

Gemarkung: Lette  
 Flur: 021  
 Quellenvermerk: Land NRW / Kreis Coesfeld (2019)  
 Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0

**AUFSTELLUNGSVERFAHREN**

<p>1. Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Die Planunterlage entspricht dem Katasterstand von März 2019. Coesfeld, den 17.07.2020</p> <p><i>Ulrich</i> Öffentlich bestellter Verm.-Ing.</p>	<p>2. Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 11.04.2019 gemäß § 2 und 2a des Baugesetzbuches (BauGB) die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am 24.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Coesfeld, den 17.07.2020</p> <p>Der Bürgermeister i.A. <i>L. Bonkamp</i></p>	<p>3. Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 19.12.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplannentwurfs beschlossen. Coesfeld, den 17.07.2020</p> <p>Der Bürgermeister i.A. <i>L. Bonkamp</i></p>
<p>5. Der Bebauungsplannentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.01.2020 bis einschl. 06.02.2020 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 06.01.2020 bis einschl. 06.02.2020. Zusätzlich wurden die Unterlagen gemäß § 4e Abs. 4 BauGB im Internet zugänglich gemacht. Coesfeld, den 17.07.2020</p> <p>Der Bürgermeister i.A. <i>L. Bonkamp</i></p>	<p>6. Dieser Bebauungsplan ist vom Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Coesfeld (der vom Rat per Delegation für die Dauer der festgestellten epidemischen Lage von Risiko mit allen Kompetenzen ersetzt) gemäß § 10 BauGB i.V.m. den §§ 7 und 41 GO NW am 27.05.2020 als Sitzung beschlossen worden. Coesfeld, den 17.07.2020</p> <p>Der Bürgermeister i.A. <i>Ulrich</i> Bürgermeister</p>	<p>7. Dieser Bebauungsplan ist am 20.07.2020 gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Der Hinweis auf die Vorschriften des § 44 BauGB und des § 215 BauGB ist erfolgt. Coesfeld, den 20.07.2020</p> <p>Der Bürgermeister i.A. <i>L. Bonkamp</i></p>

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3788).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV NRW S. 421).

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2342), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 334), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der zuletzt geänderten Fassung.

Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440), in der zuletzt geänderten Fassung.

**PLANZEICHENERLÄUTERUNG**  
**FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO**

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO**
- SO** Sonstige Sondergebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO**
- 2,4 Geschosflächenzahl  
 10,0 Baumassenzahl  
 0,8 Grundflächenzahl
- UK min: Mindesthöhe Unterkante Gebäude bezogen auf Meter über NNH siehe textliche Festsetzung Nr. 2  
 H max: Maximale Baukörperhöhe bezogen auf Meter über NNH siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO**
- a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3
- VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
- Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie
- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB**
- Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung  
 Zweckbestimmung:  
 Löschwasserversorgung
- GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**
- Private Grünfläche
- FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
- Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
 Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
 vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 5.2 und 5.3
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO  
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsweg zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger
- BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**
- Flurgrenze Flur 21 Flurnummer  
 Flurstücksgrenze 123 Flurstücksnummer  
 Gebäude mit Hausnummer 71,66 Bestandshöhe Kanaideckel  
 Hydrant

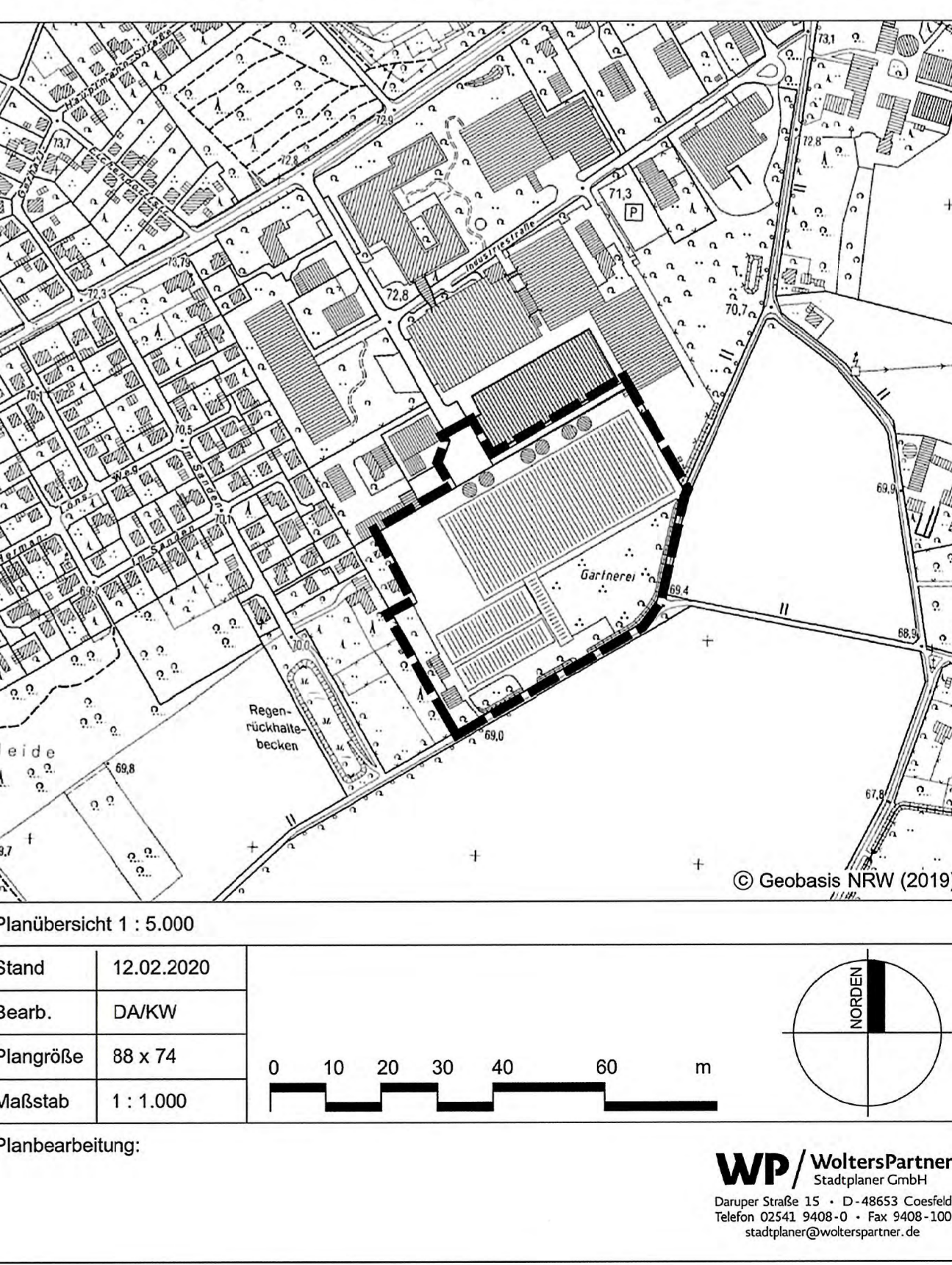
**FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO**

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4, 6 und 9 BauNVO)
- 1.1 Sonstiges Sondergebiet – Zweckbestimmung „Logistik“
- 1.1.1 Das Sonstige Sondergebiet „Logistik“ dient der Ansiedlung von Betrieben und Anlagen, die logistischen Nutzungen dienen. Zulässig sind:
- Betriebe und Anlagen, die dem Transport, dem Umschlag, der Lagerung (Lagerhäuser und Lagerplätze) und der Kommissionierung von Gütern dienen.
  - Verkehrsmitteln, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen, die den oben genannten Anlagen zugeordnet sind.
  - Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie.
2. **MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 und § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
- 2.1 Die höchstzulässige Baukörperhöhe ist in der Planzeichnung bezogen auf Meter über NNH (Normalhöhennull) festgesetzt.
- 2.2 Die Höhe der Unterkante der Baukörper ist in der Planzeichnung bezogen auf Meter über NNH (Normalhöhennull) festgesetzt.
- 2.3 Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für untergeordnete Bauteile kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO bis zu 3 m zugelassen werden.
3. **BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) und § 23 (3) BauNVO)
- 3.1 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. In einer grundsätzlich offenen Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.
4. **FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 2 u. 4 BauGB i.V.m. § 23 (5) BauNVO)
- 4.1 Notwendige Nebenanlagen, die für die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser erforderlich sind, sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
5. **FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
- 5.1 Die festgesetzten zu bepflanzen Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Die Ordnebestanden der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.
- 5.2 Die mit P1 gekennzeichnete Fläche ist flächendeckend mit heimischen, standortgerechten Gehölzen – einschließlich Bäumen I. Ordnung – gem. Pflanzliste zu begrünen und als baumüberstandene frei wachsende Strauchhecke dauerhaft zu erhalten. Die anzupflanzenden Bäume I. Ordnung sind dabei einreihig und ausschließlich im östlichen Bereich der Pflanzfläche in einem Abstand von mindestens 6,5 m zur westlichen Pflanzfläche- bzw. Flurstücksgrenze in die Pflanzung zu integrieren. Die Pflanzabstände der Bäume I. Ordnung betragen 5 m untereinander.
- 5.3 Die mit P2 gekennzeichnete Fläche ist flächendeckend mit heimischen, standortgerechten Sträuchern gem. nachstehender Pflanzliste zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Sträuchern der gleichen Mindestqualitäten zu ersetzen. Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:
- |  |                       |                         |
|--|-----------------------|-------------------------|
| Bäume I. Ordnung - HST, StU (18/20):                   | Acer pseudoplatanus   | Bergahorn               |
|  | Fagus sylvatica       | Rotbuche                |
|  | Quercus robur         | Stieleiche              |
| Bäume II. Ordnung - HST, StU 14/16 bzw. Hei (150/175): | Acer campestre        | Feldahorn               |
|  | Carpinus betulus      | Hainbuche               |
|  | Prunus avium          | Vogelkirsche            |
|  | Sorbus aucuparia      | Vogelbeere              |
| Sträucher - Str 2v (80/100, 100/150):                  | Corylus avellana      | Haselnuß                |
|  | Crataegus monogyna    | Eingriffeliger Weißdorn |
|  | Eunonymus europaeus   | Pflaferhülchen          |
|  | Frangula alnus        | Gemeiner Faulbaum       |
|  | Lonicera periclymenum | Waldgelbblatt           |
|  | Prunus spinosa        | Schöcher                |
|  | Sambucus nigra        | Schwarzer Holunder      |
|  | Rosa canina           | Hundsrose               |
|  | Viburnum opulus       | Gewöhnlicher Schneeball |

**HINWEISE**

- ARTENSCHUTZ**  
Die Entfernung aller Gebäude ist außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. im Zeitraum vom 01.10 - 28.02 durchzuführen. Ein Rückbau der Gebäude während der Brutzeit ist nur nach vorheriger Kontrolle und einem Ausschluss von brütenden Vögeln möglich. Die Gebäude der Heizungsanlage im Südwesten des Plangebietes sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung behutsam zurückzubauen. Sollten Zwergfledermäuse im Rahmen der Baubegleitung festgestellt werden, sind diese fach- und sachgerecht in einem Fledermauskasten umzusiedeln, der innerhalb der Grünflächen aufzuhängen ist. Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass Gehäusenätratten nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit vom 01.03 - 30.09 (vgl. § 39 BNatSchG) vorgenommen werden sollten.  
Zur Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind als CEI-Maßnahme innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen 7 Fledermauskastkästen und 6 Halbhöhlen-Nistkästen in Abstimmung mit dem Fachgutachter sowie der Unteren Naturschutzbehörde anzubringen.
- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)  
Die Außenbeleuchtung ist im Baugenehmigungsverfahren mit der Stadt abzustimmen. Erhebliche Störungen geschützter Tierarten durch Blendwirkungen sind zu vermeiden.
- DENKMALSCHUTZ**  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgehistorische Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Coesfeld und dem LWL - Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 18 DSchG NRW). Erste Erdbeobachtungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sennerupstraße 285, 46161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- KAMPFMITTEL**  
Konkrete Hinweise auf mögliche Kampfmittelwirkungen bestehen für das Plangebiet nicht. Da ein Kampfmittelvorkommen jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, sind Baumaßnahmen mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen. Insbesondere bei der Durchführung der Baumaßnahmen der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder verdächtige Gegenstände entdeckt, ist die Arbeit sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Coesfeld zu verständigen. Die technische Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen ist zu beachten.
- WASSERSCHUTZGEBIET**  
Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Lette / Humberg“. Die Regelungen der Wasserschutzgebietverordnung sind zu beachten. Die Untere Wasserbehörde ist im Baugenehmigungsverfahren zwecks Prüfung der Belange der Wasserschutzgebietverordnung zu beteiligen.
- 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 gem. DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage sind, schützen.
- RÜCKSTAUSICHERUNG**  
Gem. der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld ist sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen.
- NIEDERSCHLAGSWASSER**  
Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser kann über einen neu zu vorliegenden öffentlichen Regenwasserkanal dem vorhandenen, westlich des Plangebietes liegenden, öffentlichen Regenklärbecken zugeführt werden. Das Entwässerungskonzept ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen.
- BODENSCHUTZ**  
Gem. § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz für NRW (LbodSchG) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück verpflichtet, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung auf dem Grundstück unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen. Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung ergeben sich aus § 9 Abs. 1 Satz 1 Bundesbodenschutzgesetz (BodSchG) i.V.m. § 3 Abs. 1 und 2 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BodSchV). Soweit sich bei Erarbeiteten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden zeigen, die auf eine Veränderung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen, um ggf. eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung des verunreinigten Bodens sicherzustellen.
- EINSICHTNAHME VORSCHRIFTEN**  
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Stadt Coesfeld, Fachbereich 60 – Planung, Bauordnung und Verkehr, Markt 8, 48653 Coesfeld eingesehen werden.
- BERGBAU**  
Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Coesfeld“ im Eigentum des Landes NRW, über dem auf Raseneisenerzen verliehenen inzwischen erloschenen Distriktfeld „Coesfeld Stadt“ sowie über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Norrhein-Westfalen Nord“ (Inhaberin: Mobil Erdgas-Erdöl GmbH, Hamburg).
- ENERGIEEFFIZIENZ UND KLIMASCHUTZ**  
„Coesfeld macht Klimaschutz“ so lautet das Slogan des integrierten Klimaschutzkonzeptes, das der Rat der Stadt Coesfeld im November 2018 beschlossen hat. Deshalb sind bei der Umsetzung aller Baumaßnahmen die Klimaziele der Stadt Coesfeld anzustreben. Hinsichtlich der Strom- und Wärmeversorgung wird eine Versorgung mit regenerativen Energieträgern im Sinne der Zielerreichung des Klimaschutzkonzeptes für Coesfeld empfohlen.

**Stadt Coesfeld**  
 Bebauungsplan Nr. 152  
 "Erweiterung Gewerbegebiet Königsbusch"



1 Ausfertigung

