

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)

- 1.1 Die Sondergebiete 1 und 2 mit der Zweckbestimmung ‚Nahversorgungsstandort An den 12 Bäumen‘ dienen der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe einschließlich aller dafür erforderlichen Einrichtungen und Anlagen entsprechend den Erfordernissen der Betriebe mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.760 m². Zulässig sind ausschließlich:

Sondergebiet 1 - Lebensmitteldiscounter

WB Nr.	Kernsortiment	Maximale Verkaufsfläche (m ²)
Lebensmitteldiscounter		1.100
WB 00-13, 960	Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl- und Fleischwaren, Gemüse, Getränke, Tiernahrung)	950
WB 15-18	Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflege-mittel, Kosmetika	
561	Zeitungen / Zeitschriften	
WB 66	Nicht elektrische Haushaltswaren / Aktions-artikel	150
Ergänzendes Nahversorgungsangebot Backshop		60

Sondergebiet 2 - Getränkemarkt

WB Nr.	Kernsortiment	Maximale Verkaufsfläche (m ²)
Getränkemarkt		600
WB 10-11	Wein, Schaumweine, Spirituosen, Biere, alkoholfreie Getränke	
<i>Alternativ zum Getränkemarkt Metzgerei / Blumenladen</i>		<i>600</i>
WB 00	Fleisch, Wurst, Fische, Fischereierzeugnisse	
169	Kerzen	
359	Galanteriewaren	
564	Kalender und Glückwunschkarten, Anlasskarten und -briefe, Ansichtskarten u.a.	
976, 978, 979	Schnittblumen und -grün, frisch getrocknete Blumen u.a. Pflanzen und Pflanzenteile für Binde- und Zierzwecke, a.n.g., fertige Blumenbindereierzeugnisse Blumenbinderei- und Gärtnereibedarf	

Summe **1.760**

Abgrenzung der Sortimente für SB-Discountmärkte, Getränkemarkt, Bäcker / Metzger gem. Pkt. 2.25 des Gem. RdErl. Vom 07.05.1996 – Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben – (MBI. NW 1996, S. 922), Ausgabe 1978 (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 ff BauNVO)

- 2.1 Für das Sondergebiet 1 mit der Zweckbestimmung ‚Nahversorgungsstandort An den 12 Bäumen‘ wird gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 für die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen unzulässig ist.
- 2.2 Innerhalb des Sondergebiets 1 mit der Zweckbestimmung ‚Nahversorgungsstandort An

den 12 Bäumen' darf der höchste Punkt der baulichen Anlage, der durch die Mitte des nördlichen Gebäudedrittels definiert ist, 65,90 m NHN nicht überschreiten. Ansonsten darf die Oberkante des Daches der baulichen Anlage (südliche Gebäude 2/3) 62,10 m NHN nicht überschreiten. Die angegebenen Dachhöhen dürfen lediglich für die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen überschritten werden.

- 2.3 Innerhalb des Sondergebiets 2 mit der Zweckbestimmung ‚Nahversorgungsstandort An den 12 Bäumen‘ darf die Firsthöhe der baulichen Anlage 66,50 m NHN nicht überschreiten.
- 3. Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)**
 - 3.1 Innerhalb der Sondergebiete 1 und 2 mit der Zweckbestimmung ‚Nahversorgungsstandort An den 12 Bäumen‘ sind Stellplätze ausschließlich in den dafür zeichnerisch festgesetzten Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze zulässig.
- 4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - 4.1 Innerhalb der Sondergebiete 1 und 2 mit der Zweckbestimmung ‚Nahversorgungsstandort An den 12 Bäumen‘ sind die Fahrwege der Stellplatzanlagen nur in Asphalt oder mit eng verlegtem ungefastem Pflaster (Pflaster ohne Fase) auszuführen.
 - 4.2 Innerhalb des Sondergebiets 1 mit der Zweckbestimmung ‚Nahversorgungsstandort An den 12 Bäumen‘ darf der gesamte Schalleistungspegel aller Lüftungsöffnungen 73 dB (A) und der gesamte Schalleistungspegel aller Kühlaggregate außerhalb von Gebäuden 77 dB (A) nicht überschreiten.
 - 4.3 Innerhalb des Sondergebiets 2 mit der Zweckbestimmung ‚Nahversorgungsstandort An den 12 Bäumen‘ darf der gesamte Schalleistungspegel aller Lüftungsöffnungen 73 dB (A) und der gesamte Schalleistungspegel aller Kühlaggregate außerhalb von Gebäuden 77 dB (A) nicht überschreiten.
 - 4.4 Sollten die Geräuschemissionen der Kühl- und Lüftungstechnik die in der vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung zu Grunde gelegten Emissionsansätze überschreiten, muss durch die Betreiber nachgewiesen werden, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm auch mit den verwendeten Aggregaten eingehalten werden.
- 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Anpflanzen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**
 - 5.1 Im Sondergebiet 1 mit der Zweckbestimmung ‚Nahversorgungsstandort An den 12 Bäumen‘ sind Dächer der baulichen Anlagen extensiv mit Landschaftsrasen, Dickblatt- und Steinbrechgewächsen zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
 - 5.2 Innerhalb der Sondergebiete 1 und 2 mit der Zweckbestimmung ‚Nahversorgungsstandort An den 12 Bäumen‘ sind die einzelnen Stellplätze nur in wasserdurchlässigen Materialien wie Pflaster mit Rasenfuge, Öko-Drainpflaster oder Rasengittersteinen

auszuführen.

5.3 Im Sondergebiet 1 mit der Zweckbestimmung ‚Nahversorgungsstandort An den 12 Bäumen‘ sind innerhalb der Umgrenzungen der Flächen A 1 bis A 4 zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen folgende Maßnahmen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten:

a. Innerhalb der Umgrenzung der Fläche A 1 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein Wall bis maximal 59,70 m NHN landschaftsgerecht aufzuschütten und mit 7 Einzelbäumen II. Ordnung, 5 Großsträuchern und Normal-/ Kleinsträuchern jeweils heimischer Arten gemäß der nachfolgenden Pflanzliste zu bepflanzen. Die Restflächen sind mit Landschaftsrasen RSM 7.1.2 anzulegen. Zur Pflege des Landschaftsrasens ist eine ein- oder zweijährliche Mahd im Herbst vorzunehmen. Die detailliert vorzunehmende Modulation des Walles bleibt der Detailplanung vorbehalten.

Bäume II. Ordnung (Qualität: 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm)	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Großsträucher (Qualität: 2x verpflanzte Sträucher, 60-100 cm)	
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Normal-/Kleinsträucher (Qualität: 2x verpflanzte Sträucher, 60-100 cm) Pflanzung in einem Abstand von 1,5 x 1,5 m, Reihen um 0,5 m gegeneinander versetzt	
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa gallica	Essig-Rose

b. Innerhalb der Umgrenzung der Fläche A 2 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Mulde zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers naturnah anzulegen und mit Landschaftsrasen RSM 7.1.2 zu begrünen. Die Dimensionierung und Modulation der Mulde bleibt der Detailplanung Entwässerung vorbehalten. Zusätzlich sind östlich der Stellplatzzufahrt ein mittelkroniger Laubbaum (Carpinus betulus – Hainbuche, Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm) und eine 12 m lange Schnitthecke (Carpinus betulus - Hainbuche, Qualität: Heister 2x verpflanzt, 100-125 cm) zu pflanzen. Die Restflächen sind mit Landschaftsrasen RSM 7.1.2 anzusäen. Zur Pflege der Mulde und der Restflächen ist eine mind. ein- oder zweijährliche Mahd vorzunehmen. Aufkommende Gehölze sind zu entfernen.

c. Innerhalb der Umgrenzung der Fläche A 3 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Mulde zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers naturnah anzulegen und mit Landschaftsrasen RSM 7.1.2 zu begrünen, die sich an der Süd- und Westgrenze des Sondergebiets 1 mit der Zweckbestimmung ‚Nahversorgungsstandort An den 12 Bäumen‘ erstreckt. Die Dimensionierung und Modulation der Mulde bleibt der Detailplanung Entwässerung vorbehalten. Zwischen der Versickerungsmulde und der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine Strauchpflanzung mit heimischen Arten gemäß nachfolgender Pflanzliste anzulegen. Unter Berücksichtigung einer Sichtachse von der B 54 ‚Lünener Straße‘ südlich der Baumgruppe ‚12 Bäume‘ sind 3 Laubbäume I. Ordnung und 12 Laubbäume II. Ord-

nung gemäß nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen. Weiterhin sind gemäß zeichnerischer Festsetzung 5 Säulenhainbuchen (*Carpinus betulus* 'Fastigiata', Qualität: Hochstamm, 4x verpflanzt, 18-20 cm Stammumfang) westlich der Umgrenzung der Fläche für Stellplätze zu pflanzen. Die Restflächen sind mit Landschaftsrasen RSM 7.1.2 anzusäen. Zur Pflege der Mulde und der Restflächen ist eine ein- oder zweijährliche Mahd im Herbst vorzunehmen. Aufkommende Gehölze im Bereich der Mulde und der Sichtachse sind zu entfernen.

Bäume I. Ordnung (Qualität: 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm)	
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
Bäume II. Ordnung (Qualität: 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm)	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
Sträucher (Qualität: 2x verpflanzte Sträucher, 60-100 cm) Pflanzung in einem Abstand von 1,5 x 1,5 m, Reihen um 0,5 m gegeneinander versetzt	
<i>Amelanchier ovalis</i>	Gewöhnliche Felsenbirne
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa gallica</i>	Essig-Rose

- d. Innerhalb der Umgrenzungen der Fläche A 4 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind jeweils Mulden zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers naturnah anzulegen und mit Landschaftsrasen RSM 7.1.2 zu begrünen. Die Dimensionierung und Modulation der Mulden bleibt der Detailplanung Entwässerung vorbehalten. Weiterhin sind gemäß zeichnerischer Festsetzung innerhalb der Mulden 7 Säulenhainbuchen (*Carpinus betulus* 'Fastigiata', Qualität: Hochstamm, 4x verpflanzt, 18-20 cm Stammumfang) zu pflanzen. Zur Pflege der Mulden ist eine ein- oder zweijährliche Mahd im Herbst vorzunehmen. Aufkommende Gehölze sind zu entfernen.
- 5.4 Im Sondergebiet 2 mit der Zweckbestimmung ‚Nahversorgungsstandort An den 12 Bäumen‘ sind innerhalb der Umgrenzungen der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die vorhandenen Vegetationsflächen mit Baumbestand sowie die Mulde zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers dauerhaft zu erhalten.
- 5.5 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung Teilfläche A ist eine Streuobstwiese mit 13 Obstbäumen in einem aufgelösten Verband, 3 Laubbäumen I. Ordnung, 3 Laubbäumen II. Ordnung sowie im Süden des Geltungsbereiches eine Strauchpflanzung gemäß nachfolgender Pflanzliste anzulegen. Auf die Pflanzung großkroniger, standortheimischer Bäume im Nahbereich der Obstbäume ist zu verzichten. Bei Anlage auf dem Acker geschieht die Umwandlung durch Ansaat (Heugrasansaat bzw. geeignete Samenmischungen nach Bodenvorbereitung), vorhandene Grünlandbereiche und Säume bleiben erhalten. Vorhandene Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten, vorhandene Nadelgehölze sind zu entnehmen. Zur Pflege der Streuobstwiese ist jährlich eine 2-malige Mahd (keine Schlegel-Mulch-Mahd) vorzunehmen. Das Mahdgut ist abzuräumen. Aufkommende Gehölze sind zu entfernen. Zur Pflege des Obstbaumbes-

standes ist ein jährlicher Erziehungsschnitt in den ersten 5-8 Standjahren und ein Kronenüberwachungsschnitt ca. alle drei Jahre notwendig. Alternativ ist eine extensive Beweidung möglich (Besatzdichte max. 2 Großvieheinheiten je ha). Vorhandene bauliche Anlagen (Unterstand) können erhalten bleiben.

Bäume I. Ordnung (Qualität: 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm)	
Quercus robur	Stieleiche
Bäume II. Ordnung (Qualität: 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm)	
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sträucher (Qualität: 2x verpflanzte Sträucher, 60-100 cm) Pflanzung in einem Abstand von 1,5 x 1,5 m, Reihen um 0,5 m gegeneinander versetzt	
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Obstgehölze (Qualität: 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm bzw. 14-16 cm; Pflanzabstand ca. 10 m zueinander; Auswahl regionaltypischer Sorten)	
Apfel:	Birne:
Westfälischer Gülderling	Westfälische Glockenbirne
Rheinischer Krummstiel	Speckbirne
Prinzenapfel	Köstliche aus Charneux
Goldparmäne	
Dülmener Rosenapfel	
Prinz Albrecht von Preußen	

- 5.6 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung Teilfläche B ist eine extensive Mähwiese mit 3 Laubbäumen I. Ordnung und 3 Laubbäumen II. Ordnung sowie im Westen eine Strauchpflanzung gemäß nachfolgender Pflanzliste unter Berücksichtigung einer Sichtachse von der B 54 ‚Lünener Straße‘ anzulegen. Bei Anlage auf dem Acker geschieht die Umwandlung durch Ansaat (Heugrasansaat bzw. geeignete Samenmischungen nach Bodenvorbereitung), vorhandene Grünlandbereiche und Säume bleiben erhalten. Vorhandene Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten, vorhandene Nadelgehölze und Ziergebüsche sind zu entnehmen. Zur Pflege der Mähwiese ist jährlich eine 2-malige Mahd (keine Schlegel-Mulch-Mahd) vorzunehmen. Das Mahdgut ist abzuräumen. Aufkommende Gehölze sind zu entfernen. Alternativ ist eine extensive Beweidung möglich (Besatzdichte max. 2 Großvieheinheiten je ha).

Bäume I. Ordnung (Qualität: 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm)	
Quercus robur	Stieleiche
Bäume II. Ordnung (Qualität: 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm)	
Carpinus betulus	Hainbuche
Sträucher (Qualität: 2x verpflanzte Sträucher, 60-100 cm) Pflanzung in einem Abstand von 1,5 x 1,5 m, Reihen um 0,5 m gegeneinander versetzt	
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose

Hinweise

- (1) Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und /oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750, Fax 02761/2466), 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).
- (2) Weist der Erdaushub im Rahmen der Bauarbeiten auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst ist über die Ordnungsbehörde der Stadt Werne zu verständigen.
- (3) Es wird gemäß Baugrundgutachten empfohlen, dass eine einheitliche Gründungssohle der Fundamente innerhalb der Fein- und Mittelsande liegt. Vor Beginn der Erdarbeiten ist in Abhängigkeit von den technischen und statischen Erfordernissen die empfohlene Mindestdicke der Tragschicht zu prüfen. Bei Verwendung von RCL-Materialien für die Tragschicht sind vorab die bestehenden wasserwirtschaftlichen Voraussetzungen zu prüfen. Zum Schutz des Bauwerks sind die Bestimmungen gemäß DIN 18195, Teil 4, zu berücksichtigen. Die unmittelbar bis zur Geländeoberfläche reichenden bindigen Böden sind bei Beeinflussung durch Wasser als fließ- und erosionsgefährdet und darüber hinaus im wassergesättigtem Zustand bei dynamischen Einwirkungen als stark bewegungsempfindlich zu beurteilen. Im Hinblick auf die Befahrbarkeit des Planums wird empfohlen, nach Abtrag der Oberbodenschicht und vor Beginn der Gründungsarbeiten eine Stabilisierungsschicht (Schotter oder ggf. RCL-Material) aufzubringen und zu verdichten. Weitere Angaben sind der Baugrunduntersuchung der ICG Leonhardt-Veith GmbH & Co. KG Ingenieur Consult Geotechnik zu entnehmen.
- (4) Der Planbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Werne“ sowie über dem auf Raseneisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Distriktsfeld „Gewerkschaft Eisenhütte Westfalia“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Werne“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne. Letzte Eigentümerin des erloschenen Bergwerksfeldes „Gewerkschaft Eisenhütte Westfalia“ war die Gewerkschaft Eisenhütte Westfalia in Lünen-Wethmar, c/o DBT Deutsche Bergbau Technik GmbH, Bornberg 97 in 42109 Wuppertal. Nach Auswertung der vorhandenen Grubenbilder hat umfangreicher Steinkohlen-Tiefbau durch das 1975 stillgelegte Bergwerk Werne stattgefunden. Aufgrund der Teufenlage des Abbaus kann davon ausgegangen werden, dass dieser Abbau heute nicht mehr schädigend auf die Tagesoberfläche wirkt. Nach den vorliegenden Unterlagen ist im Planbereich in dem erloschenen Bergwerksfeld „Gewerkschaft Eisenhütte Westfalia“ kein Bergbau umgegangen. Mit bergbaulichen Einwirkungen aus diesem erloschenen Bergwerksfeld auf das Plangebiet ist danach nicht zu rechnen. Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist nichts bekannt. Diesbezüglich wird empfohlen, die o.a. Eigentümerinnen der bestehenden Bergwerksberechtigungen am Verfahren zu beteiligen.