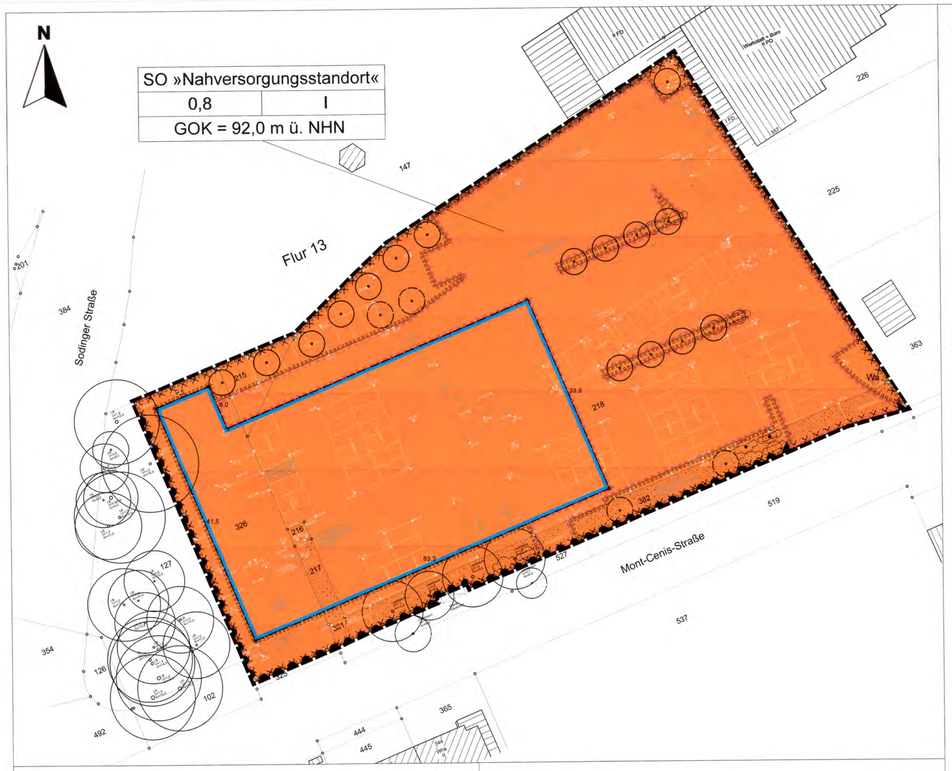


I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZV 90)

1. Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO

- Sondergebiet mit der Zweckbestimmung »Nahversorgungsstandort«

2. Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO

- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GOK Gebäudeoberkante als Höchstmaß über Normalhöhennull

3. Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

- Baugrenze

4. Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen
- Wa Flächen für Werbeanlagen

5. Verkehrsflächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Ein-/Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Baumanpflanzung / Baumanpflanzung als Ausgleich für den VBP Nr. 24 »Aldi Discountmarkt Dorstener Straße«
- Sträucher Erhaltung
- Sträucher Anpflanzung
- Sonstige Bepflanzungen Erhaltung
- Sonstige Bepflanzungen Anpflanzung

7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB)
- Flächen, deren Böden mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (gemäß § 9 Abs. 5 BauGB)

II. BESTANDSDARSTELLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Bestandsdarstellungen
(ohne Festsetzungscharakter)

- Bestandsgebäude
- Rückbau Gebäude
- Rückbau Stellplatzanlage
- 127 Flurstück mit Flurstücksnummer
- 85.0 Höhenangaben ü. NHN
- 0.1 Bemaßung
- Bestandsbaum
- Bestandsbaum Fällung

2. Nachrichtliche Übernahmen

- Vorhandene Baulasten

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet »Nahversorgungsstandort«
gem. § 11 BauNVO

Das Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung »Nahversorgungsstandort« dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmitteldiscountmarktes.

Zulässig ist maximal ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Lebensmittelbranche in Form eines Lebensmitteldiscountmarktes mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment gemäß Sortimentsliste für die Stadt Herne (»Herner Liste«), Stand Juli 2012, mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.300 qm.

Zentrenrelevante Randsortimente gemäß Sortimentsliste für die Stadt Herne (»Herner Liste«), Stand Juli 2012, sind auf maximal 10 % der genehmigten Verkaufsfläche zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe baulicher Anlagen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt mittels Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudeoberkante (GOK).

Als Gebäudeoberkante wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert.

Die Gebäudehöhen sind als Höhen über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf bei Flachdächern für untergeordnete Bauteile, etwa Technikaufbauten, in der Summe bis maximal 2,0 m über Gebäudeoberkante überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche darf im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch untergeordnete Bauteile wie bspw. Vordächer, Lüftungsgeräte oder Verschattungselemente um bis zu 1,5 m überschritten werden.

4. Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In der mit »Wa« gekennzeichneten Fläche ist maximal ein freistehender Werbepylon zulässig.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Ver- und Entsorgungsleitungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB unterirdisch zu führen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.1 Pflanzgebote
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

In den zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen ist eine Bepflanzung mit heimischen und standortgerechten Arten zu realisieren. Die Pflanzbereiche sind sachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbaumanpflanzungen sind sachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es sind insgesamt 20 Bäume vorzusehen. Von den Standorten der vorgesehenen Einzelbaumanpflanzungen darf im Zuge der konkreten Ausführungsplanung abgewichen werden.

IV. HINWEISE

Altlasten
In dem gekennzeichneten Bereich des Bebauungsplanes liegen kontaminierte Böden vor. Der Bereich ist deshalb gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als »erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet« gekennzeichnet.

Eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit ist zurzeit aufgrund der Überdeckung bzw. Versiegelung nicht gegeben. Im Rahmen der Umnutzung ist anfallender Aushub zu entsorgen. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sind verbleibende Freiflächen mit sauberem Material in einer Stärke von mindestens vierzig Zentimetern abzudecken. Die Baumaßnahmen sind gutachterlich zu begleiten. Nach Beendigung der Arbeiten ist eine Dokumentation bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Artenschutz
Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz sind Gehölzrodungen grundsätzlich nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

Bodendenkmäler
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 Stadt als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NW)), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Bergbau
Das Bebauungsplanvorhaben befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld »Mont Cenis 3«, über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld »Her-Mont« sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld »CBM-RWTH« (zu wissenschaftlichen Zwecken). Eigentümerin des Bergwerksfeldes »Mont Cenis 3« ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Inhaberin der Bewilligung »Her-Mont« ist die Stadtwerke Herne Aktiengesellschaft, Grenzweg 8 in 44623 Herne. Inhaberin der Erlaubnis »CBM-RWTH« ist die RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Markscheidewesen, Wüllnerstraße 2 in 52062 Aachen.

Ausweislich der der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen. Dies wurde auch im Zuge der Erarbeitung des Bodengutachtens durch Anfrage an die Eigentümerin des Bergwerksfeldes bestätigt.

Kampfmittel
Die ausgehobene Baugrube bzw. die für die Bebauung vorgesehene Fläche ist vor der Fortführung aller weiteren Arbeiten durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg systematisch nach Kampfmitteln absuchen zu lassen. Zur Koordinierung dieser Sucharbeit sowie Ihrer Bauarbeiten ist es empfehlenswert, dem Fachbereich Öffentliche Ordnung und Sport den Fertigstellungstermin der Baugrube 5 Werktage vorher unter der Rufnummer 02323/ 162757 oder 02323/ 162295 mitzuteilen. Die Fortführung der Bauarbeiten kann erst nach Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg erfolgen.

Werden bei Durchführung des Bauvorhabens außergewöhnliche Verfärbungen des Erdaushubes oder verdächtige Gegenstände festgestellt, sollten die Arbeiten sofort eingestellt und der Fachbereich Öffentliche Ordnung und Sport unter der Rufnummer 02323/ 162757 oder 02323/ 162295 verständigt werden.

Niederschlagswasser
Aufgrund der vorzufindenden Bodenverhältnisse ist von einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes abzusehen. Anfallendes Niederschlagswasser ist stattdessen der Kanalisation zuzuleiten.

V. SORTIMENTSLISTE FÜR DIE STADT HERNE

Gemäß Masterplan Einzelhandel 2012 für die Stadt Herne und der darin enthaltenen »Herner Liste« gelten folgende Sortimente mit Stand 3. Juli 2012 als zentrenrelevant bzw. nahversorgungsrelevant:

Zentrenrelevante Sortimente:
Augenoptik
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)
Bettwaren
Briefmarken/Münzen
Bücher
Computer (PC-Hardware und -Software)
Elektrokleingeräte
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör
Glas / Porzellan / Keramik
Haus- / Bett- / Tischwäsche
Hausrat
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht- / Sonnenschutz)
Kurzwaren / Schneidereibedarf / Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
Medizinische und orthopädische Geräte (Sanitätsbedarf)
Musikinstrumente und Musikalien
Papier / Büroartikel / Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf
Parfümerie
Schuhe, Lederwaren
Spielwaren
Sportartikel
Telekommunikationsartikel
Uhren / Schmuck
Unterhaltungselektronik
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder / Poster / Bilderrahmen / Kunstgegenstände

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente:
(Schnitt-)Blumen
Drogerie, Kosmetik
Nahrungs- und Genussmittel
Pharmazeutische Artikel, freiverkäuflich
Zeitungen / Zeitschriften

Die Nummern sowie Bezeichnungen nach der Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008 befinden sich im Masterplan Einzelhandel für die Stadt Herne, 2012, S. 167 ff., einsehbar bei der Stadt Herne.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666/ SGV. NW. S. 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NW. S. 966)

Stadt Herne
Mit Grün. Mit Wasser. Mittendrin.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12

»Aldi Discountmarkt Mont-Cenis-Straße«

Bearbeitung durch:
Post + Welters Architekten und Stadtplaner GmbH

Maßstab:
1:500

Gemarkung Holthausen
Flur 13

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990.
Herne, den 16.01.2020
(Siegel)
Städt. Obervermessungsrat

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Herne, den 16.01.2020
Städt. Obervermessungsrat
Stadtrat
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Haupt- und Personalausschuss hat am 22.11.2016 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 beschlossen.
Herne, den 02.03.2020
Der Oberbürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.01.2019 aufgefordert, sich bis zum 20.02.2019 zu äußern.
Herne, den 02.03.2020
Der Oberbürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Sitzung der Bezirksvertretung Sodingen am 20.06.2018 durchgeführt worden.
Herne, den 02.03.2020
(Siegel)
Stadtoberamtsrätin

Der Haupt- und Personalausschuss hat am 04.12.2018 die Planung als Entwurf und deren öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Herne, den 02.03.2020
(Siegel)
Der Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan-Entwurf hat mit Begründung sowie den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.01.2019 bis einschließlich 06.02.2019 öffentlich ausgelegen.
Herne, den 16.01.2020
Der Oberbürgermeister
i.A.
Ltd. Städt. Baudirektor

Dieser Bebauungsplan-Entwurf hat mit Begründung sowie den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 24.04.2019 bis einschließlich 10.05.2019 erneut öffentlich ausgelegen.
Herne, den 16.01.2020
Der Oberbürgermeister
i.A.
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt hat am 09.07.2019 der Begründung zugestimmt und diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Herne, den 02.03.2020
(Siegel)
Der Oberbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 31.01.2020.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Herne, den 19.11.2020
(Siegel)
Der Oberbürgermeister
i.A.
Ltd. Städt. Baudirektor