



AUFSTELLUNGSVERFAHREN 1. Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung 1990. 2. Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 11.04.2019 gemäß § 2 und 2a des Baugesetzbuches (BauGB) die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am 24.06.2019 ersichtlich bekannt worden. 3. Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 19.12.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen. 4. Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Coesfeld gemäß § 10 BauGB i.V.m. den §§ 7 und 41 GO NW am als Satzung beschlossen worden. 5. Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.01.2020 bis einschl. 06.02.2020 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 06.01.2020 bis einschl. 06.02.2020. 6. Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 4a Abs. 4 BauGB im Internet zugänglich gemacht. 7. Dieser Bebauungsplan ist am gemäß § 10 BauGB ersichtlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Der Hinweis auf die Vorschriften des § 44 BauGB und des § 215 BauGB ist erfolgt. 8. Dieser Bebauungsplan ist am gemäß § 10 BauGB ersichtlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Der Hinweis auf die Vorschriften des § 44 BauGB und des § 215 BauGB ist erfolgt. 9. Dieser Bebauungsplan ist am gemäß § 10 BauGB ersichtlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Der Hinweis auf die Vorschriften des § 44 BauGB und des § 215 BauGB ist erfolgt.		RECHTSGRUNDLAGEN Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786). Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV NRW S. 421). Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung. Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV NRW S. 559), in der zuletzt geänderten Fassung. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2595), in der zuletzt geänderten Fassung. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung. Landesnaturschutzgesetz (LNaNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung. Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440), in der zuletzt geänderten Fassung.
Gemarkung: Lette Flur: 021 Quellenvermerk: Land NRW / Kreis Coesfeld (2019) Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0		

PLANZEICHNERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO**
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO
- SO Sonstige Sondergebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
 - 2,4 Geschosflächenzahl
 - 10,0 Baumassenzahl
 - 0,8 Grundflächenzahl
 - UK min: Mindesthöhe Unterekte Gebäude bezogen auf Meter über NHN siehe textliche Festsetzung Nr. 2
 - H max: Maximale Baukörperhöhe bezogen auf Meter über NHN siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO**
- a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3
- VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
- Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB**
- Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
 - Zweckbestimmung: Löschwasserversorgung
- GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**
- Private Grünfläche
- FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
- Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung
 - P1 - P2 vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 5.2 und 5.3
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grnze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Anlieger und Versorgungssträger
- BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**
- Flurgrenze Flur 21 Flurnummer
 - Flurstücksgrenze 123 Flurstücksnummer
 - Gebäude mit Hausnummer 871,66 Bestandshöhe Kanaldeckel
 - Hydrant

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4, 6 und 9 BauNVO)
 - Sonstiges Sondergebiet – Zweckbestimmung „Logistik“
 - Das Sonstige Sondergebiet „Logistik“ dient der Ansiedlung von Betrieben und Anlagen, die logistischen Nutzungen dienen. Zulässig sind:
 - Betriebe und Anlagen, die dem Transport, dem Umschlag, der Lagerung (Lagerhäuser und Lagerplätze) und der Kommissionierung von Gütern dienen.
 - Verkehrsflächen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen, die den oben genannten Anlagen zugeordnet sind.
 - Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 und § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
 - Die höchstzulässige Baukörperhöhe ist in der Planzeichnung bezogen auf Meter über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt.
 - Die Höhe der Unterkante der Baukörper ist in der Planzeichnung bezogen auf Meter über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt.
 - Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für untergeordnete Bauteile kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO bis zu 3 m zugelassen werden.
- BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) UND § 23 (3) BauNVO)
 - Innerhalb des sonstigen Sondergebietes ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. In einer grundsätzlich offenen Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.
- FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 2 u. 4 BauGB i.V.m. § 23 (5) BauNVO)
 - Notwendige Nebenanlagen, die für die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser erforderlich sind, sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
 - Die festgesetzten zu beplantenden Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Die Grünsubstanz der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.
 - Die mit P1 gekennzeichnete Fläche ist flächendeckend mit heimischen, standortgerechten Gehölzen – einschließlich Bäumen I. Ordnung – gem. Pflanzliste zu begrünen und als baumüberstandene frei wachsende Strauchhecke dauerhaft zu erhalten. Die anzupflanzenden Bäume I. Ordnung sind dabei einreihig und ausschließlich im östlichen Bereich der Pflanzfläche in einem Abstand von mindestens 6,5 m zur westlichen Plangebiets- bzw. Flurstücksgrenze in die Pflanzung zu integrieren. Die Pflanzabstände der Bäume I. Ordnung betragen 8 m untereinander.
 - Die mit P2 gekennzeichnete Fläche ist flächendeckend mit heimischen, standortgerechten Sträuchern gem. nachstehender Pflanzliste zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Sträuchern der gleichen Mindestqualitäten zu ersetzen. Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:

Bäume I. Ordnung - HST, STU 18(20):	Bergahorn
Acer pseudoplatanus	Rotbuche
Fagus sylvatica	Stieleiche
Quercus robur	
Bäume II. Ordnung - HST, STU 14/16 bzw. Hei. 15(10/175):	
Acer campestre	Feldahorn
Capinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

HINWEISE

- ARTENSCHUTZ**
Die Entfernung aller Gebäude ist außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. im Zeitraum vom 01.10. - 28.02. durchzuführen. Ein Rückbau der Gebäude während der Brutzeit ist nur nach vorheriger Kontrolle und einem Ausschluss von brütenden Vögeln möglich.
Die Gebäude der Heizungsanlage im Südwesten des Plangebietes sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung behutsam zurückzubauen. Sollten Zwergflodermäuse im Rahmen der Baubegleitung festgestellt werden, sind diese fach- und sachgerecht in einem Flodermäusekasten umzusiedeln, der innerhalb der Grünflächen aufzuhängen ist. Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass Gehölzmaßnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit vom 01.03. – 30.09. (vgl. § 39 BNatSchG) vorgenommen werden sollten.
Zur Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind als CEF-Maßnahme innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten „privaten Grünfläche“ 7 Flodermäusekästen und 6 Halbhöhln-Nistkästen in Abstimmung mit dem Fachgutachter sowie der Unteren Naturschutzbehörde anzubringen.
- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**
Die Außenbeleuchtung ist im Baugenehmigungsverfahren mit der Stadt abzustimmen. Erhebliche Störungen des Tierarten durch Blendwirkungen sind zu vermeiden.
- DENKMALSCHUTZ**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelteile aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Coesfeld und dem LWL – Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG NRW). Erste Erdbeobachtungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihrem Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- KAMPFMITTEL**
Konkrete Hinweise auf mögliche Kampfmittelwirkungen bestehen für das Plangebiet nicht. Da ein Kampfmittelvorkommen jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, sind Baumaßnahmen mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen. Weist bei der Durchführung der Baumaßnahmen der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände entdeckt, ist die Arbeit sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Coesfeld zu verständigen. Die technische Verwaltungsverfahren für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen ist zu beachten.
- WASSERSCHUTZGEBIET**
Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Lette / Humbert“. Die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten. Die Untere Wasserbehörde ist im Baugenehmigungsverfahren zwecks Prüfung der Belange der Wasserschutzgebietsverordnung zu beteiligen.
- ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ**
Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zu Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gem. DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombination von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage sind, schützen.
- RÜCKSTAUSICHERUNG**
Gem. der Entwässerungsatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen.
- NIEDERSCHLAGSWASSER**
Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser kann über einen neu zu verlegenden öffentlichen Regenwasserkanal dem vorhandenen, westlich des Plangebietes liegenden, öffentlichen Regenklärbecken zugeführt werden. Das Entwässerungskonzept ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen.
- BODENSCHUTZ**
Gem. § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz für NRW (LBodSchG) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück verpflichtet, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung auf dem Grundstück unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen. Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung ergeben sich aus § 9 Abs. 1 Satz 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i.V.m. § 3 Abs. 1 und 2 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Soweit sich bei Erdarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden zeigen, die auf eine Veränderung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen, um ggf. eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung des verunreinigten Bodens sicherzustellen.
- EINSICHTNAHME VORSCHRIFTEN**
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Stadt Coesfeld, Fachbereich 60 – Planung, Bauordnung und Verkehr, Markt 8, 48653 Coesfeld eingesehen werden.
- BERGBAU**
Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Coesfeld“ im Eigentum des Landes NRW, über dem auf Raseneisensteinen verliehenen inzwischen erloschenen Distriktsfeld „Coesfeld Stadt“ sowie über dem Feld der Erbsenbaue im gewerblichen Zwecken „Nordrhein-Westfalen Nord“ (Inhaberin: Mobil Erdgas-Erdöl GmbH, Hamburg).
- ENERGIEEFFIZIENZ UND KLIMASCHUTZ**
„Coesfeld macht Klimaschutz“ so lautet der Slogan des integrierten Klimaschutzkonzeptes, das der Rat der Stadt Coesfeld im November 2018 beschlossen hat. Deshalb sind bei der Umsetzung aller Baumaßnahmen die Klimaziele der Stadt Coesfeld anzustreben. Hinsichtlich der Strom- und Wärmeversorgung wird eine Versorgung mit regenerativen Energieträgern im Sinne der Zielerreichung des Klimaschutzkonzeptes für Coesfeld empfohlen.

Stadt Coesfeld
 Bebauungsplan Nr. 152
 "Erweiterung Gewerbegebiet Königsbusch"

