

Kreis Coesfeld, 48651 Coesfeld

Stadt Coesfeld  
Fachbereich 60 / Planung  
z. Hd. Herrn Richter  
Postfach 1843

48638 Coesfeld

Abteilung: 361 - Regionalentwicklung u.  
Bauleitplanung  
Aktenzeichen:  
Auskunft: Martina Stöhler  
Gebäude: I, Friedrich-Ebert-Str. 7, 48651 Coesfeld  
Zimmer-Nr.: 219a  
Telefon: 02541 / 18-6101 (Ortsnetz Coesfeld)  
02594 / 9436-6101 (Ortsnetz Dülmen)  
02591 / 9183-6101 (Ortsnetz Lüdingh.)  
Telefax: -6199  
E-Mail: [martina.stoehler@kreis-coesfeld.de](mailto:martina.stoehler@kreis-coesfeld.de)  
Internet: [www.kreis-coesfeld.de](http://www.kreis-coesfeld.de)  
Datum: 05.11.2004

### Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Berkelbogen“

Hier: Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrter Herr Richter,

seitens des Kreises Coesfeld bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Berkelbogen“ keine Bedenken.

*wird berücksichtigt!*  
Der Fachdienst **Altlasten** gibt den Hinweis, dass die jetzt überplante Fläche mit den Kennungen "Co38" und „Co44“ im Altlastenkataster des Kreises Coesfeld aufgenommen ist. Es handelt sich dabei um die sanierte ehemalige Tankstelle WCG/Limke und die ehemalige Stoffdruckerei Crone. Eine Kennzeichnung der Flächen ist daher erforderlich.

Der Fachdienst **Oberflächengewässer** äußert, das die Fläche zwischen Berkel und Grenze des Überschwemmungsgebietes besser als Fläche für die Wasserwirtschaft ausgewiesen werden sollte. ✓

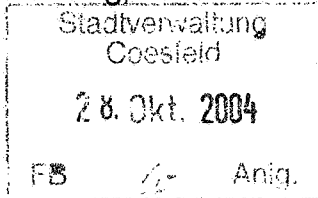
Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

*Stöhler*

Stöhler

Postfach 34 80  
48019 Münster  
Fon (02 51) 52 03-0  
Fax (02 51) 52 03-106  
E-Mail: [info@hwk-muenster.de](mailto:info@hwk-muenster.de)  
Unser Zeichen (bitte angeben)

Stadt Coesfeld  
60-Planung, Bauordnung, Verkehr  
Postfach 18 43



48638 Coesfeld

B3.3 3512/hj-re  
Datum

26.10.2004

Ihre Fragen beantwortet

Herr Hejna/Herr Dr. Quandt  
Fon (02 51) 52 03-121/208, Zi.: 221/2

Mail [norbert.hejna@hwk-muenster.de](mailto:norbert.hejna@hwk-muenster.de)  
<http://www.hwk-muenster.de>

Sie erreichen uns

Mo. – Do. 8.00 – 17.00 Uhr

Fr. 8.00 – 14.00 Uhr

im übrigen nach vorheriger  
Vereinbarung

Ihr Schreiben vom: 17.09.2004

## **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Am Berkelbogen“ der Stadt Coesfeld -Öffentliche Auslegung-**

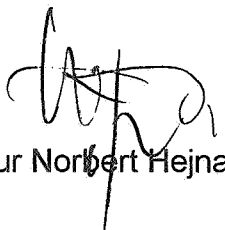
Sehr geehrte Damen und Herren,

es ist Ziel des Bebauungsplanes eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung für die bereits bestehenden Grundstücke sicherzustellen. So werden bestehende Betriebe durch Eingrenzung des Nutzungsspektrums und auch durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung überwiegend auf den Bestand festgeschrieben. Um Immobilien aber langfristig am Markt wirtschaftlich nutzen zu können, bedarf es gewisser Spielräume, um alternative Nutzungsmöglichkeiten umsetzen zu können, zumal bereits durch die Einzelhandelssteuerung wenig Nachfolgenutzer für die bestehenden Immobilien denkbar sind. Um langfristig jedoch noch Handlungsspielraum für Umnutzungen oder auch Erweiterungen zu ermöglichen, empfehlen wir, die Grundflächenzahl auf das maximale Maß von 0,8 entsprechend § 17 BauNVO zu erweitern, zumal die befestigten Außenflächen in die Berechnung mit eingehen. Hierdurch könnte auch den großzügigen Darstellungen der Baugrenzen weitgehend Rechnung getragen werden.

Weiterhin sollte eine einheitliche Begrenzung der Bauhöhe mit 13,00 m wie bei dem Telekom-Gebäude allen Bauherren zugestanden werden. Die Notwendigkeit einer Abstufung in der Bauhöhe ist nicht erkennbar.

Freundliche Grüße

Im Auftrag



Dipl.-Ingenieur Norbert Hejna

# F. MICHELS GMBH & CO KG

Mazda-Vertragshändler

Borkener Straße 79

48653 Coesfeld

☎ (0 25 41) 9 44 70, Fax (0 25 41) 94 47 20



F. MICHELS GMBH & CO KG · Borkener Straße 79 · 48653 Coesfeld  
MAZDA-Michels Coesfeld Borkener Str. 79

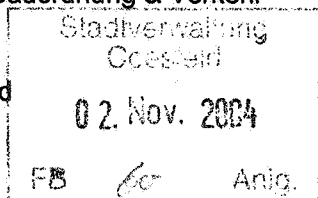
An die

Stadt Coesfeld

FB 60 Planung, Bauordnung & Verkehr

Postfach 1843

D-48638 Coesfeld



**Datum:** 28.10.2004

**Unsere Zchn.:** Gerd Michels

Aufstellung Bebauungsplan Nr. 109 "Am Berkelbogen" der Stadt Coesfeld

Sehr geehrte Damen und Herren,

hinsichtlich eventuell künftiger Nutzungsmöglichkeiten bitte ich den Bebauungsplan Nr. 109 für das Grundstück Borkener Str. 79 wie folgt abzuändern:

- Die Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,8 nach § 17 BauNVO zu erweitern.
- Die Begrenzung der Bauhöhe auf 13,00 m (wie Telekom) zu erhöhen.

Mit freundlichem Gruß

Gerd Michels

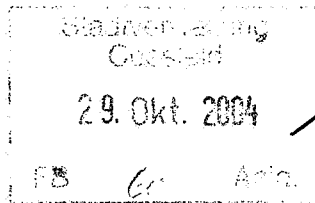


Rechtsanwalt Dr. Dirk Pleger, Postfach 12 32, 48326 Havixbeck

Rechtsanwalt  
Dr. Dirk Pleger

Stadt Coesfeld  
Bauamt  
z. Hd. Herrn Manteuffel  
Markt 8

48653 Coesfeld



Hausanschrift:  
Oststr. 22/24  
48329 Havixbeck  
Postanschrift:  
Postfach 12 32  
48326 Havixbeck

Telefon: 0 25 07 / 57 25 25  
Telefax: 0 25 07 / 57 25 26  
Mobil: 0171 / 802 77 16  
E-Mail: [ra.dr.pleger@havixbeck.de](mailto:ra.dr.pleger@havixbeck.de)  
Internet: <http://www.ra-dr-pleger.de>

Ihr Zeichen

Unser Zeichen  
RA PI/Wi 298/03

Havixbeck  
21. Oktober 2004

## Planaufstellungsverfahren „Am Berkelbogen“

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Manteuffel,

unter Bezugnahme auf unser Telefonat vom 28. 09. 2004 unterbreite ich **anliegend** einen Vertragstextvorschlag zwischen der Stadt Coesfeld und unserem Mandanten, Herrn Limke.

Es sei nochmals darauf hingewiesen, dass die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Berkelbogen“, sollten sie satzungsrechtliche Realität werden, unseren Mandanten unzumutbar in seinen Grundrechten beeinflussen.

Nach diesseitiger Rechtsansicht muss hier das Planungsinteresse der Stadt Coesfeld hinter den **subjektiv-öffentlichen Rechten** unseres Mandanten zurückstehen.

Es ist kein Grund ersichtlich, warum eine Umsetzung der Festsetzungen der Stadt bzw. der Entwicklung des Stadtzentrums gravierende Vorteile bringen könnte, die eine derartige Beschneidung rechtfertigen könnte, zumal das Gebiet „Am

Rechtsanwalt bei allen  
Amts-, Land- und  
Oberlandesgerichten

Bankverbindungen:

Sparkasse Coesfeld  
BLZ: 401 545 30  
Konto-Nr.: 800 164 39

Volksbank Baumberge e.G.  
BLZ: 400 694 08  
Konto-Nr.: 408 268 005

Berkelbogen“ ausgesprochen klein ist und nur wenige Gewerbetreibende beheimatet.

Insofern ist nach diesseitiger Meinung ein Absehen von der beabsichtigten Planung, zumindest aber eine vertraglich fixierte, **teilweise Befreiung** zugunsten unseres Mandanten geboten.

Aus Gründen der Rechtssicherheit kann sich unser Mandant mit einer bloßen schriftlichen Bestätigung aber nicht zufrieden geben, da nur ein Vertrag einen hinreichenden rechtsgeschäftlichen Bindungswillen der Stadt Coesfeld als Hoheitsträger manifestieren kann.

Bezüglich der **Zulässigkeit** eines derartigen Vertrages sei verwiesen auf Kopp/Ramsauer, VwVfG-Kommentar, § 54, Rdnr. 43, wonach öffentlich-rechtliche Verträge im Planfeststellungsverfahren zulässig sind.

Sollte der Vertragstext die Zustimmung der verantwortlichen Stellen finden, so bitte ich diesen möglichst umgehend unterschrieben an uns zurückzusenden.

Für diesbezügliche Rücksprachen stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.

Ich weise an dieser Stelle aber nochmals darauf hin, dass der beabsichtigte Bebauungsplan für unseren Mandanten eine **unzumutbare Härte** darstellt, die dieser nicht hinzunehmen gewillt ist.

---

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens werden zudem ergänzend zu dem bisherigen Vortrag seitens unseres Mandanten, wonach der Bebauungsplan Nr. 109 einen rechtswidrigen Eingriff in sein Eigentumsgrundrecht darstellt, folgende **Einwände gegen die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 109 „Am Berkelbogen“** geltend gemacht:

1. Zu Gunsten unseres Mandanten und aller seiner eventuellen Rechtsnachfolger ist auf dem jetzigen Betriebsgelände der Firma Limke

einschließlich aller dazugehörigen Gebäude und Flächen auch in Zukunft der Betrieb von

- Kiosken und stationären Imbisswagen
- Baby- und Kinderartikeln
- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektro-, Haushaltswaren einschl. Leuchten
- Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien, Badeartikel, Kunstgewerbe
- Spielwaren und Sportartikel
- Lebensmittel und Getränke
- Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
- Tiernahrung und Zooartikel

zu gestatten.

Denn die z. Zt. vorliegenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 109 würden nämlich die Nutzungsmöglichkeiten unseres Mandanten hinsichtlich seiner Firma und der dazugehörigen Flächen unzumutbar einengen.

Insbesondere eine Veräußerung oder Weitervermietung der Verkaufsfläche wäre danach, wenn überhaupt, dann nur unter großen Schwierigkeiten und Einbußen möglich.

Ein derartiger Eingriff ist aber nicht verhältnismäßig, da er schon gar nicht erforderlich, jedenfalls aber nicht angemessen ist.

2. Der Vertrieb der unter Punkt 1 genannten und der sonstigen zulässigen Sortimentsgruppen ist abweichend von den bisherigen Festsetzungen auf der bislang existierenden und zulässigen Verkaufsfläche von 740 qm zu gestatten.

Zugleich ist der Firma Autohaus Udo Limke eine Erweiterungsmöglichkeit der o. g. Fläche um 25 % innerhalb der zulässigen Bebauungsgrenzen zu garantieren.

Die Bebauungsgrenzen sind entsprechend Ihrer mündlichen Zusage vom 20. September 2004 mit 5,50 m zur Bebauungsplangrenze „Borkener Straße“, mit maximal 3,50 m zu der vorhandenen Wasserwirtschaftsfläche und mit 3,00 m zu den sonstigen Grundstücksgrenzen festzusetzen.

Die maximal zulässige Bebauungshöhe soll 12 m betragen.

Bislang war in dem jetzigen Bebauungsplangebiet eine solch restriktive planerische Vorgabe in Form eines Bebauungsplans nicht gegeben.

Auch durch die Einengung hinsichtlich der Bebauungsgrenzen bzw. -höhe und die Begrenzung der Verkaufsfläche wird unser Mandant unzumutbar in seinem Eigentumsgrundrecht beschränkt, da dies insbesondere nicht durch den Vorrang öffentlicher Interessen geboten ist.

---

Zur Umsetzung der o. g. Einwände könnte u. a. abweichend vom bisherigen Planentwurf gemäß **§ 1 Abs. 10 BauNVO** im Bebauungsplan Nr. 109 „Am Berkelbogen“ festgesetzt werden, dass **„Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen“** zu Gunsten unseres Mandanten in dem dargestellten Umfang **„zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden“**.

Es wird daher gebeten, die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan entsprechend und unter Berücksichtigung der vorgetragenen Einwände zu ändern.

Mit freundlichen Grüßen,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Henrichmann', with a long horizontal flourish extending to the right.

Marc Henrichmann  
Rechtsanwalt