



Der Bürgermeister

**Öffentliche  
Beschlussvorlage  
090/2011**

Dezernat II, gez. Backes

Federführung:  
60 - Planung, Bauordnung, Verkehr  
Produkt:  
60.01 Stadtplanung

Datum:  
24.03.2011

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	06.04.2011	Entscheidung
Rat der Stadt Coesfeld	14.04.2011	Entscheidung

## Vergnügungsstätte Dülmener Straße, Fritzen Gelände

### Beschlussvorschlag 1:

Die Einschätzung der Verwaltung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit einer Vergnügungsstätte in einem festgesetzten Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 88 „Dülmener Str. / Bahnstraße“) gemäß § 8 BauNVO auf dem Fritzen-Gelände an der Dülmener Straße wird zur Kenntnis genommen.

### Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen, den bestehenden Bebauungsplan Nr. 88 „Dülmener Straße / Bahnstraße“ nicht dahingehend zu ändern, dass Vergnügungsstätten, die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen werden.

### Beschlussvorschlag 3:

Die Realisierung eines Vorhabens mit dem genannten Inhalt muss auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 88 „Dülmener Str. / Bahnstraße“ erfolgen. Eine Bebauungsplanänderung (Kostenübernahme durch den Investor) wird nur dann in Erwägung gezogen, wenn im Rahmen der weiteren Konkretisierung des Projekts ein schlüssiges und besseres städtebauliches Konzept bezgl. Art und Maß der baulichen Nutzung, der verkehrlichen Erschließung sowie der Gestaltung vorgelegt wird. Dabei ist die Funktion des Wohnens auf der Ostseite der Dülmener Straße besonders zu beachten.

### Sachverhalt zu 1:

Zwischen dem Parkplatz des neuen Fachmarktcenters an der Hansestraße sowie der Dülmener Straße gelegen, befindet sich das Grundstück Dülmener Str. 14 – 16 a der ehemaligen H. & W. Fritzen Maschinenfabrik (Flur 4, Flurstück 374/0) mit einer ungefähren Tiefe von 100 m parallel zur Dülmener Straße stadtauswärts. Es umfasst 7.461,00 m<sup>2</sup>.

Für das Grundstück besteht eine Anfrage eines Investors auf Errichtung und Neubau einer Vergnügungsstätte sowie ergänzender Fachmärkte. Mit diesem Investitionsvorhaben wäre der Abriss der jetzigen baulichen Anlagen verbunden. In der Anlage befindet sich ein grober Schema-plan, wie das Vorhaben hinsichtlich seiner Zuordnung angedacht ist (rückwärtig im Grundstück vier Gewerbeeinheiten mit vorgelagerter Stellplatzanlage).

Der Investor ist an die Verwaltung herangetreten mit der Fragestellung, ob die Errichtung einer Vergnügungsstätte an dem Standort durch die Stadt mitgetragen wird. Nur mit dieser Ansiedlung einer ca. 600 m<sup>2</sup> Nutzfläche großen Vergnügungsstätte mit rd. 60 Geldspielautomaten ist aus seiner Sicht ein Abriss der vorhandenen Bausubstanz und der Errichtung der drei anderen Gewerbeeinheiten finanziell darstellbar. Die drei vorgesehenen Fachmärkte verbleiben mit der angedachten Größenordnung unter der Großflächigkeit von 800 m<sup>2</sup>. Dem Investor wurde seitens der Verwaltung verdeutlicht, das gemäß textlicher Festsetzung des rechtskräftigen B-Plans Nr. 88 und auch aufgrund des aktuellen Standes zum Einzelhandel- und Zentrenkonzept 2010 Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (gem. aktualisierter Coesfelder Liste 2010) unzulässig sind. Das Grundstück wäre dem „Sonderstandort Fachmarkttagglomeration Dülmenerstraße“ laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept (S. 138) zuzuordnen.

Nur wenn der Investor hinsichtlich der Ansiedlung der Vergnügungsstätte ein positives Votum erhält, macht für ihn die vertiefende städtebauliche Betrachtung und die Suche nach den anderen Mietern der Gewerbeeinheiten Sinn.

### **Planungsrechtlich ist die Situation wie folgt zu bewerten:**

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 „Dülmener Straße / Bahnhofsstraße“, der am 28.06.2007 Rechtskraft erlangt hat. Für den betroffenen Bereich ist ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, in dem Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sind.

Gemäß der BauNVO von 1990, die hier zur Anwendung kommt, wird zwischen nicht kerngebietstypischen (Spielhallen bis 100 m<sup>2</sup>) und kerngebietstypischen (Spielhallen über 100 m<sup>2</sup>) Vergnügungsstätten unterschieden. Beide sind ausnahmsweise im Gewerbegebiet zulässig. Damit spielt die Größe der geplanten Vergnügungsstätte bei der Bewertung ihrer Zulässigkeit keine ausschließliche Rolle. Vielmehr handelt es sich bei der Entscheidung über eine ausnahmsweise Zulassung eines Vorhabens gemäß § 31 Abs. 1 BauGB um eine vom Einvernehmen der Gemeinde abhängige Ermessensentscheidung. Als Ermessenserwägung kommen nur städtebauliche Gründe in Betracht. Bei einem ausnahmefähigen Vorhaben ist deshalb die Ablehnung der ausnahmsweisen Zulassung nur dann ermessensgerecht, wenn besondere, nicht bereits von § 15 Abs. 1 BauNVO erfasste städtebauliche Gründe dem entgegenstehen. (Vgl. BVerwG vom 17.12.1998 1998 BVerwGE 108, 190; Jäde in Jäde/Dirnberger/Weiß, a.a.O., § 31 BauGB Rn. 28).

Mit Datum vom 14.09.1994 wurde im Planungsausschuss des Rates der Stadt Coesfeld der Beschluss gefasst, die Verwaltung damit zu beauftragen, zu prüfen, in welchen Bereichen der Innenstadt der Ausschluss von Vergnügungsstätten/Spielhallen noch möglich ist. Dem Beschluss ging ein Antrag der CDU-Fraktion vom 09.08.1994 voraus, dass die Bebauungspläne für den Bereich der Coesfelder Innenstadt insgesamt dahingehend zu ergänzen sind, dass künftig die Neu-Errichtung von Spielhallen in diesem Gebiet nicht mehr möglich ist. Vor diesem Bestreben, die Innenstadt von Spielhallen frei zu halten, gewinnt die Verlagerung solcher Einrichtungen in die Gewerbegebiete besondere Bedeutung. Das Gewerbegebiet hat mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von auch sonst nur im Kerngebiet zulässigen Vergnügungsstätten gleichsam eine Auffangfunktion. Insbesondere für den ländlichen Raum sieht der Verordnungsgeber in den Gewerbegebieten eine Ausweichmöglichkeit für die kerngebietstypischen Vergnügungsstätten. Will eine Gemeinde ihre Innenstadt von Vergnügungsstätten frei halten, muss sie zwangsläufig ein Konzept zu deren Steuerung vorlegen. Ein genereller Ausschluss von Vergnügungsstätten im gesamten Stadtgebiet ist nicht zulässig und insofern auch im Bebauungsplan Nr. 88 „Dülmener Straße / Bahnhofsstraße“ 2007 nicht umgesetzt worden.

Im Umfeld des betroffenen Grundstücks befinden sich derzeit in einem Radius von ca. 300 m zwei Spielhallen – im südlichen Gebäudetrakt des Fachmarktzentrum sowie an der Bahnhofsstraße 11, schräg gegenüber dem Bahnhof. Im Geltungsbereich des Gewerbegebietes nach Bebauungsplan existiert derzeit keine Vergnügungsstätte. Bei der Bewertung von Anzahl, Lage und Umfang kann hier in der Verhältnismäßigkeit nicht von einem Widerspruch zur Eigenart des festgesetzten Baugebietes ausgegangen werden. Im Bestand und in der Planung würden ins-

gesamt 8 Fachmärkte und diverse kleinere Einzelhandelsbetriebe drei Spielhallen gegenüberstehen. Im betroffenen Gewerbegebiet wäre das Verhältnis 3 zu 1. Ausgedrückt in der realen Größe des Gebietes zu der Größe der Spielhalle, wären das ca. 15.000 m<sup>2</sup> zu 600 m<sup>2</sup>. In beiden Fällen würde die ausnahmsweise zulässige Nutzung keine Regel darstellen und den prägenden Gebietscharakter sowie seine Zweckbestimmung nicht stören. Zudem ist mit Datum vom 01.10.1987 auf dem Fritzen-Gelände bereits eine Spielhalle genehmigt worden, die heute allerdings nicht mehr in Betrieb ist. Darüber hinaus gehende besondere städtebauliche Gründe, die eine Ablehnung der ausnahmsweisen Zulassung der Nutzung „Spielhalle“ im Rahmen der Ermessensausübung der Gemeinde rechtfertigen würden, bestehen nach Auffassung der Verwaltung nicht. Das Ermessen der Gemeinde würde sich also zu Gunsten des Antragstellers auf null reduzieren.

Die Verwaltung sieht bei dem von der Politik beschlossenen Bestreben, Spielhallen vor allem in der Innenstadt soweit wie möglich zu verhindern oder zu reduzieren und aufgrund der dargelegten Argumentation wenig Chancen die Planung einer Spielhalle auf dem genannten Grundstück abzulehnen.

Die weitere Analyse zur Zulässigkeit bleibt jedoch unberührt. Der Nachweis zur Verträglichkeit mit den schutzwürdigen Nutzungen (Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Seite), der Verkehrssituation sowie des Lärmschutzes sind über die generelle planungsrechtliche Zulässigkeit hinaus erforderlich. Insbesondere die Prüfung der verkehrlichen Anbindung des beabsichtigten Gesamtvorhabens mit den ergänzenden Frequenzbringern in Form von Fachmärkten ist in diesem sensiblen Abschnitt der Dülmener Straße notwendig. Entsprechende Gutachten wären beizubringen.

### **Sachverhalt zu 2:**

Im Rahmen der planerischen Feinsteuerung kann eine Gemeinde nach § 1 Abs. 3 Satz 2 letzter Halbsatz und Abs. 4 bis 10 BauNVO bestimmte Nutzungsarten, die allgemein oder ausnahmsweise in dem jeweiligen Gebietstyp zulässig sind, ausschließen oder nur ausnahmsweise zulassen. Dafür ist jedoch ebenso die vorgenannte, unter Sachverhalt 1 beschriebene, Argumentation maßgebend. Eine dahingehende Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes, dass Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, setzt voraus, dass besondere städtebauliche Gründe dem entgegen stehen. Das Gewerbegebiet an der Dülmener Straße stellt jedoch ein gewöhnliches Gewerbegebiet im eigentlichen Sinne dar. Die städtebauliche Eingliederung in die Umgebung weist keine markanten Merkmale auf, auf die eine Vergnügungsstätte störend wirken könnte. Von daher wird ein Beschluss, eine Vergnügungsstätte auszuschließen, rechtlich sehr kritisch gesehen.

### **Sachverhalt zu 3:**

Aus dem Rahmenplan der Stadt Coesfeld für die Dülmener Straße, der im Oktober 1998 aufgestellt wurde, geht hervor, dass die Aktivierung des „Fritzen-Geländes“ besondere Berücksichtigung finden soll. Gleichsam wird dort auf die Entwicklung der gewerblichen Bereiche „Scholz-Borgmann“ verwiesen. Dem wurde mit dem Neubau des Fachmarktzentrums an der Hansestraße Rechenschaft getragen, das alte Konzept einer verdichteten Bauweise aber aufgegeben. Die Zielkonzeption des Rahmenplanes macht deutlich, dass sich beide Bereiche in Zentrenrandlage befinden und der nördliche Bereich der Dülmener Straße als attraktives Verbindungsstück zu sehen ist. Angestrebt werden hier zentrenverträgliche, innenstadtergänzende Nutzungen, es wurde aber auch eine eher dicht entlang der Dülmener Straße angelegte Bebauung planerisch bis weit in südliche Richtung angestrebt.

Das Fritzen-Areal stellt seit längerer Zeit einen „städtebaulichen Missstand“ auf dieser wichtigen Achse dar. Die Flächen liegen im Wesentlichen brach, der überwiegende Teil der Bausubstanz ist in erheblichem Maße baufällig. Die heute unattraktive Adresse des Fritzen-Areal könnte gehoben und die Lücke neu gestaltet und aufgewertet werden.

Bei einer solchen Entscheidung wären die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche des bestehenden Bebauungsplanes entscheidend, die die Bebauung an der Straße und nicht im

hinteren Bereich (wie vom Investor vorgesehen) vorsieht. Die Einhaltung dieser Vorgaben würde bei der Gestaltung der Dülmener Straße eine maßgebende Rolle spielen, was auch in den Bebauungsplanfestsetzungen von 2007 immer noch zum Ausdruck kommt.

Im südlichen Abschnitt der Dülmener Straße sind allerdings in letzter Zeit Einzelvorhaben realisiert und durch Bebauungsplan zugelassen worden, die von dem Leitbild der strengen Bauflucht entlang der Dülmener Straße abweichen. Dies ist bedingt durch die Vorgabe, Stellplätze für den Kunden vor die Gewerbeeinheit zu platzieren. Der Bereich der Dülmener Str. zwischen Karlstraße und Bahnhofstraße ist jedoch anders geprägt. Hier befindet sich auf der Ostseite eine durchaus höherwertige Wohn- und Gewerbenutzung mit entsprechenden Bauformen (freistehende EFH und mehrgeschossige MFH). Dieser Bereich sollte nicht durch zusätzlichen Parkverkehr an der Dülmener Str. beeinträchtigt werden. Eine möglichst geschlossene städtebauliche Kante an der Dülmener Str. und eine Orientierung des Parkens in den rückwärtigen Bereich trägt dem Rechnung. Auf Anregung der Verwaltung haben der Eigentümer des Fritzen-Geländes und des Fachmarktzentrums im Rahmen von Grundstücksverträgen zudem Regelungen getroffen, die unter bestimmten Umständen die wechselseitige Nutzung von Zufahrten zu den jeweiligen Grundstücken und damit die Zusammenfassung der Stellplatzflächen ermöglichen.

Daher ist das Konzept des Bebauungsplanes nach wie vor richtig. Nur wenn der Investor ein Konzept vorlegt, das diese Belange berücksichtigt und eine städtebaulich bessere Lösung bietet, sollte eine Bebauungsplanänderung in Betracht gezogen werden.

## **Anlagen:**

Schemazeichnung Planung