

Öffentliche Beschlussvorlage

an den Rat

| |
|--|
| Vorl.-Nr.: 250/2002 |
| Fachbereich: Team Stadtplanung |
| Produktnummer: 60.01.02 |
| Datum: 08.09.2002 |
| Gez.: |

Unterschrift Dezernent

| | | | | | |
|-----------------|---|----|----|----|------------|
| 18.09.02 | Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen | | | | |
| Top: | Einst.: | J: | N: | E: | Bemerkung: |

| | | | | | |
|-----------------|------------|----|----|----|------------|
| 19.09.02 | Rat | | | | |
| Top: | Einst.: | J: | N: | E: | Bemerkung: |

Betreff

Bauantrag für den Neubau eines Kinos
Antrag auf Vorbescheid für die spätere Erweiterung
Erteilung des Einvernehmens durch die Gemeinde (§ 36 BauGB)

Beschlussvorschlag (1)

Die Vorhaben stehen den Zielen des vom Rat der Stadt Coesfeld am 13.04.2000 zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplans Nr. 87 nicht entgegen. Eine Sicherung der Planung durch Beschluss einer Veränderungssperre (§14 BauGB) ist nicht erforderlich. Ein Antrag an die Baugenehmigungsbehörde auf Zurückstellung der Baugesuche (§ 15 BauGB) wird nicht gestellt.

Beschlussvorschlag (2)

Zu den mit Bauantrag vom und Antrag auf Vorbescheid vom beantragten Vorhaben wird gegenüber der Baugenehmigungsbehörde das Einvernehmen der Gemeinde erteilt (§ 36 BauGB).

Beschlussvorschlag (3)

Die Bürger sollen über die Planung in einer öffentlichen Versammlung informiert werden.

Begründung:

Die Cinetech Münsterland GmbH hat mit Datum vom 12.09.2002 einen Bauantrag für die Errichtung eines Kinos mit 4 Sälen und 814 Sitzplätzen (Anlage 1: Auszug) und eine Bauvoranfrage über die spätere Erweiterung des Kinos auf 10 Säle und 1.464 Sitzplätze (Anlage 2: Auszug) vorgelegt. Die Erweiterung soll erfolgen, sobald dies unter finanz- und förderrechtlichen Bedingungen möglich ist. Die Unterlagen reichen zur Beurteilung der in § 34 (1) und (2) maßgeblichen Kriterien aus. Zur weiteren Beurteilung werden die von der Stadt Coesfeld im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 erstellten Gutachten

- Fortschreibung Verkehrsuntersuchung Multiplex-Kino, Ingenieurplanung Lubenow, Witschel und Partner, 04.07.2002 (Anlage 3: Auszug)
- Schallgutachten im Zug der Planung eines Erlebniskinos, Uppenkamp und Partner GmbH, 26.07.2002 (Anlage 4: Auszug)
- Gefährdungsabschätzung Dr. Schleicher & Partner, 18.01.2002 und Ergänzung vom 19.07.2002 (Anlage 5: Auszug)

herangezogen.

Übereinstimmung mit den Planungszielen des Bebauungsplanes

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 13.04.2000 beschlossen, für den Bereich Dülmener Straße/Bahnhofstraße/Ladestraße den Bebauungsplan Nr. 87 aufzustellen. Planungsziele sind die Schaffung einer Zone mit eingeschränkter Kerngebietsnutzung entlang der Dülmener Straße, die Ausweisung der übrigen Flächen als Gewerbegebiet und die Einschränkung innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsnutzungen.

Am 27.09.2002 hat der Rat außerdem beschlossen, für den Bereich Dülmener Straße/Bahnhofstraße/Ladestraße und weitere angrenzende Bereiche die vorbereitende Untersuchung für die Einleitung eines Sanierungsverfahrens (§ 141 BauGB) durchzuführen. Mit der Durchführung (§ 157 BauGB) wurde die Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen (LEG) beauftragt. Gleichzeitig wurde beschlossen, dass sich die künftigen Nutzungen und Strukturen an den Vorgaben des Rahmenplanes Dülmener Straße orientieren sollen.

Die LEG hat eine Bestandsaufnahme durchgeführt und diese zusammen mit einem ersten Konzept (Anlage 6) am 15.05.2002 im Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen vorgestellt.

In diesem Konzept wurde gleichzeitig nachgewiesen, dass sich die beantragten Vorhaben mit den künftigen Planungszielen vereinbaren lassen. Die Vorhaben fügen sich in eine denkbare künftige Bau- und Nutzungsstruktur sinnvoll ein. Das Vorhaben fügt sich ebenfalls in die bisher vorgesehene bauliche Struktur entsprechend der Rahmenplanung ein.

Das Grundstück, auf dem das Bauvorhaben errichtet werden soll, ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld in einer Tiefe von ca. 35 Metern entlang der Dülmener Straße als Kerngebiet (§ 7 BauNVO), darüber hinaus als gewerbliche Baufläche (§ 1 BauNVO) dargestellt.

Das Vorhaben stimmt mit den bestehenden Planungszielen überein. Es ist daher nicht erforderlich, von den möglichen Instrumenten zur Sicherung der Planung (§ 14, § 15 BauGB) Gebrauch zu machen.

Beurteilung des Einfügens **Art der Nutzung**

Die nähere Umgebung entspricht in Ihrer Eigenart einem Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO). Die beantragten Vorhaben fallen unter den Anlagenbegriff „Betriebe aller Art“. Sie sind im Gewerbegebiet allgemein zulässig (siehe auch Fichert/Fieseler Kommentar zur Baunutzungsverordnung zu § 4a Nr. 22.5)

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Grundstücksfläche, die überbaut werden soll

Das Maß der baulichen Nutzung wird maßgeblich durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Diese beträgt bzw.....GRZ.

In der näheren Umgebung sind Grundflächenzahlen bis zu 0,75 vorhanden.

Vorgesehen ist eine zweigeschossige Bebauung mit Flachdach und einer Traufhöhe zur Dülmener Str. von..... Metern. Die Umgebung ist sehr unterschiedlich strukturiert. Es sind sowohl eingeschossige Gebäude mit Satteldach als auch fünfgeschossige Gebäude mit Flachdach vorhanden. Das Vorhaben fügt sich daher von der Bauweise her ein.

Das Baugrundstück wird in einer Tiefe von bis zu 85 Metern überbaut. Das Grundstück ist heute ebenfalls in dieser Tiefe überbaut. Auf den Nachbargrundstücken ist ebenfalls eine gewerbliche Bebauung in der Tiefe des gesamten Grundstücks vorhanden.

Erschließung

Das Grundstück ist voll erschlossen. Durch das Verkehrsgutachten vom 04.07.2002 wurde nachgewiesen, dass der durch das Vorhaben zusätzlich verursachte Verkehr auf dem vorhandenen Straßennetz ohne Probleme abgewickelt werden kann, wenn die im Gutachten im einzelnen aufgeführten Maßnahmen durchgeführt werden. Die Maßnahmen sind umsetzbar. Der Träger der Straßenbaulast hat die Zustimmung in Aussicht gestellt. Die Übernahme der Kosten ist mit städtebaulichem Vertrag vom 26.06.2002 geregelt.

Die für das Vorhaben in der Fassung der Bauvoranfrage notwendigen Stellplätze werden auf dem Grundstück sowie auf der Ladestraße nachgewiesen. Die Erschließung der Stellplätze ist ebenfalls gesichert. Die Herstellung der Stellplätze und Zufahrten ist durch den oben genannten städtebaulichen Vertrag ebenfalls geregelt.

Anforderung an gesunde Wohn und Arbeitsverhältnisse **Lärmimmissionen**

Im Rahmen des Schallgutachtens der Ingenieure Uppenkamp und Partner vom 26.07.2002 sind die vom Vorhaben selbst und die dem Vorhaben zuzuordnenden Lärmimmissionen des Verkehrs bewertet worden. Sämtliche gültigen Richtwerte werden für die Tageszeit an allen relevanten Immissionspunkten problemlos eingehalten. In der Nachtzeit wird der Richtwert ebenfalls an allen relevanten Immissionspunkten eingehalten, wenn die Zufahrt von der Dülmener Straße auf die Tagzeiten (6:00 bis 22:00 Uhr) beschränkt werden. Der Bauherr hat in den Bauvorlagen dargelegt, dass die Zufahrt zum Kino in der Nachtzeit durch eine mechanische Sperre (Schrakenanlage oder Rolltor) unterbunden wird. Dann ist eine Zufahrt nur über die Ladestraße möglich. Der abfließende Verkehr wird in der Tages- und Nachtzeit zu 100 % über die Ladestraße abgewickelt. Eine Ausfahrt zur Dülmener Straße ist nicht vorgesehen. Diese Vorgaben sind in dem Verkehrsgutachten und im dem Schallschutzgutachten berücksichtigt.

Altlasten und Kampfmittel

Für das Grundstück, die zur Erschließung benötigten Flächen und die Stellplätze an der Ladestraße wurde eine umfangreiche Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Mit dem Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung, mit dem Gutachter Altlasten, mit der Bodenschutzbehörde des Kreises Coesfeld und dem Bauherrn wurde der Umfang der notwendigen Maßnahmen für Kampfmittelräumung und Altlastensanierung/-sicherung in einem gemeinsamen Termin am 30.07.2002 festgelegt. Die notwendigen Maßnahmen werden in einem Sanierungsplan dargelegt. Inhalt und Umfang des Sanierungsplans sind mit der Bodenschutzbehörde des Kreises Coesfeld abgestimmt. Die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen ist Bedingung für die Erteilung der Baugenehmigung.

Abstandsflächen

An der West- und Nordseite des Grundstücks ist heute Grenzbebauung vorhanden. Der Neubau wird um ca. 6 Meter von der nördlichen Grenze und ca. 10 Meter von der westlichen Grenze abgerückt. Die Abstandsflächen des Neubaus liegen auf dem eigenen Grundstück. Für die jetzt von der vorhandene Grenzbebauung auf den Nachbargrundstücken ausgelösten Abstandsflächen kann eine Abweichung (§ 73 BauONW) erteilt werden. Der Bauherr ist bereit, eine entsprechende Baulast zu übernehmen.

Zusammenfassung

Das Vorhaben erfüllt die nach § 34 (1) und (2) erforderlichen Kriterien. Die Zustimmung gemäß § 36 BauGB kann daher erteilt werden.