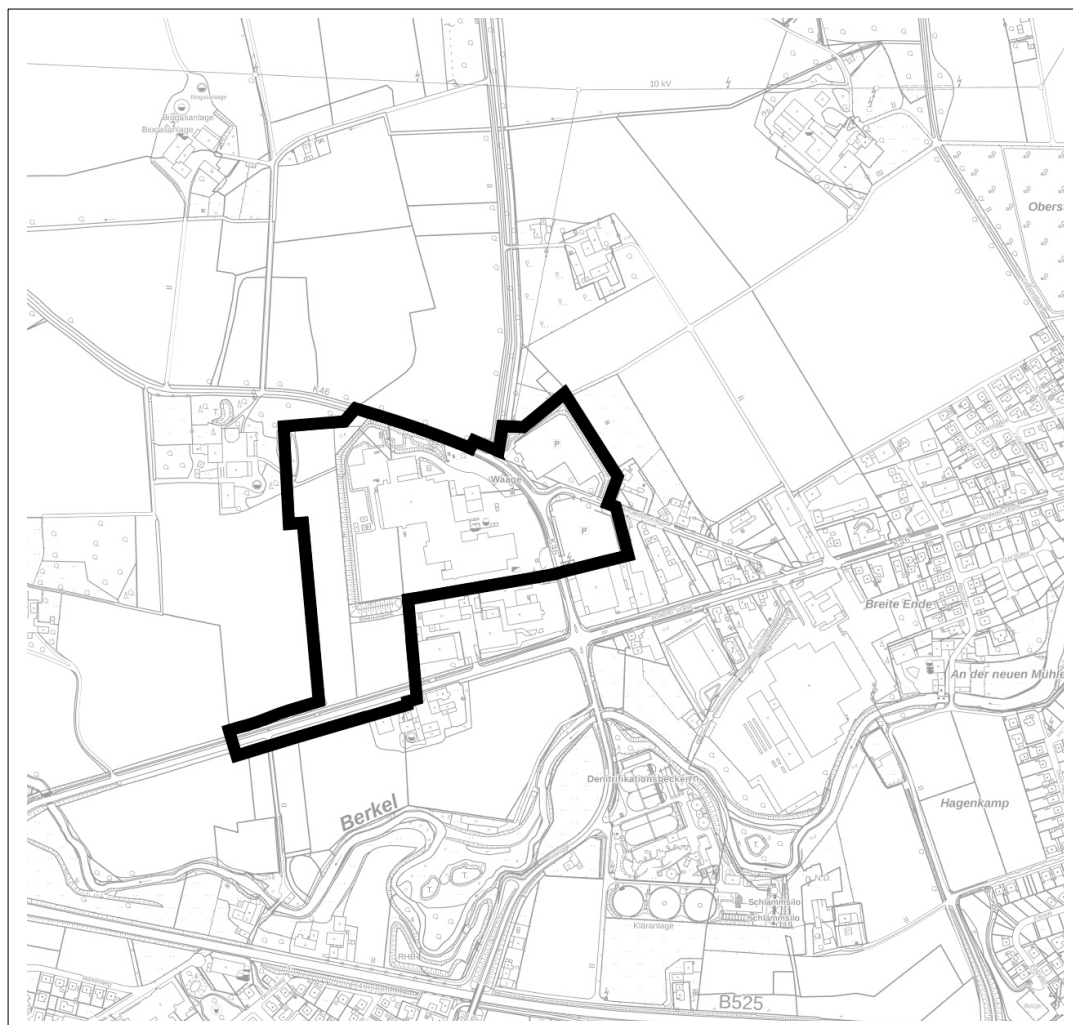


Textliche Festsetzungen zum

Bebauungsplan Nr. 82a „Heerdmer Esch Erweiterung“



Stand: August 2024

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 mit einer maximal zulässigen Schlachtkapazität von 55.000 bis zu 70.000 Schlachtungen (Schweine) / Woche, die der Produktion und Veredelung von Fleischwaren sowie zur Verpackung, Kommissionierung und Distribution der Fleischwaren dienen;
- 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 0,9 zulässig.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen 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 3,00 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.
In den Bereichen, in denen eine Sichtschutzwall-/wandkombination errichtet wird, darf der Anteil des sichtbaren Wandelements nicht mehr als 2,00 m betragen.

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 % Fugenanteil etc. angelegt werden.
- 6.2 Zur Vermeidung einer Gewässer- und Bodenbelastung sind Dacheindeckungen aus nicht beschichtetem Material nicht zulässig.

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 mindestens 80,25 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.
- 8.5 In den Bereichen, in denen die mit einem Pflanz- und Erhaltungsgebot belegten Grünflächen eine mit einem Leitungsrecht belegte Fläche überlagern, sind bei der Neupflanzung von Bäumen flachwurzeln Arten zu verwenden, die nicht tiefer als 0,5 m in das Erdreich wachsen.

9. BEDINGTE ZULÄSSIGKEIT VON NUTZUNGEN
(gem. § 9 (2) BauGB)

- 9.1 Eine Erweiterung der bestehenden Betriebsanlagen in Verbindung mit einer Erhöhung der Schlachtkapazität über das zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses genehmigte Maß hinaus und / oder die Nutzung der mit SO* gekennzeichneten Flächen ist erst bei Eintritt folgender Bedingungen zulässig:
- Realisierung der im Bebauungsplan mit LW 1 festgesetzten Lärmschutzwall-/wandkombination und des festgesetzten Sichtschutzwalls bzw. der Sichtschutzwall-/wandkombination,
 - Realisierung der Zu- und Abfahrt des Plangebietes an die Borkener Straße.

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 in hellen Farbtönen in Anlehnung an die folgenden RAL-Farben (entsprechend RAL Farbbregister „RAL Classic“) auszuführen:
7001 Silbergrau 7004 Signalgrau 7035 Lichtgrau 7036 Platingrau
7040 Fenstergrau 7047 Telegrau 9002 Grauweiß 9003 Signalweiß
9006 Weißaluminium

Kombinationen 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. Beleuchtete Werbeanlagen sind entlang des Sichtschutzwalls bzw. an der Sichtschutzwand ausgeschlossen.
Werbeanlagen an den Sichtschutzwänden bzw. Lärmschutzwänden sind zulässig, sofern sie eine Höhe von 1,00 m und eine Breite von 9,50 m nicht überschreiten.
Je Fassadenseite darf die Fläche der Werbeanlagen maximal 5 % der Fassadenfläche umfassen. Dabei wird die Höhe der Werbeanlage auf maximal 2,00 m, die Breite auf maximal 12,50 m und die Anzahl der Werbeanlagen je Fassadenseite auf maximal 2 Werbeanlagen begrenzt.
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 lichtempfindlicher Fledermausarten sind für die Außenbeleuchtung (Objekt- und Stellplatzbeleuchtung) nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur von 2700 Kelvin oder weniger). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Dazu sind die Lampen möglichst niedrig aufzustellen und geschlossene Lampenkörper zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

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 (§§ 16 und 17 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 (§ 26 (2) 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. BERGBAU

Das Plangebiet liegt über den auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeldern „Wilhelm IV“ und „Wilhelm VI“ (Privateigentum) sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Coesfeld“ im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen.

6. 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.

7. 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.

8. STÄDTEBAULICHER VERTRAG

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

9. TRINKWASSERGEWINNUNGSANLAGEN

Im Plangebiet befinden sich betriebseigene Brunnen. Die grundsätzlichen Anforderungen an Trinkwasser gemäß Trinkwasserverordnung und an Wassergewinnungsanlagen gemäß DIN 2001-1 (2019-1) sowie DIN 2001-1 Beiblatt 1 (2019-1) sind zu beachten. Das Gesundheitsamt des Kreises Coesfeld ist bei allen Baugenehmigungsverfahren, die Flächen in einem Umkreis von 50 m um diese Trinkwassergewinnungsanlagen betreffen, zwecks Prüfung der Einhaltung der grundsätzlichen Anforderungen an Wassergewinnungsanlagen zu beteiligen.

10. 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.

11. 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.

12. 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.