

# 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Art der Baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)  
**Sonstige Sondergebiete (SO)**  
Im Sonstigen Sondergebiet SO mit Zweckbestimmung "Lebensmittelvollsortimentsmarkt" ist als Art der baulichen Nutzung ausschließlich ein Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche (VK) für das Sortiment "Nahrungs- und Genussmittel" von maximal 1.280 m<sup>2</sup> zuzüglich ergänzender Sortimente sowie Vorkassenzone mit Backshop in Addition bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.600 m<sup>2</sup> zulässig.
- 1.2 Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB und § 16 Absätze 2, 3 und § 18 Abs. 1 BauNVO)  
**Grundflächenzahl**  
Bei Ermittlung der zulässigen Grundfläche oder Größe der Grundfläche für bauliche Anlagen ist als Grundstücksfläche die Fläche des sonstigen Sondergebietes einschließlich der Flächen des sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Grün- und Pflanzfläche“ maßgebend.  
**Höhe baulicher Anlagen**  
Im Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung "Lebensmittelvollsortimentsmarkt" ist die maximale Gebäudehöhe (Hmax) auf 7,00 m festgesetzt. Als maximale Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Außenkante des Daches/Oberkante Attika des Hauptdaches. Als Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist die mit 77,01 m ü. NN angegebene Kanaldeckelhöhe nordöstlich der festgesetzten Grundstücks- und abfahrt in der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche "Bruchstraße" und Baugrundstück anzunehmen. Der Kanaldeckel ist in der Planzeichnung als Höhenbezugspunkt BZP gekennzeichnet.  
Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe (Hmax) durch technische Anlagen / technische untergeordnete Bauteile und deren Einhausung ist bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m grundsätzlich zulässig.
- 1.3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
**Einkaufswagen**  
(a) Ohne asphaltierte Parkplatzfahrwege sind ausschließlich lärmarme Einkaufswagen zu verwenden.  
(b) In Verbindung mit asphaltierten Parkplatzfahrwegen sind auch Einkaufswagen mit Metallkorb zulässig.  
**Einkaufswagensammelboxen**  
Einkaufswagen-Sammelboxen außerhalb des Lebensmittelmarktes sind ausschließlich als eingehauste, dreiseitig mit Dach geschlossene, Sammelboxen mit einer Schalldämmung von mindestens 25 dB(A) zulässig, die Einschuböffnung ist ausschließlich nach Norden oder Westen auszurichten.  
**Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)  
**Baumreihe am südwestlichen sowie südöstlichen Rand des Sondergebietes**  
Im Übergangsbereich des Sondergebietes zum südwestlich angrenzenden Wirtschaftsweg sowie südöstlich gelegenen "Bruchstraße" ist der festgesetzte Grün- und Pflanzstreifen mit mindestens 10 standortgerechten Laubbäumen als Hochstamm in mindestens zweimal verplanzter Qualität und einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu bepflanzen. Als Gehölz ist eine einheimischen, mittel- bis großkronigen Gehölzart der GALK-Strassenbaumliste zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft art- und fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.  
**Baum-Strauchhecke am nordwestlichen Rand des Sondergebietes**  
Im Übergangsbereich des Sondergebietes zur landwirtschaftlichen Fläche im Nordwesten ist die festgesetzte Fläche mit Zweckbestimmung "Grün- und Pflanzfläche" GP1 mit einer Baum-Strauchhecke aus heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.  
**Extensivrasenfläche mit randlichen Strauchhecken am nordöstlichen Rand des Sondergebietes**  
Im Übergangsbereich des Sondergebietes zum Wohngebiet Am Vogelsang im Nordosten ist die festgesetzte Fläche mit Zweckbestimmung "Grün- und Pflanzfläche" GP2 mit einer Extensivrasenfläche und ergänzenden Sträuchern bzw. Strauchhecken entlang der Gebäudefassade zu bepflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu pflegen und erhalten.  
**Baum-pflanzung zur Gliederung der Stellplatzanlage**  
Im Bereich des Kundenparkplatzes des Sondergebietes mit Zweckbestimmung "Lebensmittelvollsortimentsmarkt" sind mindestens 8 standortgerechten Laubbäume als Hochstamm in mindestens zweimal verplanzter Qualität und einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu bepflanzen. Als Gehölz ist eine einheimische, klein- bis mittelkronige Gehölzart der GALK-Strassenbaumliste zu verwenden. Die Gehölze sind vor dem Befahren und Reparieren zu sichern sowie dauerhaft art- und fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.
- 1.5 Zuordnung 'Externe Kompensation' (§ 9 Abs. 1a BauGB)  
Als Ausgleich für die durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 133 zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden gemäß § 9 Abs. 1a S. 2 BauGB insgesamt 9.845 Biotopwertpunkte aus dem Okokonto .... in der Gemarkung ... Flur ... Flurstück .... zugeordnet. Die Maßnahmen des Okokontos umfassen die Entwicklung von ....  
*Anmerkung - Die konkrete Zuordnung der externen Kompensation über das Okokonto der Stadt Coesfeld wird im weiteren Verfahren in der über den Umweltbericht bzw. der Eingriffsbilanzierung benannten Größenordnung festgesetzt.*

# 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1 Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW)  
Im sonstigen Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Lebensmittelvollsortimentsmarkt" sind, sofern verkehrstechnische Erfordernisse nicht entgegenstehen, freistehende Werbeanlagen als Fahngruppe mit maximal 3 Masten, Werbemast/Werbepylon oder vergleichbare Anlagen bis zu einer Höhe von max. 9,00 m zulässig. Werbeanlagen in Form von Plakatkästen oder vergleichbaren Anlagen sind bis zu einer Höhe von max. 3,00 m im direkten Umfeld des zentralen Kundeneingangs zulässig.  
Werbeanlagen oberhalb der Attika sind zweifach in einer maximalen Höhe von 1,20 m als Einzelbuchstaben zulässig. Je Fassadenseite ist ausschließlich ein Schriftzug zulässig.  
Am Gebäude des Lebensmittelmarktes sind Werbeanlagen nur seitlich des verglasten Eingangsbereiches in einer Breite bis zu 3,00 m analog des weißen Putzfeldes zulässig.  
Werbeanlagen mit wechselnden (Blinkreklame) oder bewegtem (aufwendem) Licht sind grundsätzlich unzulässig.
- 3.1 Bodendenkmale  
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).
- 3.2 Kampfmittelfunde  
Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd- / Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
- 3.3 Immissionsschutz  
Die Vorgaben der als Anlage zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellten lärmtechnischen Untersuchung (Neubau eines Lebensmittelvollsortimenters an der Bruchstraße in Coesfeld-Lette, Lärmtechnische Untersuchung: nls Ingenieurgesellschaft mbH, Münster, Stand 13.04.2015) sind einzuhalten und im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu beachten:  
**Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes sowie Backshops**  
Die Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes und Backshops sind werktags auf den Tageszeitraum von 6.00 Uhr bis 21.30 Uhr zu beschränken.  
Die Öffnungszeiten des Backshops sind an Sonn- und Feiertagen auf den Tageszeitraum von 6.00 Uhr bis 21.30 Uhr zu beschränken.  
**Warenanlieferung**  
(a) Anlieferungen von Fleischwaren sowie sonstigen Waren sind ausschließlich im Tageszeitraum in der Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr zulässig.  
(b) Anlieferungen von Backwaren im Bereich des Marktzugangs sind werktags und an Sonn- und Feiertagen ausschließlich im Tageszeitraum in der Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr zulässig  
Ausnahmen von den Hinweisen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die aufgeführten ausreichen.
- 3.4 Außenbeleuchtung  
Zur Minimierung von Auswirkungen von Licht auf die Tierwelt sind bei Beleuchtungsanlagen im gesamten Außenbereich nur UV-arme bzw. UV-freie Lampen als Leuchtmittel zu verwenden.
- 3.5 Baustelleneinrichtung und Behandlung von Oberboden  
Auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen. Bei der Behandlung des abzutragenden Oberbodens gilt grundsätzlich die DIN 18915. Dabei ist besonders das Blatt 3 (Bodenabtrag, Bodenlagerung, Bodenschichteneinbau, Bodenlockerung) zu beachten. Die Einrichtung von Baustellen und die Ablagerung von Baustoffen u. ä. haben möglichst flächensparend zu erfolgen.
- 3.6 Durchführungsvertrag  
Zur Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB werden ergänzende öffentlich-rechtliche vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Coesfeld und dem Vorhabenträger abgeschlossen (Durchführungsvertrag).

# 3. Hinweise und Kennzeichnungen



STADT **COESFELD**

Vorhabenbezogener **Bebauungsplan Nr. 133** und Vorhaben- und Erschließungsplan "SO-Gebiet Lebensmittelvollsortimentsmarkt Bruchstraße"

### Zeichenerklärung

Festsetzungen im Bebauungsplan

- räumlicher Geltungsbereich
- Art der baulichen Nutzung
  - sonstige Sondergebiete
  - sonstiges Sondergebiet nicht überbaubare Grundstücksfläche Zweckbestimmung: Grün- und Pflanzflächen
- Maß der baulichen Nutzung
  - Grundflächenzahl: 0,8
  - Hmax. maximale Gebäudehöhe
  - Baugrenze
- Vorkehrflächen
  - öffentliche Verkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Ein- / Ausfahrt
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - anzupflanzende Bäume
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - GP1 Flächenbezeichnung (siehe Textliche Festsetzungen 1.4)
  - Sonstige Pflanzzeichen
    - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
    - nachrichtlich dargestellte Aufteilung Stellplatzanlagen
    - Leitungsrecht
    - vorgeschlagener Baumstandort
    - Bezugspunkt BZP über NN
- Bestandsangaben
  - Bestandgebäude
  - Flurstücksgrenze
  - Flurstücksnummer
  - Kanaldeckel

### Entwurf und Bearbeitung

Entwurfsvorfall: **stadtraum** Architektengruppe  
Düsseldorfer Straße 11, 40219 Düsseldorf

Vorhabenträger: Stroetmann Grundbesitz-Verwaltung I GmbH & Co. KG  
Harkortstraße 30, 48163 Münster

### Verfahren

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmen mit dem Katasterplan des Kreises Coesfeld vom ... überein.  
Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorordnung.

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am ... beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am ... stattgefunden.

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am ... beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen. Dieser Beschluss ist am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am ... diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgearbeitet.

Coesfeld, den ...

STADT **COESFELD**

Vorhabenbezogener **Bebauungsplan Nr. 133** "SO-Gebiet Lebensmittelvollsortimentsmarkt Bruchstraße"

DATUM: 12.08.2015  
GEMARK.: Lette  
FLUR: 19  
BEARB.: Dierkes  
MAßSTAB: 1:500

**- ENTWURF -**