



Der Bürgermeister

Öffentliche Berichtsvorlage 079/2007

Dezernat II, gez. Backes

Federführung: Dezernat 2	Datum: 06.03.2007
Produkt: 60.07 Bauordnung	

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	Kenntnisnahme

Erweiterung Firma Weiling

Sachverhalt:

Die Firma Weiling betreibt auf ihrem Firmengrundstück Erlenweg einen Biowarengroßhandel. Beliefert werden ausschließlich selbstständige Einzelhandelsgeschäfte. Bestandteil des Firmenkonzeptes der Firma Weiling ist die umfassende Beratung der Einzelhändler in Standort- und Marketingfragen. In immer stärkerem Umfang spielt hierbei auch der Ladenbau eine entscheidende Rolle. Die Firma Weiling betreibt daher seit vielen Jahren in Verbindung mit der Weiling Akademie als Fortbildungszentrum für den Einzelhandel und der Ladenbauabteilung des Unternehmens ein eigenes Einzelhandelsgeschäft. In diesem Laden werden Produktpräsentation und Ladeneinrichtung in der Praxis getestet. Den Einzelhändler als Kunden des Großhandels können hier Neuerungen im Produktbereich und im Marketing in der Praxis gezeigt werden.

Produktpalette und Warenpräsentation verlangen zunehmend größere Flächen. Die bisher genutzte Fläche von rd. 275 m² reicht daher für eine zeitgemäße Präsentation nicht mehr aus. Die Fläche des Testladens soll daher auf rd. 600 m² erweitert werden. Nähere Einzelheiten sind in dem anliegenden Schreiben der Geschäftsleitung dargestellt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78 „Otterkamp III“ der Stadt Coesfeld. Der Bebauungsplan enthält bezüglich der zulässigen Nutzungsart Einzelhandel folgende Festsetzungen:

*„Gem. § 1 BauNVO sind sowie der Einzelhandel mit folgenden Sortimentsgruppen
11. Lebensmittel, Getränke ausgeschlossen.“*

Der Bebauungsplan enthält jedoch für produzierende Betriebe folgende Ausnahmeregelung:

„Eine Ausnahme ist gem. § 31 Abs. 1 BauGB für den Einzelhandel vorgesehen, der im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet bereits ansässigen produzierenden Gewerbebetrieb ausgeübt wird und der Fläche des Hauptbetriebes deutlich untergeordnet ist. Hierfür wird eine Obergrenze von maximal 10% der Hauptbetriebsfläche, jedoch höchstens 200 m² Verkaufsfläche (VK) nicht überschritten werden.“

Der Großhandelsbetrieb ist dem produzierenden Betrieb inhaltlich gleichzusetzen. Eine vergleichbare Entscheidung wurde bereits bei einem im gleichen Gewerbegebiet ansässigen Betrieb des Textilgroßhandels getroffen. Diesem wurde auf einer untergeordneten Fläche auch der Textileinzelhandel genehmigt.

Im hier vorliegenden Fall wird der Einzelhandel nicht als wesentlicher selbstständiger Unternehmensteil betrieben. Er dient vielmehr unmittelbar dem Großhandelsbetrieb und ist diesem flächenmäßig und umsatzmäßig untergeordnet. Die Begrenzung von 10% der Hauptbetriebsfläche wird deutlich unterschritten. Die maximale Größe von 200 m² wird jedoch nicht eingehalten. Sie wird allerdings bereits heute überschritten. Die genehmigte Verkaufsfläche beträgt 275 m².

Diese Überschreitung ist bedingt durch die Funktion des Einzelhandelsbereichs. Wie oben beschrieben dient er dem Großhandelsbetrieb als Test- und Demonstrationsobjekt. Hier sollen neue Konzepte der Warenpräsentation und des Ladenbaus ausprobiert und im Dialog mit den Einzelhändlern als Kunden des Großhandelsbetriebes weiterentwickelt werden. Dies setzt voraus, dass realistische und der angestrebten Situation im Einzelhandel angemessene Flächen zur Verfügung stehen. Auch im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels mit Bioprodukten sind für die Warenpräsentation zunehmend größere Flächen erforderlich. Daher ist die Funktion des Testladens ohne eine Ausnahme von der im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Verkaufsfläche nicht möglich.

Eine Vorbildwirkung, die zu massiven Beeinträchtigungen der Versorgungsfunktion des innerstädtischen Hauptversorgungsbereichs oder der Nebenzentren führen könnte, ist daher auszuschließen. Die Bauaufsicht beabsichtigt daher, eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erteilen und den entsprechenden Bauantrag zu genehmigen. Dabei wird die Genehmigung so gestaltet, dass der Einzelhandel nur im Verbund mit dem Großhandel und den Verwaltungsfunktionen der Fa. Weiling zulässig ist. Eine selbstständige Einzelhandelsnutzung wird ausgeschlossen.