Auswirkungen reichen. Zu berücksichtigen ist die Umgebung einmal insoweit, als sich die Ausführung des Vorhabens auf sie auswirken kann und zweitens insoweit, als die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder doch beeinflusst. Bei der Ermittlung der näheren Umgebung ist die Betrachtung auf das Wesentliche zurückzuführen und sind Fremdkörper und Ausnahmen außer Acht zu lassen, solange beispielsweise die erkennbaren "Grundzüge der Planung" durch sie nicht berührt werden. Bei der für die Prüfung erforderlichen Bestandsaufnahme ist grundsätzlich alles tatsächlich Vorhandene in den Blick zu nehmen. Die Grenzen der näheren Umgebung sind nicht schematisch, sondern nach der jeweiligen städtebaulichen Situation zu bestimmen. Es darf aber nicht nur diejenige Bebauung als erheblich angesehen werden, die gerade in der unmittelbaren Nachbarschaft des Baugrundstücks überwiegt, sondern es muss auch die Bebauung der weiteren Umgebung des Grundstücks insoweit berücksichtigt werden, als auch sie noch "prägend" auf dasselbe einwirkt. Wie weit die wechselseitige Prägung - und damit die "nähere Umgebung" - reicht, ist eine Frage des jeweiligen Einzelfalls.
- 81 Vgl. BVerwG, Beschlüsse vom 11. Februar 2000 - 4 B 1.00 -, BRS 63 Nr. 102 = juris Rn. 34 und 44, vom 20. August 1998 - 4 B 79.98 -, BRS 60 Nr. 176 = juris Rn. 7 f., und vom 11. November 1980 - 4 B 207.80 -, BRS 36 Nr. 54 = juris Rn. 2, Urteile vom 26. Mai 1978 - IV C 9.77 -, BVerwGE 55, 369 = NJX2. 1978, 2564 = juris Rn. 33, und vom 18. Oktober 1974 - IV C 77.73 -, BRS 28 Nr. 27 = juris Rn. 15; OVG NRW, Beschluss vom 9. Januar 2012 - 2 A 536/11 -, S. 3 f. des amtl. Umdrucks, Urteile vom 9. September 2010 - 2 A 508/09 -, juris Rn. 35, und vom 19. April 2010 - 7 A 2362/07 -, juris Rn. 56.
- 82 Legt man diesen Maßstab an, entspricht die nähere Umgebung des Vorhabengrundstücks keinem der Baugebiete der §§ 2 ff. BauNVO. Es scheidet sowohl die Qualifizierung als faktisches Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO aus als auch eine Einordnung als Mischgebiet im Sinne von § 6 BauNVO aus.
- 83 Die für die Ermittlung des Gebietscharakters maßgebliche nähere Umgebung des Vorhabengrundstücks entspricht in etwa dem Straßengeviert, das sich durch die T.-----straße , P. Straße und I.-----straße ergibt. Wo die westliche Grenze genau verläuft und ob diese erst bei der G.----straße endet, mag dahinstehen, denn jedenfalls ist die von der Klägerin geltend gemachte Beschränkung des Blicks auf die Gewerbetriebe, die sich auf und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Vorhabengrundstück befinden, nach dem Eindruck, den die Vorsitzende vor Ort gewonnen und dem Senat unterstützt durch das vorliegende Karten- und Fotomaterial vermittelt hat, zu kurz gegriffen.
- 84 Auf dem Vorhabengrundstück befinden sich mit der Autovermietung T1. und der vorhandenen Büronutzung eines Tuningbetriebs weitere gewerbliche Nutzungen; so an der Ecke zur P. Straße ein "Q1. -T4. " sowie in Richtung I.-----straße das Autohaus B. (T.-----straße 14), mit Pflege und Werkstattbetrieb. Im rückwärtigen, gleichermaßen durch eine Zufahrt von der T.-----straße wie von der P. Straße zu erreichen, befinden sich ein Pkw-Garagenhof,

Freiflächen sowie die Stellflächen einer Werkzeug- und Baumaschinenvermietung (P. Straße 122) und die Gebäude und Flächen des Q2. Reifendienstes (P. Straße 110). Zugleich befindet sich gewerbeunabhängige Wohnnutzung in nicht unerheblichen Umfang in der in den Blick zu nehmenden näheren Umgebung. Das Wohnhaus T.-----straße 2 neben "Q1. -T4. " ist allerdings offensichtlich leerstehend. Entlang der T.-----straße liegen aber hinter der Zufahrt zum rückwärtigen Garagenhof und zur Betriebsfläche des Reifendienstes weitere Wohnhäuser, sowie an der Ecke zur I.-----straße eine kirchliche Nutzung. Die straßennahe Wohnbebauung entlang der I.-----straße zieht sich bis zur G.---straße hoch; etwa auf halber Höhe in dieser Richtung finden sich im rückwärtigen Bereich gewerblich genutzte Gebäude eines Zeltverleih- und Getränkehandels (I2. -straße 93). Die Wohnbebauung setzt sich an der G.---straße fort, unterbrochen durch einen Schulkomplex, der sich hier bis in den rückwärtigen Bereich erstreckt. Im Weiteren schließt sich entlang der P. Straße Richtung T.-----straße eine mehrgeschossige Bebauung an mit Ladenlokalen im Erdgeschoss und darüber liegender Wohnnutzung. In Höhe P. Straße 90 befinden sich im rückwärtigen Bereich über eine Zufahrt erreichbar Lagergebäude und Flächen eines Bootshandels, wohl auch mit angeschlossener Werkstatt. Durch diese Zufahrt wird im Weiteren ein Wohnhaus erschlossen. In östlicher Richtung finden sich straßennah die Gebäude des Autohauses B1. GmbH, P. Straße 94/102; im rückwärtigen Bereich ein weiterer Kfz-Betrieb (Lackierung/Werkstatt). Bis zu dem bereits genannten Reifenhandel und dem Gebäude des Werkzeug- und Baumaschinenverleihs liegen vereinzelt straßennah weitere Gebäude mit mehrgeschossiger Wohnnutzung. Der Schluss auf ein Mischgebiet für den Bereich des Vorhabengrundstücks erscheint mit Blick auf die Massierung der gewerblichen Nutzungen und des Störungspotentials, das ein Reifenservice in der hier gegebenen Ausdehnung, aber auch die vorhandenen Werkstattnutzungen bei typisierender Betrachtung mit sich bringen können, nicht angebracht. Einer Einstufung als Gewerbegebiet steht andererseits die prägende Wohnbebauung entgegen. Das gilt selbst für den Fall, dass man eine Trennung des Gevierts in einen westlich einer gedachten Linie Höhe P. Straße 90 (Bootshandel) bzw. I.-----straße 93 (Getränke/Partyservice) durch Mischgebietsnutzungen geprägten und einen östlichen Bereich gewerbelastigen Bereich nachvollzieht. Denn auch in diesem Bereich finden sich prägende Wohnnutzungen; in den Blick zu nehmen sind insbesondere die mehrgeschossigen Wohnhäuser entlang der P. Straße westlich des Reifenhandels und die Wohnbebauung Ecke T.-----straße , I.-----straße , deren Ruhebereiche zu dem Gargenhof ausgerichtet sind. Die Wohnhäuser P. Straße 106/108 stelle sich nicht als "Fremdkörper" dar; sie zeugen davon, dass die gewerbliche Nutzung in eine vormals eher mischgebietsgeprägte Straßenrandbebauung (weiter) vorgedrungen ist, ohne dass allerdings die Wohnnutzung ihre Eignung, die Umgebung (mit-) zu prägen verloren hätte. Entsprechendes gilt für die Wohnbebauung im Bereich T.-----straße Ecke I.-----straße . Auch diese kann bei der Bewertung nicht ausgeblendet werden. Dies führte auf eine zu kleinteilige Betrachtung. Es wäre insbesondere außer Acht gelassen, dass die Wohnbebauung das Vorhabengrundstück, zu dem von der I.-----straße Sichtbeziehung besteht, wenn auch nur auf den rückwärtigen Gebäudeteil, ohne Weiteres mitprägt, wie umgekehrt die Nutzung auf dem Vorhabengrundstück eine städtebaulich relevante Beziehung zur Wohnbebauung aufweist. Der Charakter der T.-----straße und der P. Straße als Ausfallstraßen wirkt sich unter Einbeziehung ihres Ausbauzustands als Grenze für die zu betrachtende nähere Umgebung aus. Sie vermitteln keinen Bezug zu den südlich der P. Straße gelegenen Gewerbetrieben und zur östlich der T.-----straße gelegenen Betriebssportanlage und zum dortigen Parkplatz, der es rechtfertigen würde, die maßgebliche nähere Umgebung des Vorhabengrundstücks nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB in westlicher Richtung auf die gewerbliche Nutzung an der T.-----straße Ecke P. Straße zu verengen.

- ⁸⁵ b) Gemessen an § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB fügt sich das Vorhaben der Klägerin nach Art der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.
- ⁸⁶ Ein Vorhaben fügt sich nicht im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn es, bezogen auf die in dieser Vorschrift genannten Kriterien, den aus der Umgebung ableitbaren Rahmen überschreitet, indem es dort kein "Vorbild" oder keine "Entsprechung" findet und - zusätzlich - geeignet ist, bodenrechtlich beachtliche und erst noch ausgleichsbedürftige Spannungen zu begründen oder vorhandene Spannungen zu erhöhen. Die Prüfung hat also in zwei Schritten zu erfolgen. Dabei fällt mit der Beantwortung der ersten Frage, ob sich das hinzukommende Vorhaben im Rahmen der bereits in der Umgebung vorhandenen baulichen Nutzung hält, eine wichtige Vorentscheidung, die innerhalb des zweiten Prüfungsschritts nur noch ausnahmsweise korrigiert werden kann.
- ⁸⁷ Vgl. etwa BVerwG, Urteil vom 15. Dezember 1994 - 4 C 13.93 -, BRS 56 Nr. 61 = juris Rn. 17.
- ⁸⁸ Gemessen an diesen Maßstäben fügt sich das Vorhaben der Klägerin in die Eigenart der näheren Umgebung nicht ein. Es findet hier kein ausreichendes Vorbild (1) und ist - mit Blick auf eine mögliche Vorbildwirkung - geeignet bodenrechtliche Spannungen auszulösen (2).

- ⁸⁹ (1) In den übrigen Gewerbebetrieben der näheren Umgebung findet der vorgestellte als kerngebietstypisch einzustufende Spielbetrieb, kein Vorbild. Es handelt sich nicht einmal um typischerweise (nur) in einem Kerngebiet anzutreffendes Gewerbe. Auf den bereits bestehenden Spielbetrieb kann sich die Klägerin in seiner Vorbildwirkung nicht berufen. Dieser stellt sich - wie ausgeführt - in seiner derzeit betriebenen Form nicht als eine kerngebietstypische Anlage dar.
- ⁹⁰ (2) Das Vorhaben innerhalb der prägenden Bebauung ist nicht ausnahmsweise ohne entsprechendes Vorbild - bauplanungsrechtlich zulässig. Das Erfordernis des Einfügens im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB hindert nicht schlechthin daran, den durch die Eigenart der näheren Umgebung vorgegebenen Rahmen zu überschreiten; es hindert nur, dies in einer Weise zu tun, die - sei es durch das Vorhaben selbst, sei es in Folge seiner nicht auszuschließenden Vorbildwirkung - geeignet ist, bodenrechtlich beachtliche Spannungen auszulösen oder zu erhöhen.
- ⁹¹ Vgl. BVerwG, Urteile vom 26. Mai 1978 - 4 C 9.77 -, BVerwGE 55, 369 = juris Rn. 47, und vom 17. Juni 1993 - 4 C 17.91 -, BRS 55 Nr. 72 = juris Rn. 19.
- ⁹² Das sind Spannungen, die potentiell ein Bedürfnis für eine ausgleichende städtebauliche Planung nach sich ziehen können. Die bloß abstrakte oder entfernte Möglichkeit, dass ein Vorhaben entsprechende Konflikte auslöst genügt allerdings nicht. Bei der Überschreitung des Rahmens kommt es maßgeblich darauf an, ob die gegebenen Situation verschlechtert, gestört, belastet oder in Bewegung gebracht wird.
- ⁹³ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 25. März 1999 - 4 B 15.99 -, BRS 62 Nr. 101 = juris Rn. 6, Urteile vom 15. Dezember 1994 - 4 C 13.93-, BRS 56 Nr. 56 = juris Rn. 21 und vom 18. Februar 1983 - 4 C 18.81 -, BVerwGE 67, 23 = BRS 40 Nr. 64 = juris Rn. 23.
- ⁹⁴ Bodenrechtliche Spannungen in diesem Sinne lässt die Öffnung der Servicebereiche der vorhandenen Spielhallen indes schon deshalb befürchten, weil erstmals eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte zugelassen wäre, die entsprechende Vorbildfunktion für weitere Vergnügungsstätten dieser Art sein könnte. Entsprechende Begehrlichkeiten zeichnen sich mit Blick auf die vorzufindende Nutzungsstruktur, namentlich des vorhandenen Gebäudepotential, ab. Dies entspricht auch einer Bauvoranfrage, die im Jahr 2008 gestellt worden ist. Die Überlegungen der Klägerin zu möglichen Auswirkungen des Staatsvertrags zum Glückspielwesen in Deutschland (GlüStV) vom 15. Dezember 2011, dessen Ratifizierung im Landtag demnächst erfolgen soll, und des in diesem Zusammenhang zu erwartenden Ausführungsgesetz, führen auf keine andere Bewertung. Zum einen ist für die Beurteilung des streitgegenständlichen Anspruchs die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der (letzten) mündlichen Verhandlung maßgeblich. Zudem sind bodenrechtliche Spannungen auch dann nicht auszuschließen und bloß theoretischer Natur, wenn nach entsprechender Gesetzesänderung für benachbarte Spielhallen weitere gewerberechtliche Einschränkungen gelten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Annahme einer kerngebietstypischen Spielhalle nicht notwendig die Situation einer gewerberechtlichen Mehrfachkonzession voraussetzt. Auch sind für das streitgegenständliche Vorhaben vielfältige Erweiterungsabsichten denkbar, ohne gewerberechtliche Auswirkungen, die gleichwohl die Attraktivität des Betriebs und damit das Konfliktpotential sowie die Prägung des Betriebs für die Umgebung erhöhen könnten und so (weitere) Unruhe in das Gebiet tragen würden.
- ⁹⁵ Vgl. zu der Erweiterung einer im Wesentlichen aus einer Spielhalle bestehenden Vergnügungsstätte um einen Betriebszweig "Gastronomie": OVG NRW, Beschluss vom 15. Juni 2012 - 2 A 2992/11 -, S. 4 des amtl. Umdrucks.
- ⁹⁶ Die Kostenentscheidung folgt aus § 152 Abs. 1 VwGO.
- ⁹⁷ Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 VwGO in Verbindung mit §§ 708 Nr. 10, 709 Satz 2, 711 ZPO.
- ⁹⁸ Die Voraussetzungen für die Zulassung der Revision nach § 132 Abs. 2 VwGO liegen nicht vor.

Permalink: <http://openjur.de/u/587204.html>