



Der Bürgermeister

# Öffentliche Beschlussvorlage 215/2007

Dezernat II, gez. Backes

Federführung:

Dezernat 2

Produkt:

60.02 Bauleitplanung

Datum:

11.07.2007

Beratungsfolge:

Sitzungsdatum:

Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen

08.08.2007

Vorberatung

Rat der Stadt Coesfeld

23.08.2007

Entscheidung

### 3. Änderung des VBP "Coesfelder Weberei"

#### Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, mit der Fresia Immobilien GmbH in Vorbereitung der 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Coesfelder Weberei, hier Teil A1, den beigefügten städtebaulichen Vertrag abzuschließen.

#### Sachverhalt:

Der Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen hat am 17.01.2007 die Verwaltung beauftragt, auf Grundlage des vorgestellten Nutzungskonzeptes mit der Fresia Immobilienhandelsgesellschaft einen städtebaulichen Vertrag zu erarbeiten, der die Entwicklung des verbleibenden Teilbereichs der Coesfelder Weberei Teil A1 ermöglicht.

Außerdem wurde die Verwaltung beauftragt, zur planerischen Steuerung des Gesamtgebietes eine entsprechende Bauleitplanung dem Rat der Stadt Coesfeld vorzulegen. Die Planungskosten sind durch den Grundstückseigentümer zu übernehmen.

Auf die Wiederholung des bereits in Vorlage 018/2007 dargestellten Sachverhalts wird hier verzichtet.

Mit dem Eigentümer konnte inzwischen ein Vertragsentwurf ausgehandelt werden. Der Entwurf ist beigefügt.

Bei den Verhandlungen musste im Wesentlichen die Frage der zukünftig zulässigen Sortimente geklärt werden. Bei der jetzt vorliegenden Liste wurden nach Auffassung der Verwaltung alle Aspekte berücksichtigt, die sich aus den Entscheidungen zum Einzelhandel seit Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes ergeben haben. Insgesamt wird auch im Interesse einer langfristigen Sicherung des Standorts ein relativ großes Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten aufgezeigt. Die wichtigen innenstadtrelevanten Sortimente bleiben jedoch ausgeschlossen, sodass hier kein klassisches Fachmarktzentrum entstehen kann.

- Grundlage ist das Einzelhandelskonzept der Stadt Coesfeld, zuletzt überarbeitet im Rahmen der Beschlüsse zum Bahnquartier. Insofern sind die Empfehlungen der GMA zum Bahnstandort aus dem Gutachten „gutachterliche Beratung zu Einzelhandelsfragen in

der Stadt Coesfeld“ vom Dezember 2006 berücksichtigt. Dies betrifft insbesondere die Betriebstypen „Bettenfachmarkt“, „Zoofachmarkt“ und „Getränkemarkt“. Hier wurden im Gutachten der GMA beide Standorte für geeignet gehalten. Da im Rahmen des Bebauungsplanes „Bahnhofsquartier“ grundsätzlich entschieden wurde, diese Betriebstypen außerhalb der Innenstadt zuzulassen, sollen sie aus Gründen der Gleichbehandlung an dem städtebaulich ebenfalls geeigneten Standort Coesfelder Weberei zugelassen werden. Die Verwaltung hat dem Eigentümer aber auch deutlich gemacht, dass im Sinne der Gleichbehandlung auch die Sortimentsbegrenzungen Bestand haben müssen, die im Bahnhofsquartier festgelegt wurden. So ist weiterhin der Sortimentsbereich „lebende Tiere“ bei dem Betriebstyp „Zoofachmarkt“ ausgeschlossen.

- In die Liste der zulässigen Sortimente wurden aufgenommen:
  - Fahrräder / -zubehör (a)
  - Elektroinstallation / -zubehör (b)
  - Computer, Computerteile und Software (b)
  - Elektrogroßgeräte (weiße Ware) (b)
  - Bürobedarf / Organisationsartikel (mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung) (b)
  - Sportgroßgeräte (a und b)
  - Reitsportbedarf (a)
  - Kindermöbelfachmarkt (a)

Diese Sortimente waren nach dem ursprünglichen VEP in der Fassung vom 03.11.1997 zulässig, zum Teil in dem am 17.09.2001 geschlossenen Rahmenvertrag aber zunächst ausgeschlossen worden oder nach aktueller „Coesfelder Liste“ nicht zulässig wären. Mit der Zulassung wird dem Umstand Rechnung getragen, dass diese Sortimente

- a) im Rahmen von Bebauungsplanverfahren inzwischen auch in anderen geeigneten Sondergebieten zugelassen wurden oder im Rahmen von Baugenehmigungen im Einzelfall zugelassen werden mussten (Reitsportbedarf)
- b) nach der Sortimentsliste des Rahmenvertrages zulässig waren

Damit wird dem Grundsatz des Bestandsschutzes und dem Grundsatz der Gleichbehandlung Rechnung getragen.

- Als Ergänzung der wohnungsnahen Grundversorgung sollen unter besonderer Berücksichtigung der Bedürfnisse der unter Umständen mobilitätseingeschränkten Bewohner des Bereichs Coesfelder Weberei die folgenden Nutzungen zugelassen werden.
  - Sanitätsartikel, medizinische, orthopädische und pharmazeutische Artikel
  - Drogeriemarkt
  - Bäcker

Durch Begrenzung der Flächen soll sichergestellt werden, dass es sich dabei tatsächlich nur um Betriebstypen handelt, die der Nahversorgung dienen. Diese wären ohnehin in angrenzenden Wohn- oder Mischgebieten planungsrechtlich zulässig. Bei der Nutzung „Drogeriemarkt“ wurde berücksichtigt, dass ein vergleichbarer Markt mit ca. 170 m<sup>2</sup> VK bis Ende 2006 in der Nähe vorhanden war.

- Daneben sind weitere Nutzungen im Sinne einer „Positivliste“ aufgeführt. Sie sind nach „Coesfelder Liste“ ohnehin nicht zentrenrelevant oder können nicht über Bauleitplanung gesteuert werden, da es sich nicht um Nutzungen des Einzelhandels handelt. Diese Nutzungen sind auf Wunsch des Eigentümers zur Klarstellung aufgeführt.
  - Möbel, Büromöbel,
  - Autozubehör- und Reifenhandel mit Reparatur und Service
  - Bau- und Heimwerkerartikel, Baustoffe
  - Campingwagen / Campingartikel / Zelte

- Farben / Tapeten / Bodenbeläge
- Gartenbedarf / Freilandpflanzen
- Kamine
- Kraftfahrzeuge
- Markisen
- Saunaanlagen / Schwimmbadanlagen
- Werkzeuge / Maschinen
- Großhandelsbetriebe ohne Verkauf an Endverbraucher
- Videoverleih, CD- Verleih
- Bankfiliale
- Dienstleister, Freiberufler, Ärzte, Apotheke
- Imbiss

Im Bebauungsplan sollen zur Feinsteuerung Beschränkungen der Flächen für die Randsortimente aufgenommen werden.

Für das Grundstück liegt ein Bauantrag vor. Von den insgesamt dargestellten NGF 3.481 m<sup>2</sup> (~ 3000 m<sup>2</sup> VK) sind bisher folgende Einheiten konkretisiert worden:

3 – VK	303 m <sup>2</sup> ,	NGF	367 m <sup>2</sup> ,	Einzelhandel	Matratzen und Bettwaren
4 – VK	25 m <sup>2</sup> ,	NGF	480 m <sup>2</sup> ,	Elektrofachgroßhandlung	
5 – VK	564 m <sup>2</sup> ,	NGF	686 m <sup>2</sup> ,	Großhandel	Befestigungs- und Montagematerial

Auch daran wird deutlich, dass hier ein gemischt genutzter Standort entstehen wird und kein reiner Einzelhandelsstandort.

Im Vertrag erklärt sich der Eigentümer mit der städtebaulichen Zielsetzung einverstanden, im Kreuzungsbereich Dülmener Str. / Grimpingstr. / Ladestrasse die Fläche für einen Kreisverkehr ausgewiesen wird. Über den Abschluss eines Kaufvertrages wurde verhandelt. Der Eigentümer hat seine grundsätzliche Bereitschaft erklärt. Einer Koppelung von städtebaulichem Vertrag und Grundstückskaufvertrag wurde jedoch nicht zugestimmt.

Die Planungskosten wird der Eigentümer übernehmen. Mit der Planung soll nach dem hier erforderlichen Grundsatzbeschluss über den städtebaulichen Vertrag begonnen werden.