

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 Baukonzept vorgelegt. Der Ausschuss für Umwelt/Planen/Bauen hat dem Baukonzept 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 Teilbereiches 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 geschaffen werden. Dieser Rahmenvertrag ersetzt 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.

Verkauf 1 – VK	1.125 m ² ,	NGF	1.213 m ² ,	keine Sortimentsangabe
Verkauf 2 – VK	605 m ² ,	NGF	735 m ² ,	keine Sortimentsangabe
Verkauf 3 – VK	303 m ² ,	NGF	367 m ² ,	Einzelhandel Matratzen und Bettwaren
Verkauf 4 – VK	25 m ² ,	NGF	480 m ² ,	Elektrofachgroßhandlung
Verkauf 5 – VK	<u>564 m²</u> ,	NGF	<u>686 m²</u> ,	Großhandel Befestigungs- und Montagematerial
Gesamt	VK 3.022 m ² ,	NGF	3.481 m ²	

Mit Datum vom 18.02.2008 wurden geänderte Unterlagen eingereicht. Vorgesehen sind nun folgende Nutzungen:

Einheit 1 – VK	0 m ² ,	NGF	120 m ²	Systemgastronomie
Einheit 2 – VK	575 m ²	NGF	818 m ²	Laden, Nutzung lt. Liste
Einheit 3 – VK	744 m ²	NGF	889 m ²	Heimtierbedarf
Einheit 4 – VK	302 m ²	NGF	366 m ²	Matratzen und Bettwaren
Einheit 5 – VK	46 m ²	NGF	487 m ²	Elektrofachgroßhandlung
Einheit 6 – VK	<u>555 m²</u>	NGF	<u>689 m²</u>	Großhandel Befestigungs- und Montagematerial
Gesamt	2222 m ² *		3369 m ²	

* davon 1621 m² VK Einzelhandel, 601 m² VK Großhandel

§ 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. Der Beschluss hierzu ist vom Rat der Stadt Coesfeld am 23.08.2007 gefasst worden.
2. Für den Teilbereich A 1 hat der Rat der Stadt Coesfeld am 23.08.2007 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 115 aufzustellen, der die Umsetzung des vorgelegten Konzepts, konkretisiert durch Bauantrag vom 24.04.2007 und Überarbeitung vom 18.02.2008, rechtlich sichern soll. Die im Aufstellungsbeschluss dargestellten Ziele wurden vom Rat der Stadt Coesfeld am 13.03.2008 geändert beschlossen.
3. Grundlage für den Bebauungsplan soll der beigefügte Planentwurf (Anlage 2) werden. Als Grundzüge der Planung sind folgende **Festsetzungen** vorgesehen:
 - **Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO**
 - **Mindesthöhe der baulichen Anlagen 6,00 m**
 - **max. Höhe der baulichen Anlagen 13,50 m**

Ausgeschlossen wird die nach § 8 (2) 3. BauNVO sonst allgemein zulässige Nutzung „Tankstelle“

Ausgeschlossen wird die nach § 8 (3) 3. BauNVO sonst ausnahmsweise zulässige Nutzung „Vergnügungsstätte“

Ausgeschlossen werden Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Einzelhandelssortimenten. Maßgebend ist die in der Anlage 3 beigefügte Sortimentsliste.

Soweit nach diesem Vertrag ausgeschlossene innenstadtrelevante Sortimente zum typischen Randsortiment der beantragten Nutzungseinheit gehören, werden diese Randsortimente zugelassen, soweit sie insgesamt 10 % der Verkaufsfläche der jeweiligen Nutzungseinheit nicht überschreiten. Weiter dürfen die Randsortimente insgesamt 7,5% der Gesamtverkaufsfläche aller Nutzungseinheiten nicht überschreiten.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung der Bebauungspläne B 87 „Bahnhofsquartier“ und B 88 „Dülmener Str. / Bahnhofstr.“ hat die Stadt durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) eine „Gutachterliche Untersuchung zu Einzelhandelsfragen in der Stadt Coesfeld“ (Köln, Dezember 2006) erarbeiten lassen. In Anlehnung an dieses GMA-Gutachten werden im Bebauungsplan ausdrücklich auch folgende Nutzungen zugelassen:

- Fachmarkt Heimtierbedarf
- Getränkefachmarkt
- Bettenfachmarkt

Die FRESIA erkennt, bereits jetzt auch 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 den Mietern zur Kenntnis zu geben und möglichen Rechtsnachfolgern gegenüber vertraglich durchzusetzen.

4. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren angepasst. Beabsichtigt ist die Festsetzung einer gewerblichen Baufläche (G).
5. Für den Betriebstyp Fachmarkt Heimtierbedarf liegt ein konkretes Ansiedlungsinteresse vor. Vorgesehen ist ein Markt mit XXX m² Verkaufsfläche. Abweichend von den Rahmenbedingungen des GMA – Gutachtens ist ein Anteil von max. XXX m² für den Sortimentsbereich „lebende Tiere“ vorgesehen.
6. Das Vorhaben wurde dem Rat der Stadt Coesfeld zur Beratung vorgelegt. Der Rat hat am 20.03.2008 unter Abwägung der unterschiedlichen Belange entschieden, dass er das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt, auf eine Zurückstellung des Bauantrags nach § 15 BauGB insoweit verzichtet. Im Übrigen beabsichtigt er, im Bebauungsplan Nr. 115 eine entsprechende Ausnahme (s. Sortimentsliste) festzusetzen. Die Stadt weist allerdings darauf hin, dass zum jetzigen Zeitpunkt keine verbindliche Zusage über die künftigen Festsetzungen des beabsichtigten Bebauungsplanes gemacht werden können.

§ 4 – Realisierung

1. Der bestehende Vorhaben- und Erschließungsplan für den Teilbereich A 1 wurde aufgehoben.
2. Die Durchführungsverpflichtungen aus dem Vertrag vom 17.09.2001, § 3, Ziff. 6 (Begrünung) und Ziff. 8 (Planänderung) bleiben bestehen. Die Verpflichtung zur Stellung der Bankbürgschaft bleibt ebenfalls bestehen.
3. Die FRESIA trägt die Kosten des künftigen Bebauungsplanverfahrens mit allen noch notwendigen Gutachten 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

Dieser Vertrag ersetzt den Rahmenvertrag vom 17.09.2001. Er wird mit Unterzeichnung wirksam.

Coesfeld, den 27.02.2008

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

Stadt Coesfeld
Heinz Öhmann, Bürgermeister

Stadt Coesfeld
Thomas Backes, Erster Beigeordneter

Anlagen

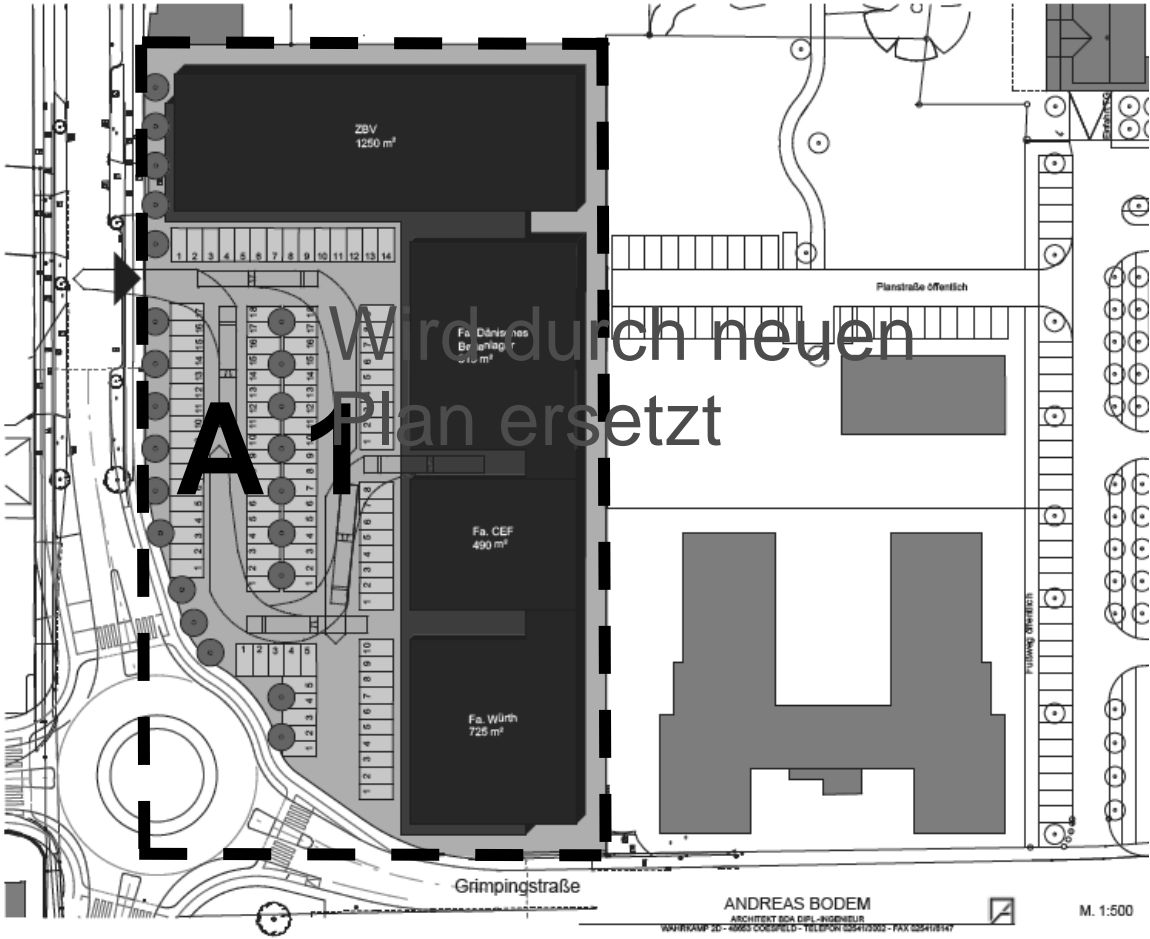
Anlage 1 – Lageplan

Anlage 2 – Bebauungskonzept des Bebauungsplans

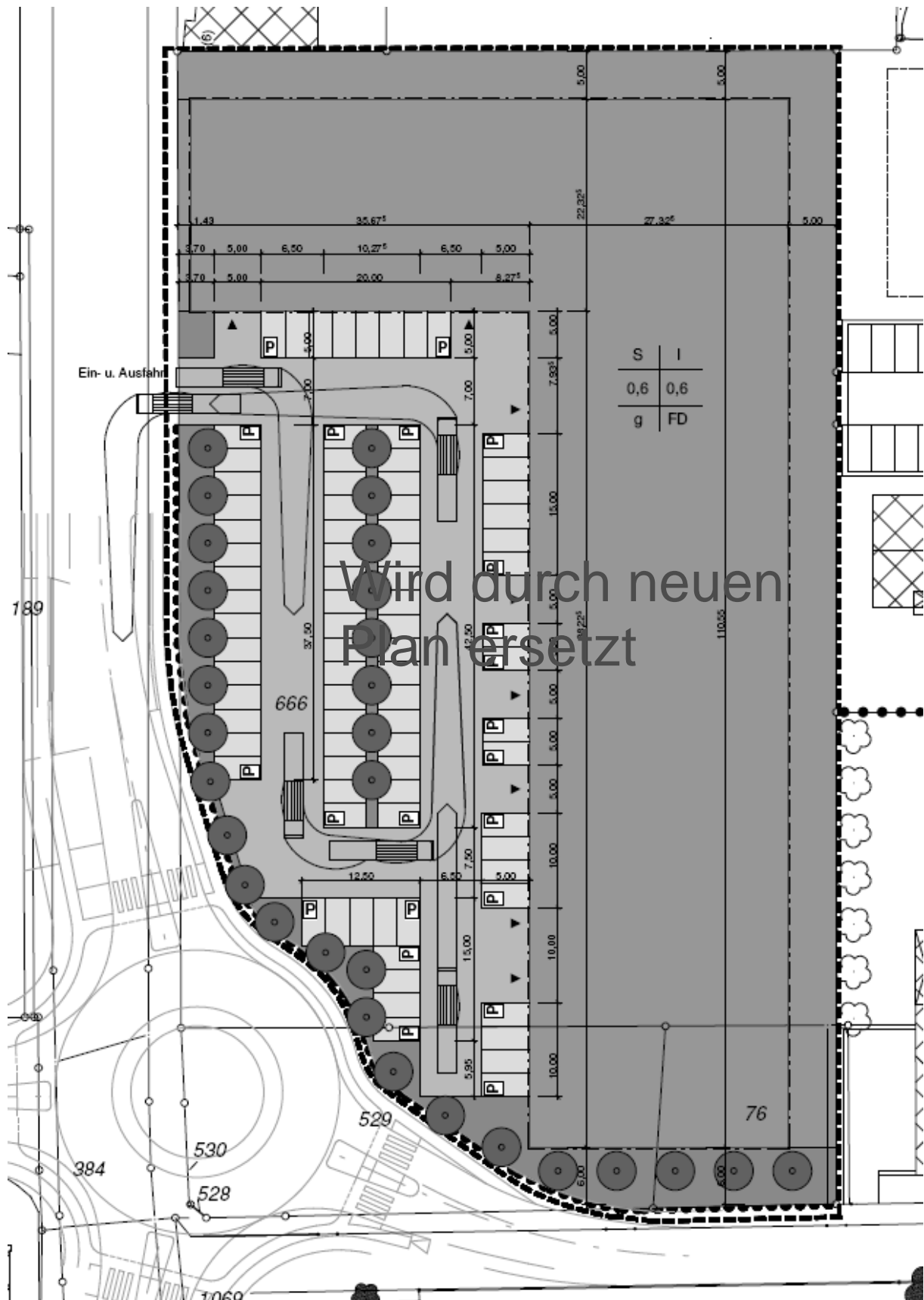
Anlage 3 – Sortimentsliste

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

Anlage 1



Anlage 2



Textliche Festsetzungen für den Bereich Teil A1 der Änderung des Bebauungsplanes "Coesfelder Weberei"

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

**Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)
und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO).**

1 Wie im Bebauungsplan dargestellt, werden im
Teil B Sondergebiete (S) gemäß BauNVO festgesetzt.

1.1 Die zulässigen Nutzungen des Sondergebietes sind im Städtebaulichen Vertrag in
der Fassung vom 03.09.2007 zwischen der Stadt Coesfeld und der FRESIA
Immobilienhandelsgesellschaft, Herrn Hölscher, § 4, Absatz 3 aufgeführt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

a. Höhenlage

Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens (OKF) wird als Höchstmaß auf 0,25m über
fertig ausgebaute Straßenoberkante im Bereich der Zufahrt zum Grundstück festgesetzt.
Maßgebend für die Bezugshöhe ist hier die Straßenhöhe mittig des Gebäudes der
Straßenfassade/Haupteingangsseite.

b. Attikahöhe

Die Attikahöhe darf (gemäß städtebaulichem Vertrag) bei Gebäuden 13,50m, gemessen
von
der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (OKFF) bis zur Oberkante der Attika, nicht
überschreiten. Die minimale Attikahöhe ist mit 6,00 m festgesetzt.

2. Stellplätze

Stellplätze sind aus städtebaulichen Gründen ausschließlich in den gekennzeichneten
Flächen zulässig.

3. Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

3.1 Baumpflanzung

An den vorgesehenen Stellen sind Bäume der folgenden Pflanzliste anzupflanzen,
zu schützen und dauerhaft zu pflegen.

Baumart:	Carpinus bet. Fastigiata	Säulenhainbuche
Pflanzgröße:	Hochstamm. StU 14-16, 4xv. mit Ballen	

3.2 Flächige Unterpflanzung

Einheitliche Gestaltung der vorgesehenen Grünflächen, Unterpflanzung der
baumbestandenen Grünflächen mit standortgerechten Laubhölzern, insbesondere
Blütengehölze, Rosen und Stauden.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 86 der Landesbauordnung (BauO NW) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Gestaltung der Baukörper

Der Baukörper im Gebiet S ist in der Gestaltung und Baukörperform (Fassade, Dacheindeckung, Dachaufbau, Traufhöhe, Firsthöhe usw.) durchgängig gleich auszuführen. Dies gilt auch für die Verblendung, Verfugung und die Fassadenelemente.

1.1 Dachneigung

Das Gebäude ist mit einem Flachdach mit max. 3° Dachneigung auszuführen.

1.2 Materialien und Farbgebung

Die Außenwandflächen des neu zu errichtenden Gebäudes sind aus Verblendmauerwerk bzw. einer Metallfassade auszuführen. Untergeordnete Flächen können bis zu 30% der Außenwandfläche mit anderen Materialien gestaltet werden.

Hochglänzende Materialien sind ausgeschlossen.

Farbe des Verblenders: rot, braun, blau-bunt

Farbe der Metallfassade: RAL 9006, 7021 bzw. 7024

Festsetzungen für die Regelung der Niederschlagswasserbeseitigung, der Abwasserbeseitigung und Wasserabfluß

a. Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung hat durch die vorhandene öffentliche Kanalisation zu erfolgen, da ein Versickern des Wassers auf dem Grundstück aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist (siehe Bodengutachten, Dr. rer. nat. L.Börding, Nottuln, den 12.06.1996).

b. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung hat durch die vorhandene (Dülmener Strasse, Grimpingstraße) öffentliche Kanalisation zu erfolgen.

c. Wasserabfluß befestigte Flächen

Das anfallende Wasser wird in die vorhandene öffentliche Kanalisation geleitet.

d. Wasserabfluß PKW-Stellplätze

Das anfallende Wasser wird in die vorhandene öffentliche Kanalisation geleitet.

Anlage 3

A 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

B Zulässig sind insbesondere 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**

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

- **Zooartikel / Heim- und Kleintierfutter** (s. Gutachten GMA „Gutachterliche Bewertung zu Einzelhandelsfragen in der Stadt Coesfeld“ Oktober 2006 , S. 20-40)
- **Lebende Tiere** (als Haupt- oder Randsortiment eines Zoofachmarktes, VK max. 75 m²)
- **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)

D Weiterhin soll in dem beabsichtigten Bebauungsplanverfahren geprüft werden, ob abweichend von der obenstehenden Liste im Teilbereich A 1 der Coesfelder Weberei folgendes weitere Sortiment zugelassen werden soll:

- **Sanitätsartikel, medizinische, orthopädische und pharmazeutische Artikel** (als Ergänzung der wohnungsnahen Grundversorgung für Teil A 2 „Altenwohnen am Park“)
 - **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 XXX, Sortimentsliste und Flächenbegrenzung Randsortiment entsprechend Bebauungsplan Nr. 113 „Sondergebiet Weßlings Kamp“**
- *** **Betriebsverlagerung** (als Ergänzung der Wohnungsnahen Grundversorgung für Teil A2 „Altenwohnen am Park“)