VG Augsburg, Urteil v. 25.01.2024 – Au 5 K 22.2546

Titel:

Keine Nutzungsänderung einer Wettannahmestelle in ein Wettbüro, wenn Wettbüros im maßgeblichen Kerngebiet ausgeschlossen worden waren; keine Möglichkeit der Befreiung

Normenketten:

VwGO § 113 Abs. 5
BauGB § 1 Abs. 3, § 30 Abs. 1, § 31 Abs. 2
BauNVO § 1 Abs. 9, § 7 Abs. 1 , Abs. 2 Nr. 2

Leitsätze:

1. Vergnügungsstätten sind nach der allgemeinen Zweckbestimmung nicht notwendiger Bestandteil eines Kerngebiets nach § 7 Abs. 1 BauNVO. Wenngleich sie nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, machen sie als nicht ausschließlich ihm zugewiesene Nutzungsart nicht das Wesen dieses Gebietstyps aus, sodass die Gemeinde im Wege der sog. Feinsteuerung nach § 1 Abs. 9 BauNVO Spielhallen, Wettbüros und sexbezogene Vergnügungsstätten ausschließen kann. Da andere Arten der Vergnügungsstätten zulässig blieben, lag es fern, dass die Zweckbestimmung des Kerngebiets wegen des vorgenommenen Ausschlusses verloren geht. (Rn. 31) (redaktioneller Leitsatz)
2. Auch in Anbetracht der im Grundsatzbeschluss zur städtebaulichen Steuerung von Spielhallen und Wettbüros festgestellten Unverträglichkeit bestimmter Vergnügungsstättennutzungen im Bereich des Plangebiets als städtebauliche Gründe im Sinne von § 1 Abs. 9 BauNVO bedurfte es nicht des vertiefteren Nachweises bereits eingetretener negativer Auswirkungen. (Rn. 35) (redaktioneller Leitsatz)
3. Angesichts des eindeutig und ausführlich formulierten Planungsziels im vorliegenden Fall ist es offensichtlich, dass die Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB für die Nutzung als Wettbüro nicht im Bereich dessen liegt, was der Plangeber gewollt hat oder gewollt hätte. Hinzu kommt, dass dem Vorhaben eine Vorbildwirkung für etwaige weitere Nutzungen der Räumlichkeiten im Plangebiet als Wettbüro zukäme. (Rn. 41) (redaktioneller Leitsatz)
4. Wird eine Wettannahmestelle bauplanungsrechtlich als Gewerbebetrieb eingestuft, wohingegen es sich bei einem Wettbüro um eine Vergnügungsstätte handelt, so liegt bauplanungsrechtlich eine andere Nutzungsart vor, sodass es nicht darauf ankommt, dass ein beabsichtigtes Wettbüro von außen nicht wesentlich anders in Erscheinung trete, als eine bislang bereits genehmigte Wettannahmestelle. (Rn. 41) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Verpflichtungsklage, Nutzungsänderung von einer Wettannahmestelle zu einem Büro für Sportwetten, Kerngebiet, wirksamer Ausschluss von bestimmten Arten von Vergnügungsstätten, u.a. Wettbüros, Feinsteuerung, städtebauliche Rechtfertigung, positive, städtebauliche Planungskonzeption (bejaht), Trading-Down-Effekt, Anspruch auf Erteilung einer Befreiung (verneint), Wettbüro, Befreiung, Nutzungsänderung, Städtebaurecht, Baugenehmigung, Wettannahmestelle, Bauleitplanung, Planungsrecht, Sportwette, Planungsziel, Erscheinung, Außenauftritt, Nutzungsart

Rechtsmittelinstanz:

VGH München, Beschluss vom 26.06.2024 – 15 ZB 24.263

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Die Kosten des Verfahrens hat die Klägerin zu tragen.

III. Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe des zu vollstreckenden Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1
Die Klägerin begehrt die Erteilung einer Baugenehmigung für eine Nutzungsänderung zur Errichtung eines Büros für Sportwetten.

2
Die Klägerin ist Mieterin der Räume im Erdgeschoss des Anwesens auf dem Grundstück Fl.Nr. ... der Gemarkung .... Sie betreibt dort eine glücksspielrechtlich erlaubte Wettvermittlungsstelle, die baurechtlich als Wettannahmestelle genehmigt ist.

3
Das vorbezeichnete Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1... für das Gebiet „Zwischen A...-, B...-, C...-, D...- und E...straße“, der seit 30. April 1965 rechtskräftig ist (im Folgenden Bebauungsplan). Der Bebauungsplan setzt hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein Kerngebiet fest (Ziff. 1.21). Zulässig sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Tankstellen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (Ziff. 1.211).

4
Das vorbezeichnete Grundstück liegt ferner im Geltungsbereich der am 3. Februar 2006 in Kraft getretenen Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „...bahnhof mit Bahnhofsumfeld“ (Sanierungssatzung) der Beklagten in der Fassung der Satzung zur Änderung der Sanierungssatzung vom 26. Mai 2010.

5
Mit Formblattantrag vom 2. Februar 2016, bei der Beklagten eingegangen am 4. Februar 2016, stellte die Klägerin einen Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung für das Vorhaben „Nutzugsänderung zur Einrichtung eines Büros für Sportwetten“ in einem Teil des Erdgeschosses des Anwesens auf dem Grundstück Fl.Nr. ... der Gemarkung ....

6
Am 19. Mai 2017 ist die Änderung des Bebauungsplans in Kraft getreten. § 4 der Textlichen Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans sieht vor, dass der Bebauungsplan um eine Ziff. 1.213 ergänzt wird. Danach sind Spielhallen, Wettbüros und sexbezogene Vergnügungsstätten, insbesondere Strip-Tease-Lokale, Sex-Kinos, Peep-Show-Lokale, Swinger-Clubs und ähnliche Einrichtungen, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution nicht zulässig. Nach § 5 der Textlichen Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans gelten alle übrigen Bestimmungen des Bebauungsplans unverändert fort.

7
Auf den weiteren Inhalt der Änderung des Bebauungsplans, insbesondere den Textteil samt Begründung, wird ergänzend Bezug genommen.

8
Mit Bescheid vom 8. Dezember 2022 (Az. ...) lehnte die Beklagte den Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung ab.

9
Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass das Vorhaben Bauplanungsrecht widerspreche. Das Vorhaben befinde sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1..., der den gesamten Bereich als Kerngebiet festsetze. Das Vorhaben widerspreche der festgesetzten Art der Nutzung und sei nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) nicht zulässig. Ziel der Änderung des Bebauungsplans sei es, im Sinne einer Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung den angestrebten Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros usw. zu regeln und damit weitere Gebietsverschlechterungen oder -veränderungen zu vermeiden. Daher könne einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht zugestimmt werden, da dadurch die Grundzüge der Planung berührt seien.

10
Mit Schriftsatz vom 29. Dezember 2022 hat die Klägerin gegen diesen Bescheid Klage erhoben und beantragt,

11
die Beklagte zu verpflichten, der Klägerin unter Aufhebung des Bescheids vom 8. Dezember 2022 (...) die beantragte Baugenehmigung für ein „Büro für Sportwetten“ an der Adresse „X...str. 2..., ...“ zu erteilen,

12
hilfsweise unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts erneut über den Bauanatrag zu entscheiden.

13
Mit Schriftsatz vom 19. März 2023 wurde zur Klagebegründung ausgeführt, dass das Vorhaben nicht gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans verstoße. Der Ausschluss von Wettbüros sei rechtswidrig und der Bebauungsplan insoweit unwirksam. Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 und 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) müssten notwendig i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB sein. Der von der Beklagten gewählte Ausschluss von Vergnügungsstätten im gesamten Plangebiet und weit darüber hinaus begegne vor dem Hintergrund des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB , wonach die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen hätten, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sei, grundlegenden Bedenken. Es sei dabei grundsätzlich anerkannt, dass die Verhinderung eines Trading-Down-Effekts durch Vergnügungsstätten einen besonderen städtebaulichen Grund im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO darstelle, der ihren Ausschluss rechtfertigen könne. Ob ein Trading-Down-Effekt zu bejahen sei, bedürfe konkreter, auf das betroffene Gebiet bezogener Feststellungen. Die Beklagte nehme weder die bisherigen Einzelnutzungen konkret in den Blick, noch zeige sie die Gefahr einer die Funktion des Kerngebiets bzw. der Innenstadt gefährdenden Häufung von Wettbüros auf. Städtebaurechtlich unzureichend seien bloße allgemeine politische Erwägungen, um Wettbüros auszuschließen. Da es einem allgemeinen städtebaulichen Erfahrungssatz entspreche, dass sich Vergnügungsstätten negativ auf ihre Umgebung auswirken könnten, ließen sich ohne das begrenzende Merkmal eines konkreten örtlichen Bezugs immer Gründe für einen Ausschluss von – wie hier – Wettbüros finden. Damit wäre der Regelungsbereich des Städtebaurechts überschritten. Ein Ausschluss von Wettbüros könne daher nur anhand der konkreten Umstände einer städtebaulichen Konfliktlage vorgenommen werden. Lediglich ein zweckbezogener, eingegrenzter Ausschluss von Wettbüros sei zulässig. Diesem auf Differenzierung angelegten Regelungskonzept werde die Planung der Beklagten nicht gerecht. Die Beklagte erstrecke den Ausschluss jeglicher Wettbüros auf zumindest wesentliche Teile der gesamten Innenstadt, ohne dem mit Blick auf mögliche konkrete Konfliktpotentiale eine schlüssige Abgrenzung in sachlicher wie räumlicher Hinsicht beizulegen. Neben dem Bebauungsplan Nr. 1... habe die Beklagte weitere Bebauungspläne mit gleichlautenden Festsetzungen zum Ausschluss von Wettbüros erlassen. Hierbei handle es sich um die Bebauungspläne Nrn. 1. A, 8. A und 12. B. Damit habe die Beklagte letztlich den gesamten Bereich bis zum F...platz gleichermaßen geregelt und dort Wettbüros ausgeschlossen. Die Planung beruhe wohl auf dem sogenannten „Grundsatzbeschluss zur städtebaulichen Steuerung von Spielhallen und Wettbüros“.

Eine solche weitgehende Negativplanung zulasten von Wettbüros gehe an den Wertungen des geltenden Bauplanungsrechts vorbei, wonach Vergnügungsstätten in Kerngebiet allgemein zulässig seien. In der Umgebung der X...straße und in der gesamten Innenstadt seien keine Anzeichen eines Trading-Down-Effekts feststellbar, die einen Ausschluss von Wettbüros rechtfertigen könnten. Es befinde sich kein einziges Wettbüro in dem Gebiet. Nach Kenntnis der Klägerin gebe es auch im Übrigen Innenstadtgebiet – mit Ausnahme eines genehmigten Wettbüros in der Z...straße – kein genehmigtes Wettbüro. Für den Ausschluss jedweder Wettbüros in allen Kerngebieten der Stadt hätte es einer weitaus erheblicheren städtebaulichen Gefahr bedurft, die sich anhand konkreter Gefahrenpotentiale hätte festmachen müssen. Es fehle mithin an der städtebaulichen Erforderlichkeit des generellen Ausschlusses von Wettbüros im Plangebiet und auch im gesamten übrigen Innenstadtbereich der Beklagten. Der weitreichende Ausschluss von Wettbüros im Kerngebiet der Beklagten sei unzulässig, weil er überschießend sei. In der Begründung des Bebauungsplans sei das Ziel der Beklagten, mit dem Ausschluss von Wettbüros die vorhandene Struktur zu erhalten und zu stärken, nicht hinreichend zum Ausdruck gelangt. Es werde nur pauschal behauptet, dass diese zu stärken sei. Es würden aber keine konkreten Gründe genannt, weshalb alle Wettbüros im gesamten Innenstadtbereich ausgeschlossen werden müssten. Vor diesem Hintergrund sei die Erforderlichkeit der konkreten (Negativ-)Planung mit Recht in Frage zu stellen. Hilfsweise sei eine Befreiung zu erteilen. Bei der Nutzungsänderung von einer Annahmestelle für Sportwetten in ein Büro für Sportwetten handle es sich um eine solch qualitativ und quantitativ geringfügige Änderung, die den Bebauungsplan nicht in Frage stelle. Es handle sich lediglich um eine kleine Randkorrektur, die das

ursprüngliche Planungskonzept nicht berühre. Zwar habe die Beklagte den planerischen Willen kundgetan, Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Wettbüros und Betriebe mit sexuellem Hintergrund ausschließen zu wollen. Die Problematik dieser Art von Vergnügungsstätten habe sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans aber noch anders dargestellt als heute. Aufgrund der glücksspielrechtlichen Mindestabstände sei heute nicht mehr damit zu rechnen, dass sich weitere Wettbüros in der näheren Umgebung ansiedelten. In diesem Zusammenhang seien als notwendige rechtliche Rahmenbedingungen auch die glücksspielrechtlichen Abstandsgebote zu berücksichtigen. Das Bauvorhaben der Klägerin umfasse lediglich eine kleine Fläche von unter 100 m². Bei diesem geringen Umfang des Bauvorhabens könne angesichts der Gesamtgröße des Gebiets nicht von der Gefahr eines Umkippens des Kerngebiets in Richtung eines „Vergnügungsviertels“ gesprochen werden.

14
Auf den weiteren Inhalt des Klagebegründungsschriftsatzes wird ergänzend Bezug genommen.

15
Mit Schriftsatz vom 25. April 2023 hat die Beklagte beantragt,

16
die Klage abzuweisen.

17
Zur Klageerwiderung wurde ausgeführt, dass die beanstandete Festsetzung des geänderten Bebauungsplans rechtmäßig sei und eine Befreiung von dieser Festsetzung die Grundzüge der Planung berühre und unzulässig sei. Bereits am 15. Dezember 2005 habe der Stadtrat der Beklagten die Ausweisung des Sanierungsgebiets „...bahnhof mit Bahnhofsumfeld“ beschlossen. Die wesentlichen Ziele hierzu seien die qualitative Aufwertung der X...straße als wichtiges Bindeglied zwischen ...bahnhof und Innenstadt sowie die Steigerung der Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume und Plätze. Das Änderungsgebiet werde in Ost-West-Richtung von der X...straße als bedeutende Verbindungsachse zwischen Bahnhof und Kernstadt, die auch als wichtige E.inkaufs straße innerhalb des Stadtzentrums diene, durchzogen. Insofern seien in dem streitgegenständlichen Bereich um die X...straße städtebauliche Missstände erkannt worden, die den Anlass zur Aufstellung einer Sanierungssatzung nach den §§ 136 ff. BauGB gegeben hätten. Diese Sanierungssatzung gebe den Grobrahmen für das grundsätzliche Ziel einer Aufwertung der Aufenthaltsqualität und der Stärkung der X...straße als wichtige E.inkaufs straße vor. Der hiesige Bebauungsplan greife diese Zielsetzung im Rahmen einer Feinsteuerung bzgl. der zulässigen Nutzungen auf. Hinzu kämen weitere Planungen und Konzepte der Beklagten, die die Stärkung und Ordnung des Bereichs um die X...straße vorsähen und deshalb den Vorzug für bestimmte Nutzungen gäben. Dazu zähle auch das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Beklagten (Fortschreibung 2016) für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, das die konsequente Entwicklung und Positionierung der Innenstadt als zentralen Einkaufs-, Versorgungs- und Kommunikationsraum zum Ziel habe. Dabei solle im Sinne einer Steigerung der Vitalität und Attraktivität eine möglichst umfassende und vielfältige Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Kultur- und Freizeitmöglichkeiten, Gastronomie und öffentlichen Einrichtungen angestrebt werden. Gerade für den Bereich des ...bahnhofs werde im Zuge der Neugestaltung des Vorplatzes und der X...straße ein besonderes Entwicklungspotenzial gesehen. Das bahnhofsnahe Areal sei darüber hinaus generell als Bereich mit erhöhtem Ansiedlungsdruck v.a. für Vergnügungsstätten aus dem Wett- und Spielsektor (allgemein dem Glücksspielsektor) sowie dem Rotlichtmilieu anzusehen. Um einen drohenden Qualitätsverlust zu vermeiden und die Sanierungsziele sichern zu können, hätten daher konkretere Steuerungsmaßnahmen ergriffen werden müssen. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des streitgegenständlichen Bebauungsplans sei im August 2016 vom Stadtplanungsamt eine differenzierte Bestandsaufnahme vor Ort durchgeführt worden. Hierbei seien einige Leerstände in der A...passage (X...straße 4 und 10, A...straße ...) sowie in der X...straße 2 zu verzeichnen gewesen. Durch Leerstände sei ein verstärkter Besatz von Spielhallen, Wettbüros sowie Betrieben aus dem Rotlichtmilieu zu befürchten gewesen. Im Rahmen des bestehenden Grundsatzbeschlusses zur städtebaulichen Steuerung von Spielhallen und Wettbüros seien räumliche Kriterien für eine ausreichende konzeptionelle Steuerung der Ansiedlung von Spielhallen/Wettbüros, u. ä. innerhalb des Stadtgebiets festgelegt worden (Drucksache-Nr. …, Beschluss vom 14. April 2011). Demnach sei das Änderungsgebiet des Bebauungsplans als „Tabubereich“ im Sinne des vorgenannten Grundsatzbeschlusses anzusehen, da es sich um einen Bereich handle, bei dem negative Veränderungen des Stadtbilds sowie der sog. „Trading-Down-Effekt“ zu erwarten bzw. in Ansätzen bereits eingetreten gewesen seien. Darüber hinaus sei das Änderungsgebiet auch als

„Konfliktbereich“ im Sinne des o.g. Grundsatzbeschlusses einzuordnen. Das Bahnhofsviertel stelle einen besonders relevanten Bereich einer Eingangssituation zur Innenstadt sowie ein innenstädtisches Kerngebiet dar. In diesem Konfliktbereich sei verstärkt mit einem Ansiedlungsdruck von Vergnügungsstätten, u.a. Wettbüros und Spielhallen, zu rechnen, was sich v.a. anhand der Bauanträge zu glücksspielaffinen Nutzungen seit dem Jahr 2000 zeige. Eine weitere unverhältnismäßige Häufung von Betrieben aus dem Wett- und Spielsektor, sexbezogenen Vergnügungsstätten sowie prostitutiven Einrichtungen (Bordelle u.ä.) hätte den bereits eingetretenen Qualitätsverlust durch vorhandene Vergnügungsstätten verstärkt, eine Niveauabsenkung bewirkt sowie zu einer unerwünschten Abwertung des Kerngebiets geführt und der sog. „Trading-Down-Effekt“ wäre infolge dessen kaum mehr aufzuhalten gewesen. Vergnügungsstätten aus dem Spiel- und Wettsektor sowie Betriebe aus dem Rotlichtmilieu suchten oftmals die „räumliche Nähe“ zueinander, um gewisse Synergieeffekte zu nutzen. Eine weitere Häufung derartiger Nutzungen würde zwangsläufig die Funktion des Gebietes nachhaltig verschlechtern und jegliche städtebauliche Aufwertungsbemühungen beeinträchtigen. Die mit der Änderungssatzung des Bebauungsplans erfolgte, dauerhafte und nachhaltige Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung diene der Sicherung und Stärkung der gewünschten kerngebietstypischen Nutzungen wie Dienstleistungen, nicht wesentlich störendes Gewerbe, Einzelhandel und Verwaltung sowie dem Erhalt und der qualitativen Aufwertung der wichtigen Achse Bahnhof – Innenstadt und somit des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt. Der Ausschluss von störenden oder städtebaulich nicht verträglichen Nutzungen wie (u.a.) Wettbüros diene auch der Stärkung der o.g. kerngebietstypischen Nutzungen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und unterstütze die angestrebte städtebauliche Entwicklung im Bereich der Innenstadt. Eine Befreiung von der Festsetzung komme nicht in Betracht, da diese einen Grundzug der Planung bilde. Insbesondere sei sie als einzige Festsetzung durch den Änderungsbebauungsplan eingefügt worden. Die Erteilung einer Befreiung scheitere daran, dass sie Vorbildwirkung für andere Planbetroffene haben könnte und mithin eine Vielzahl gleichgelagerter Fälle betreffen könne.

18
Am 25. Januar 2024 wurde in der Sache mündlich verhandelt. Auf das dabei gefertigte Protokoll wird ergänzend verwiesen, ebenso wegen der weiteren Einzelheiten auf die Gerichtsakte sowie die vorgelegten Behördenakten.

Entscheidungsgründe

19
Die Klage ist zulässig, aber unbegründet.

20
1. Die Klage ist zulässig.

21
Die Klage ist als Verpflichtungsklage in Form der Versagungsgegenklage statthaft, § 42 Abs. 1 Alt. 2 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO). Die Klagebefugnis ergibt sich aus § 42 Abs. 2 VwGO, da die Klägerin als Bauherrin geltend machen kann, durch die Ablehnung der beantragten Baugenehmigung möglicherweise in ihren Rechten verletzt zu sein.

22
2. Die Klage ist unbegründet.

23
Die Klägerin hat keinen Anspruch auf Erteilung der beantragten Baugenehmigung bzw. Neuverbescheidung unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts. Da die Ablehnung der Baugenehmigung nicht rechtswidrig ist, ist die Klägerin nicht in ihren Rechten verletzt (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO). Die genehmigungspflichtige Nutzungsänderung ist nicht genehmigungsfähig.

24
a) Rechtsgrundlage für die Erteilung der Baugenehmigung ist Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Bayerische Bauordnung (BayBO). Danach ist die Baugenehmigung zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind. Da es sich bei der begehrten Nutzungsänderung nicht um einen Sonderbau handelt, prüft die Bauaufsichtsbehörde im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO u.a. die Übereinstimmung mit den

Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 BauGB (Art. 59 Satz 1 Nr. 1 lit. a) BayBO).

25
b) Das Vorhaben ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nicht zulässig.

26
Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1... für das Gebiet „Zwischen A...-, B...-, C...-, D...- und E...straße“ in der Fassung der Änderung, die am 19. Mai 2017 in Kraft getreten ist. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich mithin nach § 30 Abs. 1 BauGB, wonach das Vorhaben zulässig ist, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Ziff. 1.21 der Textlichen Festsetzungen legt den Planbereich als Kerngebiet fest. Nach Ziff. 1.211 Nr. 2. sind Vergnügungsstätten dort zulässig (vgl. auch § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO). Durch die Änderung des Bebauungsplans, die am 19. Mai 2017 in Kraft getreten ist, wurde Ziff. 1.213 ergänzt, wonach Spielhallen, Wettbüros und sexbezogene Vergnügungsstätten, insbesondere Striptease-Lokale, Sex-Kinos, Peep-Show-Lokale, SwingerClubs und ähnliche Einrichtungen, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution nicht zulässig sind. Die Beteiligten gehen übereinstimmend davon aus, dass es sich bei dem Vorhaben um eine Vergnügungsstätte in Form eines Wettbüros handelt.

27
Nach der Rechtsauffassung der Kammer bestehen im Hinblick auf die Wirksamkeit des Ausschlusses der Zulässigkeit von Wettbüros in Ziff. 1.213 des Bebauungsplans keine rechtlichen Bedenken, sodass diese Festsetzung dem Vorhaben entgegensteht.

28
aa) Rechtsgrundlage für den Ausschluss von Wettbüros ist § 1 Abs. 9 BauNVO.

29
Nach § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 sowie 13 BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Nach § 1 Abs. 9 BauNVO kann im Bebauungsplan bei Anwendung der Absätze 5 bis 8 festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

30
bb) Dem Ausschluss von Wettbüros (und weiterer Arten von Vergnügungsstätten) in Ziff. 1.213 kann nicht entgegengehalten werden, dass die Zweckbestimmung des Baugebiets als Kerngebiet verloren geht.

31
Macht die Gemeinde von den in § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO eröffneten Möglichkeiten der Feinsteuerung zulässiger Nutzungen Gebrauch, darf die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets nicht verloren gehen, weil andernfalls die in § 1 Abs. 3 Satz 1 BauNVO geregelte Pflicht verletzt wird, im Bebauungsplan ein in § 1 Abs. 2 BauNVO bezeichnetes Baugebiet festzusetzen. „Gewahrt“ i.S.v. § 1 Abs. 5 BauNVO bleibt die allgemeine Zweckbestimmung, wenn und soweit die für den jeweiligen Gebietstyp prägenden und damit unverzichtbaren Nutzungsarten hinreichend repräsentiert sind. Kerngebiete dienen gemäß § 7 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Vergnügungsstätten sind somit nach der allgemeinen Zweckbestimmung nicht notwendiger Bestandteil eines Kerngebiets. Wenngleich sie nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, machen sie als nicht ausschließlich ihm zugewiesene Nutzungsart nicht das Wesen dieses Gebietstyps aus. Ihr (weitgehender) Ausschluss lässt die Kerngebietseigenart unberührt (BayVGH, U.v. 28.7.2023 – 9 N 20.2183 – juris Rn. 33). Bis auf Spielhallen, Wettbüros und sexbezogene Vergnügungsstätten sind alle anderen Arten von Vergnügungsstätten im Plangebiet nach Ziff. 1.211 Nr. 2. des Bebauungsplans nach wie vor zulässig, sodass es nach den vorstehenden Ausführungen fernliegt, dass die Zweckbestimmung des Kerngebiets wegen des Ausschlusses verloren geht.

32
bb) Der Ausschluss von Wettbüros ist auch durch besondere städtebauliche Gründe im Sinne von § 1 Abs. 9 BauNVO gerechtfertigt.

33
Nicht nur für die Planung insgesamt, sondern auch für Ausschlüsse nach § 1 Abs. 9 BauNVO wird eine städtebauliche Rechtfertigung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB verlangt (BVerwG, U.v. 27.3.2013 – 4 CN 6/11 – juris Rn. 8). Als „besondere städtebauliche Gründe“ i.S.d. § 1 Abs. 9 BauNVO werden dabei nicht besonders gewichtige, sondern spezifische Gründe für die Feindifferenzierung gefordert (BayVGH, U.v. 28.7.2023 – 9 N 20.2183 – juris Rn. 34). Was i.S.d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich ist, bestimmt sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde. Der Gesetzgeber ermächtigt die Gemeinden, diejenige Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Nicht erforderlich im Sinn des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind danach Pläne, bei denen zwischen Planungswillen und Planungsinhalt eine Diskrepanz besteht, sowie Pläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuchs nicht bestimmt sind. In dieser Auslegung setzt § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB der Bauleitplanung eine erste, wenn auch strikt bindende Schranke, die lediglich grobe und einigermaßen offensichtliche Missgriffe ausschließt. Sie betrifft die generelle Erforderlichkeit des Plans, nicht hingegen die Einzelheiten einer konkreten planerischen Lösung (BayVGH, U.v. 28.7.2023 – 9 N 20.2183 – juris Rn. 24 m.w.N.).

34
Dem entspricht die in Rede stehende Festsetzung, da die Erwägungen der Beklagten zum Ausschluss bestimmter Arten von Vergnügungsstätten eine positive, städtebauliche Planungskonzeption erkennen lassen. Als Anlass der Planung wird in der Begründung zur Änderung des Bebauungsplans u.a. ausgeführt (siehe S. 6 im Textteil zur Änderung), dass die Sanierungsziele des Sanierungsgebiets „...bahnhof mit Bahnhofsumfeld“ gesichert werden sollten. Als Planungsziel wird in der Begründung zur Änderung des Bebauungsplans ausgeführt (siehe S. 11 f. im Textteil zur Änderung), dass weitere Gebietsverschlechterungen oder -veränderungen vermieden werden sollten. Mit der Änderung solle eine dauerhafte und nachhaltige Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zur Sicherung und Stärkung der gewünschten kerngebietstypischen Nutzungen wie Dienstleistungen, nicht wesentlich störendes Gewerbe, Einzelhandel und Verwaltung sowie der Erhalt und die qualitative Aufwertung der wichtigen Achse Bahnhof – Innenstadt und somit des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt erfolgen. Störende oder städtebaulich nicht verträgliche Nutzungen wie u.a. Wettbüros sollten künftig nicht mehr zulässig sein. Dadurch werde die Stärkung der genannten kerngebietstypischen Nutzungen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und die angestrebte städtebauliche Entwicklung im Bereich der Innenstadt unterstützt. Eine weitere Häufung der genannten Vergnügungsstätten sowie der Betriebe aus dem Rotlichtmilieu würde die Funktion des Gebiets nachhaltig verschlechtern und jegliche städtebauliche Aufwertungsbemühungen beeinträchtigen. Der bereits eingetretene Qualitätsverlust würde verstärkt, eine Niveauabsenkung bewirkt, das Kerngebiet würde abgewertet und der „Trading-Down-Effekt“ wäre infolgedessen kaum mehr aufzuhalten. Ohne die Steuerung der Nutzungsart würden die bisherigen und auch zukünftigen Anstrengungen bezüglich der Qualitätssteigerung der X...straße zunichtegemacht und die Zielsetzungen der städtischen Planungen, Beschlüsse und Satzungen unterlaufen. Die positive Planungskonzeption ist hier demnach vorrangig darin zu sehen, dass die typische Zweckbestimmung des Kerngebiets – wie sie sich aus § 7 Abs. 1 BauNVO ergibt – geschützt und unterstützt werden soll. Die von der Beklagten angeführten Planungsziele stellen sich auch nicht als „Alibimotive“ dar. Von einer Verhinderungsplanung wäre nur auszugehen, wenn eine positive Zielsetzung vorgeschoben wird, um eine in Wahrheit auf bloße Verhinderung gerichtete Planung zu verdecken. Ein solcher Fall ist aber nicht schon dann gegeben, wenn der Hauptzweck der – ggf. anlässlich eines Bauantrags eingeleiteten – Bauleitplanung in der Verhinderung bestimmter städtebaulich relevanter Nutzungen besteht (BayVGH, U.v. 28.7.2023 – 9 N 20.2183 – juris Rn. 26 m.w.N.). Auch die Sicherung eines „status quo“ und die Bewahrung der vorhandenen Situation führen nicht dazu, dass die Planung nicht erforderlich i.S.d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist (BayVGH, U.v. 12.12.2022 – 15 N 22.1064 – juris Rn. 19). Bei der Vorbeugung städtebaulicher Fehlentwicklungen handelt es sich um ein erforderliches und gerechtfertigtes Planungsziel, das von der Beklagten nicht nur vorgeschoben wurde. Das Ziel der Stärkung der kerngebietstypischen Nutzungen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und der angestrebten städtebaulichen Entwicklung im Bereich der Innenstadt zieht sich vielmehr „wie ein roter Faden“ durch die Städtebaupolitik und die städtebaulichen Ordnungsvorstellungen der Beklagten (vgl. die Grundsatzbeschluss zur Ausweisung des Sanierungsgebiets „...bahnhof mit Bahnhofsumfeld“ im Jahr 2005, Einzelhandelsentwicklungskonzept in der Fortschreibung

2016, Grundsatzbeschluss zur städtebaulichen Steuerung von Spielhallen und Wettbüros vom 14. April 2011).

35
Das Vorbringen der Klägerin, dass in der Umgebung kein Trading-DownEffekt feststellbar sei – auch, weil im Plangebiet kein einziges genehmigtes Wettbüro vorhanden sei – greift nicht durch. Denn den aufgrund eines allgemeinen städtebaulichen Erfahrungssatzes für ein konkretes Gebiet befürchteten negativen Auswirkungen bestimmter Vergnügungsstätten kann auf Planungsebene nach § 1 Abs. 9 BauNVO bereits zukunftsgerichtet und auf Vorsorge ausgerichtet mit einem entsprechenden Ausschluss entgegengewirkt werden. Dafür bedarf es nicht des Nachweises konkreter Anzeichen für einen eintretenden oder bereits eingetretenen Trading-DownEffekt (VGH BW, B.v. 16.11.2023 – 8 S 1148/23 – juris Leitsatz; BayVGH, U.v. 28.7.2023 – 9 N 20.2183 – juris Rn. 27 m.w.N.). Auch in Anbetracht der im Grundsatzbeschluss zur städtebaulichen Steuerung von Spielhallen und Wettbüros der Beklagten festgestellten Unverträglichkeit bestimmter Vergnügungsstättennutzungen im Bereich des Plangebiets bedurfte es vorliegend nicht des vertiefteren Nachweises bereits eingetretener negativer Auswirkungen. Abgesehen davon, ist die Verhinderung eines (weiteren) Trading-Down-Effekts nicht das einzige städtebauliche Planungsziel der Beklagten, eine wesentliche Rolle spielt vielmehr die dauerhafte und nachhaltige Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zur Sicherung und Stärkung der kerngebietstypischen Nutzungen sowie der Erhalt und die qualitative Aufwertung der wichtigen Achse Bahnhof – Innenstadt und somit des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt (siehe S. 11 im Textteil zur Änderung).

36
Nicht gefolgt werden kann auch dem Klagevortrag, dass hinsichtlich der Notwendigkeit des Ausschlusses von Wettbüros zur Erreichung der Planungsziele kein ausreichend konkreter Bezug zum Plangebiet hergestellt worden sei. In der Begründung der Änderung des Bebauungsplans wird bereits eingangs zum Anlass der Planung ausgeführt (siehe S. 6 im Textteil zur Änderung), dass das bahnhofsnahe Plangebiet als Bereich mit erhöhtem Ansiedlungsdruck v.a. für Vergnügungsstätten aus dem Wett- und Spielsektor sowie dem Rotlichtmilieu anzusehen sei. Es wird darauf abgestellt, dass aufgrund von Leerständen, vor allem in der A...passage, ein verstärkter Besatz von Spielhallen, Wettbüros etc. zu befürchten sei. Die Leerstände seien im Rahmen einer im August 2016 durchgeführten Bestandsaufnahme festgestellt worden (siehe S. 7 im Textteil zur Änderung). Die Leerstände würden in verstärktem Maß als Flächen für Vergnügungsstätten, aktuell v.a. Spielhallen und Wettbüros, nachgesucht. Aufgrund der bereits bestehenden Vergnügungsstätten in der X...straße (bspw. „...spielothek“ und „…-Casino“, siehe S. 7 im Textteil zur Änderung), sei damit zu rechnen, dass es zu weiteren Ansiedlungen kommen werde, wie es sich bereits anhand von aktuell eingereichten Bauanträgen zeige. Damit stellt die Begründung des Änderungsbebauungsplans ersichtlich konkret auf das Plangebiet und die dortigen Erkenntnisse aus der Bestandsaufnahme, insbesondere die dort vorzufindenden Nutzungen, ab, sowie darauf, dass in dem Plangebiet ab dem Jahr 2000 mehrere Bauanträge zu glücksspielaffinen Nutzungen gestellt wurden (siehe S. 11 f. im Textteil zur Änderung). Es findet weiter Eingang in die Erwägungen der Beklagten, dass im Rahmen der im August 2016 durchgeführten Bestandsaufnahme festgestellt worden sei, dass die überbaubaren Flächen des Plangebiets – entsprechend der Festsetzung als Kerngebiet – zum größten Teil mit Handelsbetrieben sowie Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und der Kultur belegt seien. Ziel sei es, diese kerngebietstypischen Nutzungen zu unterstützen. Ferner werden sonstige Planungen, Beschlüsse und Satzungen in Bezug genommen (siehe S. 9 ff. im Textteil zur Änderung), die für das Plangebiet gelten und die es umzusetzen gilt. Es ist mitnichten so, dass die Beklagte „pauschal“ bestimmte Arten von Vergnügungsstätten ausgeschlossen hätte und nur allgemeine, d.h. nicht gebietsbezogene, politische Erwägungen zum Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros angeführt hat (dafür, dass dies unzureichend wäre: BayVGH, B.v. 12.4.2021 – 9 ZB 19.1612 – juris Rn. 9). Ausgehend von dem allgemeinen städtebaulichen Erfahrungssatz, dass sich Vergnügungsstätten, insb. die durch Ziff. 1.213 des Bebauungsplans ausgeschlossenen, negativ auf ihre Umgebung auswirken können, hat die Beklagte hierzu konkrete Feststellungen für das Plangebiet und städtebauliche Überlegungen angestellt, die – bereits zuvor – in anderweitige Konzepte der Beklagten eingeflossen sind. In der Begründung des Änderungsbebauungsplans werden auf Grundlage der konkreten städtebaulichen Situation, insbesondere der vorhandenen bzw. sich abzeichnenden Konfliktlagen und fußend auf plausiblen planerischen Überlegungen standortspezifische Gründe für den gewählten, differenzierten Nutzungsausschluss aufgezeigt.

37
Nicht gefolgt werden kann ferner dem Klagevortrag, dass der weitreichende Ausschluss von Wettbüros im gesamten Innenstadtbereich unzulässig sei, dass er überschießend sei und dass dadurch die planerischen Ziele nicht erreicht werden könnten. Zunächst ist festzuhalten, dass nicht der gesamte Innenstadtbereich der Beklagten einer Prüfung unterzogen wird, sondern das konkrete Plangebiet. Im Hinblick auf das maßgebliche Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 1... liegt eine städtebauliche Rechtfertigung vor, die konkret auf das Plangebiet bezogen ist (s.o.). Der Beklagten ist zudem darin zuzustimmen, dass es keinen Anspruch gibt, sich in einem bestimmten Stadtgebiet mit einem Wettbüro ansiedeln zu können. Es ist auch nicht so, dass die Ansiedlung mit einem Wettbüro in der hier beantragten Größenordnung nur in Kerngebieten möglich wäre. Etwa auch in Misch- oder Gewerbegebieten können Wettbüros als Vergnügungsstätten allgemein (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO für Mischgebiete) oder ausnahmsweise zulässig sein (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO). Nach der Rechtsauffassung der Kammer kann das eindeutig formulierte Ziel, mit der Änderung eine dauerhafte und nachhaltige Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zur Sicherung und Stärkung der gewünschten kerngebietstypischen Nutzungen zu erreichen sowie die wichtige Achse Bahnhof – Innenstadt und somit den zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt zu erhalten und qualitativ aufzuwerten, durch den erfolgten Ausschluss von Wettbüros (und der weiteren ausgeschlossenen Vergnügungsstätten) erreicht werden. Die Stärkung der gewünschten kerngebietstypischen Nutzungen erfordert auch, dass räumliche Möglichkeiten dafür geschaffen werden, dass diese sich im Plangebiet ansiedeln können. Insofern ist es nicht zu beanstanden, dass die Beklagte in Anbetracht der im Rahmen der Bestandsaufnahme festgestellten Leerstände den Nutzungen Einzelhandel, nicht störendes Gewerbe, Dienstleistungen und Verwaltung die Möglichkeit bieten will, sich dort verstärkt anzusiedeln und die vorhandenen bzw. zukünftige Leerstände zu nutzen.

38
Damit ist festzuhalten, dass das Vorhaben nicht mit der wirksamen Festsetzung in Ziff. 1.213 des Bebauungsplans übereinstimmt.

39
c) Die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung kommt nicht in Betracht.

40
Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Befreiung erfordern (Nr. 1) oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist (Nr. 2) oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde (Nr. 3) und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

41
Vorliegend würden durch die benötigte Befreiung die Grundzüge der Planung berührt. Mit dem Begriff der Grundzüge der Planung bezeichnet das Gesetz die durch die Hauptziele der Planung bestimmte Grundkonzeption eines Bauleitplans. Beim Bebauungsplan manifestieren sich die Grundzüge in den seine Hauptziele umsetzenden Festsetzungen. Was zum planerischen Grundkonzept zählt, beurteilt sich jeweils nach dem im Bebauungsplan zum Ausdruck kommenden Planungswillen der Gemeinde (BayVGH, B.v. 18.8.2017 – 15 ZB 16.940 – juris Rn. 10). Dies zugrunde gelegt, ist davon auszugehen, dass es sich bei der Festsetzung in Ziff. 1.213 des Bebauungsplans um „Grundzüge der Planung“ i.S.d. § 31 Abs. 2 BauGB handelt. Bei der Festsetzung handelt es sich um eine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung, d.h. zum Gebietscharakter. Solche Festsetzungen gehören typischerweise zur Grundkonzeption eines Bebauungsplans (BayVGH, B.v. 28.1.2019 – 15 ZB 17.1833 – juris Rn. 6). Die Änderung des Bebauungsplans hat einzig und allein die Ergänzung der Ziff. 1.213 zum Inhalt. Der planerische Wille ging also eindeutig dahin, dass die in Ziff. 1.213 ausgeschlossenen Nutzungen der Art nach im Plangebiet nicht zulässig sein sollten. Aus der ausführlichen Begründung des Änderungsbebauungsplans (siehe dort und C.4.) wird deutlich, welche planerischen Erwägungen hinter dem Ausschluss bestimmter Nutzungen stehen und welchen – legitimen – städtebaulichen Zielen der Ausschluss dient. Die Grundzüge der Planung würden durch eine Befreiung auch berührt. Dies ist dann der Fall, wenn bezogen auf diesen planerischen Willen derart vom Planinhalt abgewichen wird, dass die angestrebte und im Plan zum Ausdruck gebrachte städtebauliche Ordnung in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Mit anderen Worten muss eine

Abweichung – soll sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein – durch das planerische Wollen noch gedeckt sein; es muss angenommen werden können, die Abweichung liege noch im Bereich dessen, was der Plangeber gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Abweichung gekannt hätte (BayVGH, U.v. 3.11.2010 – 15 B 08.2426 – juris Rn. 21). Von Bedeutung für die Beurteilung, ob die Zulassung eines Vorhabens im Wege der Befreiung die Grundzüge der Planung berührt, können auch Auswirkungen des Vorhabens im Hinblick auf mögliche Vorbild- und Folgewirkungen für die Umgebung sein. Eine Befreiung ist ausgeschlossen, wenn das Vorhaben in seine Umgebung Spannungen hineinträgt oder erhöht, die nur durch eine Planung zu bewältigen sind. Eine Befreiung darf auch nicht aus Gründen erteilt werden, die sich in einer Vielzahl gleichgelagerter Fälle oder gar für alle von einer bestimmten Festsetzung betroffenen Grundstücke anführen ließen (BayVGH, B.v. 17.11.2016 – 15 ZB 15.468 – juris Rn. 9; OVG Lüneburg, B.v. 11.3.2022 – 1 LA 95/21 – juris Rn. 11). Angesichts des eindeutig und ausführlich formulierten Planungsziels der Beklagten ist es offensichtlich, dass die Befreiung für die Nutzung als Wettbüro nicht im Bereich dessen liegt, was der Plangeber gewollt hat oder gewollt hätte. Hinzu kommt, dass dem Vorhaben eine Vorbildwirkung für etwaige weitere Nutzungen der Räumlichkeiten im Plangebiet als Wettbüro zukäme. Dem Klägerbevollmächtigten ist auch nicht darin zuzustimmen, dass es sich um eine bloße Randkorrektur handle, da das Wettbüro von außen nicht wesentlich anders in Erscheinung trete, als bislang die Wettannahmestelle. Zum einen ist es so, dass die bauplanungsrechtliche Nutzungsart eine andere ist. So wird eine Wettannahmestelle bauplanungsrechtlich als Gewerbebetrieb eingestuft, wohingegen es sich bei einem Wettbüro wie dem hier streitgegenständlichen – unstreitig – um eine Vergnügungsstätte handelt. Gerade diese Art von Nutzung – Vergnügungsstätte in Gestalt eines Wettbüros – war vom Plangeber nicht gewollt, damit das Planungsziel – die Stärkung und Unterstützung der kerngebietstypischen Nutzungen und die städtebauliche Aufwertung des Plangebiets – erreicht werden kann. Durch die Änderung an den für die jeweiligen Baugebiete in der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Regelprogrammen zeigt der Satzungsgeber, dass es ihm aus stadtplanerischen Gründen wichtig ist, für die Zulässigkeit bzw. den Ausschluss bestimmter Nutzungen oder Anlagen im jeweiligen Baugebiet besondere Regelungen zu treffen. Ein Eingriff in diese bewusst getroffenen Entscheidungen des Plangebers kann daher nicht als bloße Randkorrektur der Baubehörde angesehen werden, so dass sich eine Befreiung von dem generellen Ausschluss bestimmter sonst zulässiger Nutzungsarten nicht mit den planerischen Vorstellungen der Beklagten in Einklang bringen lässt (BayVGH, B.v. 19.4.2023 – 9 ZB 22.1495 – juris Rn. 15 zum erfolgten Ausschluss der nach der BauNVO vorgesehenen Ausnahmen).

42
Da durch eine Befreiung nach Vorstehendem die Grundzüge der Planung berührt würden, kommt es auf die weiteren Tatbestandsvoraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB nicht mehr an.

43
Da das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung widerspricht und mithin nach § 30 Abs. 1 BauGB unzulässig ist, besteht weder ein Anspruch auf Erteilung der beantragten Baugenehmigung noch auf Neuverbescheidung unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts. Die Klage ist unbegründet und damit abzuweisen.

44
3. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO. Als im Verfahren unterlegen hat die Klägerin die Kosten des Verfahrens zu tragen.

45
4. Der Ausspruch hinsichtlich der vorläufigen Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung ergibt sich aus § 167 VwGO, § 708 ff. Zivilprozessordnung (ZPO).