



Der Bürgermeister

# Öffentliche Beschlussvorlage 382/2004

Dezernat II, gez. Backes

Federführung:  
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung  
Produkt:  
60.01.02 Bauleitplanung

Datum:  
11.04.2005

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	20.04.2005	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	28.04.2005	Entscheidung

## **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 "Am Berkelbogen"**

### **-Abwägung und Beschlussfassung über eingegangene Anregungen und Bedenken**

### **-Beschluss zur Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung**

#### **Beschlussvorschlag 1:**

Es wird beschlossen die Anregung des Kreises Coesfeld -Fachdienste Altlasten und Oberflächengewässer- zu berücksichtigen.  
Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

#### **Beschlussvorschlag 2:**

Es wird beschlossen die Anregungen der Handwerkskammer Münster nicht zu berücksichtigen.  
Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

#### **Beschlussvorschlag 3:**

Es wird beschlossen die Anregungen der F. Michels GmbH&CoKG nicht zu berücksichtigen.  
Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

#### **Beschlussvorschlag 4:**

Es wird beschlossen die von Hr. Dr. Pleger im Auftrag von Hr. Limke vorgebrachten Anregungen, hinsichtlich der maximal zulässigen Baukörperhöhen und die Anregung bzgl. der Abstände zwischen den Baugrenzen und den Grundstücksgrenzen, mit Ausnahme des Abstandes zur Borkener Straße, zu berücksichtigen und die darüber hinaus vorgetragenen Anregungen nicht zu berücksichtigen.  
Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

#### **Beschlussvorschlag 5:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 109 „Am Berkelbogen“ und der Entwurf der Begründung werden beschlossen. Die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB ist durchzuführen.

#### **Sachverhalt zu 1:**

Die vom Kreis Coesfeld -Fachdienst Oberflächengewässer- vorgebrachte Anregung, die Fläche zwischen Berkel und Grenze des Überschwemmungsgebietes als Fläche für die Wasserwirtschaft auszuweisen, war bereits in dem Plan der öffentlich ausgelegten berücksichtigt.  
Die Anregung des -Fachdienstes Altlasten- zur Kennzeichnung der Flächen wird ebenfalls berücksichtigt. Die angeregte vorsorgliche Kennzeichnung wurde in den Plan übernommen. Ent-

sprechende Hinweise und Erläuterungen sind in der Begründung und in den Textlichen Festsetzungen aufgenommen worden.

### **Sachverhalt zu 2:**

Die angestrebte Vergrößerung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 (Ausweisung im Bebauungsplan GRZ 0,6) kann aus städtebaulichen Gründen nicht mitgetragen werden. Aufgrund der räumlichen Lage in unmittelbarer Nähe zu den vorhandenen Wohngebieten, ist eine derartige Verdichtung von gewerblicher Nutzung nicht anstrebenswert. Weiterhin ist die Erhöhung auf 0,8 zur Erreichung der angestrebten Verdichtung auch nicht erforderlich. Bereits bei einer Festsetzung von GRZ 0,6 kann durch die zulässigen Überschreitungen nach § 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO) durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, usw., um bis zu 50 %, eine nach BauNVO festgesetzte Höchstgrenze von 0,8 erreicht werden.

Für die geforderte einheitliche Festschreibung der maximal zulässigen Bauhöhen auf 13,00 m, bezogen auf das natürliche Geländeniveau, ist ebenfalls kein Bedarf erkennbar. Zumal derartige Höhen im Plangebiet absolut untypisch sind. Lediglich bei dem Gebäude der „Telekom“ existieren in kleinerem Umfang Bauhöhen bis 13,00 m. Die wesentlichen baulichen Bestandteile liegen deutlich darunter bei ca. 10,00 m. Ansonsten befinden sich im weiteren Verlauf der „Borkener Straße“ oder „Am Berkelbogen“ keine derart hohen Elemente. Eine Abstufung zu der direkt angrenzenden Wohnbebauung ist aus städtebaulichen Gründen auf jeden Fall sinnvoll und erforderlich.

Aufgrund der während der Bürgeranhörung geführten Diskussion wurde die maximal zulässige Baukörperhöhe bereits auf 12,00m erweitert. Höhere Gebäude sind auch in den weiteren Gewerbegebieten in Coesfeld kaum vorhanden oder zulässig.

### **Sachverhalt zu 3:**

Die angestrebte Vergrößerung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 (Ausweisung im Bebauungsplan GRZ 0,6) kann aus städtebaulichen Gründen nicht mitgetragen werden. Aufgrund der räumlichen Lage in unmittelbarer Nähe zu den vorhandenen Wohngebieten, ist eine derartige Verdichtung von gewerblicher Nutzung nicht anstrebenswert. Weiterhin ist die Erhöhung auf 0,8 zur Erreichung der angestrebten Verdichtung auch nicht erforderlich. Bereits bei einer Festsetzung von GRZ 0,6 kann durch die zulässigen Überschreitungen nach § 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO) durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, usw., um bis zu 50 %, eine nach BauNVO festgesetzte Höchstgrenze von 0,8 erreicht werden.

Für die geforderte einheitliche Festschreibung der maximal zulässigen Bauhöhen auf 13,00 m, bezogen auf das natürliche Geländeniveau, ist ebenfalls kein Bedarf erkennbar. Zumal derartige Höhen im Plangebiet absolut untypisch sind. Lediglich bei dem Gebäude der „Telekom“ existieren in kleinerem Umfang Bauhöhen bis 13,00 m. Die wesentlichen baulichen Bestandteile liegen deutlich darunter bei ca. 10,00 m. Ansonsten befinden sich im weiteren Verlauf der „Borkener Straße“ oder „Am Berkelbogen“ keine derart hohen Elemente. Eine Abstufung zu der direkt angrenzenden Wohnbebauung ist aus städtebaulichen Gründen auf jeden Fall sinnvoll und erforderlich.

Aufgrund der während der Bürgeranhörung geführten Diskussion wurde die maximal zulässige Baukörperhöhe bereits auf 12,00m erweitert. Höhere Gebäude sind auch in den weiteren Gewerbegebieten in Coesfeld kaum vorhanden oder zulässig.

### **Sachverhalt zu 4:**

#### **-Punkt 1-**

Die Stadt Coesfeld bemüht sich seit längerer Zeit um eine städtebauliche Steuerung für die Gesamtentwicklung im Bereich des Einzelhandels. Diese Steuerung ist speziell auf die Entwicklungen ausgerichtet, die die bisherigen Zentrumsstrukturen negativ tangieren würden. Die Untersuchungen und Regelungen berücksichtigen auch die heute räumlich ausgeglichenen Versorgungsstrukturen in den Nebenzentren.

Diese städtebaulichen Ziele stehen im Einklang mit den Zielen der der Raumordnung und der Landesplanung.

Aufgrund des letzten Gutachtens hat der Rat der Stadt Coesfeld am 14.02.2002 ein städtebauliches Umsetzungskonzept zur Einzelhandelsentwicklung und Zentrenstruktur als Leitbild für die Bauleitplanung auf der Grundlage des § 1 Baugesetzbuches beschlossen.

Weitere Einzelheiten sind aus der als Anlage beiliegenden Begründung zum Bebauungsplan und den Auszügen aus dem Gutachten zur Einzelhandelsentwicklung zu entnehmen. Aus diesen Unterlagen ergeben sich auch weitere Hinweise hinsichtlich der Notwendigkeit derartiger Vorgaben zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Coesfeld.

#### **-Punkt 2-**

Die in dem Schreiben angegebene Zahl für die Größe der genehmigten / zulässigen Verkaufsfläche (740 m<sup>2</sup>) ist so nicht richtig.

In der Baugenehmigung aus dem Jahr 1997 sind folgende Auflagen enthalten:

„Die maximale Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscountmarktes von 650 qm darf nicht überschritten werden. Die in der Negativliste aufgeführten Sortimente und Sortimentsgruppen dürfen nur als Randsortiment auf einer Fläche von max. 20 qm angeboten werden (Negativliste):

1. Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
2. Kunst, Antiquitäten, Einrichtungsgegenstände, Teppiche
3. Baby- und Kinderartikel
4. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
5. Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
6. Foto/Optik
7. Musikalienhandel
8. Uhren, Schmuck
9. Spielwaren, Sportartikel
10. Haushaltswaren, (Eisenwaren, Hausrat, Porzellan)
11. Blumen, Samen, Zoo, Gartenbedarf
12. Textilien, Raumausstattung
13. Pharmazie, Drogerie, Parfümerie

Frische- und Brotshops dürfen nicht integriert oder angegliedert werden.“

Zusätzlich existiert eine Baulast (B-00306/96) aus dem Jahr 1996, die die v. g. Regelungen bestätigt. In dieser Vereinbarung werden weiterhin die Sortimentsgruppen Nahrungsmittel und Genussmittel ausgeschlossen.

Die hier genannten Sortimente sind weitestgehend deckungsgleich mit den im Bebauungsplan aufgeführten Warensortimenten und somit aufgrund der erteilten Baugenehmigung bereits heute nicht zulässig. Somit findet durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine weitere Einschränkung statt.

Lediglich hinsichtlich des Ausschlusses von Vergnügungsstätten und Gastronomiebetrieben (einschl. Kiosk, stationäre Imbisswagen) findet eine Veränderung statt. Da der Betrieb von derartigen Anlagen im Wesentlichen früh morgens oder in den Abendstunden sowie am Wochenende stattfindet, wären Konflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung vorprogrammiert. Zusätzlich ist durch Kioske oder stationäre Imbisswagen eine mit der Wohnbebauung unverträgliche Zunahme des Fahrzeugverkehrs und eine weitere Verfestigung des Einzelhandelsstandortes, entgegen den verbindlichen Ratsbeschlüssen zur Umsetzung des Einzelhandelsgutachtens zu erwarten.

Die geforderten Erweiterungsmöglichkeiten und die Freigabe der Sortimente sind somit nicht möglich.

#### **-Abstände / Baukörperhöhen-**

Die Anregungen bzgl. der Abstände zwischen den Grundstücksgrenzen und der Baugrenze werden, bis auf den Abstand zur „Borkener Straße“, berücksichtigt. Dort ist aus städtebaulichen Gründen ein Maß von 7,50 m vorgegeben. Eine mündliche Vereinbarung zur Reduzierung dieses Abstandes auf 5,50m wurde nicht getroffen.

Diese Vorgabe begründet sich mit der festgesetzten Begründung im Randbereich der Straße, zur Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes, mit der Stellung der vorhandenen Baukörper-

per und Baufluchten, sowie mit den städtebaulich erforderlichen Freiräumen abgestimmt auf die jetzt zulässige Höhe (12,00 -13,00 m) der Baukörper.

Die maximal zulässige Baukörperhöhe für das hier betroffene Grundstück ist im Bebauungsplan mit 12,00 m festgelegt.

Die gewünschte Änderung der textlichen Festsetzungen zur Berücksichtigung der von Ihnen vorgebrachten Anregungen kann somit nicht erfolgen.

#### **Sachverhalt zu 5:**

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen zu den Festsetzungen zur städtebaulichen Steuerung des Einzelhandels hat nochmals eine Überprüfung der rechtlichen Situation stattgefunden. Sowohl der Entwurf des Bebauungsplanes als auch der Entwurf der Begründung wurden daraufhin geändert.

In den textlichen Festsetzungen ist der Einzelhandelsausschluss auf die Hauptsortimente beschränkt worden. Dies beruht darauf, dass im Wesentlichen die Hauptsortimente den Anlagentyp prägen und daher auch nur diese Sortimente zum Gegenstand einer Festsetzung gemacht werden können.

Weiterhin hat sich die Festsetzung zu den ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelssortimenten im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben oder produzierenden Gewerbebetrieben geändert. Auf die Angabe der Flächengröße wurde verzichtet, da nach der aktuellen Rechtsprechung die Verkaufsflächengrößen nur dann festgesetzt werden können, wenn der betroffene Anlagentyp gerade durch die Größe der Verkaufsfläche gekennzeichnet ist.

Das ist hier jedoch nicht der Fall.

Die Festsetzung bzgl. des vorhandenen Einzelhandelsbetriebes -Aldi- wurden ebenfalls neu bewertet. Aufgrund der in der Baugenehmigung für den Aldi festgeschriebenen max. zulässigen Verkaufsflächen und der möglichen bzw. ausgeschlossenen Sortimente ist eine Erweiterung bereits ausgeschlossen. Somit sind auch im Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen sinnvoll.

Für den im Gebiet ebenfalls vorhandenen Getränkemarkt ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf bis zu 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig. Begründet wird diese Regelung damit, dass es sich bei dieser Größenordnung um eine in der Getränkebranche vertretbare Flächengröße handelt.

Beide Standorte sind über eine Regelung gemäß § 1 (10) BauNVO als atypischer Einzelfall in einer Gemengelage überplant worden und somit über den Bestandsschutz hinaus gesichert worden.

Weitere Einzelheiten sind aus dem als Anlage beiliegenden Begründungstext (Punkt 5 Einzelhandel) zu entnehmen.

Da es sich um Änderungen handelt, die die Grundzüge der Planung berühren, ist eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich.

#### **Anlagen:**

Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange

Übersichtsplan

Begründung mit Anlagen (Eingriffsbilanzierung)

Textliche Festsetzungen

Auszüge aus dem Gutachten zur

Einzelhandelsentwicklung