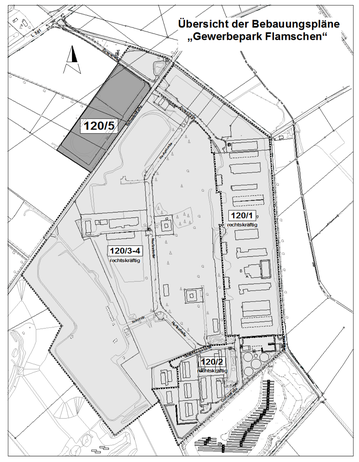

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauNVO)

1.1 Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.

Zulässig sind
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise nicht zulässig sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Vergnügungsstätten

1.2 Zulässigkeit sonstiger Nutzungen

Gemäß §§ 1 (5), 1 (6) und 1 (9) BauNVO werden im Gewerbegebiet Einzelhandelseinzelgroßhandelsbetriebe jeglicher Art - mit Ausnahme von Verkaufsstellen zu Lieferbetrieben - Vergnügungsbetriebe, Bordelle und Dienstwohnräume, Verguügungsstätten sowie Gebäude für freie Berufe ausgeschlossen.

1.3 Gemäß § 1 (4) BauNVO wird das Gewerbegebiet nach den Eigenschaften der produzierenden Betriebe und Anlagen gegliedert.

Die Gliederung erfolgt nach dem Abstandserlass 2007 (-RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6/6/2007–SMBl. NW. 283-).

Nicht zulässig sind die in der Abstandsliste genannten Anlagen, die der im Plan festgesetzten Nummerierung der abgedruckten Abstandsklasse entsprechen. Die Regelung gilt auch für Anlagen, die nicht genannt sind, aber ein ähnliches Emissionsverhalten aufweisen.

Ausnahmsweise sind Anlagen des nächst größeren Abstandes der Abstandsliste möglich, wenn vom Betreiber der Nachweis erbracht wird, dass die Emissionen soweit begrenzt werden, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen gegenüber den schutzwürdigen Nutzungen auftreten.

1.4 Gemäß § 1 (4 u. 9) BauNVO wird das Gewerbegebiet nach den Emphihlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzwürdiger Bebauung gegliedert.

Im GE sind alle Anlagen unzulässig, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 (5a) BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz) bilden oder für ein solches Betriebsbereich waren und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe
- der Abstandsklassen II (Abstandsempfehlung 500 m für die Leitstoffe Chlor, 65 % Schwefelsäure), Ammoniak, Fluorwasserstoff, Fluor),
- der Abstandsklasse III (Abstandsempfehlung 900 m für die Leitstoffe Schwefeldioxid, Schwefelwasserstoff, Formaldehyd (>40%), Blausaure HCN),
- der Abstandsklasse IV (Abstandsempfehlung 1500 m für die Leitstoffe Acrolein (DN 20), Phosgen (DN 15), Chlorwasserstoff, Chlor, Brom,) des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit (Fassung November 2010)

trotz Einhaltung gutachterlich ermittelter Abstände, nach Stand der Technik, auf die aufgrund des Gefahrenindexes der dort vorhandenen Stoffe den o. g. Abstandsklassen zuzuordnen sind.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Festgesetzt wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (gemessen am Dachfirst -höchster Punkt der Dachhaut-) mit 87,0 m über Normalhöhennull (NHN). Die Höhenfestsetzung gilt auch für Anlagen, die keine Gebäude i. S. von § 2(2) BauO NRW sind. Eine genaugflagge Übersichtsung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. für Schornsteine, Antennen, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

In den Bereichen für die eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt ist, sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig. Dabei sind die für eine offene Bauweise festgesetzten Grenzabstände gem. BauO NRW einzuhalten.

4. Pflanzgebot / Grün- und Waldflächen / Zufatzten / Beleuchtung (§ 9 (1) Nr.: 4, 15, 18, 20 u. 25a/b BauGB)

Alle waldflächen und Grünflächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind -mit Ausnahme der Grundstückszufahrten- mit heimischen Pflanzen flächendeckend zu begrünen, gemäß den Festsetzungen zu erhalten oder zu entwickeln und vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Jeglicher Ausfall -auch durch die Errichtung von Grundstückszufahrten- ist unmittelbar durch eine gleichartige und gleichwertige Neuanpflanzung zu ersetzen. Innerhalb der festgesetzten Grün- und Waldflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Anlagen gem. BauNVO (wie z.B. Stellplätze, Aufschüttungen oder Abgrabungen, Lager-, Abstellplätze, Werbe- und Informationsschilder, Masten, Zäune o.ä.) nicht zulässig.

Die für die vorkommenden Einzelhaltung notwendigen Grundstücksflächen durch die öffentliche Grünfläche (Grünzug) sind durch Anpflanzungen zu den angrenzenden Nutzungen abzuschirmen. Dabei sind mind. 10 % der eingrün. Pro Gewerbegrundstück ist eine Zufahrt zulässig, breite Zufahrten mit die Schienenbreite nach Bedarf weiten. Ihre Planung hat die Schonung von vorhandenen Grünstrukturen zu berücksichtigen. Das Fällen von Bäumen zu diesem Zwecke bedarf der Genehmigung.

Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 (1a) BauGB
Die durch die Baulebtätigung verursachten Eingriffe in den Naturhaushaltt werden durch gezeigte Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes kompensiert. Darüber hinaus nach Landesnaturschutzgesetz NRW erforderliche Kompensationsmaßnahmen werden außerhalb des Plangebietes auf den Flächen innerhalb der Stadt Coesfeld (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 23, Flurstücke 122, 333, 334, 335, und Flur 24, Flurstücke 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108,