

Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum

g

1,0

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum**
Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB sind innerhalb des in der Planzeichnung des Bebauungsplans mit der Signatur "Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans" gekennzeichneten Flächen nur ein „Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum“ zulässig. Zulässig sind Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Büroneutzungen sowie Nutzungen im Zusammenhang mit dem Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum.
Im Einzelnen:
- Einzelhandel
- Dienstleistungen
- Gastronomie
- Arztpraxen und medizinische Einrichtungen
- Fitness- und Wellness
- Büro-, Personal-, Sanitär- und Lagernutzungen im Zusammenhang mit Einzelhandel und Dienstleistungen des Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums
- sonstige Büroneutzungen
- Stellplatzanlagen (Parkhaus)
- Haustechnische Anlagen
 - zulässig Einzelhandelsortimente und Sortimentsgrößen**
Einzelhandel ist zulässig mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 8.720 m². Zulässig sind nahversorgungsrelevante und/oder zentrenrelevante Sortimente gem. der als Anlage beiliegenden Herterer Sortimentsliste.
Für die folgenden Sortimente werden die jeweiligen Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt:
Nahrungs- und Genussmittel 2.600 m²
(als Hauptsortiment eines Lebensmitteldiscounters und eines Lebensmittelmarktes zzgl. eines Reformhauses, kleinerer Anbieter und als Randsortiment (z.B. Drogeriefachmarkt))
Drogeriewaren 800 m²
Pharmazeutische Artikel 200 m²
Augenoptik 120 m²
Bekleidung 4.000 m²
Bettwaren 200 m²
(als Randsortiment von Matratzen- oder Einrichtungsmärkten)
Bücher 400 m²
Elektrogeräte 500 m²
(als Randsortiment in einem Elektrofachmarkt)
Elektrokleingeräte 300 m²
(als Randsortiment in einem Elektrofachmarkt)
Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf 800 m²
(als Haupt- oder Randsortiment von Hausrat- und Einrichtungsmärkten)
Haus-, Bett-, Tischwäsche/Heimtextilien 500 m²
(als Randsortiment von Hausrat- und Einrichtungsmärkten)
Neue Medien/Unterhaltungselektronik 1.200 m²
(als Hauptsortiment in einem Elektrofachmarkt)
Papier/Büroartikel/Schreibwaren 200 m²
Schuhe/Lederwaren 1.000 m²
Sportartikel 700 m²
Uhren/Schmuck 100 m²
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 i.V.m. § 18 BauNVO)**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die zeichnerisch festgesetzten Gebäudehöhen als maximale Höhe der Oberkante (OK) der baulichen Anlagen gemäß Einheitsabstand festgesetzt. Als Oberkante gilt für die festgesetzte Dachform Flachdach die Oberkante der Attika bzw. des Geländes.
Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Dachaufbauten ist ausnahmsweise zulässig für:
- Solaranlagen bis zu 2,5 m Höhe, wenn diese mindestens den Abstand ihrer Höhe zur Dachkante einhalten,
- Haustechnische Anlagen und Glasaufbauten auf maximal 30% der Dachgrundfläche bis zu 4,5 m Höhe, wenn diese mindestens den Abstand ihrer Höhe zur Dachkante einhalten,
- Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten bis zu 3,5 m Höhe,
- Abgasschornsteine bis zu 5,0 m Höhe,
- Masten oder Antennen mit einer Grundfläche unter 0,5 m² bis zu 5,0 m Höhe.
- Stellplätze und Garagen, § 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO**
Tiefgaragen sind in der überbaubaren und in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**
Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur in der überbaubaren Grundstücksfläche, Tiefgaragen sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze und Garagen sowie Tiefgaragen sind auch in der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig.
- Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB, §§ 114 und 23 Abs. 6 BauNVO)**
Gemäß § 14 Abs. 1, Satz 3 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.
- Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
Für Gebäude im Plangebiet sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Straßenverkehrsbelastung der Feldstraße, Kaiserstraße und Konrad-Adenauer-Straße für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminimierung zu treffen. Dabei dürfen die Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden.

Raumart	Mittlungspegel
Unterrichtsräume und Ähnliches, tags	30 dB(A)
für Büroräume und Ähnliches	35 dB(A)

Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z. B. Schallschutzfenster, Schallschutzfenster mit integrierter schalldämmender Lüftungseinrichtung, vorgesezte Glaserker, Außentüren, Dachflächen, Wände etc. entsprechend der DIN4109 Ausgabe 2018 zu verwenden.
Die vorgenannten Schallschutzanforderungen sind im Rahmen der nach landesrechtlichen Vorschriften vorgeschriebenen schallschutztechnischen Nachweisführung zu berücksichtigen. Maßgebend ist die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in ihrer zum Zeitpunkt der Errichtung der baulichen Anlage gültigen Fassung.
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**
Die festgesetzten Flachdächer sind mit einer standortgerechten Vegetation zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mind. 10 cm betragen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, technische Aufbauten und Photovoltaikanlagen, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

HINWEISE

Altlastenkataster
Der Standort Nr. 4408/0341 „Tankstelle Kaiserstraße 81 / Feldstraße“ ist im Bebauungsplan zeichnerisch gekennzeichnet. Dieser Standort wurde 2008 teiluntersucht. Es sind Restbelastungen im Gehwegbereich und eine sehr begrenzte Belastung im tieferen Untergrund (ca. 3m Tiefe) verblieben, die keinen Sanierungsbedarf ausgelöst haben. Bei Bodeneingriffen sind diese zu entfernen. Die Beseitigung von Belastungen im Bereich der Baugrube erfolgt im Rahmen der Baumaßnahme.

Der Standort Nr. 4408/2080 „Tankstelle“ ist im Bebauungsplan zeichnerisch gekennzeichnet. Der Standort wurde 2019/2020 untersucht. Auf Grund der durchgeführten Bohrungen können keine Aussagen getroffen werden, ob noch Reste der damaligen Lagerbehälter im Untergrund lagern. Der überwiegende Teil der Bohranalysen auf Bohrhindernisse in Form von Betonbruch getroffen ist, liegt der Verdacht nahe, dass diese Lagerbehälter in der Vergangenheit schon entfernt worden sind. Im Zuge des Neubauvorhabens ist diesen Verdachtspunkt unter fachtechnischer Begleitung nachzugehen. Gegebenenfalls sind während der Baumaßnahme weitere Untersuchungen durchzuführen.

Artenschutz
Im Rahmen der Vorbereitung des Rückbaus der bisherigen Gebäude und baulichen Anlagen wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Rückbau des ehemaligen Einkaufszentrums „Forum Herten“, ecotone, Dortmund, November 2018) erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass für die geplante Bebauung keine artenschutzrechtlichen Restriktionen bestehen.

Für die Rodung der Baufelder sind die gesetzlichen Rodungszeiträume gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG zu beachten.

Zum Schutz der brütenden Straßentauben sind vor dem Abbruch der Gebäude geeignete Maßnahmen zur Vergrämung und/oder Beseitigung von Nistmöglichkeiten vorzunehmen.

Bergbau
Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerkfeld „Schlagel & Eisen“ und über dem auf Raseneisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Distriktfeld „Gottes Gnaden“.

Bodendenkmäler
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

Kampfmittel
Kampfmittelverdachtsflächen sind nicht bekannt. Das Vorkommen von Kampfmitteln kann dennoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden, daher sind sämtliche Eingriffe in den Boden mit Vorsicht vorzunehmen. Bei Verdacht auf Kampfmittel sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Herten zu verständigen.

VERFAHRENSNACHWEIS

Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 12 BauGB	am 11.07.2018
Ortsübliche Bekanntmachung	am 07.09.2018
Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	am 11.07.2019
Beschluss zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	am 19.02.2020
Ortsübliche Bekanntmachung	am 28.02.2020
Öffentliche Auslegung	vom 09.03.2020 bis einschließlich 26.04.2020
Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung	am
Öffentliche Auslegung	vom
	bis einschließlich
Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung	am

Die Planunterlagen dieses Bebauungsplans entsprechen den Anforderungen des § 1 PlanZV. Die Planunterlagen gibt den Stand des Liegenschaftskatasters vom 20.12.2018 wieder.

..... den

ÖBVI

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit dem Ratsbeschluss vom übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrens Vorschriften eingehalten wurden.

Herten, den

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt der Stadt Herten ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Herten, den

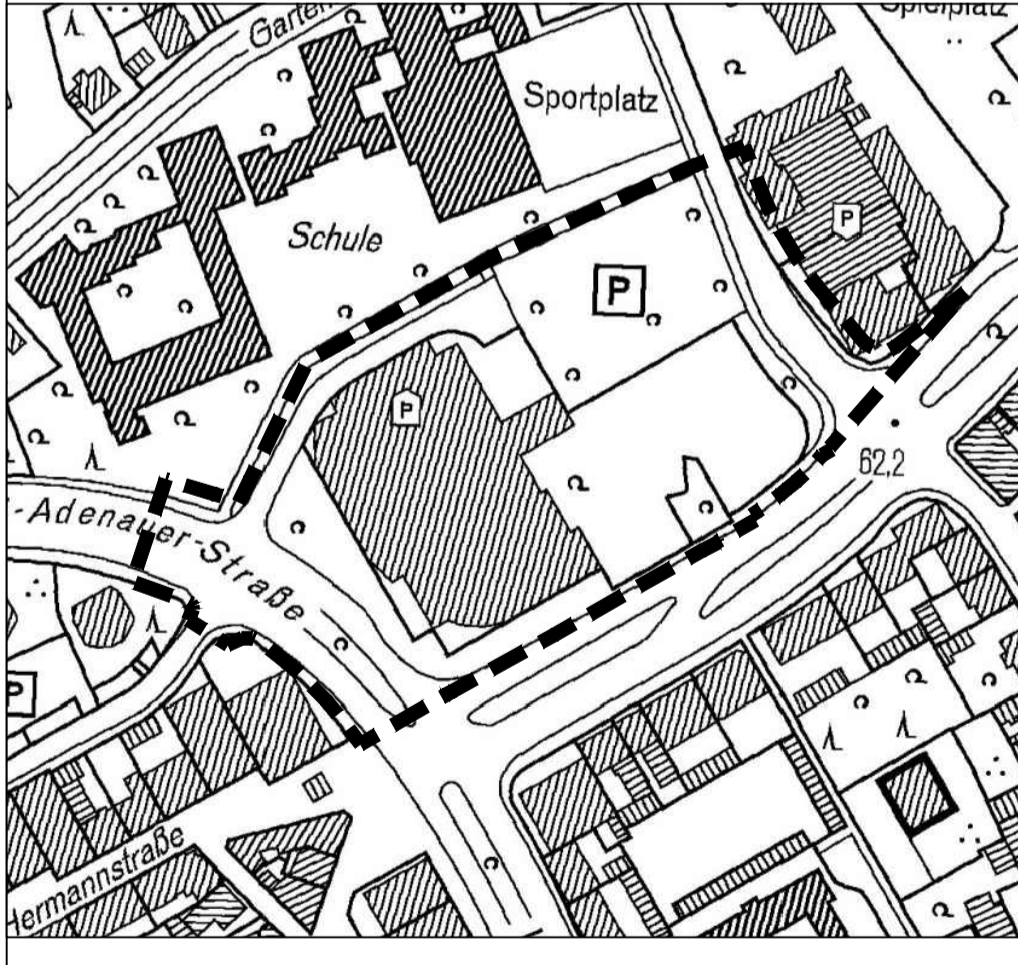
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) i.V.m. den Vorschriften
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
 - der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
 - der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193)
 - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. 1994 S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202)

Planverfasser: ASS Hamera | Groß-Rinck | Wegmann + Partner
Kanalstraße 28
40547 Düsseldorf

Investor:
Phoenix Herten GmbH
Büro Bonn
Annaberger Straße 28
53175 Bonn



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12 "Herten-Mitte, Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum"

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung im Sinne des § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
1,0 Grundflächenzahl (GRZ)
OK Oberkante der baulichen Anlagen (als Höchstgrenze)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO)
g geschlossene Bauweise
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche

- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans
 - 61,0 Bezugspunkt für geplante Höhe über NHN
 - Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

Sortimentsliste für die Stadt Herten

- | | | |
|--|--|--|
| <p>zentrenrelevante Sortimente
(Schnitt-)Blumen
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)
Bettwaren
Briefmarken und Münzen
Bücher
Elektrokleingeräte
Glas/Porzellan/Keramik
Hausrat/Haushaltswaren
Heimtextilien
Kurzwaren/Schneidebedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)
Lederwaren
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)
Musikinstrumente und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)
Papier/Büroartikel/Schreibwaren
Parfümerieartikel und Kosmetika
Schuhe
Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)
Uhren/Schmuck
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel),
Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände</p> | <p>nahversorgungsrelevante Sortimente*
(Schnitt-)Blumen
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)
Bettwaren
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)
Bücher
Elektrokleingeräte
Glas/Porzellan/Keramik
Hausrat/Haushaltswaren
Heimtextilien
Kurzwaren/Schneidebedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)
Lederwaren
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)
Musikinstrumente und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)
Papier/Büroartikel/Schreibwaren
Parfümerieartikel und Kosmetika
Schuhe
Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)
Uhren/Schmuck
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel),
Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände</p> | <p>nicht zentrenrelevante Sortimente**
Baumarktsortiment i. e. S.
Campingartikel (ohne Campingmöbel)
Elektrogeräte
Fahrräder und Zubehör
Gartengeräte (ohne Gartentische)
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)
Kinderwagen
Lampen/Leuchten
Matratzen
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
Pflanzen/Samen
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (hieraus NUR: lebendige Tiere)</p> |
|--|--|--|
- *gleichzeitig auch zentrenrelevant; **gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant, erläuternd, aber nicht abschließend.
Die Sortimentsliste der Stadt Herten beruht auf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 07/2019, die der Rat der Stadt Herten am 10.07.2019 als sonstige städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen hat. Detaillierte Erläuterungen zur Sortimentsliste der Stadt Herten und deren Zusammensetzung können der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden.