

# STADT COESFELD

## Bebauungsplan „Nr. 87 Bahnhofsquartier“

### Textliche Festsetzungen

Stand: März 2007

#### 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 Betriebsformen 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 max. 5.830 m<sup>2</sup>,  
(davon max. 450 m<sup>2</sup> für Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe)
- Getränkemarkt max. 900 m<sup>2</sup>,
- Zoofachmarkt (ohne lebende Tiere) max. 670 m<sup>2</sup>,  
(davon max. 10 m<sup>2</sup> für Aktionsware und Nebensortimente)
- Elektrofachmarkt max. 2.400 m<sup>2</sup>,
- Lebensmittel-Discountmarkt max. 1.075 m<sup>2</sup>,  
(davon max. 50 m<sup>2</sup> für Aktionswaren und Nebensortimente)

Die Gesamtverkaufsfläche darf in den Sondergebieten in der Summe max. 10.875 m<sup>2</sup> betragen.

(2)

Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, 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 m<sup>2</sup> zulässig.

Betriebe des Dienstleistungsgewerbes sind Betriebe mit Beratungs- und / oder Handwerksanteil wie insbesondere Optiker, Apotheken, Reisebüros, Banken, Versicherungsagenturen, Frisöre, Sanitätshäuser, Reinigungen sowie Schuh- und Schlüsseldienste.

Spielhallen bis zu einer maximalen Geschossfläche von insgesamt 450 m<sup>2</sup> 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 Stätte der Leistung zulässig.

## **5.) Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Die Luftschalldämmung von Außenteilen der Büroräume und ähnliches sind entsprechend DIN 4109 (Ausgabe November 1989 inkl. Beiblatt 1) so zu gestalten, dass in den gekennzeichneten Bereichen der Gebäudefronten mindestens das resultierende Schalldämm-Maß erf.  $R'_{w, res}$  erreicht wird:

- erf.  $R'_{w, res} = 35$  dB bei der Signatur Lärmpegelbereich IV,

Für die nicht gekennzeichneten Bereiche ist ein resultierendes Schalldämm-Maß von erf.  $R'_{w, res} = 35$  dB herzustellen (Lärmpegelbereich 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 Freistellungsbescheides gemäß § 23 AEG zulässig.

Der Bedingungseintritt 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 ü 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**

### **Bodendenkmalschutz**

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologischer Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Coesfeld oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (Westf. 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 Kampfmittelfunden 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 Niederschlagswasser ist nicht zulässig. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist als verschmutzt einzustufen und ist daher grundsätzlich zu sammeln, abzuleiten und einer Abwasserbehandlung zu zuführen.