

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
Sonstige Sondergebiete (SO)
Im sonstigen Sondergebiet SO mit Zweckbestimmung "Lebensmittelvollsortimentsmarkt" ist als Art der baulichen Nutzung ausschließlich ein Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche (VK) für das Sortiment "Nahrungs- und Genussmittel" von maximal 1.280 m² zuzüglich ergänzender Sortimente sowie Vorkassenzonen mit Backshop in Addition bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.600 m² zulässig.
- 1.2 Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB und § 16 Absätze 2, 3 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
Grundflächenzahl
Bei Ermittlung der zulässigen Grundfläche oder Größe der Grundfläche für bauliche Anlagen ist als Grundstücksfläche die Fläche des sonstigen Sondergebietes einschließlich der Flächen des sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Grün- und Pflanzfläche“ maßgebend.
Höhe baulicher Anlagen
Im sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung "Lebensmittelvollsortimentsmarkt" ist die maximale Gebäudehöhe (Hmax) auf 7,00 m festgesetzt. Als maximale Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Außenkante des Daches/Oberkante Attika des festgesetzten maximalen Gebäudes. Als Gebäudehöhe ist die Höhe bis zur höchsten Kante der Kanalleckhöhe nordöstlich der festgesetzten Grundstücks- und abfahrt in der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche "Bruchstraße" und Baugrundstück anzunehmen. Der Kanalleck ist in der Planzeichnung als Höhenbezugspunkt BZP gekennzeichnet.
Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe (Hmax) durch technische Anlagen / technische untergeordnete Bauteile und deren Einhausung ist bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m grundsätzlich zulässig.
- 1.3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Einkaufswagen
(a) Ohne asphaltierte Parkplatzfahrwege sind ausschließlich lärmarme Einkaufswagen zu verwenden.
(b) In Verbindung mit asphaltierten Parkplatzfahrwegen sind auch Einkaufswagen mit Metallkorb zulässig.
Einkaufswagen-Sammelboxen
Einkaufswagen-Sammelboxen außerhalb des Lebensmittelmarktes sind ausschließlich als eingehauste, dreiseitig mit Dach geschlossene, Sammelboxen mit einer Schalldämmung von mindestens 25 dB(A) zulässig. Die Einschuböffnung ist ausschließlich nach Norden oder Westen auszurichten.
- 1.4 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Baumreihe am südwestlichen sowie südöstlichen Rand des Sondergebietes
Im Übergangsbereich des Sondergebietes zum südwestlich angrenzenden Wirtschaftsweg sowie südöstlich gelegenen "Bruchstraße" ist der festgesetzte Grün- und Pflanzstreifen mit mindestens 10 standortgerechten Laubbäumen als Hochstamm in mindestens zweifach verpflanzter Qualität und einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu bepflanzen. Als Gehölz ist eine einheitlichen, mittel- bis großkrönigen Gehölzart der GALK-Straßenbaumliste zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft art- und fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.
Baum-Strauchhecke am nordwestlichen Rand des Sondergebietes
Im Übergangsbereich des Sondergebietes zur landwirtschaftlichen Fläche im Nordwesten ist die festgesetzte Fläche mit Zweckbestimmung "Grün- und Pflanzfläche" GP1 mit einer Baum-Strauchhecke aus heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
Extensivrasenfläche oder Strauchpflanzung mit randlichen Strauchhecken am nordöstlichen Rand des Sondergebietes
Im Übergangsbereich des Sondergebietes zum Wohngebiet Am Vogelsang im Nordosten ist die festgesetzte Fläche mit Zweckbestimmung "Grün- und Pflanzfläche" GP2 mit einer Extensivrasenfläche oder einer niedrigen Strauchpflanzungen, aus bodendeckenden Sträuchern oder Zwergsträuchern und ergänzenden Sträuchern bzw. Strauchhecken entlang der Gebäudefassade zu bepflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu pflegen und erhalten.
Baumpflanzung zur Gliederung der Stellplatzanlage
Im Bereich des Kundenparkplatzes des Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Lebensmittel- vollsortimentsmarkt“ sind mindestens 8 standortgerechten Laubbäume als Hochstamm in mindestens zweifach verpflanzter Qualität und einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu bepflanzen. Als Gehölz ist eine einheitlichen, klein- bis mittelkrönigen Gehölzart der GALK-Straßenbaumliste zu verwenden. Die Gehölze sind vor dem Befahren und Reparieren zu sichern sowie dauerhaft art- und fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.
- 1.5 Zuordnung "Externe Kompensation" (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)
Als Ausgleich für die durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 133 zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden dem vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1a S. 2 BauGB insgesamt 10,045 Biotopwertpunkte aus dem Okokonto der Bezirksregierung Münster Dezernat 33 in der Gemarkung Coesfeld-Ksp., Flur 30, Flurstück 79 zugeordnet. Die Maßnahmen umfassen die Entwicklung der Biotopvernetzung im Rahmen des Berkelausentzirkungskonzeptes.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW)
- 2.1 Werbeanlagen
Im sonstigen Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Lebensmittelvollsortimentsmarkt" sind, sofern verkehrstechnische Erfordernisse nicht entgegenstehen, freistehende Werbeanlagen als Fahngruppe mit maximal 3 Masten, Werbemaß/Werbepylon oder vergleichbare Anlagen bis zu einer Höhe von max. 9,00 m zulässig. Werbeanlagen in Form von Plakatwänden oder vergleichbaren Anlagen sind bis zu einer Höhe von max. 3,00 m im direkten Umfeld des zentralen Kundeneinganges zulässig.
Werbeanlagen oberhalb der Attika sind zweifach in einer maximalen Höhe von 1,20 m als Einzelbuchstaben zulässig. Je Fassadenseite ist ausschließlich ein Schriftzug zulässig.
Am Gebäude des Lebensmittelmarktes sind Werbeanlagen nur seitlich des verglasten Eingangsbereiches in einer Breite bis zu 3,00 m analog des weißen Putzfeldes zulässig.
Werbeanlagen mit wechselnden (Blinkerklame) oder bewegtem (laufendem) Licht sind grundsätzlich unzulässig.
- 2.2 Bodenkennlinie
Bei Bodeneingriffen können Bodenkennlinien (kulturgeographische Bodeneindeutungen, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenkennlinien ist der Stadt Coesfeld und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
- 2.3 Kampfmittelfunde
Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd- / Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmitteldienst zu verständigen.
- 2.4 Immissionsschutz
Folgende Vorgaben zu den betrieblichen Abläufen sind entsprechend den Vorgaben der lärmtechnischen Untersuchung (NTS INGENIEURGESELLSCHAFT mbH, Neubau eines Lebensmittelvollsortimenters an der Bruchstraße in Coesfeld-Lette, Lärmtechnische Untersuchung: nts Ingenieurgesellschaft mbH, Münster, Stand 19.08.2015) einzuhalten und im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu beachten:
Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes sowie Backshops
(a) Die Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes und Backshops sind werktags auf den Tageszeitraum von 6.00 Uhr bis 21.30 Uhr zu beschränken.
(b) Die Öffnungszeiten des Backshops sind an Sonn- und Feiertagen auf den Tageszeitraum von 6.00 Uhr bis 21.30 Uhr zu beschränken.
Warenanlieferung
(a) Anlieferungen von Fleischwaren sowie sonstigen Waren sind ausschließlich im Tageszeitraum in der Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr zulässig.
(b) Anlieferungen von Backwaren im Bereich des Marktzugangs sind werktags an Sonn- und Feiertagen ausschließlich im Tageszeitraum in der Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr zulässig.
Ausnahmen von den Hinweisen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die aufgeführten ausreichen.
- 2.5 Rückstauschutz
Gemäß der Entwurfsunterlegung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau aus dem Kanalnetz durch den Einbau von Rückstausicherungen zu schützen.
- 2.6 Überflutungsschutz
Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gemäß DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage abhängig sind, schützen.
- 2.7 Außenbeleuchtung
Zur Minimierung von Auswirkungen von Licht auf die Tierwelt sind bei Beleuchtungsanlagen im gesamten Außenbereich nur UV-arme bzw. UV-freie Lampen als Leuchtmittel zu verwenden.
- 2.8 Baustelleneinrichtung und Behandlung von Oberboden
Auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen. Bei der Behandlung des abzutragenden Oberbodens gilt grundsätzlich die DIN 19815. Dabei ist besonders das Blatt 3 (Bodenabtrag, Bodenlagerung, Bodenschichteneinbau, Bodenlockerung) zu beachten. Die Einrichtung von Baustellen und die Ablagerung von Baustoffen u. ä. haben möglichst flächensparend zu erfolgen.
- 2.9 Durchführungsvertrag
Zur Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB werden ergänzende öffentlich-rechtliche vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Coesfeld und dem Vorhabenträger abgeschlossen (Durchführungsvertrag).

3. Hinweise und Kennzeichnungen



STADT COESFELD
Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 133
und Vorhaben- und Erschließungsplan
"SO-Gebiet Lebensmittelvollsortimentsmarkt
Bruchstraße"

Zeichenerklärung

Festsetzungen im Bebauungsplan

| | |
|---|--|
| räumlicher Geltungsbereich | anpflanzende Bäume |
| Art der baulichen Nutzung | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen |
| sonstige Sondergebiete | GP1 Flächenbezeichnung (siehe Textliche Festsetzungen 1.4) |
| sonstiges Sondergebiet nicht überbaubare Grundstücksfläche Zweckbestimmung: Grün- und Pflanzflächen | Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (ST) |
| Maß der baulichen Nutzung | nachrichtlich dargestellte Aufteilung Stellplatzanlagen |
| 0,8 Grundflächenzahl | Leitungsrecht |
| Hmax. maximale Gebäudehöhe | Bezugspunkt BZP über NN |
| Bauweise, Baulinie, Baugrenze | |
| Baugrenze | |
| Verkehrsflächen | |
| Verkehrsfläche | Bestandsgebäude |
| Straßenbegrenzungslinie | Flurstücksnummer |
| Ein- / Ausfahrt | Kanalleck |
| Öffentliche Grünfläche | |

Entwurf und Bearbeitung

Entwurfsverfasser:
stadtraum
Architektengruppe
Düsselstraße 11
40219 Düsseldorf
Düsseldorf, 27.08.2015

Vorhabenträger:
Stroetmann Grundbesitz-Verwaltung I GmbH & Co. KG
Harkortstraße 30
48163 Münster

Verfahren

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasterplan des Kreises Coesfeld vom 10.07.2015 überein.
Die Plangrundlage entspricht den Bestimmungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 22.08.2015 beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 23.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am 22.08.2015 stattgefunden.

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 27.08.2015 beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung öffentlich auszulegen. Dieser Beschluss ist am 16.09.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 17.12.2015 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgeteilt.

Der Beschluss dieses Bebauungsplans wurde am 15.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

STADT COESFELD
Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 133
"SO-Gebiet Lebensmittelvollsortimentsmarkt
Bruchstraße"

DATUM: 18.11.2015
GEMARK.: Lette
FLUR: 19
BEARB.: Dierkes
MAßSTAB: 1:500

0 5 10 15 20 30 m