



Der Bürgermeister

Öffentliche Beschlussvorlage 051/2008

Dezernat II, gez. Backes

Federführung:

Dezernat 2

Produkt:

60.01 Stadtplanung

60.07 Bauordnung

Datum:

21.02.2008

Beratungsfolge:

Sitzungsdatum:

Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen

05.03.2008

Vorberatung

Rat der Stadt Coesfeld

13.03.2008

Entscheidung

Coesfelder Weberei - Abschluss eines städtebaulichen Vertrages und Verzicht auf Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 BauGB

Beschlussvorschlag 1:

Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Fresia Immobilien GmbH den beiliegenden städtebaulichen Vertrag abzuschließen.

Beschlussvorschlag 2:

Auf eine Zurückstellung nach § 15 BauGB des Bauantrags der Fresia Immobilien GmbH vom 02.05.2007, ergänzt am 18. / 20. 02.2008 oder den Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB wird vorbehaltlich des rechtswirksamen Abschlusses des städtebaulichen Vertrages verzichtet.

Beschlussvorschlag 3:

Die Verwaltung wird ermächtigt, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 eine Befreiung von der Festsetzung 1.1 (1) zu erteilen. Das Sortiment „Lebende Tiere“ kann im Fall einer entsprechenden Antragstellung im Umfang von 10% der Verkaufsfläche zugelassen werden.

Sachverhalt:

Der vom Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen am 17.01.2007 und 08.08.2007 und vom Rat der Stadt Coesfeld am 23.08.2007 gefasste Beschluss, mit der Fresia Immobilienhandelsgesellschaft mbH einen städtebaulichen Vertrag zur Entwicklung des Teils A1 der Coesfelder Weberei abzuschließen, konnte nicht umgesetzt werden. Der Vertrag sollte gleichzeitig Grundlage sein für eine Genehmigung des am 02.05.2007 beantragten Vorhabens auf der Grundlage des § 34 BauGB.

Von den insgesamt dargestellten 3.481 m² Nettogeschossfläche (NGF) (~ 3000 m² Verkaufsfläche) sind im Antrag vom 02.05.2007 folgende Einheiten konkretisiert worden:

- 3 – VK 303 m², NGF 367 m², Einzelhandel Matratzen und Bettwaren
- 4 – VK 25 m², NGF 480 m², Elektrofachgroßhandlung
- 5 – VK 564 m², NGF 686 m², Großhandel Befestigungs- und Montagmaterial

Für die übrigen Flächen sollte als Nutzung „Lager“ dargestellt werden.

Der Vertrag ist nicht zustande gekommen, da für die weiteren zunächst als „Lager“ deklarierten Flächen keine Nutzungen gefunden werden konnten, die die für die Realisierung notwendigen Erträge ergeben hätten. Interesse besteht jedoch zur Errichtung eines Zoofachmarktes. Voraussetzung ist, dass in einem Umfang von rd. 10% der Verkaufsfläche das zurzeit innenstadtrelevante Sortiment „Lebende Tiere“ zugelassen wird. Mit dieser Nutzung kann nach Angaben des Eigentümers die Finanzierung der Baumaßnahme soweit gesichert werden, dass mit dem Bau begonnen werden kann. Realisierbare Nutzungsalternativen bestehen trotz längerer Marktabfrage nach Eigentümerangaben nicht.

Der überarbeitete Antrag vom 20.02.2008 enthält nunmehr folgende Einheiten:

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	2.222 m ² *		3.369 m ²	

* davon 1.621 m² VK Einzelhandel, 601 m² VK Großhandel

Zu der Nutzungseinheit Zoofachmarkt ist eine differenzierte Sortimentsliste vorgelegt worden:

Sortiment	Food	Nonfood	Lebende Tiere	Sonstiges	VF gesamt
Hund	126	36			162
Katze	62	73			135
Vogel	11	35	10*		56
Nager	14	71	19*		104
Terraristik	7	20	6*		33
Fisch Warmwasser	15	74	38*		127
Fisch Kaltwasser	8	34	14		56
Aktionsfläche				27**	27
Kasse / Vorkasse				37	37
Infotresen				11	11
Getränke / Riegelware				2*	2
VF gesamt	243	343	87	77	750

* innenstadtrelevant nach bisheriger Liste

** auf der Aktionsfläche werden keine innenstadtrelevanten Sortimente und keine lebenden Tiere angeboten

Es ist zu entscheiden, ob von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden soll, einerseits die Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 115 über einen städtebaulichen Vertrag zu sichern, andererseits auf die Möglichkeit der Zurückstellung des Baugesuchs und den Erlass einer Veränderungssperre zu verzichten und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen. Dann könnte die Bauaufsicht das Vorhaben planungsrechtlich nach § 34 beurteilen und bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen unabhängig vom Verfahrensstand des Bebauungsplans eine Genehmigung erteilen.

Städtebaulicher Vertrag

Der bereits am 23.08.2007 vom Rat beschlossene Entwurf wurde überarbeitet. Nach dem jetzigen Verfahrensstand können die Regelungen reduziert werden. Entscheidend ist, dass der Eigentümer die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans mit Wirkung für sich und Rechtsnachfolger anerkennt.

Bezüglich der Begründung der Sortimentsliste zum städtebaulichen Vertrag wird auf die Vorlage 215/2007 verwiesen.

Der neue städtebauliche Vertrag ersetzt den Rahmenvertrag vom 17.09.2001. Die Durchführungsverpflichtungen aus dem Vertrag vom 17.09.2001, § 3, Ziff. 6 (Begründung) und Ziff. 8 (Planänderung) bleiben bestehen. Die Verpflichtung zur Stellung der Bankbürgschaft bleibt ebenfalls bestehen.

Genehmigung nach § 34 BauGB, gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB, Verzicht auf die Zurückstellung des Baugesuchs nach § 15 BauGB und den Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB

Die vom Eigentümer beantragten Nutzungseinheiten „Großhandel Befestigungs- und Montagematerial“, „Elektrofachgroßhandel“, „Einzelhandel Matratzen und Bettwaren“ und der Gastronomiebetrieb sind in der Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit unstrittig.

Der weitere, in der Vermietung noch nicht festliegende Einzelhandelsbetrieb wird im Bauantrag auf das auch nach Auffassung der Verwaltung unkritische Sortiment beschränkt beantragt. Es handelt sich um die Bereiche B und C der beigefügten Sortimentsliste. Auf die Begründung (nach Coesfelder Liste nicht zentrenrelevant, Zulässigkeit im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan B 87 positiv entschieden bzw. Bestandsschutz nach Vertrag vom 17.09.2001) wird verwiesen.

Die Nutzungen des Teils D der Sortimentsliste sind nicht Bestandteil des Bauantrages. Über die Zulässigkeit dieser Sortimente wird im Bebauungsplanverfahren entschieden.

Zu entscheiden ist über das in Teil C enthaltene Randsortiment „Lebende Tiere“. Ein Zoofachmarkt ohne diesen Sortimentsbereich wurde von der GMA als unkritisch eingeschätzt, da der weitaus größte Teil des projektierten Gesamtumsatzes den Wettbewerbern im weiteren Stadtgebiet entzogen wird und wegen des relativ niedrigen Gesamtumsatzes bei Wettbewerbern in der Innenstadt die Umverteilung bei diesen Betrieben als gering eingestuft wurde.

Das Teilsortiment „Lebende Tiere“ ist entsprechend der Empfehlungen des GMA Gutachtens jedoch weiter als zentrenrelevant eingestuft und daher im Bebauungsplan Nr. 87 „Bahnhofsquartier“ ausgeschlossen worden. Dieses Teilsortiment wird im Rahmen des Bebauungsplan Nr. 87 geprüften Betriebstyp „Zoofachmarkt“ nicht geführt. Die Beschränkung auf diesen Betriebstyp erfolgte unter Zugrundelegung des Einzelhandelserlasses NW, der das Sortiment „Tiere und Tiernahrung, Zooartikel“ im Anhang unter Teil B Nr. 5 als „in der Regel zentrenrelevant“ einstuft und unter Hinweis auf das in der Coesfelder Innenstadt vorhandene Zoofachgeschäft.

Der hier beantragte Betriebstyp „Fachmarkt Heimtierbedarf (einschl. Randsortiment lebende Tiere)“ wurde daher in seinen Auswirkungen bisher nicht konkret beurteilt. Die rechtliche Situation hat sich gegenüber dem Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 87 „Bahnhofsquartier“ verändert. Die Einstufung nach dem Einzelhandelserlass ist aufgrund der am 19.06.2007 vom Landtag beschlossenen Änderung des § 24a Landesentwicklungsprogramm zu relativieren. In § 24a LEPro ist festgelegt worden: *„Die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente werden von der Gemeinde festgelegt. Bei der Festlegung der zentrenrelevanten Sortimente sind die in der Anlage aufgeführten zentrenrelevanten Leitsortimente zu beachten.“* Das Sortiment „Tiere und Tiernahrung, Zooartikel“ ist in der Liste der zentrenrelevanten Leitsortimente nicht mehr enthalten. Die Stadt Coesfeld hat die Entscheidung daher in eigener Zuständigkeit unter Abwägung der unterschiedlichen Belange zu treffen. Dabei sind ausschließlich städtebauliche Belange zu berücksichtigen, der Schutz einzelner Betriebe aus wettbewerblichen Gründen muss unberücksichtigt bleiben.

Für die Beibehaltung des Teilsortiments „Lebende Tiere“ als innenstadtrelevant spricht, dass im zentralen Versorgungsbereich der Coesfelder Innenstadt ein größeres Zoofachgeschäft angesiedelt ist. Ein weiteres Fachgeschäft befindet sich im Ortsteil Lette an der Wesselingstr., hier allerdings außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Die Nutzungsvielfalt und Mischung unterschiedlicher Betriebstypen in der Innenstadt kommt der Funktion der Innenstadt sicherlich zu Gute.

Andererseits handelt es sich nicht um ein Sortiment, das zentrale Bedeutung für die Funktionsfähigkeit der Coesfelder Innenstadt hat, es ist jedenfalls kein Leitsortiment. Es ist daher zu entscheiden, ob der Nutzungsvielfalt in der Innenstadt der Vorzug gegeben werden soll oder ob das Angebot der ohnehin als nicht zentrenrelevant eingestuften Zoofachmärkte um das flächenmäßig weiterhin deutlich untergeordnete Teilsortiment (Randsortiment insgesamt max. 10 %) mit dem Ziel einer sinnvollen Ergänzung des Betriebstyps ergänzt werden darf.

Die Verwaltung hat die IHK und den Stadtmarketingverein am 26.10.2007 beteiligt. Die Verkaufsfläche „Lebende Tiere“ wurde inzwischen von beabsichtigten 120 bis 150 m² VK auf 75 m² VK zurückgenommen. Der Stadtmarketingverein hat sich grundsätzlich dafür ausgesprochen, keine weiteren Ausnahmen von der „Coesfelder Liste“ zuzulassen. Die IHK konnte sich eine Zulassung von 120 m² VK des Sortiments „Lebende Tiere“ durchaus vorstellen, plädierte dann aber für einen Ausschluss weiterer innenstadtrelevanter Sortimente.

Bei Beurteilung des vorliegenden Bauantrags ist zu berücksichtigen, dass die Nutzungen „Großhandel“ und „Einzelhandel Matratzen und Bettwaren“ nicht oder im wesentlichen nicht innenstadtrelevant sind. Neben dem Zoofachmarkt ist eine weitere Ladenfläche von 818 m² NGF (max. 575 m² VK) für Einzelhandel vorgesehen. Die Nutzungen sind im Rahmen des Bauantrags auf die nicht innenstadtrelevanten Nutzungen und die Nutzungen beschränkt worden, die bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 87 und dem Rahmenvertrag vom 17.09.2001 als zulässig erklärt worden sind.

Die Entscheidung über die mögliche Zulassung oder den Ausschluss weiterer innenstadtrelevanter Sortimente (Drogeriemarkt, Kindermöbelfachmarkt, Sanitätsartikel, medizinische, orthopädische und pharmazeutische, Bäcker) bleibt dem Bebauungsplanverfahren vorbehalten.

Das Grundstück ist heute als faktisches Mischgebiet oder als diffus geprägtes Gebiet einzustufen. Es wird sowohl von Wohnbebauung als auch gewerblicher Bebauung mitgeprägt. Eine Vorprägung für Einzelhandel in beschränktem Umfang ist ebenfalls gegeben. Danach wären Einzelhandelsbetriebe, die nicht die Großflächigkeit erreichen, grundsätzlich zulässig. Die Gemeinde müsste daher gezielt von den Instrumenten des § 15 oder § 14 BauGB Gebrauch machen, um vor dem Hintergrund des bereits gefassten Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 115 Einfluss auf die Bebauung zu nehmen.

Der Bauantrag in der Fassung vom 02.05.2007 wurde vom Bauherrn allen unmittelbar betroffenen Anliegern zur Stellungnahme vorgelegt. Die schriftliche Zustimmung aller unmittelbar betroffenen Anlieger liegt vor. Änderungswünsche wurden in die Unterlagen eingearbeitet. Dies betrifft unter anderem den Ausschluss einer Zufahrt zum Grundstück von der Grimpingstraße.

Unter der Voraussetzung, dass der Rat beschließt, das Sortiment „Lebende Tiere“ zuzulassen und der städtebauliche Vertrag mit dem Eigentümer zu Stande kommt, sind nach Auffassung der Verwaltung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Genehmigung des Vorhabens grundsätzlich gegeben. Im Verfahren müssten dann bauordnungsrechtliche Fragen (u.a. Brandschutzkonzept, Lärmschutz) weiter geprüft werden. Aus Sicht der Verwaltung kann bei Vorliegen der vorgenannten Voraussetzungen auf die Instrumente nach §§ 14, 15 BauGB (Zurückstellung bzw. Veränderungssperre) verzichtet werden. Es wird vorgeschlagen, unter den o.g. Voraussetzungen das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.

Bebauungsplan Nr. 87 „Bahnhofsquartier“

Im Bebauungsplan Nr. 87 wurde, u.a. unter Würdigung der damaligen gesetzlichen Rahmenbedingungen (Einzelhandelserlass) bei dem beantragten „Zoofachmarkt“ das Nebensortiment „Lebende Tiere“ ausgeschlossen.

Der Vorhabenträger ITG hat in Kenntnis der Diskussion um die Zulassung des Sortiments im Rahmen der Bebauung der Coesfelder Weberei am 26.10.2007 beantragt, das Sortiment dann auch im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 87 zuzulassen.

Aus Gründen der Gleichbehandlung ist diesem Antrag zuzustimmen. Die bisherige städtebauliche Begründung für den Ausschluss im Bebauungsplan Nr. 87 entfällt bei Zulassung im Bereich der Coesfelder Weberei. Es wird vorgeschlagen, die Bauaufsicht bei Vorliegen der Voraussetzungen zur Erteilung einer Befreiung nach § 31 BauGB zu ermächtigen, da die Abweichung in diesem Fall dann städtebaulich vertretbar wäre.

Anlagen:

Entwurf Städtebaulicher Vertrag
Schreiben ITG