

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
- GH Gebäudehöhe als Höchstmaß über Normalhöhennull (NHN)

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

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

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Fußweg)
- Ein-/Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

7. 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
- Baumerhaltung

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Fortführung)

- Sträucher Anpflanzung
- Sonstige Bepflanzungen Anpflanzung

8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB)

II. BESTANDSDARSTELLUNGEN, KENNZEICHNUNGEN

1. Bestandsdarstellungen
(ohne Festsetzungscharakter)

- Bestandsgebäude
- Rückbau
- 127 Flurstück mit Flurstücksnummer
- 85.0 Höhenangaben ü. NHN
- 0.1 Bemaßung

2. Kennzeichnungen

- Fernwärmeleitung
- Blindgängerverdachtspunkt mit Schutzbereich
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Schutzstreifen für Kabelleitungen

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 1.430 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) in der Planzeichnung.

Als Gebäudeoberkante wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert.

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

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

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.

2.3 Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung »Nahversorgungsstandort« darf gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 Satz 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 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 in den dafür gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Ver- und Entsorgung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

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

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Im Geltungsbereich ist eine insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden.

Bei größeren reflektierenden Fassaden oder Fassadenelementen sind Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu ergreifen (bspw. Verwendung von reflexionsarmem oder gemustertem Glas).

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Innerhalb der mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche dürfen keine Handlungen vorgenommen werden und auch keine Anpflanzungen von tief wurzelnden Bäumen oder Sträuchern erfolgen, die den Bestand und die Unterhaltung der Leitung beeinträchtigen oder gefährden.
Der Schutzstreifen für die Fernwärmeleitung der Uniper Wärme GmbH beträgt 1,50 m beiderseits der Leitungsmittelachse.

8. 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. KENNZEICHNUNGEN

Kampfmittel
Der Geltungsbereich liegt in einem Bombenabwurfgebiet und ist von einer Bombenblindgänger-Einschlagstelle betroffen. Die Koordinaten für die Einschlagstelle 8359 mit der Fundstellennummer 59-06-37711 lauten:

Rechtswert: 374063,94 Hochwert: 5710680,95

Im Bereich dieser vermutlichen Bombenblindgänger-Einschlagstelle sind erdeingreifende Maßnahmen aller Art in einem Radius von 20 m nicht gestattet. Sie dürfen erst durchgeführt werden, wenn die vermutliche Bombenblindgänger-Einschlagstelle durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg überprüft worden ist.

Die ausgehobene Baugrube bzw. die für die Bebauung vorgesehene Fläche kann vor der Fortführung aller weiteren Arbeiten durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg systematisch nach Kampfmitteln abgesucht werden. Zur Koordinierung dieser Sucharbeit sowie Ihrer Bauarbeiten ist es empfehlenswert, dem Fachbereich Öffentliche Ordnung 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 der Durchführung des Bauvorhabens außergewöhnliche Verfärbungen des Erdaushubes oder verdächtige Gegenstände festgestellt, sollten die Arbeiten sofort eingestellt und der Fachbereich Öffentliche Ordnung unter der Rufnummer 02323/ 162757 oder 02323/ 162295 verständigt werden.

Vor Beginn von Ramm- und Bohrarbeiten mit schwerem Gerät sind Sondierbohrungen auf das Vorhandensein von Kampfmitteln notwendig. Hierzu ist rechtzeitig mit dem Fachbereich Öffentliche Ordnung unter der Rufnummer 02323/ 162757 oder 02323/ 162295 Kontakt aufzunehmen.

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Zwei Teilflächen des Geltungsbereiches werden als Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Bei den durchgeführten Bodenuntersuchungen wurden in zwei Teilbereichen des Grundstückes erhöhte Werte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und hier insbesondere an Benzo-a-pyren im Boden festgestellt (siehe dazu auch die Ausführungen unter 6.2.3 dieser Begründung). Auch wenn die Prüfwerte der Bodenschutzverordnung durch die vorgefundenen Belastungen deutlich unterschritten werden, werden die betreffenden Bereiche vorsorglich im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Schutzstreifen für Kabelleitungen
Der Schutzstreifen von 1,50 m beiderseits der Leitungsmittelachse der sich im Geltungsbereich befindlichen Versorgungsleitungen der Uniper Kraftwerke GmbH wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gekennzeichnet.

V. HINWEISE

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

Abbruchmaßnahmen im Zeitraum von April bis September sind nur dann zulässig, wenn zeitnah vor dem Abriss eine Nachkontrolle unter Einsatz sog. Horchboxen stattgefunden und nachgewiesen hat, dass die abzureißenden Gebäude frei von Fledermäusen sind.

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).

Entwässerung
Gemäß § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz NRW i.V.m. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz unter Berücksichtigung des so genannten Trennerlasses (Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – IV-9 031 001 2104 – v. 26.05.2004) ist das Niederschlagswasser grundsätzlich ortsnah zu versickern, zu verrieseln, direkt in ein Gewässer einzuleiten oder mittels Trennkanalisation einem Gewässer zuzuführen. Beteiligung der UWB erforderlich.

Ist die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung des Gebietes nicht möglich, kann die Ableitung des Niederschlagswassers mit einer Drosseleinleitmenge von maximal 10 l/(s*ha) über die Dorstener Straße erfolgen.

Die Einleitung des Schmutzwassers kann ebenfalls über einen Anschluss in der Dorstener Straße erfolgen.

VI. 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. 24

»ALDI-Discountmarkt Dorstener Straße«

Bearbeitung durch:
Post + Welters Architekten und Stadtplaner GmbH

Maßstab:
1:500

Gemarkung Wanne-Eickel
Flur 37

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

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

Der Haupt- und Personalausschuss hat am 03.07.2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 beschlossen.
Herne, den 02.03.2020
Der Oberbürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 26.11.2018 aufgefordert, sich bis zum 21.12.2018 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 Eickel am 05.11.2018 durchgeführt worden.
Herne, den 10.03.2020
Stadtoberamtsrätin

Der Haupt- und Personalausschuss hat am 02.04.2019 die Planung als Entwurf und deren öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Herne, den 02.03.2020
Der Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan-Entwurf hat mit Begründung sowie den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.04.2019 bis einschließlich 24.05.2019 öffentlich ausgelegen.
Herne, den 16.01.2020
Der Oberbürgermeister
i.A.
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt hat am 10.12.2019 der Begründung zugestimmt und diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Herne, den 02.03.2020
Der Oberbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 21.07.2020.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Herne, den 13.11.2020
Der Oberbürgermeister
i.A.
Ltd. Städt. Baudirektor