

per Email: [REDACTED]

Stadt Coesfeld  
[REDACTED]

Markt 8  
4865338 Coesfeld

Aktenzeichen	Bearbeiter	Sekretariat	Datum
854/11BO	Dr. Bishopink Schäperklaus	Frau Ziemkendorf/Za 0251-48488-53	30.05.2011

[Dr. Klaus Grünewald](#)  
[Prof. Dr. Martin Beckmann](#)  
[Dr. Hans Vietmeier](#)  
[Dr. Andreas Kersting](#)  
[Dr. Hans-Joachim David, Notar](#)  
[Andreas Kleefisch](#)  
[Dr. Olaf Bishopink](#)  
[Dr. Stefan Gesterkamp](#)  
[Dr. Georg Hünnekens](#)  
[Franz-Robert Bärtels](#)  
[Dr. Joachim Hagmann](#)  
[Dr. Andre Unland](#)  
[Dr. Andre Herchen](#)  
[Dr. Martin M. Arnold](#)  
[Dr. Antje Wittmann](#)  
[Dr. Jens Tobias Gruber](#)  
[Dr. Frank Andexer](#)  
[Dr. Bele Carolin Garthaus](#)  
[Dr. Stefan Sieme](#)  
[Dr. Tobias Schneider-Lasogga](#)

**Stadt Coesfeld / Beratung**  
**Zulässigkeit Vergnügungsstätten in GE-Gebiet**

Sehr geehrter [REDACTED],

in der vorbezeichneten Angelegenheit haben wir zwischenzeitlich die uns überlassenen Unterlagen geprüft. Zur Frage der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit einer Vergnügungsstätte im festgesetzten GE-Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 88 „Dülmener Straße/Bahnhofstraße“ teilen wir Ihnen Folgendes mit:

**I.**

Zunächst weisen wir darauf hin, dass sich unsere planungsrechtliche Einschätzung nur auf die Frage der Zulässigkeit der Vergnügungsstätte (48 Spielgeräte; ungefähr 600 m<sup>2</sup> Nutzfläche) im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung bezieht und weitere Zulässigkeitskriterien, wie Maß der baulichen

---

[Ulrich Kuschnerus, of counsel](#)

Postfach 1308  
48003 Münster  
Königsstraße 51-53  
Kettlerscher Hof  
48143 Münster  
Telefon 0251/48488-0  
Telefax 0251/48488-80  
[www.baumeister.org](http://www.baumeister.org)  
[muenster@baumeister.org](mailto:muenster@baumeister.org)

gegründet 1950 von  
Dr. Ludger Baumeister

Nutzung, Bauweise und Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, außer Betracht lässt. Im Hinblick auf die Festsetzungen des Bebauungsplans zur überbaubaren Grundstücksfläche wird unter Punkt „Sachverhalt zu 3“ in der öffentlichen Beschlussvorlage 090/2011 vom 24.03.2011 im Übrigen schon darauf hingewiesen, dass die Bebauung zur Dülmener Straße ausgerichtet erfolgen müsste und nicht im hinteren Bereich des Grundstücks, wie vom Investor vorgesehen.

## II.

Für die Prüfung, ob eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte auf dem in Rede stehenden, in dem Bebauungsplan Nr. 88 als Gewerbegebiet festgesetzten Grundstück zulässig ist, sind folgende Prüfungsschritte und dabei an zu stellende rechtliche Erwägungen maßgeblich:

1. Bei einer kerngebietstypischen Vergnügungsstätte handelt es sich um eine im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässige Nutzung (vgl. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO). Bei der Entscheidung über die ausnahmsweise Zulassung einer derartigen Vergnügungsstätte im Gewerbegebiet ist die der Unterscheidung zwischen allgemein zulässigen Nutzungen und eben nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zugrunde liegende Systematik zu berücksichtigen. Diese Systematik für die Zulässigkeit von Vorhaben in beplanten Gebieten geht generell davon aus, dass in den normativ umschriebenen Baugebietstypen bestimmte bauliche Nutzungen allgemein zulässig sind und bestimmte andere bauliche Nutzungen nur nach Maßgabe von § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können. Die Zulassung solcher Ausnahmen hat sich an dem Grundsatz zu orientieren, dass das Regel-Ausnahme-Verhältnis der Nutzungen zueinander gewahrt bleiben muss, d.h. die Ausnahmen dürfen sich nicht so häufen, dass der Bebauungsplan in seinen Grundzügen verändert und der Sache nach eine Umplanung vorgenommen wird.

Von dem Vorstehenden ausgehend muss hier festgestellt werden, dass das angesprochene Regel-Ausnahme-Verhältnis zwischen den im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Nutzungen und den nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Falle einer Genehmigungserteilung nicht tangiert würde, da es sich um die erste Vergnügungsstätte im Plangebiet handelt. Diese Vergnügungsstätte stellt sich daher im Verhältnis zu den sonstigen im Gewerbegebiet vorhandenen Nutzungen, die uns im Einzelnen nicht bekannt sind, wobei wir davon ausgehen, dass es sich um die dort allgemein zulässigen Nutzungen handelt, tatsächlich als Ausnahme dar. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO steht daher der Zulassung der Ausnahme nicht entgegen.

2. Neben den in den Baugebietsvorschriften selbst normierten Vorgaben für die Zulassung bestimmter Vorhaben in den Plangebietern nach der Art ihrer Nutzung sind ergänzend auch die allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen nach § 15 BauNVO zu prüfen.
  - a) § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bestimmt, dass die in den Baugebietern zulässigen Anlagen im Einzelfall (gleichwohl) unzulässig sind, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Diese Vorschrift ergänzt dementsprechend die §§ 2 bis 14 BauNVO und normiert zusätzliche Genehmigungsvoraussetzungen.

Bei der Anwendung dieser Vorschrift ist zunächst die Eigenart des konkreten Baugebietes zu betrachten. In der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist geklärt, dass sich die Eigenart eines einzelnen Baugebiets im Sinne von § 15 Abs. 1 BauNVO nicht allein aus den typisierenden Regelungen der Baunutzungsverordnung ergibt. Die Eigenart eines in einem Bebauungsplan festgesetzten Gebietes lässt sich vielmehr abschließend erst bestimmen, wenn zusätzlich auch die jeweilige örtliche Situation, in die ein Gebiet „hin-

eingepplant“ worden ist, und der jeweilige Planungswille der Gemeinde, soweit dieser in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der hierfür gegebenen Begründung zum Ausdruck gekommen ist, berücksichtigt werden.

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.07.1991, - 4 B 40.91 -,  
NVwZ 1991, 1078, 1079; Urteil vom 04.05.1988, BVerwGE  
79, 309, 314.

Der vorstehend zitierte Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts betrifft einen Fall, in dem zu prüfen war, ob eine größere Spielhalle in einem Kerngebiet wegen ihrer Größenordnung der Eigenart des Baugebiets widerspricht und daher wegen Verstoßes gegen § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO abgelehnt werden konnte. Das Bundesverwaltungsgericht hat hierzu ausgeführt, dass generalisierende Antworten auf die Frage, wann Vergnügungsstätten bestimmter Größenordnungen jeweils der Eigenart von Kerngebieten in Städten unterschiedlicher Größe widersprechen, nicht möglich sind. Hierfür komme es vielmehr immer auf den Einzelfall an.

Daraus folgt, dass es bei Anwendung des § 15 BauNVO auch in Gewerbegebieten verfehlt wäre, pauschal von der Größenordnung einer Vergnügungsstätte auf ihre Kerngebietstypik zu schließen und folglich pauschal ihre Unvereinbarkeit mit der Eigenart des Gewerbegebiets anzunehmen. Hierin liegt gerade nicht die Prüfung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit der konkreten Eigenart des betroffenen Baugebiets.

In der angesprochenen Entscheidung hat das Bundesverwaltungsgericht ebenfalls dargelegt, welche Unterschiede zwischen planungsrechtlichen Erwägungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten in Plangebieten im Wege der Bauleitplanung einerseits und der bauaufsichtlichen Prüfung der Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens nach § 15 BauNVO andererseits bestehen. Das Bundesverwaltungsgericht hatte sich mit der im Verfahren als rechtsgrundsätzlich klärungsbedürftig aufgeworfenen Frage zu beschäftigen, ob be-

stimmte städtebauliche Gesichtspunkte die Versagung einzelner Vorhaben nach § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO rechtfertigen können, oder ob städtebaulich unerwünschte Folgewirkungen allenfalls über eine entsprechende Bauleitplanung verhindert werden können. Wir erlauben uns, aus der genannten Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts hier wie folgt zu zitieren:

*„Die Beschwerde verkennt, dass den Gemeinden im Rahmen des § 15 BauNVO – anders als im Rahmen der Bauleitplanung – überhaupt kein Entscheidungsspielraum zusteht. § 15 Abs. 2 BauNVO eröffnet der Gemeinde nicht die Möglichkeit, bei der Anwendung des § 15 Abs. 1 BauNVO planerisch tätig zu werden, sondern stellt nur klar, dass bei der Anwendung dieser Vorschrift – durch die zuständige Baugenehmigungsbehörde – die städtebaulichen Ziele und Grundsätze des § 1 Abs. 5 BauGB – und nur diese – maßgeblich sind. Zu den städtebaulich relevanten Gesichtspunkten können zwar auch der Schutz des vorhandenen Gewerbes vor Strukturveränderungen und die Verhinderung der Verdrängung anderer Nutzungen durch die Zulassung von Spielhallen in den Innenstädten gehören, wie der Senat hinsichtlich der Gliederungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO bereits entschieden hat (...). Ein Widerspruch zur Eigenart eines Baugebiets im Sinne von § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO kann aber nicht durch die befürchteten Folgewirkungen der Zulassung eines Vorhabens, sondern nur durch dieses selbst eintreten. Sind in einem Baugebiet – anders als im vorliegenden Fall – schon zahlreiche Spielhallen vorhanden, so kann die Zulassung einer weiteren Spielhalle der Eigenart des Baugebiets zwar „nach Anzahl“ der baulichen Anlagen widersprechen; insoweit mag dann auch der Gesichtspunkt der Verhinderung der Verdrängung anderer gewerblicher Nutzungen eine Rolle spielen. Bei der ersten – oder wie hier: zweiten – Spielhalle in einem Kerngebiet ist ein solcher Widerspruch jedoch nicht gegeben. Auf die Größe der Spielhalle kommt es in diesem Zusammenhang nicht an.“*

Hiervon ausgehend ist wiederum zunächst festzustellen, dass keinesfalls bereits die Größe der Vergnügungsstätte gegen die Zulässigkeit des Vorhabens spricht. Auch befürchtete

städtebauliche Folgewirkungen der Vergnügungsstätte können einen Widerspruch zur Eigenart des Baugebiets im Sinne des § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO nicht begründen. Maßgeblich ist vielmehr, ob das Vorhaben selbst der Eigenart des Gebietes widerspricht.

Für die weitere Rechtsanwendung ist also zunächst die Eigenart des Baugebiets herauszuarbeiten und dann das konkrete Vorhaben hierzu nach den in § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO genannten Kriterien in Beziehung zu setzen.

Zur Ermittlung der Eigenart des Baugebietes ist zunächst – aber eben nicht nur – auf die typisierenden Regelungen der BauNVO abzustellen. Danach sind allerdings auch kerngebietstypische Vergnügungsstätten – solange das Regel-Ausnahme-Verhältnis der Nutzungsarten zueinander gewahrt bleibt – im Gewerbegebiet zulassungsfähig. Ein Widerspruch zu der so bestimmten Eigenart des Gewerbegebietes ergibt sich daher hier nicht. In einem nächsten Schritt ist zu prüfen, ob sich etwas anderes ergibt, wenn man zur Bestimmung der Eigenart des Baugebiets auch auf die jeweilige örtliche Situation abstellt, in die das Gebiet „hineingeplant“ worden ist und den konkreten Planungswillen der Gemeinde berücksichtigt, soweit dieser in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der hierfür gegebenen Begründung zum Ausdruck gekommen ist.

Den uns vorliegenden Unterlagen kann nichts entnommen werden, was dafür sprechen würde, dass die Gemeinde einen planerischen Willen verfolgt hat, dem festgesetzten Gewerbegebiet eine vom Regeltypus abweichende Eigenart zu geben, die bei der Anwendung des § 15 Abs. 1 BauNVO zu berücksichtigen wäre. Insbesondere ist die planerische Absicht, das Plangebiet über das sich bereits aus dem Regel-Ausnahme-Verhältnis der zulässigen Nutzungsarten ergebende Maß hinaus, produzierenden Betrieben und Handwerksbetrieben vorzubehalten, den Planfestsetzungen gerade nicht zu entnehmen.

Letztlich kann die konkrete Struktur des Gebiets betrachtet werden, um hieraus auf eine besondere Eigenart zu schließen, die der Zulässigkeit des Vorhabens entgegensteht. In Betracht kommen hier von vornherein nur die beiden Merkmale „Umfang“ oder „Zweckbestimmung“ der Vergnügungsstätte.

Eine Anlage widerspricht nach ihrem Umfang der Eigenart eines Baugebietes, wenn sie sich nach Fläche und Höhe nicht nur unwesentlich von den übrigen im Gebiet befindlichen, in Übereinstimmung mit dem Gebietscharakter stehenden und diesen prägenden Anlagen unterscheidet. Mangels Angaben zum konkreten Baukörper für die Vergnügungsstätte kann nicht abschließend geprüft werden, ob diese Fallgestaltung hier eingreift. Wir gehen jedoch davon aus, dass sich der Baukörper der Vergnügungsstätte im Hinblick auf seinen Umfang nicht wesentlich von den bereits vorhandenen baulichen Anlagen unterscheiden wird.

Weiteres Merkmal für einen möglichen Widerspruch gegen die Eigenart des Baugebietes ist die Zweckbestimmung der Anlage. Gerade bei Vergnügungsstätten kann die Zweckbestimmung jedoch nicht von der Größe der Anlage getrennt werden, da sich erst aus ihrer Größe auch die Kerngebietstypik und die hiermit verbundene Folgewirkung ergibt. Angesprochen ist insoweit bspw. der Umstand, dass die Vergnügungsstätte ab einer bestimmten Größe einen entsprechenden Benutzerkreis (Einzugsbereich) anzieht, so dass hieraus Belästigungen oder Störungen resultieren können, die angesichts der Eigenart des Gebiets unzumutbar sind. An dieser Stelle besteht ein enger Zusammenhang zu § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO. Auch kann ein besonders großes Vorhaben zusätzlichen Verkehr herbeiführen, der für die Umgebung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.

Inwieweit dieser Aspekt der Zulassung einer kerngebietstypischen Vergnügungsstätte in dem konkreten Fall entgegenstehen kann, kann von hier aus derzeit abschließend nicht beurteilt werden. Insoweit wird in der bereits angeführten Beschlussvorlage auf Seite 3 im dritten Absatz ausgeführt, dass zum Nachweis der Verträglichkeit mit den schutzwürdigen

Nutzungen (Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Dülmener Straße), Untersuchungen zur Verkehrssituation sowie zum Lärmschutz noch beizubringen sind. Dabei wird allerdings zu berücksichtigen sein, dass das Plangebiet gut erschlossen im Nahbereich einer klassifizierten Straße (Dülmener Straße/K 58) liegt. Weiter wird zu betrachten sein, ob bereits andere Nutzungen ansässig sind, die üblicherweise über einen größeren Kundenkreis aus einem weiteren Einzugsbereich verfügen.

Vor dem Hintergrund der bislang vorliegenden Informationen sind wir daher der Auffassung, dass die kerngebietstypische Vergnügungsstätte unter Zugrundelegung des Bebauungsplans Nr. 88 ausnahmsweise zulässig ist.

Der vorliegende Fall unterscheidet sich insofern auch maßgeblich von dem Fall, den der VGH Baden-Württemberg in seinem Beschluss vom 26.08.2009 entschieden hat.

Vgl. VGH BW, Beschluss vom 26.08.2009, - 3 S 1057/09 -,  
juris.

Das (faktische) Gewerbegebiet in dem dem vorgenannten Beschluss zugrunde liegenden Fall zeichnete sich dadurch aus, dass die vorhandenen Nutzungen ganz überwiegend von herkömmlichen Dienstleistungs- und Handelsgewerbebetrieben sowie einer Produktionsstätte geprägt waren. Darüber hinaus befand sich ein Berufsausbildungszentrum für ca. 350 bis 400 Auszubildende auf den Grundstücken der damaligen Antragstellerin. In diesem konkreten Einzelfall hat der VGH Baden-Württemberg angenommen, dass sich die kerngebietstypische Vergnügungsstätte dominierend auswirken würde und mit dem besonderen Gebietscharakter *dieses* konkreten Baugebiets nach § 15 Abs. 1 S. 1 BauNVO nicht mehr zu vereinbaren wäre.

Vgl. VGH BW, .a.a.O., juris Rdn. 10.

Die vom VGH Baden-Württemberg insbesondere vor dem Hintergrund des in dem faktischen GE-Gebiet vorhandenen Ausbildungszentrums getroffene *Einzelfallentscheidung* ist unseres Erachtens auf den vorliegenden Fall nicht übertragbar.

- b) Im nächsten Schritt ist zu prüfen, ob § 15 Abs. 1 Satz 2 1. Alternative BauNVO dem Vorhaben entgegensteht. Nach dieser Vorschrift sind bauliche Anlagen auch dann unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

Dementsprechend ist die Immissionssituation zu untersuchen, sobald die Einzelheiten hinsichtlich des Vorhabens bekannt sind.

3. Ist damit letztlich festzustellen, dass das Bauvorhaben hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ausnahmsweise zulassungsfähig ist und auch § 15 Abs. 1 BauNVO nicht entgegensteht, bleibt zu überlegen, welche Ermessenserwägungen einer Zulassungsfähigkeit im Übrigen entgegenstehen können. Dabei darf die Behörde die Grundentscheidung des Gesetzes für die ausnahmsweise Zulässigkeit der in der BauNVO bezeichneten Nutzungen allerdings durch ihre Ermessenserwägungen nicht in Frage stellen. Nach der BauNVO ausnahmsweise zulässige Vorhaben kann sie deshalb aus Erwägungen, die für das gesamte Gebiet oder gar generell Geltung beanspruchen, nicht im Wege einer Ermessensentscheidung, sondern nur mit den Mitteln der Bauleitplanung ausschließen.

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 01.06.2007, - 4 B 13.07 -, juris, Rn. 6.

Hiervon ausgehend sind für uns derzeit keine Ermessenserwägungen ersichtlich, die gegen die Zulässigkeit einer Vergnügungsstätte an dem in Rede stehenden Standort sprechen könnten.

Derartige Ermessenerwägungen können auch nicht dem Schriftstück „Für die Bauämter ist es leichter, Spielhallen zu verhindern, als zu genehmigen“ entnommen werden. Dort wird auf S. 2 unter III. lediglich ausgeführt, dass, wenn das Ermessen fehlerfrei ausgeübt wird, eine Ablehnungsentscheidung durch ein Verwaltungsgericht nicht zu beanstanden sei. Bei diesem allgemeingültigen Hinweis wird vollständig ausgeblendet, dass es gerade auf die Ermessenserwägungen, die zur Ablehnung führen sollen, ankommt, um das Ermessen eben fehlerfrei auszuüben. Genauso apodiktisch geht der Verfasser des vorgenannten Schriftstücks davon aus, dass eine ermessensfehlerhafte Versagung des Einvernehmens nach § 36 BauGB nicht zu beanstanden sei. Dabei wird übersehen, dass es sich bei der Frage der Einvernehmenserteilung um eine Rechtsfrage handelt und das rechtswidrig versagtes Einvernehmen von Seiten der Bauaufsichtsbehörde zu ersetzen ist (vgl. § 2 (4.) Abs. 1 Bürokratieabbaugesetz I). Darüber hinaus ist die Stadt Coesfeld als mittlere kreisangehörige Stadt gem. § 60 Abs. 1 Ziff. 3 BauO NRW selbst als Untere Bauaufsichtsbehörde für die Baugenehmigungserteilung sowie als Gemeinde für die Erteilung des Einvernehmens zuständig.

#### 4. Ergebnis:

Zieht man zur planungsrechtlichen Beurteilung der Frage der Zulässigkeit einer kerngebietstypischen Vergnügungsstätte den Bebauungsplan Nr. 88 heran, ist vorbehaltlich der Untersuchung von Fragen des mit dem Vorhaben einhergehenden Lärms und Verkehrs daher von der Zulässigkeit des Vorhabens auszugehen.

### III.

Abschließend sollte jedoch auch erwogen werden, wie sich die Rechtslage darstellt, wenn man von der Unwirksamkeit des Bebauungsplans ausgeht. Daher gehen wir nachfolgend auf Wirksamkeitsbedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 88 ein.

[REDACTED]



#### IV.

Geht man aufgrund der vorstehenden Zweifel an der Wirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 88 von dessen Unwirksamkeit aus, beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Vergnügungsstätte nach § 34 BauGB, da für das Plangebiet vor Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 88 kein Bebauungsplan bestand. Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich der Art der baulichen Nutzung (und nur diese soll hier beurteilt werden) in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Dabei ist zunächst zu prüfen, ob gem. § 34 Abs. 2 BauGB die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete nach der BauNVO entspricht. Ist dies der Fall, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre. Wir gehen davon aus, dass die nähere Umgebung zumindest durch das Straßengeviert Dülmener Straße, Hansestraße, Bahnhofstraße gebildet wird. Die Eigenart dieser Umgebung wird geprägt durch teilweise großflächigen Einzelhandel sowie gewerbliche Nutzungen. Inwieweit weitere Nutzungen ansässig sind, ist uns im Detail nicht bekannt. Mit diesem Nutzungsspektrum entspricht die Eigenart der näheren Umgebung keinem der Baugebiete nach der BauNVO, so dass § 34 Abs. 2 BauGB nicht einschlägig ist.

In die dann als Gemengelage zu bezeichnende Eigenart der näheren Umgebung fügt sich eine Vergnügungsstätte auf dem in Rede stehenden Grundstück gem. § 34 Abs. 1 BauGB ein, da bereits eine gleichfalls kerngebietstypische Vergnügungsstätte im südlichen Gebäudetrakt des Fachmarktzentrum vorhanden ist. Eine weitere Vergnügungsstätte ist an der Bahnhofstraße 11, schräg gegenüber dem Bahnhof, vorhanden. Inwieweit diese Vergnügungsstätte noch zur Eigenart der näheren Umgebung zu zählen ist, kann abschließend nur anhand einer Ortsbesichtigung beurteilt werden, ist jedoch nicht von vornherein ausgeschlossen.

Damit ist auch bei angenommener Unwirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 88 von der grundsätzlichen Zulässigkeit einer kerngebietstypischen Vergnügungsstätte hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung vorbehaltlich einer Prüfung insbesondere von Lärmimmissionen durch entsprechende gutachterliche Untersuchungen, auszugehen.

Für Rückfragen und eine vertiefende Erörterung stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Bishopink  
Rechtsanwalt