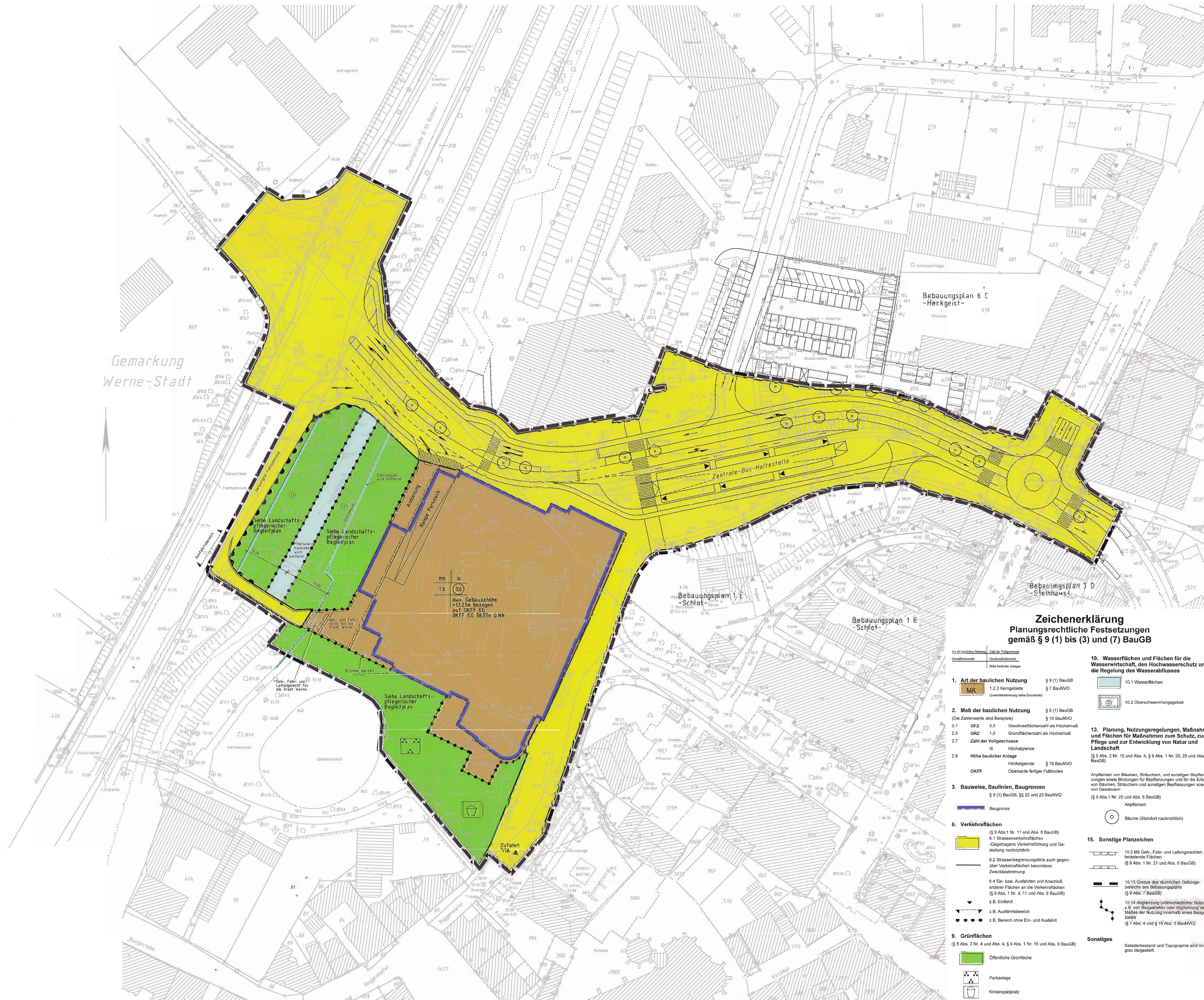




Textliche Festsetzungen

- Im Kerngebiet sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
 - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 7 BauNVO)
- Innerhalb des Kerngebietes sind die Stellplätze im 1. und 2. Obergeschoss zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO).
- Die Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss (OKFF EG) wird gemäß § 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO auf 58,55m ü. NN festgesetzt.
- Die maximale Gebäudehöhe darf 13,25 m, bezogen auf Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss (OKFF EG), (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO) mit Ausnahme von untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Aufzugsanlagen, Be- und Entlüftungsanlagen) nicht überschreiten.
- Für Treppen, auskragende Gebäudeteile und sonstige bauliche Anlagen ist ein Vortreten von der festgesetzten Baugrenze bis max. 1,0 m ausnahmsweise zulässig (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 (3) BauNVO).
- Für die gekennzeichneten Bereiche an der Münsterstraße (B 54) ist ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.
- Zur Regelung des Wasserabflusses ist das Überschwemmungsgebiet des Hornebaches durch Ordnungsbehördliche Verordnung zur Aufhebung bzw. Neufestsetzung von Stat. 0,0 bis Stat. 1,16 vom 24. Januar 1974 (Abt. Mstr. S. 34-35) festgesetzt.
- Im Bereich der freien Strecken der Bundesstraße B 54 sind im Interesse der Sicherheit und der Leichtigkeit des Verkehrs Anlagen der Aufwertung, den Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße ansprechen sollen, nicht zulässig.
- Die Verwertung und der Einbau von Recyclingbaustoffen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese Erlaubnis ist mindestens 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, zu beantragen. Im Rahmen der Antragstellung sind Daten zum vorgesehenen Verwertungsort (Art, Menge, Herkunft, Gütenachweise bzw. Einzelanalysedaten gemäß den Vorgaben der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) sowie zum Einbaulort (Art und Zweck der Verwertung, Einbaumöglichkeiten, Lageplan, Detailzeichnung, Untergrundaufbau, Grundwasserflurabstände etc.) vorzulegen. Mit dem Einbau der Recyclingbaustoffe darf erst nach Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden.
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Innerhalb der Grünfläche östlich der Horne sind mindestens 8 heimische, standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzenliste 1 (Anhang I LBP) zu pflanzen. Der Stamm, gemessen in 1 m Höhe, muss im Pflanzzustand einen Mindestumfang von 15-20 cm haben. Das Gehölzinventar ist entsprechend der potenziell natürlichen Vegetation gemäß Pflanzenlisten im Anhang I des Landschaftspflegerischen Begleitplans (LBP) zu wählen (Ausnahme: extreme Standorte im Bereich der Erschließungsflächen und Gebäude). Alle Pflanzungen sind gemäß DIN 18915 vorzubereiten, dauerhaft anzulegen und nach den Vorschriften der DIN-Normen 18916 und 18917 auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Alle vegetationstechnischen Arbeiten sind unmittelbar nach Ende bzw. zeitgleich zu den Erd- und Hochbauarbeiten auszuführen.

Hinweise

Ökologie
Es wird empfohlen, dass die Größe der Baumbeste im Straßenraum Konrad-Adenauer-Platz 5 m² nicht unterschreitet. Eine Bepflanzung der Baumbeste mit bodendeckenden Rosen und Stauden wird empfohlen. Pflanzentart und Pflanzqualität sind der Pflanzenliste 3 (Anhang I LBP) zu entnehmen. Es wird empfohlen, das neue Kaufhausgebäude - dort wo technisch möglich - mit Kletter- und Schlingpflanzen und Selbstklimmern dauerhaft zu begrünen. Von der alleinigen Verwendung von Gehölzen der potenziell natürlichen Vegetation wird für diese extremen Standorte abgesehen. Die Pflanzungen sind unmittelbar in den Boden zu pflanzen und so anzuordnen, dass eine flächendeckende Wirkung erzielt wird. Pflanzentart und Pflanzqualität sind der Pflanzenliste 5 (Anhang I LBP) zu entnehmen. Es wird empfohlen, Flachdächer nach einer Prüfung der bautechnischen Voraussetzungen mit extensiver Dachbegrünung zu versehen. Pflanzentart und Pflanzqualität sind der Pflanzenliste 6 (Anhang I LBP) zu entnehmen.

Wasser
Grundwasserabsenkungen bedürfen der Erlaubnis nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz. Für dauerhafte Grundwasserabsenkungen kann auch für Gebäudedrainagen keine Erlaubnis in Aussicht gestellt werden. Gegen zeitweise Grundwasserabsenkungen, die sich auf die Bauphase beschränken, bestehen i.d.R. keine Bedenken, wenn mit Erreichen der Auftrabsicherheit und Wasserdurchlässigkeit die Grundwasserhaltung eingestellt wird.
Für die Errichtung des Brückenbauwerks über den Hornebach ist die Genehmigung nach § 113 Landeswassergesetz beim Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden, zu beantragen. Der Antrag sollte auch detaillierte Aussagen zu den Umgestaltungsmaßnahmen im Bereich des Hornebaches durch Entfernung der "Pfeifenbrink - Kaskade" und vorhandener Böschungsbefestigungen enthalten.
Für den Bau von Abwasserkanälen im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet (USG) des Hornebaches ist die Genehmigung nach § 113 Landeswassergesetz beim Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden, zu beantragen. Das gesetzlich festgesetzte USG endet im Bebauungsplanbereich entsprechend der Neufestsetzung des USG Hornebach von Station 0,0 bis 1,16 vom 24.01.1974 an der linken Gewässersseite 15 m parallel zur Bachachse.
Für die Einfeldung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser der Dachflächen in den Hornebach ist die wasserrechtliche Erlaubnis nach § 7 WHG beim Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden, in 3-facher Ausfertigung zu beantragen.

Brunnen
Im Bereich des geplanten Kaufhauses befinden sich zwei Brunnen, die nicht mehr in Betrieb sind und verfüllt werden sollen. Die Verfüllung hat so zu erfolgen, dass eine unbeabsichtigte Einbringung von Schadstoffen in das Grundwasser (GW) oder ein Einsturz der Brunnen ausgeschlossen sind. Geeignete Schutzmaßnahmen ist die Wiederherstellung des früheren Zustands durch ein fachkundiges Unternehmen entsprechend der DVGW V 135 "Sanierung und Rückbau von Bohrungen, Grundwasserarmierungsstellen und Brunnen". Die Brunnen sind daraufhin zu verfüllen, wobei der vorhandene geologische Schichtaufbau, insbesondere von hydraulisch wirksamen Trenn- und Deckschichten, dauerhaft wiederherzustellen ist. Grundvoraussetzung hierfür ist die bereits beim Bau der Brunnen fachgerecht ausgeführte Ringraumabdichtung. Es ist nur für Grundwasser unschädliches Material zur Verfüllung zu verwenden.

Denkmalschutz
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d.h. Mauern, alle Graben, Einzelstellen, aber auch Veränderungen und Verfüllungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Aus Sicht des Bodendenkmalschutzes ist es erforderlich, für die Arbeiten im Bereich der ehemaligen Burg etwa 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten die baubegleitenden archäologischen Maßnahmen mit dem Amt für Bodendenkmalspflege, Olpe, abzustimmen. Bei Bodeneingriffen im Bereich der alten Befestigungsanlagen ist ebenfalls 4 Wochen vor Baubeginn eine entsprechende Benachrichtigung der Fachbehörde erforderlich. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist

der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalspflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750, Fax 02761/2469), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Bergbau
Das Plangebiet kann künftig durch bergbauliche Einwirkungen beeinträchtigt werden (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB). Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff. BergBG) mit der Deutschen Steinkohle AG, Postfach, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

Immissionsschutz
Zum Zeitpunkt der Erstellung der Geräuschemissions-Prognose lag noch keine Detailplanung der haustechnischen Anlagen vor. Für die Kondensatoren auf dem Dach des geplanten Kaufhauses ist in der Berechnung nach DIN EN ISO 3744 ein Schalleistungspegel von 85 dB (A) angenommen worden. Dieser höchstzulässige Pegel muss gemäß TA-Lärm einzuhalten sein. Die übrige Lüftungs- und Kältetechnik ist im Obergeschoss des Kaufhauses vorgesehen, im Rahmen der Detailplanung sind hier die entsprechenden Schallschutzmaßnahmen festzulegen.

Bodenschutz
Werden im Zuge der Bodenaushubarbeiten geruchliche Auffälligkeiten oder Bodenverunreinigungen festgestellt, sind die Arbeiten einzustellen und umgehend die Kreisverwaltung Unna als Untere Bodenschutzbehörde einzuschalten und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
Für den vorhandenen Spielplatz und die westlich angrenzende öffentliche Grünfläche sind im Vorfeld von Bodeneingriffen zur Ermittlung möglicher Belastungen durch Altlasten Untergrunduntersuchungen durchzuführen. Art und Umfang der Untersuchungen sind vorab mit der Kreisverwaltung Unna als Unterer Bodenschutzbehörde abzustimmen.
Erd- und Aushubarbeiten sind durch einen Alltagsnachverständigen gutachterlich zu begleiten. Im Falle des Antretrens von organoleptischen Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, Boden- und Grundwasserunreinigungen) ist die Kreisverwaltung Unna als Untere Bodenschutzbehörde sofort zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen. Der Gutachter hat seine Tätigkeit in Form eines schriftlichen Berichtes zu dokumentieren. Der Bericht ist der Kreisverwaltung Unna nach Abschluss der Erdarbeiten vorzulegen.
Anfallendes Aushubmaterial ist gemäß den Ergebnissen geeigneter Deklarationsanalysen ordnungsgemäß zu entsorgen.

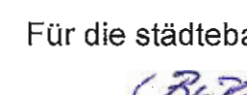
Umlegung
Für einen Teilbereich hat der Rat der Stadt Werne die Anordnung eines Umlegungsverfahrens beschlossen. Das Umlegungsgebiet erfasst den Bereich des Bebauungsplans 1 E - Schlot, den Planbereich 6 C - Heckgeist- und ein Teilgebiet des Planbereichs 1 C - Busbahnhof. (Abgrenzung siehe Übersichtsplan M 1:5000).

Kampfmittel
Weist der Erdhaushub bei Durchführung der Bauvorhaben auf außergewöhnliche Verfarbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen (Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 22, Seibertstraße 1, 59821 Arnsberg, Tel. 02931/822144 oder 02331/69270).

Verfahrensvermerke

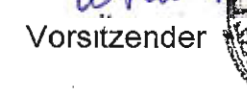
Die Übereinstimmung der Bestandsdarstellung mit dem Liegenschaftskataster (Stand August 2003) und der Örtlichkeit wird bestätigt.

Für die städtebauliche 

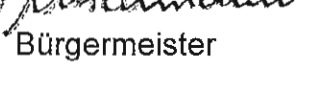
-Stadtentwicklung/Stadtplanung

Werne, 13.11.2003

Vorsitzender 

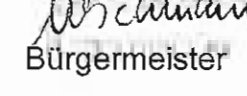
Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 24.09.2003 bis einschließlich 24.10.2003 öffentlich ausgelegen.

Werne, 13.11.2003

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom Rat der Stadt Werne am 17.12.2003 als Satzung beschlossen worden.

Werne, 19.12.2003

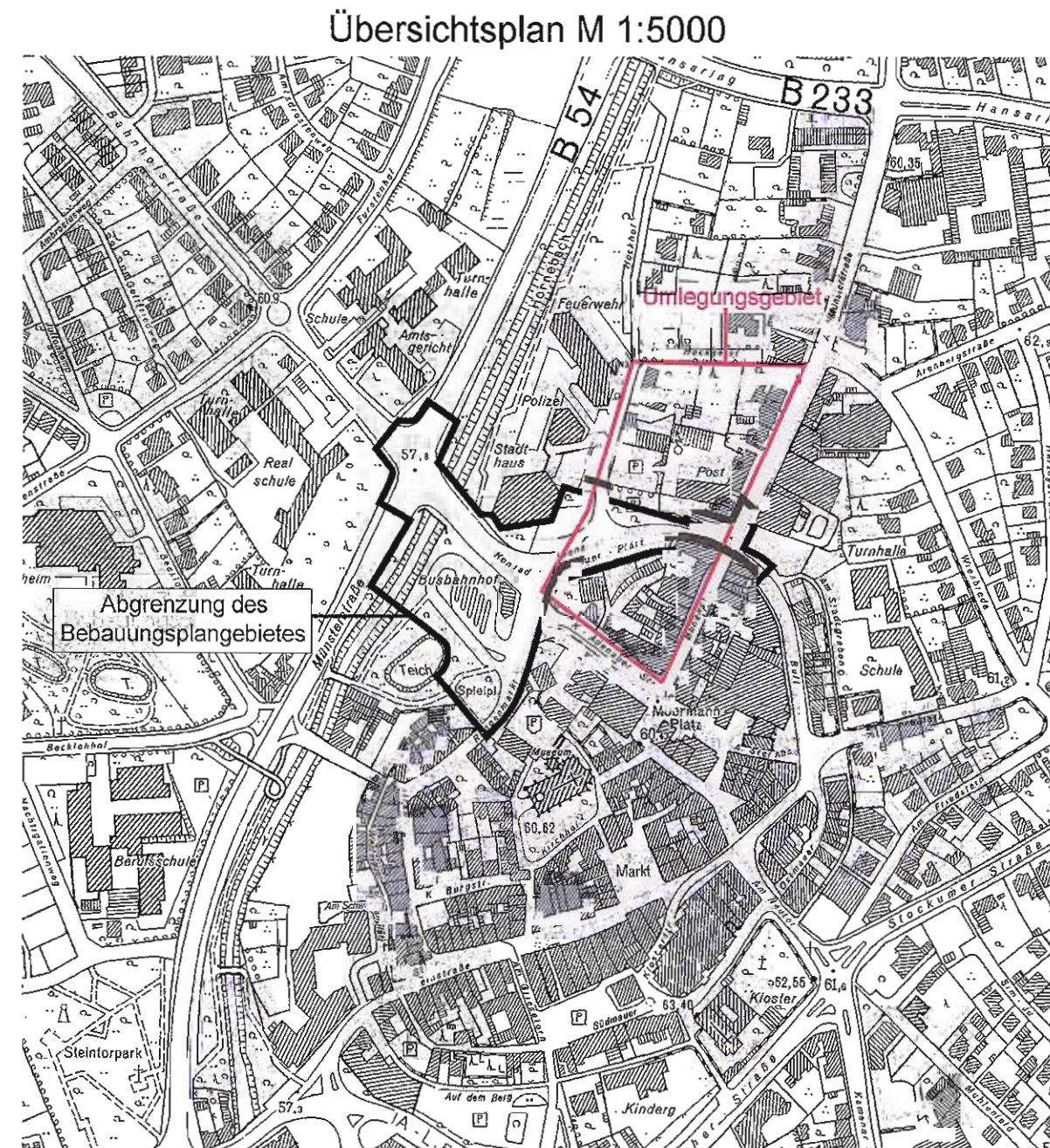
Das Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) im Amtsblatt der Stadt Werne, Teil A, Ausgabe 1 (IV/1974), am 18.12.2003 bekannt gemacht worden.

Werne, 19.12.2003

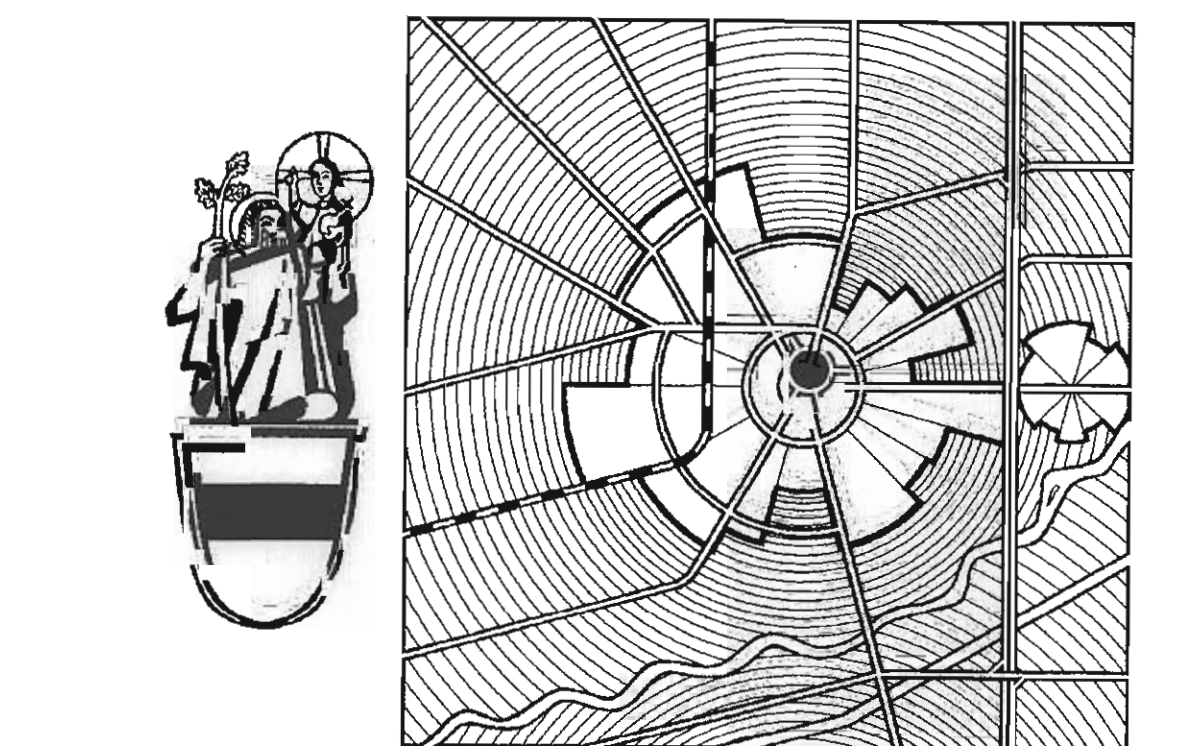
   

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in der zzt. gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zzt. gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanVZ 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der zzt. gültigen Fassung
- Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen (RdErl. des Innenministers vom 20.12.1978 ID2 - 7120) in der zzt. gültigen Fassung
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666; SGV. NW. 2023) in der zzt. gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) vom 01.03.2000 (GV. NW. S. 256) in der zzt. gültigen Fassung
- Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.08.1994 (GV. NW. S. 710) in der zzt. gültigen Fassung
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NW. S. 926; SGV. NW. 77) in der zzt. gültigen Fassung
- Satzung der Stadt Werne über die Anordnung eines Umlegungsverfahrens für den Teilbereich der Bebauungsplangebiete 1 und 6 - Umlegung „Heckhof/Heckgeist“ vom 19. März 1974 (Amtsblatt der Stadt Werne vom 19. März 1974 - IV/99)
- Ordnungsbehördliche Verordnung zur Aufhebung bzw. Neufestsetzung des Überschwemmungsgebietes am Hornebach in der Stadt Werne vom Stat. 0,0 bis Stat. 1,16 vom 24. Januar 1974



STADT WERNE



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1 H

-Kaufhaus-

M 1:500

-Stadtentwicklung/Stadtplanung-

Stand: 13.11.2003