

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 133 und Vorhaben- und Erschließungsplan „SO-Gebiet Lebensmittelvollsortimentsmarkt Bruchstraße“

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

48163 Münster

## **stadtraum**

Architektengruppe

- Dipl. Ing. Bernd Strey  
Dipl. Ing. Martin Rogge  
Architekten + Stadtplaner
- Düsseldorf 11  
40219 Düsseldorf  
Telefon 0211 393055  
Telefax 0211 393056
- Am Mittelhafen 42 - 44  
48155 Münster  
Telefon 0251 45984  
Telefax 0251 58803

[www.stadtraum-architekten.de](http://www.stadtraum-architekten.de)

## 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 der 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 und § 19 Abs. 3 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. NHN angegebene Kanaldeckelhöhe nordöstlich der festgesetzten Grundstückszu- 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 Absatz 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.

#### 1.4 Anpflanzung 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 Laubbäume als Hochstamm in mindestens zweimal verpflanzter Qualität und einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu bepflanzen. Als Gehölz ist eine einheitliche, mittel- bis großkronige 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 erhalten.

##### Baumpflanzung zur Gliederung der Stellplatzanlage

Im Bereich des Kundenparkplatzes des Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Lebensmittelvollsortimentsmarkt“ sind mindestens 8 standortgerechten Laubbäume als Hochstamm in mindestens zweimal verpflanzter Qualität und einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu bepflanzen. Als Gehölz ist eine einheitliche, klein- bis mittelkronige Gehölzart der GALK-Straßenbaumliste zu verwenden. Die Gehölze sind vor dem Befahren und Beparken zu sichern sowie dauerhaft art- und fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

#### 1.5 Zuordnung 'Externe Kompensation' (§ 9 Abs. 1a S. 2 BauGB)

Als Ausgleich für die durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 133 zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1a S. 2 BauGB insgesamt 9.845 Biotopwertpunkte aus dem Ökokonto .... in der Gemarkung ..., Flur ..., Flurstück .... zugeordnet. Die Maßnahmen des Ökokontos umfassen die Entwicklung von .....

*Anmerkung - Die konkrete Zuordnung der externen Kompensation über das Ökokonto der Stadt Coesfeld wird im weiteren Verfahren in der über den Umweltbericht bzw. der Eingriffsbilanzierung benannten Größenordnung festgesetzt.*

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW)

### 2.1 Werbeanlagen

Im sonstigen Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Lebensmittelvollsortimentsmarkt" sind, sofern verkehrstechnische Erfordernisse nicht entgegenstehen, freistehende Werbeanlagen als Fahngruppe mit maximal 3 Masten, als Werbemast/Werbepylon oder vergleichbare Anlagen bis zu einer Höhe von max. 9,00 m zulässig. Werbeanlagen in Form von Plakatwänden 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 (laufendem) Licht sind grundsätzlich unzulässig.

### **3. Hinweise und Kennzeichnungen**

#### **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**

Folgende Vorgaben zu den betrieblichen Abläufen sind entsprechend den Vorgaben der lärmtechnischen Untersuchung (NTS INGENIEURGESELLSCHAFT mbH, Neubau eines Lebensmittelvollsortimenters an der Bruchstraße in Coesfeld-Lette, lärmtechnische Untersuchung, Münster, Stand 11.08.2015) 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).