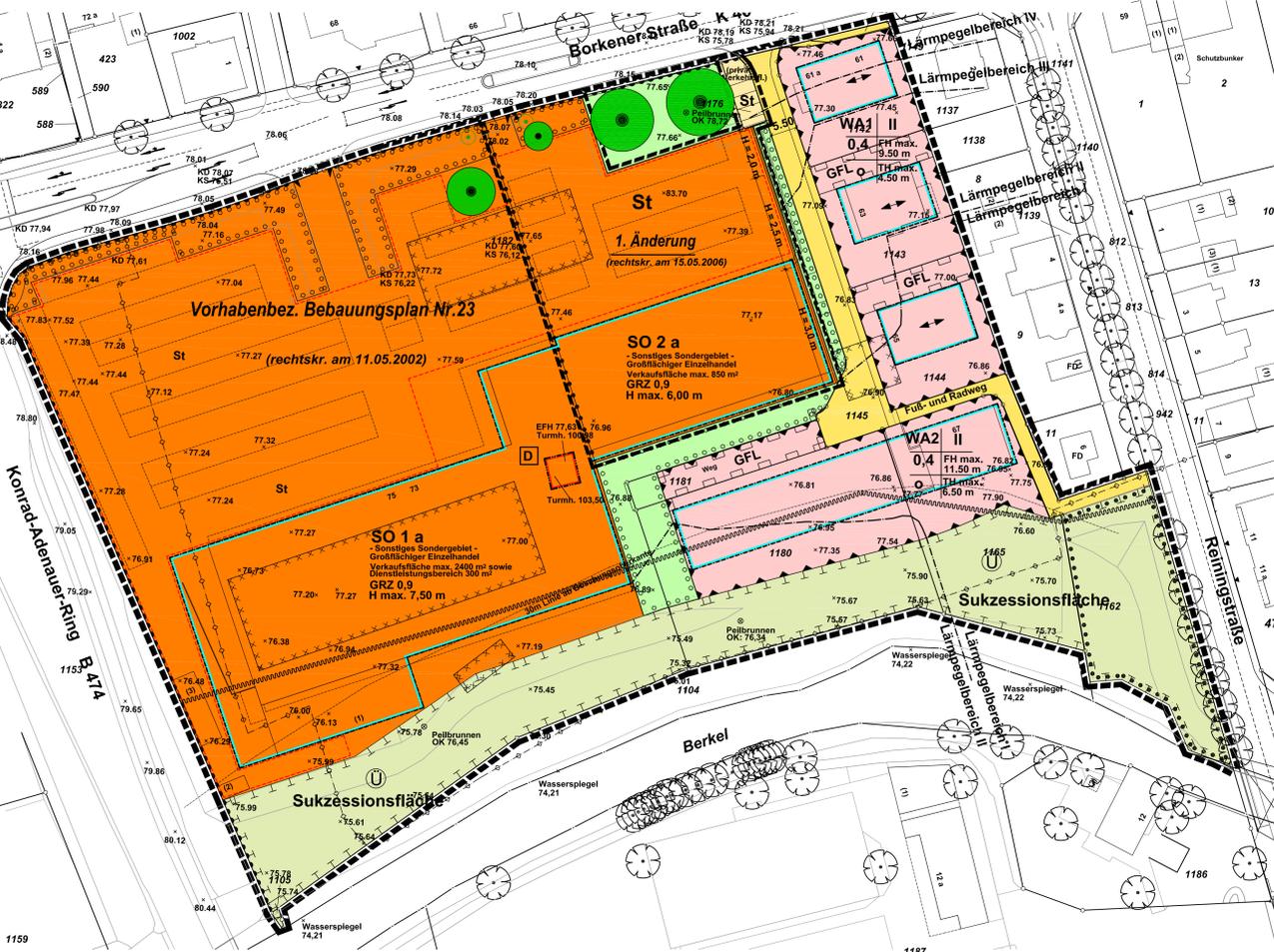


2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 "Weberei Crone"



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23 "Weberei Crone" und 1. Änderung



A Planungsrechtliche Festsetzungen

- Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO
In dem mit SO 1 gekennzeichneten "Sonstigen Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel" wird die Verkaufsfäche auf max. 2.000 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 mittelständigen Handels 150 qm
Darüber hinaus sind Dienstleistungsnutzungen bis zu einer Verkaufsfäche von 300 qm zulässig.
- 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 Ausweisung des denkmalgeschützten Betriebswasserturmes mit maximal 7,50 m zugelassen. Bezugspunkt ist die Oberkante der K 46 im Bereich der Stellplatzanlage. Eine geringfügige Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge, Lüftungs- und Kälteaggregate) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO zugelassen werden.
- 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.
- Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 (1) BauNVO
Bauvorhaben mit Schaufelratanlagen, die der B 474 zugewandt werden sollen, sind innerhalb eines Abstandes von 40,00 m vom älteren befestigten Fahrbahnrand der B 474 unzulässig.
- 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 (Sukzessionsfläche) zu überlassen.
- Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB
a) Die Geräuschemissionen der Kälteaggregate im Be- und Entladebereich der geplanten Einzelhandelsnutzungen dürfen einen Schalleistungspegel 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 Kälteaggregates mit einem Schalleistungspegel von bis zu $L_w = 66$ dB (A) ausnahmsweise auch auf der westlichen bzw. südlichen Gebäudeseite 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 Schutzbedeutung der angrenzenden Nutzungen gemäß den Vorgaben der TA-Lärm sichergestellt ist.
- Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
a) Auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze ist anstelle je 6 Stellplätze ein großkroniger bodenständiger Laubbau (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 Laubbau (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 beplantenden Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehäusen flächendeckend zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.
d) Die Grünsubstanz 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 Gehäusen 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 Verblendenmauerwerk auszuführen. Untergeordnete Bauteile sind als Putzflächen oder als Stahlkonstruktion zulässig.

C Hinweise und Kennzeichnungen

- ### DENKMÄLER
- Im Plangebiet befindet sich der denkmalgeschützte Betriebswasserturm der ehemaligen Weberei Crone. Der Betriebswasserturm ist gem. § 8 (6) BauGB in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen und entsprechend gekennzeichnet.
 - Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturspezifische Bodeneindeckung, z.B. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschichtenfolge) entdeckt werden. Die Erkennung von Bodendenkmälern ist der Stadt Coesfeld und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfäl. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege (Einstufige) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
- ### ANLAGEN AN BUNDES- UND LANDESSTRASSEN
- Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrstatthalter 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 Straßenbausträgers gem. § 9 FStrG.
- ### BODENKONTAMINATIONEN
- Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde ein Sanierungsplan erstellt. Die Umsetzung des Sanierungsplans vor Voraussetzung für die Realisierung der Nutzungen. Gemäß den Vorgaben des Sanierungsplans wurden die betroffenen Flächen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB als "Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" gekennzeichnet.
 - 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 Nr. 23 "Weberei Crone" einzubinden. Die wasserrechtlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes WHG und des Landeswassergesetzes LWG sind zu beachten.
- Die außerhalb des Geltungsbereichs 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.

B Baurechtliche Festsetzungen

- ### RECHTSSGRUNDLAGEN
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1039) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 565), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweitung und Bereinigung von Wohnbauland (Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 01.06.2000, zuletzt geändert durch Art. 2 des DL-RL-Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 883) in Kraft getreten am 28.12.2009 in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutz bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BauGBaundFör) vom 30.07.2011 geändert worden ist.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 1.03.2010.
- Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 565), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW. S. 185).
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 925/ S. 927) (GV. NRW. S. 77), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW. S. 185).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2065), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986) geändert worden ist.
- §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 696), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 883) in Kraft getreten am 28.12.2009.
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch VO vom 5.08.2009 (GV. NRW. S. 442), in Kraft getreten am 1.09.2009.

Zeichenerklärung

Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

SO	Sonstiges Sondergebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,4	Geschossflächenzahl GFZ	Baugebiet	Geschosszahl
0,9	Grundflächenzahl GRZ		GRZ
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze		Bauweise
H max.	Maximale Gebäudehöhe		Traufhöhe

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

a	abweichende Bauweise		Baulinie
o	offene Bauweise		Baugrenze

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

	Straßenverkehrsfläche		Straßenbegrenzungslinie
	Private Verkehrsfläche		Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
	Einfahrtbereich		

Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

	Private Grünfläche
--	--------------------

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Hier: Sukzessionsfläche	

Flächen zur Anpflanzung, Pflanz- und Erhaltungsbindung gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

	Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	zu erhaltende Einzelbäume

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung, gem. § 16 (5) BauNVO
St	Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
	Zweckbestimmung: St Stellplätze
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
	G - Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger
	F - Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger
	L - Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungssträger
	Umgrünung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

	Umgrünung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gem. § 9 (5) BauGB
	Grenze des festgesetzten Überschwemmungsgebietes i. S. d. § 31 b Wasserhaushaltsgesetz, gem. § 9 (5) BauGB
	Überschwemmungsbereich
	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmäler), die dem Denkmalschutz unterliegen, gem. § 9 (6) BauGB
	Info-Kabel unterirdisch, gem. § 9 (6) BauGB

Zeichenvorschriften für Katasterkarten in NRW

	Wohngebäude und öffentliche Gebäude (Bestand)
	Wirtschaftsgebäude, Garagen (Bestand)
	Vorhandene Flurstücksgrenze
	Vorhandene Flurstücknummer

Verfahren

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) i.V. mit § 13 a BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Coesfeld vom ... als Bebauungsplan der Innenentwicklung ortsbüchlich bekannt gemacht. In dieser Bekanntmachung wurde die Öffentlichkeit darüber informiert, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden soll und dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Zeit vom ... bis ... informieren kann.

Dieser Plan und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausliegen.

Dieser Bebauungsplan ist am ... gemäß § 10 BauGB ertüchtlich 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 § 215 BauGB ist erfüllt.

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Dieser Bebauungsplan ist am ... gemäß § 10 BauGB ertüchtlich 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 § 215 BauGB ist erfüllt.

STADT COESFELD

2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 "Weberei Crone"

PLANÜBERSICHT M: 1:5000

DATUM	Rechtsakt	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23 "Weberei Crone"
11.05.2002	Rechtsakt	1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23
15.05.2006	Rechtsakt	2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23
Januar 2012	Entwurf	2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23

BEARB. SS

M: 1:500