

Entwurf

Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 / 31.12.2006

zwischen

dem Grundstückseigentümer FRESIA Immobilien Handelsgesellschaft mbH,
Helschen 9, 48488 Emsbüren,
vertreten durch Herrn Dipl.-Ing. Werner Hölscher, Helschen 9, 48488 Emsbüren
nachstehend FRESIA genannt

und

der Stadt Coesfeld, Markt 8, 48653 Coesfeld,
vertreten durch den Bürgermeister und den Ersten Beigeordneten
nachstehend Stadt genannt

wird folgender Ergänzungsvertrag geschlossen.

§ 1 – Gegenstand

Die Beteiligten haben mit Datum vom 17.09.2001 einen Städtebaulichen Vertrag – Rahmenvertrag – über den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0 „Coesfelder Weberei“ (Rechtskraft am 03.11.1997, Rechtskraft der 1. Änderung am 02.05.2003, Rechtskraft der 2. Änderung am 29.09.2005) abgeschlossen. Die mit diesem Rahmenvertrag ebenfalls beabsichtigte Änderung des Teilbereiches A 1, die bis zum 31.12.2006 erreicht werden sollte, konnte nicht realisiert werden.

Der Teilbereich B konnte inzwischen auf der Grundlage des Planungskonzepts des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung der 1. Änderung vom 02.05.2003 realisiert werden. Für den Teilbereich A 2 – „Pfleghöfen am Park“ wurde am 24.08.2005 zwischen den Beteiligten FRESIA Immobilien Handelsgesellschaft mbH als Grundstückseigentümer, VIT GmbH als Vorhabenträger und der Stadt Coesfeld ein Durchführungsvertrag geschlossen.

Für den Teilbereich A 1 hat die FRESIA Anfang 2007 ein Bebauungskonzept vorgelegt. Der Ausschuss für Umwelt/Planen/Bauen hat dem Bebauungskonzept am 17.01.2007 grundsätzlich zugestimmt. Der Ausschuss hat die Verwaltung beauftragt, mit der FRESIA einen Städtebaulichen Vertrag zu erarbeiten, der die Entwicklung des verbleibenden Teilbereichs A 1 der Coesfelder Weberei entsprechend dem Konzept ermöglicht. Die Verwaltung wurde außerdem beauftragt, zur planerischen Steuerung des Gesamtgebietes eine entsprechende Bauleitplanung dem Rat der Stadt Coesfeld vorzulegen. Der Ausschuss hat weiterhin beschlossen, dass die Kosten des Änderungsverfahrens von der FRESIA zu tragen sind.

Zwischen den Beteiligten FRESIA und Stadt besteht somit Einvernehmen, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 03.11.1997 für den Bereich A 1 nicht mehr zur Durchführung kommen soll. Die Realisierung soll vielmehr auf der Grundlage des vorgelegten Konzeptes erfolgen.

In der Begründung für die dem o. g. Beschluss zugrunde liegende Sitzungsvorlage 018/2007 hatte die Verwaltung bereits ausgeführt, dass Voraussetzung für eine Realisierung des Konzeptes ist, dass kurzfristig Baurecht erreicht werden kann. Die Verwaltung hatte daher vorgeschlagen, mit dem Eigentümer einen Städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung der dargestellten Nutzungsbausteine abzuschließen, anschließend eine Genehmigung der ersten Konzeptbausteine auf der Grundlage des § 34 BauGB zu erteilen und das Gesamtkonzept dann zeitnah durch eine entsprechende Bauleitplanung zu sichern. Voraussetzung ist, dass der Eigentümer bereit ist, die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes anzuerkennen.

Diese Voraussetzungen sollen mit dem vorliegenden Rahmenvertrag geschlossen werden. Der Rahmenvertrag ergänzt insoweit den Vertrag vom 17.09.2001.

§ 2– Bauantrag

1. Die FRESIA hat am 24.04.2007, bei der Stadt eingegangen am 02.05.2007 einen Bauantrag für das beabsichtigte Vorhaben eingereicht. Darin wurden die Bauabsichten konkretisiert. Folgende Nutzungsbausteine sind vorgesehen.

1 Verkauf 1 – VK	1.125 m ² ,	NGF	1.213 m ² ,	keine Sortimentsangabe
2 Verkauf 2 – VK	605 m ² ,	NGF	735 m ² ,	keine Sortimentsangabe
3 Verkauf 3 – VK	303 m ² ,	NGF	367 m ² ,	Einzelhandel Matratzen und Bettwaren
4 Verkauf 4 – VK	25 m ² ,	NGF	480 m ² ,	Elektrofachgroßhandlung
5 Verkauf 5 – VK	564 m ² ,	NGF	686 m ² ,	Großhandel Befestigungs- und
				Montagematerial
Gesamt	<hr/>		VK 3.022 m ² ,	NGF 3.481 m ²

2. Entsprechend dem Einzelhandelserlass NRW vom 07.05.1996, Ziff. 5.5.2 sind in der Baugenehmigung die Betriebsarten (Einzel-, Großhandel), die Größe der Verkaufsfläche sowie Art und Umfang bzw. die absolute Größe des Sortiments (nach m² oder Anteil) festzuschreiben, wenn es sich aus entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans oder in Anwendung von § 11 Abs. 3 BauNVO ergibt. Da zurzeit die Nutzungen für die Bereiche Verkauf 1 und Verkauf 2 nicht fest stehen, werden diese Bereiche im Einvernehmen der Beteiligten zunächst als Lagerflächen beantragt. Nach Konkretisierung erfolgt ein Antrag auf Nutzungsänderung.

§ 3 – Städtebauliche Zielsetzungen

FRESIA und Stadt vereinbaren folgende Ziele für die künftige Entwicklung des Teilbereiches A 1.

1. Der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 04.10.1996 und die Satzung vom 25.06.1997 werden für den Teilbereich A 1 (blau umrandet) aufgehoben.
2. Es wird für den Teilbereich A 1 ein Bebauungsplan aufgestellt, der die Umsetzung des vorgelegten Konzepts, konkretisiert durch Bauantrag vom 24.04.2007, ermöglichen soll. Gleichzeitig soll die Fläche des Kreisverkehrs Dülmener Straße/Grimpingstraße/Ladestraße als Verkehrsfläche festgesetzt werden.
3. Für den Teilbereich A 1 wird ein Bebauungsplan auf der Grundlage des beigefügten Planentwurfs aufgestellt. Als Grundzüge der Planung sind folgende Festsetzungen vorgesehen:
 - Sondergebiet nicht innenstadtrelevanter Einzelhandel max. 3.000 m² VK, Großhandel, Dienstleistungen, freie Berufe
 - Mindesthöhe der baulichen Anlagen 6,00 m einschl. Attika
 - max. Höhe der baulichen Anlagen 13,50 m

Innenstadtrelevante Einzelhandelssortimente und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen. Maßgebend (Planungsziel) ist die in der Anlage beigefügte Sortimentsliste. Basis ist die in der Anlage beigefügte Sortimentsliste.

In Anlehnung an dieses GMA-Gutachten wird sich die Stadt bemühen, dass – soweit von der FRESIA gewünscht – im Bebauungsplan auch folgende Nutzungen zugelassen werden:

- Zoofachmarkt
- Getränkefachmarkt
- Bettenfachmarkt

Voraussetzung ist, dass jeweils ein konkretes Ansiedlungsinteresse nachgewiesen wird und die im Gutachten beschriebenen Randbedingungen eingehalten werden.

4. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren angepasst. Beabsichtigt ist die Festsetzung eines Sondergebietes.
5. Die FRESIA erkennt im Sinne von § 33 (1) Nr. 3 die oben beschriebenen beabsichtigten künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes verbindlich und mit Wirkung für etwaige Rechtsnachfolger an. Sie verpflichtet sich, die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes auch Mietern zur Kenntnis zu geben und möglichen Käufern gegenüber vertraglich durchzusetzen.

§ 4 – Realisierung

1. Die Stadt Coesfeld wird nach Erteilung einer Baugenehmigung für das o. g. Vorhaben einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit den oben beschriebenen Zielsetzungen fassen. Der bestehende Vorhaben- und Erschließungsplan für den Teilbereich A 1 wird gleichzeitig aufgehoben.
2. Die Stadt Coesfeld wird für den o. g. Bauantrag aufgrund der mit diesem Vertrag erfolgenden Anerkennung der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes durch die FRESIA die planungsrechtliche Zustimmung erteilen.

3. Die Stadt Coesfeld wird auf der Grundlage von § 34 bei Vorliegen der sonstigen baurechtlichen Voraussetzungen eine Genehmigung für das beantragte Bauvorhaben erteilen. Da die Nutzungen der Einheiten 1., 2. und 3. noch nicht konkretisiert werden können, wird die Nutzung zunächst als Lagerfläche genehmigt. Die Berechnung der Stellplätze erfolgt entsprechend.
4. Die Stadt wird die planungsrechtliche Zustimmung erteilen, wenn die FRESIA während der Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens für die Bereiche 1., 2. und 3. Nutzungsänderungsanträge stellt. Die planungsrechtliche Zustimmung erfolgt dann ebenfalls unter Bezug auf die mit diesem Vertrag erfolgende Anerkennung der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Voraussetzung ist, dass die Sortimentslisten aussagefähig sind und nur die nach diesem Vertrag zulässigen Sortimente enthalten. Soweit nach diesem Vertrag ausgeschlossene innenstadtrelevante Sortimente zum typischen Randsortiment der beantragten Nutzungseinheit gehören, werden diese Randsortimente zugelassen, soweit sie 7,5 % der Verkaufsfläche der jeweiligen Nutzungseinheit nicht überschreiten.
5. Die Stadt Coesfeld wird bei Vorliegen der sonstigen baurechtlichen Voraussetzungen auf der Grundlage von § 34 oder § 33 eine Genehmigung für die Nutzungsänderungen erteilen. Die Stellplatzberechnung muss entsprechend angepasst werden.
6. Zwischen den Beteiligten besteht grundsätzliches Einvernehmen über die Absicht der Stadt Coesfeld, im Kreuzungsbereich Dülmener Straße / Grimpingstraße / Ladestraße einen Kreisverkehr zu errichten. Eine Regelung der Grundstücksverfügbarkeit zwischen FRESIA und Stadt muss in einem separaten notariellen Vertrag erfolgen.
7. Die Durchführungsverpflichtungen aus dem Vertrag vom 17.09.2001, § 3, Ziff. 6 (Begrünung) und Ziff. 8 (Planänderung) werden aufgehoben. Sofern hierfür noch eine Bankbürgschaft besteht, wird diese zurück gegeben.
8. Die FRESIA trägt die Kosten des Bebauungsplanverfahrens für den Teil A. Sie kann die Arbeiten in ihrem Auftrag durch das Architekturbüro Bodem durchführen lassen.

Überträgt die FRESIA die Planungsarbeiten auf das Büro Bodem, verpflichtet sie sich, das Bebauungsplanverfahren zügig durchzuführen. Wird das Bebauungsplanverfahren nicht zügig durchgeführt ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten nach Setzen einer angemessenen Frist selber durchzuführen. Die FRESIA ist dann zum Ersatz der entstehenden Kosten verpflichtet.

§ 5 – Wirksamkeit

1. Dieser Vertrag ergänzt den Rahmenvertrag vom 17.09.2001. Soweit dieser vertrag vom Rahmenvertrag abweichende Regelungen enthält, treten die Regelungen dieses Vertrages an die Stelle der Regelungen des Vertrages vom 17.09.2001.

2. Der Vertrag wird wirksam mit

1. Beschluss des Rates der Stadt Coesfeld über die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 0 „Coesfelder Weberei“ für den Teil A 1

und

2. Beschluss des Rates der Stadt Coesfeld über die Aufstellung des Bebauungsplanes für den Teilbereich A 1

und

3. Vorlage der Sortimentsliste für den Nutzungsbereich Verkauf 3 des Bauantrages und Änderung der Nutzungen der Bereiche 1. und 2. durch den Bauherrn in die Nutzungsart „Lager“

Coesfeld, den 03.08.2007

FRESIA Immobilien Handelsgesellschaft mbH
Dipl.-Ingenieur Werner Hölscher (Geschäftsführer)

Stadt Coesfeld
Heinz Öhmann, Bürgermeister

Stadt Coesfeld
Thomas Backes, Erster Beigeordneter

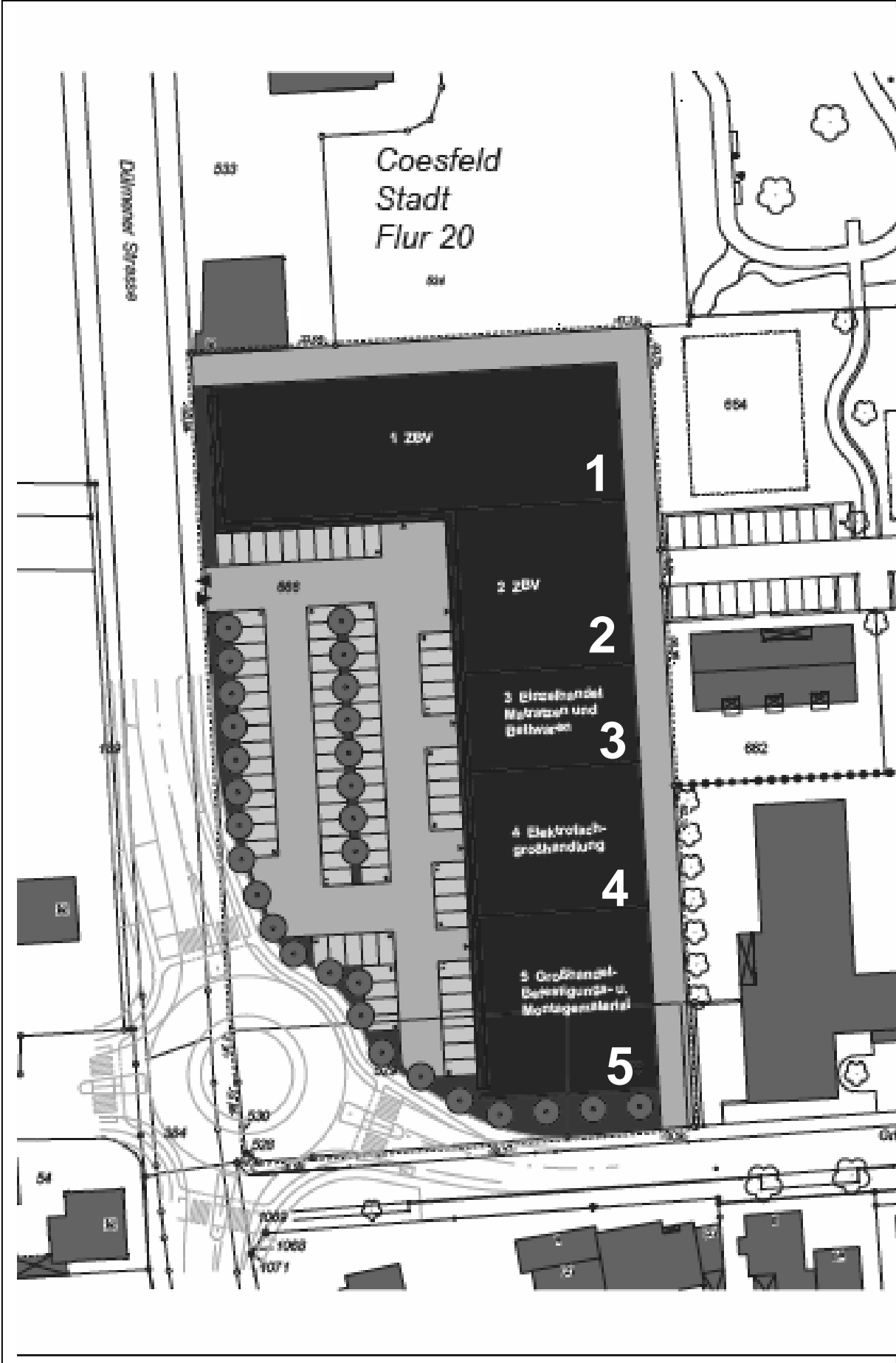
Anlagen

Anlage 1 – Lageplan

Anlage 2 – Bebauungskonzept des Bebauungsplans

Anlage 3 – Sortimentsliste

Auf die Beifügung des Gutachtens der GMA vom 12.10.2006 wird verzichtet.



Anlage 2

muss noch erarbeitet werden

Anlage 3

Als zentrenrelevant bzw. nahversorgungsrelevant gelten in der Stadt Coesfeld nachfolgende Sortimente (Coesfelder Liste):

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke, Tabakwaren
- Drogerie- und Kosmetikartikel, Reinigungsmittel (ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel)
- Pharmazeutische Artikel
- Sanitätsartikel (medizinisch und orthopädische Artikel)
- Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen)
- Zooartikel / Tiere / Heim- und Kleintierfutter
- Bücher / Zeitschriften
- Papier- /Büro- / Schreibwaren
- Spielwaren / Bastelartikel
- Bekleidung
- Wäsche
- Kurzwaren
- Schuhe, Lederwaren
- Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe
- Unterhaltungselektronik
- Elektrowaren inkl. Lampen und Leuchten
- Ton- / Bildträger
- Computer, Computerteile und Software
- Telekommunikation
- Haushaltswaren / Glas / Porzellan / Keramik / Geschenkartikel
- Antiquitäten / Kunst(-gewerbe) inkl. Spiegel
- Elektroinstallation / -zubehör
- Heimtextilien / Bettwaren / Gardinen
- Foto
- Optik, Hörgeräte
- Uhren / Schmuck
- Babyartikel
- Fahrräder / -Zubehör
- Musikinstrumente und Musikalien

Abweichend von der obenstehenden Liste sind im Teilbereich A 1 der Coesfelder Weberei folgende Sortimente zulässig:

- **Sanitätsartikel, medizinische, orthopädische und pharmazeutische Artikel** (als Ergänzung der wohnungsnahen Grundversorgung für Teil A 2 „Altenwohnen am Park“)
- **Zooartikel / Heim- und Kleintierfutter ohne Tiere** (s. Gutachten GMA „Gutachterliche Bewertung zu Einzelhandelsfragen in der Stadt Coesfeld“ Oktober 2006 , S. 20-40)
- **Matratzen / Bettwaren / Gardinen** (s. Gutachten GMA „Gutachterliche Bewertung zu Einzelhandelsfragen in der Stadt Coesfeld“ Oktober 2006 , S. 20-40)
- **Getränke** (s. Gutachten GMA „Gutachterliche Bewertung zu Einzelhandelsfragen in der Stadt Coesfeld“ Oktober 2006 , S. 20-40)
- **Fahrräder / -zubehör ***
- **Elektroinstallation / -zubehör ***
- **Computer, Computerteile und Software ***
- **Elektrogroßgeräte (weiße Ware) ***
- **Bürobedarf / Organisationsartikel *** (mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung)
- **Sportgroßgeräte ***
- **Reitsportbedarf *** (Anteil innenstadtrelevanter Randsortimente, insbesondere Bekleidung, Sportbekleidung, Schuhe, Lederwaren, Bücher, Zeitschriften max. 7,5% VK)
- **Kindermöbelfachmarkt **** (VK max. 800 m²)
- **Drogeriemarkt *****(VK max. 200 m²)
- **Bäcker ******

* **Bestandsschutz aus der Sortimentsliste zum städtebaulichen Vertrag vom 17.09.2001**

** **aus VEP Coesfelder Weberei vom 03.11.1997 wegen Zulassung im Bereich Weßlingskamp, Sortimentsliste und Flächenbegrenzung Randsortiment entsprechend Bebauungsplan Nr. 113 „Sondergebiet Weßlings Kamp“**

*** **Betriebsverlagerung** (als Ergänzung der Wohnungsnahen Grundversorgung für Teil A2 „Altenwohnen am Park“)

**** **als Ergänzung der wohnungsnahen Grundversorgung für Teil A2 „Altenwohnen am Park“**

Zulässig sind insbesondere auch folgende Sortimente des Einzelhandels, die als nicht zentrenrelevant gelten und folgende sonstige Nutzungen:

- **Möbel, Büromöbel**, soweit die zentrentypischen Sortimente wie Glas/Porzellan/Keramik, Heimtextilien, Geschenkartikel, Lampen und Leuchten die im Bebauungsplan näher zu bezeichnenden Flächenbeschränkungen (insgesamt max. 7,5 % VK) nicht überschreiten
- **Autozubehör- und Reifenhandel mit Reparatur und Service**
- **Bau- und Heimwerkerartikel, Baustoffe** (inkl. Fliesen, Bauelemente, Türen, Fenster, Blockhäuser, Wintergärten)
- **Campingwagen / Campingartikel / Zelte**

- **Farben / Tapeten / Bodenbeläge**
- **Gartenbedarf / Freilandpflanzen** (inkl. Gartenmöbel und Gartenteiche)
- **Kamine**
- **Kraftfahrzeuge**
- **Markisen**
- **Saunaanlagen / Schwimmbadanlagen**
- **Werkzeuge / Maschinen**
- **Großhandelsbetriebe ohne Verkauf an Endverbraucher**
- **Videoverleih, CD- Verleih**
- **Bankfiliale**
- **Dienstleister, Freiberufler, Ärzte, Apotheke**
- **Imbiss**