



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 1.1 Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.
 (1) Im Sondergebiet SO 1 sind Einzelhandelsbetriebe mit folgender Betriebsform zulässig:
 - SB-Warenhaus
 Im Sondergebiet SO 2 sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Betriebsformen zulässig:
 - Getränkemarkt
 - Zoofachmarkt
 - Elektrofachmarkt
 - Lebensmittel-Discountmarkt
 Die maximale Verkaufsfläche der zulässigen Betriebsformen von Einzelhandelsbetrieben wird wie folgt begrenzt:
 SB-Warenhaus (davon max. 450 m² für Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe) max. 5.830 m²
 Getränkemarkt max. 900 m²
 Zoofachmarkt (ohne lebende Tiere) max. 670 m²
 (davon max. 10 m² für Aktionswaren und Nebensortimente)
 Elektrofachmarkt max. 2.400 m²
 Lebensmittel-Discountmarkt max. 1.075 m²
 (davon max. 50 m² für Aktionswaren und Nebensortimente)
 Die Gesamtverkaufsfläche darf in den Sondergebieten in der Summe max. 10.675 m² betragen.
 (2) Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgüter, Kassenzonen, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.
 Nicht hinzuzurechnen sind die Verkehrsflächen in einer Mall.
 (3) Im sonstigen Sondergebiet SO 2 sind Schank- und Speisewirtschaften und weitere Betriebe des Dienstleistungsgewerbes bis zu einer maximalen Geschossfläche von insgesamt 200 m² zulässig.
 Betriebe des Dienstleistungsgewerbes sind Betriebe mit Beratungs- und / oder Handwerksanteil wie insbesondere Optiker, Apotheken, Reisebüros, Banken, Versicherungsagenturen, Frisöre, Sanitätshäuser, Reinigungs- sowie Schul- und Schlüsseldienste.
 Spielhallen bis zu einer maximalen Geschossfläche von insgesamt 450 m² sind zulässig.
2.) Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 Sonstige Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO sind zulässig.
3.) Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 Im Plangebiet ist je 20 Stellplätze ein Baum 2. Ordnung (3 x verpflanzt, 16 bis 18 cm Stammumfang) zu pflanzen.
4.) Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)
Werbeanlagen
 Werbeanlagen sind an der Stelle der Leistung zulässig.

5.) Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 Die Luftschalldämmung von Außenwänden der Büroräume und ähnliches sind entsprechend DIN 4109 (Ausgabe November 1989) mit Beibehalt 1) so zu gestalten, dass in den gekennzeichneten Bereichen der Gebäudefronten mindestens das resultierende Schalldämm-Maß $er_{R,w}$ von 35 dB bei der Signatur Lampebereich IV.
 Für die nicht gekennzeichneten Bereiche ist ein resultierendes Schalldämm-Maß von $er_{R,w}$ von 30 dB herzustellen (Lampebereich III für Büroräume und ähnliches).
6.) Bedingte und befristete Festsetzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
 Die Nutzungen im gekennzeichneten Bereich werden am Tag nach Bestandskraft des Feststellungsbeschlusses gemäß § 23 AEG zulässig.
 Der Bedingungsantrag muss bis zum 29.03.2013 erfolgen.
7.) Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
 Die Höhenlage als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe beträgt +81,0 m \pm NN + 82,0 m \pm NN.
8.) Kennzeichnung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
 Die Böden im Plangebiet sind z.T. erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Die ausgewiesene Nutzung der Fläche ist nur nach Durchführung von Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen zulässig. Die Durchführung der Sanierung oder Sicherung ist durch einen Sachverständigen gemäß § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz gegenüber der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde zu bescheinigen.
9.) Hinweise
Bodenschadensschutz
 Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Bodenfunde und -bedürfnisse oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus geschichtlicher Zeit sind der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Coesfeld oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (Westfäl. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege in Münster), unmittelbar zu melden. Die Weisungen dieser Behörden für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten.
Kampfmittel
 Nach Abbruch von Gebäuden im Plangebiet ist eine örtliche Untersuchung sämtlicher Flächen durch den Kampfmittelräumdienst durchzuführen.
 Da das Vorhandensein von Kampfmitteln nie vollständig ausgeschlossen werden kann, sollten die Bau- und Abbrucharbeiten mit entsprechender Vorsicht ausgeführt werden. Bei begründetem Kampfmittelverdacht bzw. tatsächlichen Kampfmittelbefunden sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen unverzüglich einzustellen. Die zuständige Ordnungsbehörde bzw. der Kampfmittelräumdienst sind zu benachrichtigen.
Auf Stellplatz- und Verkehrsflächen anfallendes Niederschlagswasser
 Eine Versickerung des auf den Stellplatz- und Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers ist nicht zulässig. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist als verschmutzt einzustufen und ist daher grundsätzlich zu sammeln, abzutrennen und einer Abwasserbehandlung zu zuführen.

RECHTSGRUNDLAGEN
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
 Bauutzungsverordnung (BauUV) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 406)
 Planzonenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
 Landesbauordnung (BauO NRW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218), geändert durch Gesetz vom 24.10.1998 (GV NRW S. 687), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV NRW S. 232)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
SO	Sonstige Sondergebiete (hier: Einzelhandel)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
1,0	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
GH	maximale Gebäudehöhe in Metern
Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
	Baugrenze
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
Sonstige Planzeichen	
	Mit Gehrecht zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Nutzungsabgrenzung
	Lärmpegelbereich IV
	Fläche mit aufschubbedingten Festsetzungen (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB)
	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Änderungen nach der Öffentlichkeitsbeteiligung gem § 3 (2) BauGB sind rot gekennzeichnet.	
Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)	
	Fläche mit noch gewidmeten Bahnanlagen
Zeichenvorschriften für Katasterkarten in NRW	
	Wohngebäude und öffentliche Gebäude (Bestand)
	Wirtschaftsgebäude, Garagen (Bestand)

VERFAHREN

Die Planunterlagen mit Stand vom 10/2006 und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung entsprechen den Anforderungen des § 1 BauGB/30.

Für die Ausarbeitung der Planung:

ISR STADT + RAUM
 Innovative Stadtbauweise
 Haan, den 2.12.2007

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 22.12.2007 den Beschluss zur Ausarbeitung nach § 2 (1) BauGB und über die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.12.2007 bekannt gemacht. Die öffentlichen Beteiligungen wurden mit Schreiben vom 22.12.2007 bekannt gemacht. Nach Beschluss wurde gemäß § 3 (1) BauGB das frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahren, am 18.12.2007, eine Bürgeranhörung durchgeführt.

Coesfeld, den 22.12.2007
 Der Bürgermeister
 I.A.

Der Entwurf mit der Begründung ist für 14 Tage in der Gemeinde nach dem Rat der Stadt Coesfeld am 22.12.2007 öffentlich zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB ausliegen.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.12.2007 beteiligt und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Die Auslegung wurde am 22.12.2007 bekannt gemacht und erfolgte vom 22.12.2007 bis zum 29.12.2007.

Coesfeld, den 23.12.2007
 Der Bürgermeister
 I.A.

Dieser Plan ist von Rat gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 17 und § 41 BauGB am 23.12.2007 mit der Beratung beschlossen worden. Gemäß § 36 Abs. 4 BauGB sind die öffentlichen Beteiligungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Der Bebauungsplan ist am 23.12.2007 gemäß § 10 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, bei welcher Stelle der Plan während der Überstunden eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Der Hinweis auf die Vorschriften des § 4 BauGB und des § 215 BauGB ist erfolgt.

Coesfeld, den 23.12.2007
 Der Bürgermeister
 I.A.

Aufschubbedingte Nutzungen
 Für die gekennzeichneten Flächen ist die Bedingung durch die Bestandskraft des Feststellungsbeschlusses des EStB angedeutet. Für die gekennzeichneten Flächen sind die festgesetzten Nutzungen dauerhaft unzulässig, wenn die Fest für die Festsetzung Nr. 8 abgelehnt ist, ohne dass die Bedingung ergriffen ist.

Coesfeld, den 23.12.2007
 Der Bürgermeister
 I.A.

Entwurf und Bearbeitung:
 Der Bürgermeister
 Fachbereich 60
 Planung - Bauordnung - Verkehr
 Coesfeld, den 23.12.2007
 I.A.