

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 Gesamtverkaufsfläche von bis zu 13.620 m². Zulässig sind nahversorgungsrelevante und/oder zentrenrelevante Sortimente gem. der als Anlage beiliegenden Hertener Sortimentsliste.
 Für die folgenden Sortimente werden die jeweiligen Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt:
 Nahrungs- und Genussmittel 2.800 m²
 (als Hauptsortiment eines Lebensmittelcounters und eines Lebensmittelmarktes zzgl. eines Reformhauses, kleinteiliger 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/Wohnenrichtungsbedarf 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

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 Einschieb 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 Aufzugüberfahrten 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 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 Lärminderung zu treffen. Dabei dürfen die Immissionen, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden.

Raumart	Mittelungspegel
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 schalldämmter 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 Baurechtliche Festsetzung der Landesbauordnung - 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.

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
 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

OBVI

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

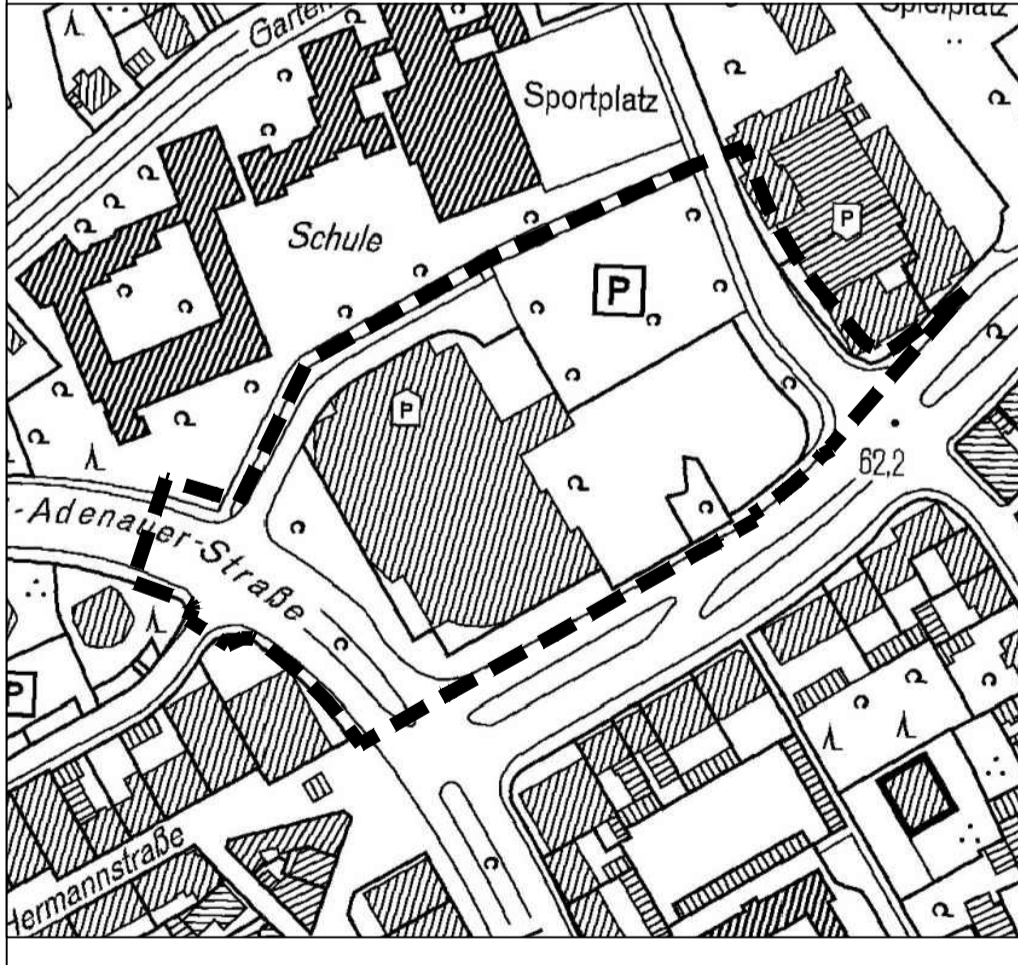
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) i.V.m. den Vorschriften
 a. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
 b. 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. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
 c. der Baurechtliche Festsetzung der 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)
 d. 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 Hamerla | 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.

Maßstab: 1:500
 Datum: 31.01.2020

Planungsrechtliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 22 und § 23 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 NNH
 x x x x 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	(Schnitt-)Blumen	Baumarktortimente i. e. S.
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	Campingartikel (ohne Campingmöbel)
Bettwaren	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	Fahrräder und Zubehör
Briefmarken und Münzen	Pharmazeutische Artikel (Apothek)	Gartenerzeugnisse (ohne Gartenmöbel)
Bücher	Zeiungen/Zeitschriften	Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)
Elektrokleingeräte	Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (hieraus NUR: Zoologischer Bedarf)	Kinderwagen
Glas/Porzellan/Keramik		Lampen/Leuchten
Hausrat/Haushaltswaren		Matratzen
Heimtextilien		Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
Kurwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)		Pflanzen/Samen
Lederwaren		Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (hieraus NUR: lebendige Tiere)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)		
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		

*gleichzeitig auch zentrenrelevant; **gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant, erläutern, 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.