

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 BauGB und BauNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet – Zweckbestimmung „Schlachtbetrieb“

1.1.1 Das Sonstige Sondergebiet „Schlachtbetrieb“ dient der Unterbringung von Anlagen und Betrieben zur Erzeugung von Fleischwaren. Zulässig sind:

- Betriebe und Anlagen, die der Produktion und Veredelung von Fleischwaren dienen sowie zu deren Verpackung, Kommissionierung und Distribution;
- Verkehrsflächen, Viehwagen-/ Kühlfahrzeugreinigungsanlagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen, die den oben genannten Anlagen zugeordnet sind;
- Stallanlagen, Lagerflächen/ -gebäude;
- Büros;
- die der Ver-/Entsorgung des Gebietes dienende bauliche Anlagen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 und § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

Gemäß § 19 (4) BauNVO ist eine Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) für Lagerflächen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und sonstige betriebliche Verkehrsflächen im Sondergebiet bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässigen Baukörperhöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung in Meter über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlagen.

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, Lüftungsanlagen, Kühlaggregate, sonstige technische Aufbauten) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 2,00 m zugelassen werden.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) UND § 23 (3) BauNVO)

3.1 In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In einer grundsätzlich offenen Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE

(gem. § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 20 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

4.1 Im Plangebiet ist die Errichtung von Stellplätzen innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der mit „St“ festgesetzten Flächen zulässig. Die Stellplätze innerhalb der mit „St“ gekennzeichneten Flächen sind in Form von offenen, ebenerdigen Stellplätzen anzulegen.

5. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON STEINEN, ERDEN UND ANDEREN BODENSCHÄTZEN
(gem. § 9 (1) Nr. 17 BauGB)

5.1 Auf der im Westen des Plangebietes festgesetzten privaten Grünfläche ist eine Sichtschutzanlage (Sichtschutzwall bzw. Sichtschutzwall-/wandkombination) zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Die Höhe der Sichtschutzanlage ist zwischen den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenpunkten zu interpolieren.

6. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

6.1 Die Stellplätze innerhalb der mit „St“ gekennzeichneten Fläche dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien z.B. wasserdurchlässigen Betonstein, Rasenfugenpflaster mit mindestens 25 % Fugenteil etc. angelegt werden.

7. FLÄCHEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

7.1 Entlang der südlichen Plangebietsgrenze, angrenzend an die Borkener Straße, ist in dem mit „Lärmschutzwall-/wandkombination“ (LW 1) gekennzeichneten Bereich eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von maximal 84,00 m ü NHN mit vorgelagertem Lärmschutzwall zu errichten und dauerhaft zu erhalten.

Die Lärmschutzwall-/wandkombination muss den Anforderungen der ZTV-Lsw 06 entsprechen. Die zur Borkener Straße ausgerichtete Seite der Lärmschutzwall-/wandkombination ist hochabsorbierend auszuführen (Absorptionsgruppe A3 mit einer Absorption D_{La} von 8 – 11 dB). Die technischen Anforderungen an die Lärmschutzwand sind Pkt. 7.5 zu entnehmen.

7.2 Entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze ist der innerhalb der festgesetzten Grünfläche bestehende Lärmschutzwall (LW 2) mit seinen festgesetzten Höhen dauerhaft zu erhalten. Bei Neuerrichtung ist die Höhe des Lärmschutzwalls zwischen den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenpunkten zu interpolieren.

7.3 Zwischen dem Betriebsgelände und der K 46 ist in dem mit „Lärmschutzwand“ gekennzeichneten Bereich der Bestand der bestehenden Lärmschutzwand (LW 3) dauerhaft sicherzustellen. Bei Neuerrichtung ist die Höhe der Lärmschutzwand zwischen den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenpunkten zu interpolieren. Die technischen Anforderungen an die Lärmschutzwand sind Pkt. 7.5 zu entnehmen.

7.4 Entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist in dem mit „Lärmschutzwand“ (LW 4) gekennzeichneten Bereich der Bestand der bestehenden Lärmschutzwand (Höhe: 82,00 m ü NHN) dauerhaft sicherzustellen. Die technischen Anforderungen an die Lärmschutzwand sind Pkt. 7.5 zu entnehmen.

7.5 Die Lärmschutzwände im Plangebiet müssen eine flächenbezogene Masse von mind. 10 kg/m² (DIN ISO 9613-2) bzw. ein bewertetes Schalldämm-Maß R_w von mind. 25 dB (VDI 2720-1) aufweisen. Darüber hinaus müssen die Wände über eine geschlossene Oberfläche ohne offene Spalten oder Fugen verfügen.

8. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- 8.1 PKW-Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen. Für je angefangene 6 Stellplätze ist ein großkroniger, heimischer, standortgerechter Laubbaum – Linde (*Tilia cordata* „Rancho“) oder Spitzahorn (*Acer platanoides*) Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Pflanzfläche muss pro Baum mindestens 6 m² betragen.
- 8.2 Die festgesetzten Flächen mit Pflanzgebot sind im Pflanzverband 1,5 x 1,5 m flächendeckend mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu begrünen. Die Mindestpflanzqualität beträgt bei Sträuchern 100-120 cm (Wuchshöhe) und bei Bäumen 18-20 cm (Stammumfang). Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist im Bereich des Sichtschutzwalls alle 7,5 m fortlaufend ein großkroniger, heimischer, standortgerechter Laubbaum zu integrieren. Dabei beträgt der Mindestabstand der Baumpflanzung zur westlichen Plangebietsgrenze 4 m.
- 8.3 Auf den an der Borkener Straße festgesetzten Standorten anzupflanzender Einzelbäume ist je ein heimischer, standortgerechter Baum 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 8.4 Alle Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und/ oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sowie die anzupflanzenden Einzelbäume sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist unmittelbar durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen und gleichwertigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen. Alle Arbeiten sind gem. DIN 18916, 18917 und 18919 durchzuführen.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

1. Die Außenwandflächen der baulichen Anlagen sind aus Mauerwerk, Putz, Metall, Holz oder Sichtbeton zu erstellen. Metallkombinationen mit Stahl und Glas sind zulässig.
2. Im Plangebiet sind alle Dachformen bis zu einer Neigung von 30° zulässig.
3. Bewegliche, blinkende und selbstleuchtende Werbeanlagen sind im Plangebiet nicht zulässig. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze sind beleuchtete Werbeanlagen ausgeschlossen. Werbeanlagen an den Sicht- bzw. Lärmschutzwänden sind zulässig, sofern sie eine Höhe von 1,00 m und eine Breite von 5,00 m nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen oberhalb der Attika sind unzulässig.

HINWEISE

1. ARTENSCHUTZ

Alle bauvorbereitenden Maßnahmen, wie z.B. die Räumung des Baufeldes müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden.

Baumfällungen und Gehölzschnitte sind nicht im Zeitraum vom 01.03 bis zum 30.09 zulässig. Eine Abweichung von der zeitlichen Vorgabe ist nur nach erfolgter Kontrolle der betroffenen Gehölzbestände durch einen Fachgutachter sowie mit einer Ausnahmegenehmigung seitens der Unteren Naturschutzbehörde möglich.

Zum Schutz von Fledermäusen sind Abstrahlungen von Beleuchtungen in die umliegende Landschaft / Baumbestände im Rahmen der nachfolgenden Ausbauplanung zu vermeiden und im Baugenehmigungsverfahren mit der Stadt Coesfeld abzustimmen.

2. DENKMALSCHUTZ

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche 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 16 DSCHG NRW).

Erste Erdbewegungen 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, Sentruper Straße 285, 48161 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.

3. ALTLASTEN

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Unabhängig davon besteht gem. § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.

4. KAMPFMITTEL

Für das Plangebiet wurde durch die Bezirksregierung Arnsberg eine Luftbildauswertung durchgeführt. Die Bezirksregierung hat mitgeteilt, dass im westlichen Teil des Plangebietes Bombardierungen bestehen. Für künftige Bauvorhaben wird eine Oberflächensondierung erforderlich. Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände entdeckt, ist die Arbeit sofort einzustellen und unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst, das Ordnungsamt der Stadt Coesfeld oder die Polizei zu verständigen.

5. LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages wird der Betreiber des Schlachthofes vertraglich verpflichtet, Anlagen zur Bereitstellung von Löschwasser herzustellen, um eine ausreichende Löschwasserversorgung im Plangebiet dauerhaft sicherzustellen.

6. STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages werden zwischen der Stadt Coesfeld und dem Betreiber des Schlachthofes ergänzende Regelungen zur Umsetzung der Planung getroffen.

7. EINGRIFFSREGELUNG

Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff. BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist.

Das mit der Umsetzung des Planvorhabens verbundene Biotopwertdefizit ist auf externen Flächen bzw. durch den Ankauf von Ökopunkten auszugleichen. Lage und Art der Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

8. DACHBEGRÜNUNG

Im Sinne des Klimaschutzes wird empfohlen, die Dächer der Gebäude im Plangebiet zu begrünen.

9. INTEGRIERTES KLIMASCHUTZ- UND KLIMAAANPASSUNGSKONZEPT

Energieeffizienz und Klimaschutz

„Coesfeld macht Klimaschutz“ so lautet der 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.

Weitere Pflanzempfehlungen

Für die Anpflanzung von Bäumen, Hecken, Sträuchern sollte darauf geachtet werden, dass unter Berücksichtigung der Festsetzung des Bebauungsplanes möglichst Arten gepflanzt werden, die der zukünftigen Klimaanpassung gerecht werden. Zu beachten ist hierbei auch, dass Arten gepflanzt werden, die Nahrungsquellen für Insekten, Vögel und Kleinlebewesen bieten. Fassadenbegrünungen leisten einen zusätzlichen sinnvollen Beitrag zum Klimaschutz.

Außenanlagengestaltung

Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah und strukturreich zu bepflanzen und zu gestalten. Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich auszuführen, ggf. sind versickerungsfähige Pflasterungen und Vergleichbares einzusetzen.

Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind insektendichte, eingehauste Lampen mit Abstrahlrichtung nach unten und einer Farbtemperatur von max. 3.000°K (warmweiß) zu verwenden. Öffentliche Verkehrsflächen sind hiervon aus Sicherheitsgründen ausgeschlossen.

10. 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.