



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 „Weberei Crone“ in Coesfeld

Stand: 06. Januar 2012



stadtraum
Architektengruppe

- Prof. Dipl. Ing. Wolfgang Pohl
Dipl. Ing. Bernd Strey
Dipl. Ing. Martin Rogge
Architekten + Stadtplaner
- Hafenweg 46-48
48155 Münster
Telefon 0251 45984
Telefax 0251 58803
- Düsseldorfstraße 11
40219 Düsseldorf
Telefon 0211 393055
Telefax 0211 393056

eMail: office@stadtraum-architekten.de, im Internet: www.stadtraum-architekten.de



A Planungsrechtliche Festsetzungen

1) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO

In dem mit SO 1 gekennzeichneten "Sonstigen Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel" wird die Verkaufsfläche auf max. 2.900 qm (inkl. einer Vorkassenzone von 200 qm) beschränkt. Dabei ist folgende Aufteilung der Sortimente zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel (incl. Getränke)	2.150 qm
- Blumen, Garten, Zoo	70 qm
- Papier, Schreibwaren	50 qm
- Drogerie, Parfümerie, Reformhaus	280 qm
- Güter des mittelfristigen Bedarfs	150 qm

Darüber hinaus sind Dienstleistungsnutzungen bis zu einer Verkaufsfläche von 300 qm zulässig.

2) Gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

Die Baukörperhöhe wird im Bereich des mit SO 1 gekennzeichneten "Sonstigen Sondergebietes - großflächiger Einzelhandel" mit Ausnahme des denkmalgeschützten Betriebswasserturmes mit maximal 7,50 m zugelassen. Bezugspunkt ist die Oberkante der K 46 im Bereich der Stellplatzzufahrt. Eine geringfügige Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge, Lüftungs- und Kühlaggregate) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO zugelassen werden.

3) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO

Im Bereich des festgesetzten "Sonstigen Sondergebietes" (SO 1) ist abweichende Bauweise festgesetzt. Eine betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelänge von 50 m ist grundsätzlich zulässig. Dabei sind die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten.

4) Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 (1) BauNVO

Bauvorhaben mit Schaufensteranlagen, die der B 474 zugewandt werden sollen, sind innerhalb eines Abstandes von 40,00 m vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der B 474 unzulässig.



5) Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Bereiche sind der natürlichen Eigenentwicklung (Sukzession) zu überlassen.

6) Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

a) Die Geräuschemissionen der Kühlaggregate im Be- und Entladebereich der geplanten Einzelhandelsnutzungen dürfen einen Schallleistungspegel von $L_w = 75$ dB (A) nicht überschreiten und sind innerhalb der Einhausung anzuordnen.

b) Im Zusammenhang mit der baulichen Erweiterung des Lebensmittelmarktes im Baugebiet SO 1 ist die Errichtung eines Kühlaggregates mit einem Schallleistungspegel von bis zu $L_w = 66$ dB (A) ausnahmsweise auch auf der westlichen bzw. südlichen Gebäudefassade oder auf dem Dach des Gebäudes zulässig.

c) Ausnahmen von den Festsetzungen (6.a und 6.b) können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass auch bei Änderung der benannten Maßgaben die Schutzbedürftigkeit der angrenzenden Nutzungen gemäß den Vorgaben der TA-Lärm sichergestellt ist.

7) Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

a) Auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze ist anteilig je 6 Stellplätze ein großkroniger bodenständiger Laubbaum (H, 3 x v, StU 14 -16 cm) zu pflanzen.

b) Entlang der Grenze der festgesetzten „Sonstigen Sondergebiete - Großflächiger Einzelhandel“ zur Borkener Straße ist alle 15 - 20 m ein hochstämmiger, bodenständiger Laubbaum (Winterlinde) zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.

c) Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

d) Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sowie die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Natürlicher Ausfall des Bestandes ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.



B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

AUSSENWANDFLÄCHEN

Im Bereich des festgesetzten "Sonstigen Sondergebietes" (SO 1) sind die Außenmauern der baulichen Anlagen in rotem Verblendmauerwerk auszuführen. Untergeordnete Bauteile sind als Putzflächen oder als Stahlkonstruktion zulässig.

C Hinweise und Kennzeichnungen

DENKMÄLER

a) Im Plangebiet befindet sich der denkmalgeschützte Betriebswasserturm der ehemaligen Weberei Crone. Der Betriebswasserturm ist gem. § 9 (6) BauGB in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen und entsprechend gekennzeichnet.

b) 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 Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege Münster, unverzüglich anzuzeigen (§ § 15 und 16 DSCHG NRW).

ANLAGEN AN BUNDES- UND LANDESSTRASSEN

Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der B 474 ansprechen, obliegen den anbaurechtlichen Vorschriften des FStrG sowie des StrWG NW und bedürfen der Genehmigung der Straßenbaubehörde. Beleuchtungsanlagen bedürfen innerhalb eines Abstandes von bis zu 40 m vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der B 474 der Genehmigung des Straßenbaulastträgers gem. § 9 FStrG.

BODENKONTAMINATIONEN

a) Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde ein Sanierungsplan erstellt. Die Umsetzung des Sanierungsplanes war Voraussetzung für die Realisierung der Nutzungen. Gemäß den Vorgaben des Sanierungsplans



wurden die betroffenen Flächen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB als "Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" gekennzeichnet.

b) Die Erdarbeiten im Zuge der Umsetzung der Baumaßnahme zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind in Abstimmung mit der Abteilung Umwelt, Natur- und Bodenschutz des Kreises Coesfeld fachgutachterlich zu begleiten.

ARTENSCHUTZ

Zur Sicherung der Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist die Umsetzung der Baumaßnahme zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde des Kreises Coesfeld biologisch zu begleiten.

ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

Zum Schutz und Erhalt des ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes im Rahmen der Bauausführung ist die untere Wasserbehörde des Kreises Coesfeld in das Baugenehmigungsverfahren bzw. weitere baurechtliche Verfahren zur Umsetzung der Baumaßnahme zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einzubinden. Die wasserrechtlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes WHG und des Landeswassergesetzes LWG sind zu beachten.

Die außerhalb des Geltungsbereich der 2. Änderung bestehenden textlichen Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 und dessen 1. Änderung bleiben von der Änderung unberührt und behalten innerhalb ihres Geltungsbereiches ihre Gültigkeit. Zur verbesserten Lesbarkeit wurde die Nummerierung der textlichen Festsetzungen entsprechend ihrer Reihenfolge neu angepasst.