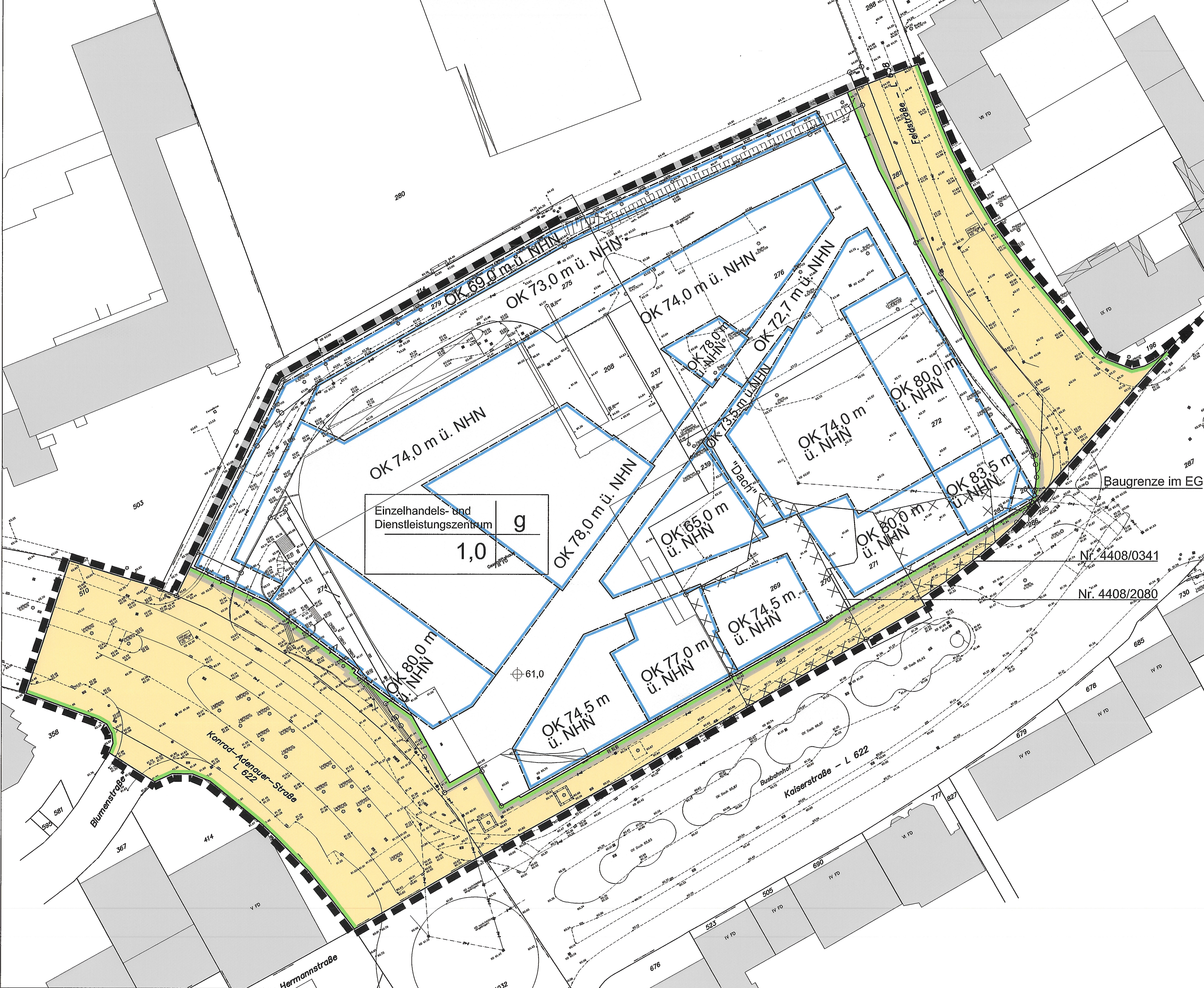




Planungsrechtliche Festsetzungen

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)
— Baugrenze
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. 7 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 Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

Sortimentsliste für die Stadt Herten		
zentrenrelevante Sortimente	nahversorgungsrelevante Sortimente*	nicht zentrenrelevante Sortimente**
Augenoptik Bekleidung (ohne Sportbekleidung) Bettwaren Briefmarken und Münzen Bücher Elektrokleingeräte Glas/Porzellan/Keramik Hausrat/Haushaltswaren Heimtextilien Kurzwaren/Schneiderbedarf/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 sowie Künstler- und Bastelbedarf Parfümerieartikel und Kosmetika Schuhe Spielwaren Sportartikel (inkl. Sportbekleidung) Uhren/Schmuck Wohnrichtungsbedarf (ohne Möbel, Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände)	(Schnitt-)Blumen Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel) Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren) Pharmazeutische Artikel (Apotheke) Zeitungenschriften Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (hieraus NUR: Zoologischer Bedarf)	Baumarktsortiment i. e. S. Campingartikel (ohne Campingmöbel) Elektrogroßgeräte Fahrräder und Zubehör Gardinen, Sicht-/Sonnenschutz Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel) Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör) Kindervagen Lampen/Leuchten Matratzen Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel) Pflanzen/Samen Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (hieraus NUR: lebendige Tiere)
*gleichzeitig auch zentrenrelevant; **gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant, erlaubend, 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.		

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 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 Büronutzungen 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 Büronutzungen
- Stellplatzanlagen (Parkhaus)
- Haustechnische Anlagen

1.2 zulässig Einzelhandelsortimente und Sortimentsgrößen

Einzelhandel ist zulässig mit einer Gesamtverkaufsfäche von bis zu 8.720 m².

Zulässig sind nahversorgungsrelevante und/oder zentrenrelevante Sortimente gem. der als Anlage beiliegenden Herten Sortimentsliste.

Für die folgenden Sortimente werden die jeweiligen Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt:

Nahrungs- und Genussmittel	2.600 m²
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
Elektrogroßgeräte	500 m²
(als Randsortiment in einem Elektrofachmarkt)	
Elektrokleingeräte	300 m²
(als Randsortiment in einem Elektrofachmarkt)	
Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat/Wohnrichtungsbedarf	800 m²
(als Haupt- oder Randsortiment von Hausrat- und Einrichtungsfachmärkten)	
Haus-, Bett-, Tischwäsche/Heimtextilien	500 m²
(als Randsortiment von Hausrat- und Einrichtungsfachmärkten)	
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

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 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 Einschnitt festgesetzt. Als Oberkante gilt für die festgesetzte Dachform Flachdach die Oberkante der Attika bzw. des Geländers.

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.

2.2 Stellplätze und Garagen, § 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO

Tiefgaragen sind in der überbaubaren und in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3. Stellplätze und Garagen, § 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.

4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB, §§ 114 und 23 Abs. 5 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.

5. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für Gebäude im Plangebiet sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Straßenverkehrslastbelastung der Feldstraße, Kaiserstraße und Konrad-Adenauer-Straße für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Dabei dürfen die Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden.

Nutzung	Mittelungspegel
Unterrichtsräume und Ähnliches, tags	50 dB(A)
für Büroräume und Ähnliches	55 dB(A)

Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z. B. Schallschutzwand, Schallschutzwand mit integrierter schallgedämmter Lüftungseinrichtung, vorgesetzte Glasscher, Außenlärm, Dachflächen, Wände etc. entsprechend der DIN 109 Ausg. 2018 zu verwenden. Die vorgenannten Schallschutzanforderungen sind im Rahmen der nach landesrechtlichen Vorschriften vorgeschriebenen schallschutztechnischen Nachweiseführung 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.

6. Anpflanzen 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 teilaniert. 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 ehemaligen Lagerbehälter im Untergrund lagern. Da der überwiegende Teil der Bohransätze 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 fachgutachterlicher 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 artenschutzrechtliche 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 „Schlägel & Eisen“ und über dem auf Raseneisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Distrikfeld „Gottes Gnaden“.

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeographische Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalsbehörde 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
Örtliche 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
Örtliche 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 01.09.2020
Örtliche Bekanntmachung	am 11.09.2020
Öffentliche Auslegung	vom 21.09.2020 bis einschließlich 25.10.2020
Salzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB	am 30.06.2021
Örtliche Bekanntmachung	am 02.07.2021

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

Herten, den 05.05.2021

OBVI

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit dem Ratsbeschluss vom 30.06.2021 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Herten, den 05.07.2021

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 02.08.2021 im Amtsblatt der Stadt Herten öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Herten, den 02.08.2021

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 1980 - PlanVZ 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1980 (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)
- der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202)

Planverfasser: ASS Hamerla | Gruß-Rinck | Wegmann + Partner
Kanalstraße 23
40547 Düsseldorf

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

STADT HERTEN

STADTPLANUNGSAMT

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

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

Maßstab: 1:500
Datum: 28.04.2021