

STADT EMSDETTEN / BEBAUUNGSPLAN 17 A / "INDUSTRIEGEBIET SÜD" 10. ÄNDERUNG

Textliche Festsetzungen - Stand 28.06.2001:

zu 10. Bebauungspländerung - Nr. 17 A, Industriegebiet Süd, Emdeiten

1. Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

- a) eines Sondergebietes (Einzelhandels- und Freizeitzentrum) dient der Unterbringung
- b) eines Verbrauchermarktes großflächiger Einzelhandels (s.d. § 11 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO)
- c) eines Möbelmarktes (großflächiger Einzelhandels) (s.d. § 11 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO)
- d) eines Bau- und Heimwerkermarktes (großflächiger Einzelhandels) (s.d. § 11 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO)
- e) einer - im ersten Obergeschoss des Verbrauchermarktes befindlichen - Diskothek (s.d. § 11 BauNVO)

Darüber hinaus sind Büromärkte zulässig.

Gemäß Einzelhandelsliste des Landes Nordrhein-Westfalen werden die Verkaufsflächen der o.a. Einzelhandelsnutzungen (a) bis (e) zur Vermeidung negativer Auswirkungen sowohl auf die Entdeckung der Erndteten Innenstadt als auch des wohnungsnahen Grundversorgungsgebietes wie folgt begrenzt:

- Zu a) Die Gesamtverkauffläche für den Verbrauchermarkt beträgt maximal 1.500 m². Dabei sind folgende Warengruppen entsprechend der jeweiligen Verkaufsflächenanteile zulässig:
 Verkaufsfäche: 1.200 m² Lebensmittel (Vollsortiment)
 Verkaufsfäche: 300 m² Drogerieartikel
 Verkaufsfäche: 20 m² Geschenkartikel
 Verkaufsfäche: 20 m² Zeitungen - Schreibwaren
 Verkaufsfäche: 30 m² Aktionsware (wechselnd, ohne Schwerpunkt)
- Sonstige - hier nicht genannte - ergänzende Sortimente sind nicht zulässig.

Zu b) Die Gesamtverkauffläche für den Möbelmarkt beträgt maximal 750 m² im Rahmen des Kernsortiments und folgende Warengruppen zulässig: Möbel - insbesondere Schlafmöbel - sowie Matratzen und Lattenroste.

Im Möbelmarkt sind branchenübliche Nebensortimente auf einer Fläche von maximal 100 m² zulässig. Zu diesen Nebensortimenten zählen: Gardinen, Stoffe, Dekostoffe sowie textile Betwägen, Kissen, Decken, Handtücher, Bademittel.

Die Obergrenze der Nebensortimente darf nicht durch ein oder einige wenige dieser Nebensortimente ausgeglichen werden bzw. einzelne Sortimente dürfen eine Verkaufsfäche von 30 m² nicht überschreiten. Darüber hinaus sind eigenständige Ladenbereiche für diese Nebensortimente nicht zulässig.

Eine darüber hinausgehende Ergänzung des Warensortiments des Möbelmarktes mit zentralrelevanten und nebenrangig relevanten Warengruppen (vgl. Einzelhandelsliste Nordrhein-Westfalen, Anlage 1 Teil A) ist grundsätzlich nicht zulässig.

Zu c) Die Gesamtverkauffläche (überdeckte und Freivertäuflache) für den bestehenden Bau- und Heimwerkermarkt beträgt inklusive eines Erweiterungspotenzials maximal 4.400 m² im Rahmen des Kernsortiments und folgende Sortimente (vgl. Köhler Liste) zulässig:

- WB 1596 Haushaltswaren und -besch (auch Staubwedel und ähnliche aber ohne Stiele z.B. Toilettenbürsten)
- WB 21 Bodenbeläge
 Ohne WB 210 angefasste Teppiche, Läufer u.a.
- WB 38 Geräte und Einrichtungen der Elektrohaushaltsnutzung - umwandlung und -verteilung
- WB 390 Elektrische Geräte für Sanitär, insbesondere mit Generator (wie Elektroheizkörper bis 3 kW, Heißwasserbereiter, Friseur, Dental- und abgerollt)
- WB 393 Batterie- und Dynamolampen (ohne Kraftfahrzeug- und Fahrradlampen)
- Ohne WB 3930 Wohnwand und Möbelbauarbeiten
- WB 392 andere Wohnraumausstattungen z.B. Tischleuchten, Standleuchten
- WB 397 Lampenschirme

WB 394 Glüh- und Entleuchtgeräten (ohne Foto-, Kino- und Fernsehgeräte)

WB 398 Elektrische Zeilerauswerfer und Zeilerschaltgeräte

WB 4155 Arbeitsbeschäftigung

WB 493 Badzimmerschränke und ähnliche

WB 517 Zugerichtete natürliche Borsten und Haare, Bürsten und Besen für technische Zwecke

WB 59 Generale Rollen, Stahl, Stahlblech, Stabstahl

WB 60 E-Metalle, NE-Metalle, NE-Metalle, NE-Metalle, NE-Metalle, Edelmetalle, Edelmetalle

Ohne WB 607 Metallteile, Edelmetalle, Edelmetalle, Edelmetalle, Edelmetalle

WB 61 Werkzeuge, anderweitig nicht genannt

WB 62 Maschinen- und Präzisionswerkzeuge, anderweitig nicht genannt (ohne Sägemaschine, Maschinenmesser, Handmetall- und Diamantwerkzeuge, Elektrowerkzeuge, Wankenschnitzmesser, Baugarten, Geräte, Latern, Handtransportgeräte, Behälter, anderweitig nicht genannt)

WB 63 Beschläge und Schlosser, Eisenkürzwaren

WB 64 Garten- und Landschafts- und Forstwirtschaftliche u.a., Netze, Drahtgeflechte (ohne Liniennetze) und deren Zusatzgeräte

Ohne WB 645 Tierhaltungsgüter, anderweitig nicht genannt (ohne Borsten, Besen, Tierstreu, Käse, Scher, Fäden, Vließstoffe, Maschinen und zugehörige Artikel)

WB 65 Spielzeug für Kinder und Jugendliche (ohne bewegliche Spielzeuge)

WB 68 Installationsgeräte und -material für Wasser, Gas und Heizung

WB 69 Holz, Baumaterialien aus Holz, Metall und Kunststoff

WB 70 Baustoffe, mineralische Bauelemente, Flachglas, Fertighäuser und ähnliche

WB 72 Anstrichfarben (ohne Unterdecke, Kunstfarben, Lacke und Lackfarben)

WB 73 Klebstoffe, Klebmittel, Bodenputze, Tapetenverkleber

WB 74 Lacke und Lackfarben (einschließlich Polier- und Mattierungen)

WB 75 Sonstige Anstrichstoffe, Massiermittel und Sorten (ohne Unterdecke, Kunstfarben und -material)

WB 76 Tapeten (einschließlich Wand- und Deckenbeläge)

WB 77 Kraftwagen, Kraftwagenantriebe und -zubehör, anderweitig nicht genannt, Benzinwagen anderweitig nicht genannt

Ohne WB 770 Kraftwagen

WB 771 Kraftwagenantriebe

WB 772 Kraftwagenantriebe ohne Motor, Karosserieteile und Aufbauten für Kraftwagen und Kraftwagenantriebe

WB 773 Kraftwagenantriebe, deren Teile (ohne Ersatzteile)

WB 78 Zweiräder, Zweiräder und -zubehör, anderweitig nicht genannt

Ohne WB 780 Zweiräder

WB 782 Kraftwagenantriebe, deren Teile elektrische Betriebsausrüstung

WB 841 Schläuche, technische Güter, Lederwaren, anderweitig nicht genannt (ohne Bedienung und dergleichen) (einschließlich)

WB 842 Schwachstrom, Stromelemente, Schaltmittel (ohne Diamantwerkzeuge)

WB 843 sonstiger technischer Bedarf, anderweitig nicht genannt

WB 844 Halbleiter aus Kunststoff, anderweitig nicht genannt

WB 847 Wäcker und Wachwaren, anderweitig nicht genannt (ohne Kerzen)

WB 849 Sonstige chemisch-technische Erzeugnisse, anderweitig nicht genannt

WB 9045 Handliche und sonstige Felle und Da, bearbeitet (ohne Felle, Da und anderes für Anstricharbeiten, technische Felle)

WB 9255 Blüten und Blumenzusätze

Folgende Sortimente sind im Kernsortiment unzulässig:

Nahrungs- und Genussmittel, Drogerieartikel und Arzneimittel, Papier, Bücher und Zeitschriften, betriebl. Wäsche und sonstige Textilien, Haas und Heimtextilien, Badartikel, Kunstgewerbe und Antiquitäten, Schuhe und Lederwaren, Haushaltswaren, Baby- und Kinderartikel, Spielzeug und Sportartikel, Uhren, Schmuck, Optik und Fotoartikel, Gläsern und Porzellan, Musikalien, Schallplatten, Musikinstrumente, Tonträger, CD, Neue Medien, Einrichtungsgegenstände (ohne Möbel), Elektrohaushaltsgeräte (Klein- und Großgeräte, sogenannte weiße Ware), Unterhaltungs- und Kommunikationstechnik (z.B. Brause, Wäsche, Telefon u.a.), Computer, angefasste Teppiche, Tiere und Tierhaltung sowie Zoartikel.

Im Bau- und Heimwerkermarkt sind branchenübliche Nebensortimente auf einer Fläche von maximal 400 m² zulässig. Zu diesen Nebensortimenten zählen Fachbücher und -zeitschriften, Arbeitschutz und Arbeitsschulung, Heimtextilien, Bauhilfsmittel, Einrichtungsgegenstände, Campingartikel, Gartenmöbel.

Die Obergrenze der Nebensortimente darf nicht durch ein oder einige wenige dieser Nebensortimente ausgeglichen werden bzw. einzelne Sortimente dürfen eine Verkaufsfäche von 30 m² nicht überschreiten. Darüber hinaus sind eigenständige Ladenbereiche für diese Nebensortimente nicht zulässig.

Zu d) Die Nutzflächen für die im ersten Obergeschoss des Verbrauchermarktes befindlichen Nutzungen betreffen bis inklusive sämtlicher Nebenflächen für eine Diskothek bis maximal ca. 1.100 m² für Büromärkte bis max. 500 m² für Lager- und Technikräume bis max. 500 m².

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ 0,8 (gem. § 18 Abs. 2 BauNVO)

Geschossflächenzahl GFZ 2,4 (gem. § 18 Abs. 2 BauNVO)

1.3 Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Flächen

Die Bauweise ist abweichend von der offenen Bauweise, d.h. länger als 50 m, ist zulässig. Die überbauten Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen. Die Bestimmung der BauNVO über Abstandsflächen ist unberührt. Gem. § 9 Abs. 2 BauNVO sind die Gebäude in abweichender Bauweise mit einer Traufhöhe von höchstens 10,50 m zu errichten. Die Traufhöhe wird bestimmt durch die Schnittlinie der Außenflächen der Umfassungswand mit der Dachfläche. Die Begrenzung der Außenfläche wird bestimmt nach der jeweils gültigen DIN 277. Baugrenze ist die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und dem Baugrundstück an der Erschließungsstelle.

1.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 12 und § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen und den angrenzenden Flächen zulässig. Garagen sind nicht zulässig.

Mindestens 20% der Stellplatzflächen sind in wasserundurchlässiger Bauweise (Rasengrünflächen, Rasenflächen) zu errichten. Je 5 Stellplätze ist ein heimischer Laubbauer kleinerer Größe zu pflanzen und zu pflegen. Die neu zu pflanzenden Stämme sollen einen Umfang von 20 cm nicht unterschreiten.

Ausnahmsweise können anstelle eines Baumes heimische Straucharten der u.a. Gattung in Gruppen zusammengefasst, zugelassen werden, sofern die Gruppe sich über mindestens 5 m² erstreckt. Für Neupflanzungen sind nur die im Anhang aufgeführten Bäume und Sträucher zu verwenden.

1.5 Höhe der baulichen Anlage

Der Bezugs- oder Höhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhen (vgl. auch Punkt 1.3) ist auf der Höhe (in m über NN) zwischen der Einfahrt Praktiker-Baumarkt (45,12 m über NN und Ecke Buchenweg (44,86 m über NN) zu errichten.

1.6 Bepflanzungs- und landschaftspflegerische Maßnahmen

Straßenränder und Straßenkreuzungen sind von jeglicher sich verbleibenden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 m von OK Fahrbahn freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauNVO).

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der direkt nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

1.7 Regenwasserbehandlung

Die Sammlung und Nutzung des Regenwassers ist zulässig.

2. Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 i.V.m. § 86 BauO NW

2.1 Dachgestaltung

Die Dachneigung darf höchstens 20° betragen.

2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im gesamten Änderungsbereich nur unmittelbar an dem Gebäude der Leistung zulässig, wobei sie sich harmonisch in die Gebäudegestaltung einfügen müssen. Flaggen, Flaggenmasten (u.a.) sind in dem gesamten Bereich nicht zulässig.

3. Hinweise

3.1 Bodeneigenschaften

Bei Bodengriffen können Bauwerke (kulturgebietliche Bodendenkmal, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfallens in der natürlichen Bodenschichtung) entdeckt werden. Ihre Entdeckung ist der Gemeinde oder dem Landschaftsverband Nordrhein-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege Münster, unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckung ist 3 Werktage nach einer mündlichen, 1 Woche nach einer schriftlichen Anzeige unverzüglich zu melden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

3.2 Kanalisation

Die Erstellung oder wesentlichen Änderung von Kanalisationsanlagen für die öffentliche Abwasserentsorgung zugrunde liegende Planung, bedarf einer Genehmigung gem. § 58 LWG, bzw. der Abänderung mit den öffentlichen Trägern. Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung sind §§ 48 LWG und 44 BauO NW zu beachten.

3.3 Fernmeldewesen

Der Telekom Münster ist der Beginn der Straßenbaubarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.

3.4 Altlasten / Bodenbelastung

Im Änderungsbereich befindet sich die Altlasten ehemalsige Textildruckerei Castella (EALN: 3811/04). Sobald sich bei Erdarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch, usw. im Boden zeigen, die auf eine Kontamination mit umweltgefährlichen Stoffen hinweisen, ist das Umweltamt des Kreises Steinfurt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf der Basis vorhandener Luftbilder ist eine Kartographische Untersuchung nicht zu erkennen. Dennoch sind ggf. erforderliche Ramm- / Bohrarbeiten zur Baugrubensicherung / Gründung als besonders gefährlich anzusehen und müssen rechtzeitig im Planungsstadium zur Sicherheitsprüfung angemeldet werden. Sofern Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumbereich zu verständigen.

3.5 Wasserschutzgebiet

Der Änderungsbereich befindet sich im Wasserschutzgebiet „Wassergewinnungsanlage Greverer Damm“ der Stadtwerke Emdeiten GmbH. Gem. der zugehörigen Wasserschutzgebietverordnung vom 04. Mai 1996 sind Baugruben ordnungsgemäß mit inertem Bodenmaterial, z.B. inertem Sand, zu verfüllen. Baustrahl, Baustoffabfälle oder sonstige hochwasserempfindliche, auslaugbare, verrottende oder anderweitig wassergefährdende Stoffe dürfen nicht eingesetzt werden. Zur Gründung und Isolierung gegen Feuchtigkeit dürfen keine wasserführenden Stoffe eingesetzt werden. Ausgenommen hiervon sind Dichtungsschichten und Isoliermassen auf Bläuholz. Die Verwendung von Freyzugroffeln (z.B. für Herbeistellungen, Unterbau, Tragstruktur usw.) bedarf der vorherigen Zustimmung der Unteren Wasserbehörde. Die Verwendung von chemischen Unterdrückungsmitteln ist bedingten Wegen und Flächen (z.B. Garagenflächen, Parkplätze, Hauszugen) ist verboten. Gemäß Anlage 3 der Wasserschutzverordnung ist zu erweilen oder ändern von Straßen und Wegen genehmigungspflichtig, vor Durchführung der geplanten Straßenbaumaßnahmen ist daher ein entsprechender Antrag beim Umweltamt des Kreises Steinfurt zu stellen.

3.6 Verkehrsverhältnisse

Die Neugestaltung der Verkehrsinfrastruktur ist nachrichtlich im Plan dargestellt.

4. Anhang Pflanzenliste

Die Standorte für die Neuanpflanzung sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Bäume	Sträucher		
Stieleiche	Quercus robur	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Sandbirke	Betula pendula	Faulbaum	Fraxinus alnus
Rothbuche	Fagus sylvatica	Wasser-Schneeball	Viburnum opulus
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	Händtrose	Rosa canina
		Halepse	Salix caprea
		Hassel	Corylus avellana
		Weißdorn	crataegus monogyna
			Cr. Lavigata

sonstige	Tärl	Schöne	Prunus spinosa
Sommerlinde	Tilia platyphyllos	Schöne	Prunus spinosa
Winterlinde	Tilia cordata	Gemeine Heckenrosche	Lonicera xylosteum
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Vogelkirsche	Prunus avium	Spatzahn	Acer platanoides
Feldahorn	Acer campestris		
Esche	Fraxinus excelsior		

geplante Gebäude Nachschicht

vorhandene Gebäude

LEGENDE

Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 2 BauNVO)

- SO Sondergebiet
- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) - § 19 BauNVO
- 2,4 Geschossflächenzahl (GFZ) - § 20 BauNVO
- III Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse
- TH ≤ 10,50 m / Höchstgrenze der Traufhöhe

Bauweise, Bautlinien - Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 2 und § 3 BauNVO)

Baugrenze

a Abweichende Bauweise

Verkehrsfäche

Verkehrsfäche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrtbereich

Eingänge- und/oder Einfahrten

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen u. Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 2 BauGB)

Weitere sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Firstschicht (Stellung des Gebäudes)

Alle Dachformen, mit gering geneigten Dächern

Flachdach 4°

ND

Weitere sonstige Festsetzungen

Festsetzungen auf der Grundlage der Landesbauordnung (BauNVO) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 der Bauordnung für das Land NRW BauO NW 1995, bzw. in der neusten gültigen Fassung)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Firstschicht (Stellung des Gebäudes)

Alle Dachformen, mit gering geneigten Dächern

Flachdach 4°

ND

Weitere sonstige Festsetzungen

Festsetzungen auf der Grundlage der Landesbauordnung (BauNVO) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 der Bauordnung für das Land NRW BauO NW 1995, bzw. in der neusten gültigen Fassung)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Firstschicht (Stellung des Gebäudes)

Alle Dachformen, mit gering geneigten Dächern

Flachdach 4°

ND

Weitere sonstige Festsetzungen

Festsetzungen auf der Grundlage der Landesbauordnung (BauNVO) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 der Bauordnung für das Land NRW BauO NW 1995, bzw. in der neusten gültigen Fassung)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Firstschicht (Stellung des Gebäudes)

Alle Dachformen, mit gering geneigten Dächern

Flachdach 4°

ND

Weitere sonstige Festsetzungen

Festsetzungen auf der Grundlage der Landesbauordnung (BauNVO) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 der Bauordnung für das Land NRW BauO NW 1995, bzw. in der neusten gültigen Fassung)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Firstschicht (Stellung des Gebäudes)

Alle Dachformen, mit gering geneigten Dächern

Flachdach 4°

ND

Weitere sonstige Festsetzungen

Festsetzungen auf der Grundlage der Landesbauordnung (BauNVO) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 der Bauordnung für das Land NRW BauO NW 1995, bzw. in der neusten gültigen Fassung)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Firstschicht (Stellung des Gebäudes)

Alle Dachformen, mit gering geneigten Dächern

Flachdach 4°

ND

Weitere sonstige Festsetzungen

Festsetzungen auf der Grundlage der Landesbauordnung (BauNVO) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 der Bauordnung für das Land NRW BauO NW 1995, bzw. in der neusten gültigen Fassung)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Firstschicht (Stellung des Gebäudes)

Alle Dachformen, mit gering geneigten Dächern

Flachdach 4°

ND

Weitere sonstige Festsetzungen

Festsetzungen auf der Grundlage der Landesbauordnung (BauNVO) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 der Bauordnung für das Land NRW BauO NW 1995, bzw. in der neusten gültigen Fassung)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Firstschicht (Stellung des Gebäudes)

Alle Dachformen, mit gering geneigten Dächern

Flachdach 4°

ND

1. Diese Unterlage entspricht den Anforderungen des Par. 1 der Planungsunterlagen, Stand der Planungsunterlagen.

ibemuren, den 28.06.01

Der öffentl. best. Verordn.

2. Die Ausstellung dieser 10. Änderung zum Bebauungsplan-Nr. 17 A, wurde gemäß Par. 7 BauGB vom Rat der Stadt Emdeiten beschlossen.

Emdeiten, den 03.08.2001

Der Bürgermeister
gez. Moenikes

3. Die Bürger sind bei der Aufstellung dieser Änderung gemäß Par. 3 (1) BauGB beteiligt worden.

Emdeiten, den 03.08.2001

Der Bürgermeister
gez. Moenikes

4. Die Träger öffentl. Belange sind bei dieser Änderung gemäß Par. 4 BauGB beteiligt worden.

Emdeiten, den 03.08.2001

Der Bürgermeister