

Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1a. In den Kerngebieten MK 16 bis MK 19 sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

1b. In dem Kerngebiet MK 20 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Wohnungen ausgeschlossen.

2. In den Kerngebieten MK 16 bis MK 20 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

3. In dem Sondergebiet SO-Kombiprojekt ist gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ein Lichtspielhaus mit 1.000 Plätzen einschließlich der notwendigen Nebenbauten zulässig. Im Erdgeschoss ist gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO großflächiger Einzelhandel (technisches Warenhaus) zulässig. Die Sortimentsabgrenzung nach der Klassifikation der Wirtschaftswerte Ausgabe 1993 ist Bestandteil der Begründung. Die Verkaufsfläche darf eine Größe von 3.000 qm nicht überschreiten. Zusätzlich sind Büro- und Dienstleistungsnutzungen ersichtl. Gasstromerzeugung zulässig.

4a. In dem Sondergebiet SO-Kombiprojekt ist auf der Nord- und Südseite der überbaubaren Grundstückfläche jeweils eine zurückgesetzte Baugrenze für das Erdgeschoss festgesetzt, um ein Luftkissen (Nordseite) bzw. einen Akadengang (Südseite) sicherzustellen.

4b. In dem Kerngebiet MK 20 ist auf der Südseite der überbaubaren Grundstückfläche eine zurückgesetzte Baugrenze für das Erdgeschoss festgesetzt, um einen Akadengang sicherzustellen.

Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

5. Als abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird im Sondergebiet SO-Kombiprojekt und in dem Kerngebiet MK 20 festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche auch Gebäude über 50,00 m Länge mit seitlichem Grenzabstand zugelassen sind.

Höhenlage der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

6. Im Sondergebiet SO-Kombiprojekt und in dem Kerngebiet MK 20 wird die Höhe baulicher Anlagen mit maximal 68,20 m über NN festgesetzt.

Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 23 BauGB

7. Im Sondergebiet SO-Kombiprojekt und in dem Kerngebiet MK 20 sind gem. § 12 Abs. 5 BauNVO ab dem 1.00 in den Abmessungen des bestehenden Parkhauses Gemeinschaftsstellplätze auf vier Ebenen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt.

8a. Den Baugrundstücken im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Flächenanteile an der Gemeinschaftsanlage im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB (Parkhaus) gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO hinzu-zurechnen.

8b. Die Gemeinschaftsstellplätze A an der Straße Im Hagen sind dem Grundstück Lange Straße 3 - 5 zugerechnet. Die Gemeinschaftsstellplätze B an der Straße Im Hagen sind dem Gemeinbedarf (Parkhaus) zugerechnet.

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

9. Die Flächen dienen als Vorhaltestellen nach Maßgabe des Lippeverbandes dem Hochwasserschutz.

Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25a BauGB sind gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB zugleich Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (im Sinne des BImSchG)

10. Die in Änderungsbereich liegenden öffentlichen Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken zu und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit den Festsetzungen der Grünordnung abzustimmen. Pflanzungen sind gemäß dem landschaftspflegerischen Begleitplan vorzunehmen.

11. Für die Realisierung der Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen wird gemäß § 17b BauGB eine Frist von einem halben Jahr nach Baugenehmigung (Schnellbahn) festgesetzt.

12. Bereits gepflanzte bzw. neu anzupflanzende Bäume und Sträucher sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Die Qualität der nachzupflanzen hat den Festsetzungen der Grünordnung zu entsprechen.

Festsetzungen Grünordnung

(zu den textlichen Festsetzungen Nr. 10.11.12)

Allgemeines für alle Baumpflanzungen: Neuzupflanzende Bäume sollen, wenn nicht anders angegeben, hochstämmig und des bis vormal vertrieft sein mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm.

Öffentliche Grünflächen / Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

A1 Baumpflanzungen

Entlang der Erschließungssache Marktplatz. Lippisch ist eine Baumreihe zu pflanzen. Zu verwendende Baumarten sind z.B.: Acer platanoides in Sorten (Spitzahorn, 3 x v.H., o.B., 18/20), Acer pseudoplatanus (Bergahorn, 3 x v.H., o.B., 18/20), Aesculus hippocastanum (Kastanie, 3 x v.H., o.B., 18/20), Carpinus betulus (Hainbuche, 3 x v.H., o.B., 18/20), Fraxinus excelsior in Sorten (Esche, H., 3 x v.H., o.B., 18/20), Quercus robur (Stieleiche, 3 x v.H., o.B., 18/20).

A2 Begrünende Strauchpflanzungen

Zu verwendende landschaftsrechtliche Straucharten sind: Corylus avellana (Hasel, v. Str., o.B., 60/100), Crataegus monogyna (Dorn, Weissdorn, v. Str., o.B., 60/100), Crataegus laevigata (Dorn, Weissdorn, v. Str., o.B., 60/100), Prunus spinosa (Schlehe, v. Str., o.B., 60/100), Viburnum opulus (Weidenweibchen, v. Str., o.B., 60/100), Salix caprea (Sal-Weide, v. Str., o.B., 60/100), Salix cinerea (Grau-Weide, v. Str., o.B., 60/100).

Öffentliche Grünflächen

B3 Begrünung der gebäudehaften Flächen

Bei den öffentlichen Grünflächen handelt es sich um Bereiche vor dem geplanten Gebäude, bzw. im Bereich der Ränge. Diese Bereiche sind mit Bäumen (höchstens 4-8 Pflanzen pro je je nach Art zu bepflanzen, z.B. Hedera helix (Efeu, 2 x v.H., m.B., 10/10), Potentilla fruticosa (Fleischstrauch in Sorten, 2 x v. Str., m. TB, 20/40), Rosa rugosa (Rosaflorrose in Sorten, v. Str., o.B., 60/100), Spiraea xanthalis (Stolpersteine in Sorten, v. Str., o.B., 30/40), Spiraea japonica (Zweig-Spiere in Sorten, 2 x v. Str., m. TB, 20/40). Zusätzlich ist je 25 qm ein solitärer Gehölz zu pflanzen. Als solitäre Zierbäume sind zu verwenden z.B.: Amelanchier alnifolia (Koppe-Fleischstrauch), Cornus mas (Kornelkirsche), Crataegus pruinosa (Pflaumenbl. Weissdorn), Malus 'Hilary' (Zierapfel), Prunus vanhouttei (Pfirsich-Spiere), Spiraea arguta (Schnee-Spiere), Taxus baccata (Gewöhnliche Eibe). Strauchrosen in Sorten. Die Begrünungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

B4 Fassadenbegrünung

Entlang der Ostfassade und im Bereich der Zufahrtsrampe zum Parkhaus sind punktuell Fassadenbegrünungen vorgesehen (Pflanzabstand 1 m). Folgende Arten sind je nach Gebäudesituation zu verwenden (Soll, 3 x v.H., 150 - 250 cm): Aristolochia durand (Pfaffenwinde), Clematis montana 'Rubens' (Waldrebe), Hedera helix (Efeu), Lonicera herry (Immergrün Gelblieb), Parthenocissus tricuspidata 'Vitelina' (Wilder Wein), Weinraia sinensis (Blauweine).

Öffentliche Verkehrsflächen

C5 Stellplatzanlagen

In der Stellplatzanlage Im Hagen ist je drei Stellplätze ein Einzelbaum zu pflanzen. Zu verwendende Baumarten sind z.B.: Acer platanoides in Sorten (Spitzahorn, 3 x v.H., o.B., 18/20), Acer pseudoplatanus (Bergahorn, 3 x v.H., o.B., 18/20), Prunus spinosa (Schlehe, 3 x v.H., o.B., 18/20), Carpinus betulus (Hainbuche, 3 x v.H., o.B., 18/20), Fraxinus excelsior in Sorten (Esche, H., 3 x v.H., o.B., 18/20), Quercus robur (Stieleiche, 3 x v.H., o.B., 18/20).

C6 Straßenbegleitplan

Entlang der Straße Im Hagen ist je drei Stellplätze ein Einzelbaum zu pflanzen. Zu verwendende Baumarten sind z.B.: Acer platanoides in Sorten (Spitzahorn, 3 x v.H., o.B., 18/20), Acer pseudoplatanus (Bergahorn, 3 x v.H., o.B., 18/20), Prunus spinosa (Schlehe, 3 x v.H., o.B., 18/20), Carpinus betulus (Hainbuche, 3 x v.H., o.B., 18/20), Fraxinus excelsior in Sorten (Esche, H., 3 x v.H., o.B., 18/20), Quercus robur (Stieleiche, 3 x v.H., o.B., 18/20).

Hinweise

1. Entdeckungen kulturellgeschichtlicher Bodenfunde (z.B. Mauern, Gräben, Einzelrunde, aber auch Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, die auf derartige Funde hinweisen) sind der Stadt Lünen - Untere Denkmalbehörde - oder dem Museum für Archäologie Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsskizze ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.

2. Werden bei den Bauarbeiten Boden- oder Grundwasserbeeinträchtigungen angetroffen, und/oder geachtete Aufwältigungsmaßnahmen, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Fachbereich Natur und Umwelt der Kreisverwaltung Urm ist zu informieren. Über das weitere Vorgehen entscheidet der Fachbereich Natur und Umwelt der Kreisverwaltung Urm.

3. Das Pflanzgebiet kann bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks zeitl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 11a BBodG) mit der GSK Deutsche Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

