

# Stadt Herten

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

### Begründung des Entwurfs

Stand: 04.02.2020

Vorhabenträger:

Phoenix Herten GmbH  
Büro Bonn  
Annaberger Straße 28  
53175 Bonn

**ASS**

ArchitekturStadtplanungStadtentwicklung Hamerla | Gruß-Rinck | Wegmann + Partner  
Kanalstraße 28 40547 Düsseldorf  
0211.55 02 460 | [www.archstadt.de](http://www.archstadt.de) | [due@archstadt.de](mailto:due@archstadt.de)

## Inhalt

Teil A Begründung.....	4
1. Planbereich, Planungsziel .....	4
2. Vorgaben und Bindungen.....	4
2.1 Regionalplan .....	4
2.2 Flächennutzungsplan .....	4
2.3 Bebauungspläne .....	5
2.4 Einzelhandelskonzept für die Stadt Herten.....	5
2.5 Restriktionen und Bindungen .....	5
2.5.1 Altlasten .....	5
2.5.2 Bodendenkmale .....	6
2.5.3 Kampfmittel.....	6
2.5.4 Bergbau .....	6
2.5.5 Artenschutz.....	6
3. Vorhaben (Vorhaben- und Erschließungsplan).....	7
3.1 Städtebauliche Struktur des Vorhabens .....	7
3.2 Nutzungsstruktur des Vorhabens .....	8
3.3 Erschließung des Vorhabens/Stellplätze .....	8
3.4 Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung .....	9
3.5 Technische Ver- und Entsorgung des Vorhabens .....	13
4. Festsetzungen des Bebauungsplans.....	13
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	13
4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	15
4.3 Höhe der baulichen Nutzung.....	15
4.4 Festsetzungen gegen Immissionen .....	16
4.4.1 Lärmimmissionen des Vorhabens .....	16
4.4.2 Lärmimmissionen des Verkehrs auf das Vorhaben .....	17
4.4.3 Lärmimmissionen des Verkehrs außerhalb des Vorhabens.....	17
5. Auswirkungen des Einzelhandelsvorhabens.....	19
5.0 Vorbemerkung.....	19
5.1 Vorhaben .....	20
5.2 Inhalt und Systematik des Gutachtens .....	21
5.3 Wettbewerbssituation und Ableitung der Untersuchungsräume.....	24
5.4 Städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Herten.....	25
5.5 Städtebauliche Auswirkungen auf die weiteren zentralen Versorgungsbereiche und (Nah-) Versorgungsstrukturen in Herten.....	25
5.6 Städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und (Nah-) Versorgungsstrukturen in Umlandkommunen.....	25
5.7 Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen .....	25

Teil B Umweltbericht .....	28
1. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes .....	28
2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	30
2.1 Bestandsaufnahme des aktuellen Umweltzustands (Basis-Szenario).....	30
2.1.1 Tiere, Pflanzen, Artenschutz .....	30
2.1.2 Boden .....	30
2.1.3 Wasser.....	30
2.1.4 Klima.....	31
2.1.5 Luft.....	31
2.1.6 Mensch, menschliche Gesundheit.....	31
2.1.7 Landschaft, Ortsbild .....	31
2.1.8 Kultur- und Sachgüter .....	31
2.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	31
2.2.1 Tiere, Pflanzen, Artenschutz .....	31
2.2.2 Boden .....	31
2.2.3 Wasser.....	31
2.2.4 Klima.....	31
2.2.5 Luft.....	32
2.2.6 Mensch, menschliche Gesundheit.....	32
2.2.7 Landschaft, Ortsbild .....	32
2.2.8 Kultur- und Sachgüter .....	32
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	32
2.3.1 Tiere, Pflanzen, Artenschutz .....	32
2.3.2 Boden .....	32
2.3.3 Wasser.....	33
2.3.4 Klima.....	34
2.3.5 Luft.....	34
2.3.6 Mensch, menschliche Gesundheit.....	34
2.3.7 Landschaft, Ortsbild .....	36
2.3.8 Kultur- und Sachgüter .....	36
2.4 Maßnahmen zur Minderung der nachteiligen Auswirkungen .....	37
2.5 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB) sowie die baulichen oder sonstigen technischen Maßnahmen zur Verhinderung oder Minderung dieser Auswirkungen .....	37
2.6 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern / Belangen .....	37
3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	37
4. Zusätzliche Ausführungen .....	37
4.1 Methodische Merkmale .....	37
4.1.1 Verwendete Gutachten.....	37
4.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind .....	38
4.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	38
Anhang.....	39
Sortimentsliste für die Stadt Herten - Langfassung.....	39

## Teil A Begründung

### 1. Planbereich, Planungsziel

Das Plangebiet liegt in der Innenstadt von Herten und im Bereich des ehemaligen Herten-Forums mit angrenzenden Flächen zwischen Feldstraße, Kaiserstraße, Konrad-Adenauer-Straße und Blumenstraße.

Das Plangebiet umfasst die für den Vorhaben- und Erschließungsplan benötigten Flächen des inzwischen geschlossenen und abgebrochenen Einkaufszentrums „Herten-Forum“ und die östlich angrenzende Brachfläche, die in den vergangenen Jahren als PKW-Stellplatz genutzt wurde sowie darüber hinaus die umschließenden öffentlichen Verkehrsflächen und die öffentliche Grünfläche im Norden, die die Fußwegeverbindung nördlich der Blumenstraße beinhaltet.

Die Fläche des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat eine Größe von rund 23.140 m<sup>2</sup>.

Anlass und Ziel des Planverfahrens ist die Errichtung eines innerstädtischen Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums.

Hierzu hat die Vorhabenträgerin, die Phoenix Herten GmbH (vormals Phoenix Mettmann B.V.), am 27.06.2018 den Antrag gestellt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Errichtung eines innerstädtischen Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums aufzustellen, nachdem sie die Flächen des ehemaligen Herten-Forums erworben hat.

Für die Realisierung des geplanten Vorhabens ist die Änderung des vorhandenen Planungsrechts und der Erwerb von angrenzenden Flächen, die im Eigentum der Stadt Herten sind, erforderlich. Die Vorhabenträgerin hat mit der Stadt Herten hierzu eine vertragliche Vereinbarung getroffen.

In der Sitzung des Rats der Stadt Herten am 11.07.2018 hat dieser dem Antrag des Vorhabenträgers zugestimmt und die Aufstellung gemäß § 12 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 "Herten-Mitte, Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum" sowie die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans hat sich im Verlauf des Verfahrens nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verändert. Teilflächen werden von der Stadt Herten hinzu erworben, Flächen des Vorhabenträgers an den umgrenzenden Straßen werden an die Stadt Herten übertragen.

Die Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gekennzeichnet.

### 2. Vorgaben und Bindungen

#### 2.1 Regionalplan

Der Regionalplan Regierungsbezirk Münster - Teilabschnitt Emscher - Lippe stellt den Vorhabenbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich" dar.

#### 2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Herten stellt den Vorhabenbereich als gemischte Baufläche (M) dar. Aus dieser gemischten Baufläche ist ein Kerngebiet zulässigerweise entwickelbar. Die Unterbringung von Einkaufszentren ist in Kerngebieten

grundsätzlich zulässig. Das Vorhaben wird dementsprechend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 2.3 **Bebauungspläne**

Folgende Bebauungspläne waren bisher im Plangebiet und seiner Umgebung für das Vorhaben maßgeblich und in Kraft:

- Bebauungsplan Nr. 1 „Sanierung Innenstadt“, in Kraft getreten am 19.09.1962, für das Gebiet rund um den Innenstadtring;
- Bebauungsplan Nr. 13a (I) „Innenstadt Ost“, in Kraft getreten am 04.08.1971, für das Gebiet südlich der Kaiserstraße, westlich der Schützenstraße und nördlich der Vitusstraße bis einschließlich einer Bautiefe westlich des Ostrings (Theodor-Heuss-Straße), setzt Kerngebiet und Fläche für Gemeinbedarf „Schule“ fest;
- Bebauungsplan Nr. 13a (II) „Gelände Schweisfurth, Innenstadt“, rechtskräftig seit 18.02.1978, für das Gebiet südlich der Gartenstraße, westlich der Feldstraße, nördlich der Kaiserstraße und nordöstlich der Konrad-Adenauer-Straße, setzt für das Vorhabengebiet Kerngebiet und Mischgebiet fest und für den Bereich des Gymnasiums eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Jugendheim“ fest;
- Bebauungsplan Nr. 13a (IV) „Schürmanns Wiese“, rechtskräftig seit 02.02.1971, für das Gebiet südlich der Gartenstraße, östlich der Feldstraße und nördlich der Kaiserstraße, setzt Mischgebiet und Kerngebiet fest.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll nun die entgegenstehenden Pläne überlagern. Die Gemeinbedarfsfläche der nördlich angrenzenden Schule wird nicht tangiert.

## 2.4 **Einzelhandelskonzept für die Stadt Herten**

Das Vorhabengebiet ist Teil des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt Herten“.

Die Stadt Herten hat ihr Einzelhandelskonzept überarbeiten lassen. Der Rat der Stadt Herten hat die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Herten (Stadt + Handel, Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbH, Dortmund, 07.2019) am 10.07.2019 als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB beschlossen. Das Konzept ist somit in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Darüber hinaus wurde eine Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung des Einzelhandelszentrums erstellt (siehe Kapitel 5. Einzelhandelsauswirkungen).

## 2.5 **Restriktionen und Bindungen**

### 2.5.1 **Altlasten**

Die Flächen des Geltungsbereichs umfassen zwei Flächen, die im Altlastenkataster des Landes NRW erfasst sind. Die Flächen sind zeichnerisch dargestellt.

Der Standort Nr. 4408/0341 „Tankstelle Kaiserstraße 81 / Feldstraße“ ist im Bebauungsplan zeichnerisch gekennzeichnet. Dieser Standort wurde 2008 teilsaniert. 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.

Nach Aussage des Gutachters ist aufgrund der Recherche und Bohrergebnissen mit mehreren Mehransätzen davon auszugehen, dass sämtliche unterirdische Bauwerksanteile (Fundamente, Bodenplatten, aufgehendes Mauerwerk) der ehemaligen Bebauung auf diesem Grundstück noch vorhanden sind.

Auf Grund der durchgeführten Bohrungen können keine Aussagen getroffen werden, ob noch Reste der damaligen Lagerbehälter im Untergrund lagern. Da der überwiegende Teil der Bohransätze auf Bohrhindernisse in Form von Betonbruch getroffen ist, liegt der Verdacht nah, dass diese Lagerbehälter in der Vergangenheit schon entfernt worden sind. Es wird empfohlen, im Zuge des Neubauvorhabens, diesen Verdachtspunkt fachgutachterlich zu begleiten und dann gegebenenfalls während der Baumaßnahme weitere Untersuchungen durchzuführen.

Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Der Geltungsbereich umfasst den Altstandort des fleischverarbeitenden Betriebs Schweisfurth GmbH.

Nach Rückbau der Werksgebäude sind Unterkellerungen und Mauerwerk im Boden verblieben, ebenso die versandeten Tanks der Tankstelle. Alle sanierungsbedürftigen Untergrundverunreinigungen im Bereich der Tankstelle wurden entfernt.

Das ehemalige Herten-Forum (Einkaufszentrum, Kino und Parkhaus) wurde vollständig abgebrochen.

Für den Abbruch wurde eine aktuelle orientierende umwelttechnische Untersuchung durchgeführt (Orientierende Umwelttechnik Untersuchung „Forum“ in Herten, Projekt-Nr. 120374, CDM Smith Consult GmbH, Bochum vom 15.03.2019).

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass Maßnahmen zur Abwehr akuter Gefahren nicht zu ergreifen sind, eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch nicht abzuleiten ist. Unter Berücksichtigung des Belastungsgrads anstehender Auffüllungen lassen sich nachteilige Beeinflussungen des Grundwassers nicht gänzlich ausschließen. Mittelfristig sollten, unter Berücksichtigung der geplanten Neubebauung, Maßnahmen erarbeitet werden, um nachteilige Beeinflussungen des Grundwassers dauerhaft auszuschließen.

### **2.5.2 Bodendenkmale**

Bodendenkmale sind im Planbereich nicht bekannt. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis auf das Verhalten bei Bodenfunden.

### **2.5.3 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. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

### **2.5.4 Bergbau**

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Schlägel & Eisen“ und über dem auf Raseneisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Distriktfeld „Gottes Gnaden“. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

### **2.5.5 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, da keine planungsrelevanten Vogelarten, keine Fledermäuse vorkommen. Für Amphibien oder andere planungsrelevante und/oder geschätzte Arten bestehen keine geeigneten Lebensräume.

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. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Die Rodung des Geländes erfolgte bis zum 28.02.2019. Der Abbruch ist unter Beachtung der o.a. Schutzregelungen erfolgt.

### **3. Vorhaben (Vorhaben- und Erschließungsplan)**

#### **3.1 Städtebauliche Struktur des Vorhabens**

Die Darstellung des geplanten Vorhabens erfolgt im „Vorhaben- und Erschließungsplan“ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Herten-Mitte, Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum“. Dieser stellt die geplante Erschließung, Nutzungen sowie die bauliche Struktur und Gestaltung dar. Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst das Grundstück des Vorhabens mit ca. 16.245 m<sup>2</sup>. Die Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus mehreren Blättern und bildet das Vorhaben mit Lageplan, Grundrissen, Schnitten und Ansichten ab.

Das "Neue Forum Herten" stellt ein hochwertiges, urbanes, innerstädtisches Quartier mit einem Mix aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Freizeiteinrichtungen sowie Büro und Praxen dar.

Das "Neue Forum Herten" bildet eine Abrundung des bisherigen Angebots der Innenstadt Herten und ist bewusst nicht als ein geschlossenes Gebäude mit innerer Mall konzipiert. Die aus drei Gebäuden und offenen Gassen bestehende Struktur ergänzt die umgebenden Bauten und wirkt einladend und transparent.

Die städtebauliche Gliederung des Objekts betont einen Hochpunkt mit einer fünfgeschossigen Bebauung an der Ecke Kaiserstraße/Feldstraße und nimmt hier Bezug auf die benachbarte Bebauung. Parallel zur Kaiserstraße und zum Busbahnhof werden dreigeschossige Bauten angeordnet und definieren die notwendige Straßenfront. Zur Konrad-Adenauer-Straße steigt die Bebauung auf vier Geschosse, die diagonale innere Wegeachse wird von dreigeschossigen Bauten begleitet. Die innere Gasse folgt dem Verlauf der ansteigenden Topografie zur Feldstraße. Die inneren Gassen definieren einen dreieckigen Platz, der sich als Mittelpunkt des Zentrums gut als Standort für Gastronomie mit Außengastronomie eignet.

Den nördlichen Rücken der Bebauung bildet das Parkhaus mit vier Nutzungsebenen. Es ist als offene Parkpalette geplant, die durch intensive Begrünung an Rankgerüsten den Übergang zur nördlich angrenzenden Wegeverbindung zwischen Konrad-Adenauer-Straße und Feldstraße schafft.

Die geplanten Baukörper ermöglichen es, die Verkehrsflächen der Feldstraße und der Konrad-Adenauer-Straße auszuweiten und attraktive Fußgängerflächen zu schaffen.

Die Erschließung des Vorhabens erfolgt für den Kundenverkehr ausschließlich über die Konrad-Adenauer-Straße, die Anlieferung erfolgt von der Konrad-Adenauer-Straße und der Feldstraße.

Die geplanten Nutzungen des Vorhabens, die bauliche Gestaltung des Vorhabens (Fassaden, Werbeanlagen, Freianlagen und Begrünung), die Einbindung in die vorhandenen

öffentlichen Verkehrsflächen und die Erschließung werden innerhalb des Durchführungsvertrags in Abstimmung zwischen Vorhabenträgerin und Stadt Herten einvernehmlich vereinbart. Der Durchführungsvertrag wird vor Satzungsbeschluss geschlossen.

### 3.2 Nutzungsstruktur des Vorhabens

Die geplanten Nutzungen des „Neuen Forum Herten“ umfassen als „Anker“ einen Lebensmittelsupermarkt und einen Lebensmitteldiscounter. Dieses Angebot mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird abgerundet durch einen Drogeriemarkt.

Zusätzlich umfasst das Einzelhandelsangebot weitere unterschiedlich dimensionierte Handelsflächen für die zentrenrelevanten Sortimente wie z.B. Bekleidung, Schuhe, Sport, Heimtextilien, Elektronik, Bücher und Uhren/Schmuck.

Die Größe des Vorhabens beträgt:

Bruttogeschossfläche Gesamt (einschl. Parken und Technik)	ca. 43.560 m <sup>2</sup>
Bruttogeschossfläche Einzelhandel	ca. 14.930 m <sup>2</sup>
Bruttogeschossfläche Büro	ca. 9.700 m <sup>2</sup>

Die Größen der Verkaufsflächen und sonstigen Nutzflächen betragen:

Verkaufsfläche Einzelhandel	ca. 8.200 m <sup>2</sup>
Nutzfläche Gastronomie	ca. 800 m <sup>2</sup>
Nutzfläche Sport/Fitness	ca. 1.460 m <sup>2</sup>
Nutzfläche Büro/Verwaltung	ca. 3.140 m <sup>2</sup>
Nutzfläche Praxen	ca. 710 m <sup>2</sup>

Die genaue Struktur der Anbieter und die Flächengrößen liegen erst in späteren Vermietungsständen bis zur Eröffnung fest und sind zurzeit nur beispielhaft. Wie in jedem Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum ist das Angebot nicht fix und einer gewissen Entwicklung unterworfen. Spätere Veränderungen der einzelnen Nutzungen, der Sortimente, der Flächengrößen oder der Betreiber sind möglich und innerhalb der Bestandszeit eines solchen Zentrums auch üblich. Die notwendigen Bauleitplanerischen Regelungen müssen diesem Umstand Rechnung tragen. Trotz der notwendigen Definition des Vorhabens muss eine Entwicklungsfähigkeit zur Anpassung an die zukünftigen Markterfordernisse gegeben sein.

Aus diesem Grund sind in der durchgeführten Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung eine Vielzahl von möglichen Sortimenten und Sortimentsgrößen untersucht worden, die Obergrenzen definieren und so als „Baukasten“ für die spätere Entwicklung des Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums dienen können. Die maximal möglichen Verkaufsflächen der Sortimente sind im Kapitel 5. Einzelhandelsauswirkungen dargestellt.

Daher erfolgt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Festsetzung des Vorhabens „Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum“ mit einer Definition der zulässigen Nutzungen und der Festsetzung der Sortimentsobergrenzen. Die oben angeführten Einzelflächen des Vorhabens liegen immer unterhalb dieser Obergrenzen und werden daher nicht Gegenstand der Festsetzungen.

### 3.3 Erschließung des Vorhabens/Stellplätze

Das Vorhaben liegt in der Innenstadt an den Haupteerschließungsstraßen Konrad-Adenauer-Straße (L 622) und Feldstraße (L 638) sowie unmittelbar am Zentralen Omnibusbahnhof der Stadt Herten in der Kaiserstraße (L 622).



Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr (Kunden) erfolgt ausschließlich über die Zu- und Ausfahrt Konrad-Adenauer-Straße. Von der Konrad-Adenauer-Straße kann aus Richtung Süden rechts in das Vorhaben eingebogen werden. Der Zufahrtsverkehr aus Richtung Nordwesten kann die vorhandene Linksabbiegespur in der Konrad-Adenauer-Straße nutzen, um die Zufahrt im Nordwesten zu erreichen. Die Ausfahrt der Kundenverkehre aus dem Vorhaben erfolgt über zwei Ausfahrts Spuren auf die Konrad-Adenauer-Straße nach Norden oder nach Süden. Eine Kundenausfahrt zur Feldstraße ist nicht gegeben.

Für das Vorhaben wurde die benötigte Zahl der Stellplätze auf der Grundlage der in Ziffer 3.2 genannten Nutzungen ermittelt. Für die Gastronomie wurde kein eigenständiger Ansatz berechnet, da deren Nutzer in der Regel aus Nutzern des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums bestehen. Zusätzlich werden sogenannte Mitnahmeeffekte (Kunden des Vorhabens sind auch aus anderen Gründen in der Innenstadt) und Konkurrenzeffekte (Anteil der Kunden die bisher bei Mitbewerbern in der Umgebung eingekauft haben) als Minderung berücksichtigt.

Der Stellplatzbedarf beträgt nach Berechnung (EAR 05) ca. 371 Stellplätze, die in die Verkehrs- und Schallschutzberechnungen eingeflossen sind. Tatsächlich werden ca. 390 Stellplätze im Vorhaben vorgesehen, um mehr Komfort für die Nutzer zu bieten.

Fahrradabstellanlagen werden im Bereich der Zugänge angeordnet, für Mitarbeiter werden Fahrradabstellanlagen im Parkhaus geschaffen. Die genaue Anzahl, Lage und Beschaffenheit wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Die Anlieferung erfolgt an der Konrad-Adenauer-Straße und/oder an der Feldstraße. An der Konrad-Adenauer-Straße kann zu- und ausgefahren werden. Es ist (nur für den Lieferverkehr) möglich innerhalb des Vorhabens bis zur Ausfahrt Feldstraße zu fahren. An der Feldstraße ist nur (für den Anlieferverkehr) die Zufahrt aus Norden (rechts rein) und die Ausfahrt nach Süden (rechts raus) möglich. Ein Fahrbahnteiler in der Feldstraße wird verbotene Linksabbiegeversuche verhindern.

Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens werden angrenzend an das Vorhaben die Straßenseitenräume der Konrad-Adenauer-Straße und der Feldstraße für die Fußgänger und Radfahrer umgestaltet.

### **3.4 Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung**

Zum Nachweis der verkehrlichen Erschließung und zur Ermittlung möglicher verkehrlicher Auswirkungen wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt (Neues Forum Herten, Verkehrsuntersuchung, Projektnr. 1879, Blanke Ambrosius Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Bochum, Januar 2020).

Zusätzlich wird auf Wunsch des Straßenbaulastträgers „Landesbetrieb Straßen.NRW“ eine rechnerische Simulation im Verkehrsnetz mit den Auswirkungen auf die benachbarten Knoten vorgenommen. Die Ergebnisse dieser Simulation werden von Straßen.NRW und der Stadt Herten noch vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans erörtert und sich ggf. ergebende Erkenntnisse zum Satzungsbeschluss berücksichtigt.

In der vorliegenden Verkehrsuntersuchung wurde die heutige Vorbelastung der maßgeblich betroffenen Knotenpunkte ermittelt und mit den Zusatzverkehren der geplanten Nutzungen zu maßgebenden Prognose-Verkehrsbelastungen überlagert. Auf der Basis der Prognose-Frequenzen wurde dann die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität der angrenzenden Knotenpunkte Kaiserstraße / Feldstraße / Schützenstraße und Konrad-Adenauer-Straße / Kaiserstraße / Theodor-Heuss-Straße sowie der geplanten Anbindung des Neuen Forum Herten an die Konrad-Adenauer-Straße bewertet.

Zur Beschreibung der bestehenden Verkehrssituation wurden an den beiden unmittelbar betroffenen Knotenpunkten Konrad-Adenauer-Straße / Theodor-Heuss-Straße / Kaiserstraße und Kaiserstraße /Feldstraße / Schützenstraße am Dienstag, den 27. November 2018 im Zeitraum 15.00 und 18.00 Uhr Verkehrszählungen durchgeführt. Die Verkehrsbelastungen an den Knotenpunkten wurden abbiegescharf unterteilt nach Pkw und Lieferwagen, Lkw und Bussen, Lastzügen, motorisierten Zweirädern sowie Fahrrädern und Fußgängern erhoben.

Grundlage der Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargelegten Nutzungsvorgaben und die geplanten Mietflächen. Für das gesamte Handelszentrum sind Nutzungen aus den Bereichen Handel, Gastronomie, Sport, Büro/Verwaltung und Praxen vorgesehen.

Für den Nutzungsbereich Gastronomie werden im Sinne der Verkehrserzeugungsrechnungen explizit keine eigenständigen Kfz-Frequenzen in Ansatz gebracht. Dies vor dem Hintergrund, dass gastronomische Einrichtungen mittlerweile untrennbar mit der Entwicklung von Innenstädten, Einzelhandelszentren, Einkaufszentren usw. verbunden sind, mit dem vordringlichen Ziel, dass die Kunden ihren Einkaufsbummel unterbrechen und somit die Aufenthaltszeiten und Verweildauern entsprechend verlängert werden. Darüber hinaus werden gastronomische Einrichtungen verstärkt auch von Beschäftigten frequentiert. Dies ist im vorliegenden Fall sowohl für die Beschäftigten des Einzelhandels als auch für die Beschäftigten der Dienstleistungsnutzungen zu erwarten.

In der Überlagerung der Kfz-Frequenzen aus den verschiedenen Nutzungsbereichen ergeben sich auf der Basis der im Rahmen der Verkehrserzeugung zugrunde gelegten Berechnungsansätze und Annahmen in den maßgeblich zu betrachtenden Stundenintervallen an einem Normalwerktag folgende Zusatzverkehrsanteile:

	Zielverkehr	Quellverkehr
15.00 - 16.00 Uhr: .....	310 Kfz/h.....	297 Kfz/h
16.00 - 17.00 Uhr: .....	286 Kfz/h.....	300 Kfz/h
17.00 - 18.00 Uhr: .....	288 Kfz/h.....	299 Kfz/h

Als vorhabenbezogene Tagesgesamtbelastung ergibt sich jeweils im Zielverkehr und im Quellverkehr ein Zusatzaufkommen von 3.332 Kfz/Tag, aufgeteilt nach Nutzergruppen:

2.499 Kfz/Tag	Einzelhandel Kundenverkehr
105 Kfz/Tag	Einzelhandel Beschäftigte
37 Kfz/Tag	Einzelhandel Lieferverkehr
17 Kfz/Tag	Büro Kunden- und Besucherverkehr
75 Kfz/Tag	Büro Beschäftigtenverkehr
6 Kfz/Tag	Büro Lieferverkehr
377 Kfz/Tag	Arztpraxis Kundenverkehr
11 Kfz/Tag	Arztpraxis Beschäftigtenverkehr
1 Kfz/Tag	Arztpraxis Lieferverkehr
297 Kfz/Tag	Fitness Kundenverkehr
6 Kfz/Tag	Fitness Beschäftigtenverkehr
1 Kfz/Tag	Fitness Lieferverkehr

Im vorliegenden Fall ergeben sich die für die Beurteilung der Leistungsfähigkeit von Verkehrsanlagen maßgebenden PROGNOSE-Verkehrsbelastungen durch die Überlage-

rung der Analyse-Verkehrsbelastungen (ermittelt durch Erhebungen vor Ort) mit den zuvor dargestellten, rechnerischen Zusatzverkehren der geplanten Nutzungen. In der Nachmittagsspitzenstunde eines Normalwerktages werden daher für die unmittelbar betroffenen Knotenpunkte folgende Verkehrszunahmen angesetzt.

	ANALYSE	ZUSATZ	PROGNOSE	ZUNAHME
Kaiserstraße / Feldstraße / Schützenstraße	2.272 Kfz/h	293 Kfz/h	2.565 Kfz/h	12,9 %
Konrad-Adenauer-Straße / Theodor-Heuss-Straße / Kaiserstraße	1.463 Kfz/h	410 Kfz/h	1.873 Kfz/h	28,0 %
Konrad-Adenauer-Straße / Zufahrt Forum Herten	1.015 Kfz/h	586 Kfz/h	1.601 Kfz/h	57,7 %

Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit an den unmittelbar betroffenen Knotenpunkten erfolgt auf der Grundlage der Berechnungsverfahren nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS.

In der verkehrstechnischen Gesamtbetrachtung ergeben sich für die maßgeblich betroffenen Knotenpunkte folgende Bewertungen.

#### Kaiserstraße / Feldstraße / Schützenstraße

Als Grundlage der Leistungsüberprüfung wird das Festzeiterersatzprogramm für SP11 mit einer Umlaufzeit von 90 sec und einem 3-Phasen-System herangezogen.

Die detaillierten Leistungsfähigkeitsberechnungen verdeutlichen, dass in der Analyse in nahezu allen Knotenzufahrten mit den zugrunde gelegten Grünzeiten angemessene Verkehrsqualitäten gewährleistet werden können.

Der Schwellenwert einer ausreichenden Verkehrsqualität von 70 sec/Fz mittlerer Wartezeit wird in den meisten Verkehrsströmen bzw. Signalgruppen unterschritten.

Lediglich für den Linksabbieger aus der nördlichen Zufahrt Kaiserstraße weisen die HBS-Berechnungen in der Analyse eine rechnerische mittlere Wartezeit von mehr als 200 sec/Fz und demnach eine mangelhafte Verkehrsqualität der Stufe E auf.

Bedingt durch die geplanten Nutzungen innerhalb des Neuen Forum Herten werden sich die Verkehrsbelastungen in den betroffenen Verkehrsströmen zwangsläufig erhöhen. Diese Zunahmen der Kfz-Frequenzen führen in dem bereits unter den Analyse-Belastungen kritischen Linksabbiegestrom der nördlichen Kaiserstraße zu keiner veränderten Bewertung.

Unter den Prognose-Verkehrsbelastungen wird zusätzlich in dem Geradeausstrom der nördlichen Zufahrt Kaiserstraße (K2) der Schwellenwert einer ausreichenden Leistungsfähigkeit von 70 sec/Fz leicht überschritten. In diesem Verkehrsstrom wird sich Verkehrsqualität von der Stufe D in die Stufe E verschlechtern.

In der verkehrstechnischen Gesamtbetrachtung führen die zugrunde gelegten Zusatzverkehre aus dem geplanten Vorhaben zur einer veränderten Bewertung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Kaiserstraße / Feldstraße / Schützenstraße gegenüber der bereits bestehenden Verkehrssituation.

Im Zusammenhang mit der Realisierung des Neuen Forum Herten sollte demnach eine Überprüfung und Anpassung der Signalsteuerung am Knotenpunkt Kaiserstraße / Feldstraße / Schützenstraße vorgenommen werden.

### Konrad-Adenauer-Straße / Theodor-Heuss-Straße / Kaiserstraße

Grundlage der Leistungsfähigkeitsüberprüfung ist der bestehende Kreisverkehrsplatz mit jeweils einspurigen Kreiszufahrten und einstreifiger Kreisfahrbahn als auch ein Kreisverkehrsplatz mit jeweils einspurigen Kreiszufahrten und zweistreifig befahrbarer Kreisfahrbahn.

In der Analyse kann die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer in allen Kreiszufahrten den Kreisverkehr nahezu ungehindert passieren. Die Wartezeiten sind mit weniger als 10 sec/Fz sehr kurz. Die Verkehrsqualität ist als sehr gut (Stufe A) zu bezeichnen.

Bedingt durch die Zusatzverkehre des geplanten Vorhabens werden sich die mittleren Wartezeiten in allen Kreiszufahrten leicht erhöhen.

Entsprechend dieser Zunahmen der mittleren Wartezeiten wird sich die Verkehrsqualität in den beiden Zufahrten Theodor-Heuss-Straße und Kaiserstraße um eine Stufe nur leicht verschlechtern jedoch in der Zufahrt Konrad-Adenauer-Straße deutlich und spürbar um drei Stufen verschlechtern.

Dennoch ergibt sich nach den HBS-Berechnungen auch unter den Prognose-Verkehrsbelastungen eine ausreichende Verkehrsqualität der Stufe D.

Unter den Prognose-Verkehrsbelastungen ergeben sich in der Nachmittagsspitzenstunde Kapazitätsreserven von mehr als 310 Fz/h in der Kreiszufahrt Kaiserstraße, von mehr als 230 Fz/h in der Kreiszufahrt Theodor-Heuss-Straße und von mehr als 80 Fz/h in der Kreiszufahrt Konrad-Adenauer-Straße.

### Konrad-Adenauer-Straße / Zufahrt Neues Forum Herten

Hinsichtlich der Straßenraumaufteilung der Konrad-Adenauer-Straße wird für den Kfz-Verkehr im Wesentlichen die Bestandssituation zugrunde gelegt. Bei der Ausfahrt von den Parkieranlagen des Forum Herten sollte zur Steigerung der Leistungsfähigkeit eine Führung des ausfahrenden Kfz-Verkehrs auf zwei Fahrspuren vorgesehen werden. Für den Knotenpunkt ist nicht zuletzt aus Sicherheitsaspekten eine Signalisierung erforderlich.

In den beiden Hauptströmen der Konrad-Adenauer-Straße ergeben sich mit maximal ca. 11 sec/Fz nur sehr geringe Wartezeiten und eine Verkehrsqualität der Stufe A. Alle während der Sperrzeit ankommenden Kraftfahrzeuge können in der nachfolgenden Freigabezeit weiterfahren.

Für den Linksabbieger von der Konrad-Adenauer-Straße aus westlicher Richtung liegen die mittleren Wartezeiten in einer Größenordnung von ca. 50 sec/Fz mit einer ausreichenden Verkehrsqualität der Stufe D. Die 95%-Rückstaulänge wird mit 32 m berechnet und mit dem Bestand entsprechend abgedeckt.

Bei der Ausfahrt von den Parkieranlagen des Forum Herten ergeben sich für den Linkseinbiegestrom mittlere Wartezeiten von ca. 47 sec/Fz und für den Rechtseinbiegestrom von ca. 35 sec/Fz. Dies entspricht den Verkehrsqualitäten der Stufen C bzw. B.

Zu beachten ist die 95%-Rückstaulänge in der östlichen Zufahrt Konrad-Adenauer-Straße. Diese wird in der betrachteten Nachmittagsspitzenstunde mit 49 m berechnet. Bei einer zur Verfügung stehenden Aufstelllänge von ca. 55 m kann ein Überstauen des Fußgängerüberweges am stromabwärts gelegenen Kreisverkehr mit der Kaiserstraße zu Spitzenzeiten rechnerisch ausgeschlossen werden.

Zur Maximierung der Kfz-Grünzeiten sollte die Freigabe der Fußgänger in der westlichen Zufahrt Konrad-Adenauer-Straße nur auf Anforderung erfolgen.

Darüber hinaus sollten auch - wie bereits in den Berechnungen dargestellt - in der Zufahrt Forum Herten separate Fahrspuren für den Linkseinbieger und den Rechtseinbieger mit Aufstelllängen von jeweils mindestens 61 m hergestellt werden.

### 3.5 Technische Ver- und Entsorgung des Vorhabens

#### Versorgung

Die Versorgung des Vorhabens mit Strom, Gas, Wasser und Kommunikationsmedien erfolgt durch den Anschluss an umgebende vorhandene Netze der Versorgungsträger.

#### Entsorgung

Die Entsorgung von Schutz- und Niederschlagswasser erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird gesammelt und dem städtischen Kanalnetz zugeführt.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird durch die extensive Begrünung teilweise zurückgehalten und im Anschluss zusammen mit dem Niederschlagswasser der Freiflächen in das umliegende bestehende Kanalnetz abgegeben.

Das Niederschlagswasser bis zum sogenannten 5-jährigen Ereignis wird direkt eingeleitet. Höhere Niederschlagswassermengen werden auf dem Grundstück zurückgehalten und gedrosselt eingeleitet.

Die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist nicht möglich.

## 4. Festsetzungen des Bebauungsplans

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Bereich gekennzeichnet, der den Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst.

Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB ist „im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (ist) die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben **nicht** an die Festsetzungen nach § 9 und nach der auf Grund von § 9a erlassenen Verordnung gebunden.“

Auf dieser Grundlage hat die Stadt Herten entschieden, kein Baugebiet auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festzusetzen.

Innerhalb dieses Bereichs wird nur das Vorhaben „Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum“ zulässig, zu dem sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag mit der Stadt Herten verpflichtet hat (siehe hierzu auch 2. Vorhaben).

Zulässig sind Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Büronutzungen sowie Nutzungen im Zusammenhang mit dem Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum.

Im Einzelnen sind zulässig:

- 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

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung einer Verkaufsflächenobergrenze und die Festsetzung der als verträglich untersuchten einzelnen Sortimentsobergrenzen entsprechend der „Sortimentsliste für die Stadt Herten“.

Die Sortimentsliste für die Stadt Herten beruht auf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 07/2019 (Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Herten, Stadt + Handel, Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH, Dortmund, 07.2019) das der Rat der Stadt Herten am 10.07.2019 als sonstige städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen hat. Das Einzelhandelskonzept und die Sortimentsliste sind daher bei der Bauleitplanung als Grundlage besonders zu beachten.

Die Kurzfassung der Sortimentsliste der Stadt Herten ist Bestandteil der Hinweise zu den textlichen Festsetzungen, die bindende Langfassung ist dieser Begründung als Anhang hinzugefügt. Das Vorhaben befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Herten gemäß der beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Herten (s.o.).

Zur Ermittlung, ob das Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Bau NVO und des LEP NRW als verträglich zu bewerten ist, hat die Vorhabenträgerin ein Fachgutachten (Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung des Einkaufszentrums „Neues Forum Herten“, Kaiserstraße 73, in Herten - Ermittlung sortimentsspezifischer Verkaufsflächenobergrenzen als Grundlage für die Festsetzungen im B-Plan - Stadt + Handel, Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH, Dortmund, 09.05.2019) erarbeiten lassen.

Das Vorhaben sieht ein hochwertiges, urbanes, innerstädtisches Quartier mit einem Mix aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und Freizeiteinrichtungen vor. Als Magnetbetriebe sind ein Lebensmitteldiscounter und ein Lebensmittelsupermarkt vorgesehen.

Die in der Auswirkungsanalyse dargelegten Verkaufsflächengrößen und Sortimente entsprechen nicht den tatsächlichen Verkaufsflächengrößen und Sortimente des Vorhabens. Sie sind bewusst als Maximalwerte geprüft worden, um einen Spielraum der möglichen Belegung des Einkaufszentrums zu erhalten und in der geplanten Vermarktung auch Alternativen bei der Auswahl von Betreibern zu ermöglichen. Konkret wurden daher vom Gutachten Flexibilisierungsspielräume im Sinne von sortimentsspezifischen Verkaufsflächen in einem Verkaufsflächenpool geprüft.

Die Festsetzungen der Summe der Verkaufsflächen und einzelner Sortimentsverkaufsflächen erfolgte unter Berücksichtigung der in der o.a. Auswirkungsanalyse als unbedenklich bezeichneten Größen.

Die Summe der detailliert geprüften Verkaufsflächen beträgt 13.620 m<sup>2</sup> und wurde daher als Verkaufsflächenobergrenze festgesetzt.

Zulässig sind nahversorgungsrelevante und/oder zentrenrelevante Sortimente gemäß der Hertener Sortimentsliste. Für die folgenden Sortimente werden die jeweiligen Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt:

Nahrungs- und Genussmittel (als Hauptsortiment eines Lebensmitteldiscounters und eines Lebensmittelsupermarktes zzgl. eines Reformhauses, kleinteiliger Anbieter und als Randsortiment (z.B. Drogeriefachmarkt))	2.800 m <sup>2</sup>
Drogeriewaren	800 m <sup>2</sup>
Pharmazeutische Artikel	200 m <sup>2</sup>
Augenoptik	120 m <sup>2</sup>
Bekleidung	4.000 m <sup>2</sup>

Bettwaren (als Randsortiment von Matratzen- oder Einrichtungsmärkten)	200 m <sup>2</sup>
Bücher	400 m <sup>2</sup>
Elektrogroßgeräte (als Randsortiment in einem Elektrofachmarkt)	500 m <sup>2</sup>
Elektrokleingeräte (als Randsortiment in einem Elektrofachmarkt)	300 m <sup>2</sup>
Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf (als Haupt- oder Randsortiment von Hausrat- und Einrichtungsfachmärkten)	800 m <sup>2</sup>
Haus-, Bett, Tischwäsche/Heimtextilien (als Randsortiment von Hausrat- und Einrichtungsfachmärkten)	500 m <sup>2</sup>
Neue Medien/Unterhaltungselektronik (als Hauptsortiment in einem Elektrofachmarkt)	1.200 m <sup>2</sup>
Papier/Büroartikel/Schreibwaren	200 m <sup>2</sup>
Schuhe/Lederwaren	1.000 m <sup>2</sup>
Sportartikel	700 m <sup>2</sup>
Uhren/Schmuck	100 m <sup>2</sup>

Ergänzend weiterer üblicherweise angebotener Sortimente (arrondierende Sortimente und Randsortimente) in einem Einkaufszentrum (z. Bsp. Blumen, Zeitungen/Zeitschriften, Zoologischer Bedarf (nur Tiernahrung), Medizinische und orthopädische Artikel (inkl. Hörgeräte), Spielwaren/ Basteln)

Die o.a. zulässigen Nutzungen des Vorhabens entsprechen den in einem Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO zulässigen Nutzungen, welches „vorwiegend zur Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur“ dient. Da der Flächennutzungsplan der Stadt Herten für den gesamten Geltungsbereich „gemischte Bauflächen“ darstellt, ist die Festsetzung des Vorhabens „Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum“ aus diesem entwickelt.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der gewünschten hohen Verdichtung des Innenstadtquartiers eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Dies entspricht vergleichsweise auch der üblichen Obergrenze für Kerngebiete gemäß § 17 BauNVO.

Zur Minderung der Auswirkungen der hohen Versiegelung werden die Dachflächen teilweise extensiv begrünt, das Parkhaus begrünt und in den Verkehrsflächen Bäume gepflanzt.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl oder von zulässigen Vollgeschossen wird verzichtet, da das Gebäudevolumen durch die Festsetzung von differenzierten maximalen Gebäudehöhen begrenzt wird.

#### 4.3 Höhe der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist zeichnerisch als Höchstmaß der Oberkante in Metern über NHN (Normalhöhenull) festgesetzt entsprechend der Konzeption der räumlich gegliederten Höhen der baulichen Anlagen des geplanten Vorhabens. Es werden Flachdächer festgesetzt. Als Oberkante gilt die Oberkante der Flachdachattika. Zur Information ist als unterer Bezugspunkt der Erdgeschossfußboden ( $\pm 0,00$ ) mit 61,00 m NHN im Plan dargestellt.

Für haustechnische Anlagen und konstruktive Elemente sind mögliche Überschreitungen der festgesetzten Höhen als Ausnahmen textlich festgesetzt.

#### **4.4 Festsetzungen gegen Immissionen**

Auf der Grundlage des umzusetzenden Vorhabens mit seinen zu erwartenden Stellplatz- und Anlieferungsverkehren sowie den Betriebs- und Anlagengeräuschen wurde ein Lärmgutachten erstellt (Lärmgutachten vorhabenbezogener Bebauungsplan, afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern am See, Stand: 21.01.2020).

Das Gutachten ermittelt und bewertet die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung und Nachbarschaft sowie die Auswirkungen des Verkehrslärms auf schützenswerte Nutzungen innerhalb des Vorhabens.

Grundlage des Gutachtens ist die Festsetzung des Vorhabens als „Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum“, das in den Nutzungen und im zulässigen Störgrad analog als Kerngebiet gem. § 7 BauNVO zu betrachten ist. Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Kerngebiete liegen bei tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) für Verkehrslärm und 50 dB(A) für Gewerbelärm. Die Immissionsrichtwerte (für Gewerbelärm) der TA-Lärm betragen für Misch- und Kerngebiete tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A).

Das Verkehrsgutachten (Neues Forum Herten, Verkehrsuntersuchung, Projektnr. 1879, Blanke Ambrosius Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Bochum, Januar 2020) hat die Auswirkungen des neugeplanten Einkaufszentrums auf die umliegenden Straßen untersucht. Dazu wurden Verkehrszählungen durchgeführt. Aus diesen Zählungen wurden die stündlichen Verkehrsmengen Tag und Nacht sowie die LKW-Anteile Tag und Nacht für den Bestand berechnet. Aufgrund der im Verkehrsgutachten prognostizierten Verteilung der zusätzlichen Verkehrsmenge wurden die stündlichen Verkehrsmengen Tag und Lkw-Anteile Tag für den Prognosefall ermittelt. Für die Nacht ist die Möglichkeit der Parkhausnutzung ebenfalls mitberücksichtigt. Deshalb ergeben sich aus dieser Nutzung auch nachts Änderungen im Verkehrsaufkommen.

##### **4.4.1 Lärmimmissionen des Vorhabens**

Das Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum beherbergt verschiedene Einzelhandelsgeschäfte, Büros und Dienstleistungen. Für die Kunden und Mitarbeiter der Geschäfte, Gastronomie, Dienstleistungen und Büros sind vier Parkebenen im nördlichen Gebäudeteil mit ca. 390 Stellplätzen geplant. Die Zu- und Abfahrt erfolgt über zwei Rampen an der Ost- und Westseite des Gebäudes mit einer Ein- und Ausfahrt von der Konrad-Adenauer-Straße und von der Feldstraße her. Die Fassaden der Parkdecks Richtung Norden sind als Lamellenkonstruktion geplant. Deshalb werden diese Fassadenbereiche als offene Fassaden angesetzt.

Die Anlieferung der Einzelhandelsgeschäfte erfolgt über die Anlieferzonen im Inneren des Gebäudes auf der Ebene EG. Die Hauptanlieferung liegt im östlichen Gebäudeteil (ca. 2/3 der Anlieferung) und die Nebenanlieferung im westlichen Gebäudeteil. Die Entladung findet in den Anlieferbereichen tagsüber zwischen 6 und 22 Uhr statt. Ebenfalls in den Anlieferbereichen sind Bereiche der Wertstoff- und Müllentsorgung. Auf den Dächern der Gebäude werden Ventilatoröffnungen, Rückkühler und Lüftungsanlagen mit 24 h Betrieb und einer Emissionshöhe von 1 m über Dachniveau angesetzt.

Für den Vollsortimenter/Discounter wird angenommen, dass die Öffnungszeiten erst nach 22 Uhr enden. In der lautesten Nachtstunde prognostiziert das Verkehrsgutachten noch 20 Fahrten/h. Nachts werden zusätzlich noch Geräusche durch die technische Gebäudeausrüstung verursacht.

Vorbelastungen durch andere Gewerbebetriebe wurden vor Ort nicht festgestellt.



Durch Gewerbelärm wird an allen Immissionsorten der Immissionsrichtwert der TA-Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag eingehalten. Es sind tagsüber keine Konflikte durch Gewerbelärmimmissionen zu erwarten.

Bei dem Gebäude Gymnasium handelt es sich nicht um ein Gebäude mit Wohnnutzungen, deshalb werden die Geräuschimmissionen in der Nacht an diesem Gebäude mit den Immissionsrichtwerten für den Tag verglichen. Der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) wird an diesem Gebäude in der Nacht deutlich um mindestens 25 dB unterschritten. Es sind nachts keine Konflikte durch Gewerbelärm zu erwarten.

An allen anderen Gebäuden wird der Immissionsrichtwert der TA-Lärm von 45 dB(A) während der Nachtzeit um mind. 3,5 dB(A) unterschritten.

Konflikte durch kurzzeitige Geräuschspitzen aus der Ein-/Ausfahrt und dem Parkdeck sowie aus dem Anlieferbereich sind nicht zu erwarten.

Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass auch mit der beantragten technischen Gebäudeausrüstung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

#### **4.4.2 Lärmimmissionen des Verkehrs auf das Vorhaben**

Das Plangebiet ist stark durch Verkehrslärm belastet. Da aktive Maßnahmen zum Schutz eines viergeschossigen Gebäudes, wie Wall, Wand, Kombinationen daraus, etc. in dieser Lage aufgrund der Enge der Straße und der Höhe des geplanten Gebäudes städtebaulich ausscheiden, wird vorgeschlagen, passiven Schallschutz für das Gebäude festzusetzen, der sich am Innenpegel orientiert. Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß ohne Korrektur für das Verhältnis Raumaußenfläche/Grundfläche ergibt sich aus Gleichung 6 der DIN 4109 Teil 1. Die Innenpegel ergeben sich aus den in der DIN 4109 festgelegten Werten für  $K_{\text{Raumart}}$  für den Tag.

Für Gebäude im Plangebiet sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Straßenverkehrslärmbelastung der Feldstraße, Kaiserstraße und Konrad-Adenauer-Straße für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Dabei dürfen die Innenschallpegel für Unterrichtsräume und Ähnliches von tags 30 dB(A) und für Büroräume und Ähnliches von 35 dB(A) nicht überschritten werden.

Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z. B. Schallschutzfenster, Schallschutzfenster mit integrierter, schalldämmter Lüftungseinrichtung, vorgesetzte Glaserker, Außentüren, Dachflächen, Wände etc. entsprechend der DIN 4109 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.

Der Bebauungsplan enthält entsprechende Festsetzungen.

#### **4.4.3 Lärmimmissionen des Verkehrs außerhalb des Vorhabens**

Die Berechnungen des Verkehrslärms im Straßenraum beruhen auf den Verkehrszahlen des Gutachtens. Die Zusatzverkehre wurden entsprechend des Verkehrsgutachtens auf die Analysezahlen addiert und ein Vergleich der Beurteilungspegel mit und ohne Planung an den relevanten Gebäuden Kaiserstraße 89, 91, 93 Feldstraße 2 und 4 und Konrad-Adenauer-Straße 10 und 12 durchgeführt.

Die höchsten Zunahmen des Verkehrslärms im öffentlichen Straßenraum ergeben sich, bedingt durch die neue Ampelanlage an der Einmündung Konrad-Adenauer-Straße in das Parkhaus, am Gymnasium und an den der Kreuzung nächstgelegenen Häusern an

der Konrad-Adenauer-Straße. Hier beträgt die Zunahme bis zu 4 dB, verursacht durch den Ampelzuschlag der neuen Lichtsignalanlage. An dem Gebäude Konrad-Adenauer-Straße 10 und 12 wird die Grenze der kritischen Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts auch mit der Planung inkl. des Zuschlages durch die Lichtsignalanlage nicht überschritten.

In allen anderen Bereichen liegt die Zunahme zwischen 0,1 und 1,0 dB. Im heute schon hoch belasteten Bereich an der Kreuzung Feldstraße/Kaiserstraße erhöhen sich die Beurteilungspegel um ca. 0,1 bis 1,0 dB tags und nachts. An diesen Straßen sind schon heute Beurteilungspegel > 70 dB(A) am Tag und > 60 dB(A) in der Nacht und an einzelnen Gebäuden und Geschossen Beurteilungspegel von 73,2 dB(A) tags und 63,87 dB(A) nachts zu erwarten.

Für die Gebäude Kaiserstraße 70 bis Kaiserstraße 82 besteht schon aufgrund des Umbaus der Kaiserstraße mit dem Zentralen Omnibusbahnhof dem Grunde nach Anspruch auf Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen. Deshalb kann davon ausgegangen werden, dass an den Gebäuden Kaiserstraße 70 bis 82 ein ausreichender Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärm zukünftig bestehen wird.

An den Gebäuden westlich des Gebäudes Kaiserstraße 70 überschreiten die Immissionspegel auch mit den zusätzlichen Verkehren tagsüber die 70 dB(A) und nachts die 60 dB(A) nicht. Damit ist an diesen Häusern weder mit einer Gesundheitsgefährdung (Erreichen von 70 bis 75 dB(A) tags bzw. 60 bis 65 dB(A) nachts) noch mit einem verfassungsrechtlich relevanten Eingriff zu rechnen.

Am Gebäude Schützenstraße 4 beträgt die Zunahme des Verkehrslärms durch die Planung weniger als 0,1 dB und kann als akustisch irrelevant eingestuft werden.

Am Gebäude Kaiserstraße 89 an der Fassadenseite zur Feldstraße sind tagsüber Beurteilungspegel von 67,5 bis 73,0 dB(A) und nachts von 57,9 bis 63,4 dB(A) mit den planbedingten Verkehren zu erwarten. Damit muss an diesem Gebäude evtl. mit einer Gesundheitsgefährdung (Erreichen von 70 bis 75 dB(A) tags bzw. 60 bis 65 dB(A) nachts) gerechnet werden. Es liegt ein verfassungsrechtlich relevanter Eingriff in den ersten 6 Etagen tagsüber und in den ersten 5 Etagen nachts vor (Überschreiten von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts).

An der straßenseitigen Fassadenseite des Gebäudes Feldstraße 2 und 4 sind tagsüber Beurteilungspegel von 65,5 bis 71,5 dB(A) und nachts von 55,7 bis 61,8 dB(A) mit den planbedingten Verkehren zu erwarten. Damit muss auch an diesem Gebäude evtl. mit einer Gesundheitsgefährdung (Erreichen von 70 bis 75 dB(A) tags bzw. 60 bis 65 dB(A) nachts) gerechnet werden. Es liegt ein verfassungsrechtlich relevanter Eingriff in der 1. und 2. Etage tagsüber und nachts vor (Überschreiten von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts).

In der Summe wird an 47 Fenstern der kritische Wert von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts überschritten. Aber nur an 20 Fenstern wird die Überschreitung der kritischen Werte von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts durch die Planung verursacht. An den anderen Fenstern liegt die Überschreitung schon im Bestand vor.

Der Anspruch der Anlieger auf Schutzmaßnahmen für diese Fenster aufgrund der Planung wird im Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträgerin und Stadt Herten aufgenommen und eine Regelung für die Kostenträgerschaft getroffen.

Würde die Feldstraße von der Kreuzung Feldstraße/Kaiserstraße bis zum geplanten Fahrbahnteiler auf der Feldstraße nördlich der Anlieferungseinfahrt in das Plangebiet mit einem feinkörnigen Splitt-Mastix-Asphalt versehen, könnte für diesen Teilbereich eine lärmreduzierende Wirkung von ca. 2 dB angesetzt werden. Damit würde dann keine Verkehrslärmzunahme mehr an den Gebäuden Feldstraße 2 und 4 sowie Kaiserstraße 89 vorliegen, sondern eine Minderung des Verkehrslärms um ca. 0,2 bis 1,5 dB erreicht

werden können. Der Ausbau der Feldstraße ist nicht Gegenstand des Vorhabens, sondern obliegt der Planung des Straßenbaulastträgers Landesbetrieb Straßen.NRW.

## 5. Auswirkungen des Einzelhandelsvorhabens

### 5.0 Vorbemerkung

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Herten. Zur Ermittlung, ob das Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Bau NVO und des LEP NRW als verträglich zu bewerten ist, hat die Vorhabenträgerin ein Fachgutachten erarbeiten lassen (Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung des Einkaufszentrums „Neues Forum Herten“, Kaiserstraße 73, in Herten - Ermittlung sortimentspezifischer Verkaufsflächenobergrenzen als Grundlage für die Festsetzungen im B-Plan - Stadt + Handel, Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH, Dortmund, 09.05.2019). Im Folgenden wird aus diesem Gutachten zitiert, Zitate sind *kursiv* dargestellt.

Die in der Auswirkungsanalyse dargelegten Verkaufsflächengrößen und Sortimente entsprechen nicht den tatsächlichen Verkaufsflächengrößen und Sortimente des Vorhabens. Sie sind bewusst als Maximalwerte geprüft worden, um einen Spielraum der möglichen Belegung des Einkaufszentrums zu erhalten und in der geplanten Vermarktung auch Alternativen bei der Auswahl von Betreibern zu ermöglichen.

Die tatsächliche Größe der Verkaufsflächen und sonstigen Nutzflächen beträgt nach aktuellen Planungsstand (gerundet):

Verkaufsfläche Einzelhandel	ca. 8.200 m <sup>2</sup>
Nutzfläche Gastronomie	ca. 800 m <sup>2</sup>
Nutzfläche Sport/Fitness	ca. 1.460 m <sup>2</sup>
Nutzfläche Büro/Verwaltung	ca. 3.140 m <sup>2</sup>
Nutzfläche Praxen	ca. 710 m <sup>2</sup>

Die oben angeführten Nutz- und Verkaufsflächen sind Gegenstand des mittels Durchführungsvertrags vereinbarten Vorhabens. Wesentliche Änderungen sind nicht geplant. Kleinere Anpassungen oder Sortimentsverschiebungen sind möglich, wenn die im Folgenden untersuchten maximalen (sortimentsweisen) Verkaufsflächen der Auswirkungsanalyse nicht überschritten werden.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung eines „Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums“ mit einer Nutzflächenobergrenze und die Festsetzung der als verträglich untersuchten einzelnen Sortimentsobergrenzen (siehe 5.1) entsprechend der „Sortimentsliste für die Stadt Herten“.

Die Sortimentsliste für die Stadt Herten beruht auf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 07/2019 (Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Herten, Stadt + Handel, Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH, Dortmund, 07.2019) das der Rat der Stadt Herten am 10.07.2019 als sonstige städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen hat. Das Einzelhandelskonzept und die Sortimentsliste sind daher bei der Bauleitplanung als Grundlage besonders zu beachten. Die Kurzfassung der Sortimentsliste der Stadt Herten ist Bestandteil der Hinweise zu den textlichen Festsetzungen, die bindende Langfassung ist dieser Begründung als Anhang hinzugefügt.

## 5.1 Vorhaben

Die aktuelle Konzeption sieht ein hochwertiges, urbanes, innerstädtisches Quartier mit einem Mix aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und Freizeiteinrichtungen vor. Als Magnetbetriebe sind unter anderem ein Verbrauchermarkt oder aber alternativ ein Lebensmitteldiscounter und ein Lebensmittelsupermarkt vorgesehen. Die konkrete Verkaufsflächendimensionierung steht noch nicht abschließend fest.

Konkret werden vom Gutachten die folgenden seitens des Projektentwicklers erforderlichen Flexibilisierungsspielräume im Sinne von sortimentsspezifischen Verkaufsflächen in einem Verkaufsflächenpool geprüft (Summe der detailliert geprüften Verkaufsfläche: ca. 13.620 m<sup>2</sup> (in Variante A (Lebensmitteldiscounter und -supermarkt)), bzw. 13.820 m<sup>2</sup> (in Variante B (Verbrauchermarkt)). Die angesetzten sortimentsspezifischen Gesamtverkaufsflächen dienen dabei als anzunehmende Verkaufsflächenobergrenze.

- Nahrungs- und Genussmittel (Variante A): 2.600 m<sup>2</sup> VKF (als Hauptsortiment eines Lebensmitteldiscounters und eines Lebensmittelsupermarktes zzgl. eines Reformhauses, kleinteiliger Anbieter und als Randsortiment (z.B. Drogeriefachmarkt)),
- Nahrungs- und Genussmittel (Variante B): 2.800 m<sup>2</sup> VKF (als Hauptsortiment eines Verbrauchermarktes zzgl. eines Reformhauses, kleinteiliger Anbieter und als Randsortiment (z.B. Drogeriefachmarkt)),
- Drogeriewaren: 800 m<sup>2</sup> VKF (v.a. als Hauptsortiment in einem Drogeriefachmarkt und als Randsortiment in LM-Märkten, Fachgeschäften/-märkten, Apotheke),
- Pharmazeutische Artikel (Apotheke): 200 m<sup>2</sup> VKF,
- Augenoptik: 120 m<sup>2</sup> VKF,
- Bekleidung: 4.000 m<sup>2</sup> VKF,
- Bettwaren: 200 m<sup>2</sup> VKF (z. B. als Randsortiment von Matratzen- oder Einrichtungsfachmärkten (z.B. Dänisches Bettenlager, Matratzen Concord),
- Bücher: 400 m<sup>2</sup> VKF,
- Elektrogroßgeräte: 500 m<sup>2</sup> VKF (v.a. als Randsortiment in einem Elektrofachmarkt),
- Elektrokleingeräte: 300 m<sup>2</sup> VKF (v.a. als Randsortiment in einem Elektrofachmarkt),
- GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf: 800 m<sup>2</sup> VKF (v. a. als Haupt- oder Randsortiment von Hausrat- und Einrichtungsfachmärkten (z.B. Depot, Nanu Nana, Kodi, Dänisches Bettenlager, Woolworth) sowie im Randsortiment),
- Haus-, Bett-, Tischwäsche/Heimtextilien: 500 m<sup>2</sup> VKF (v. a. als Randsortiment von Hausrat- und Einrichtungsfachmärkten (z.B. Depot, Nanu Nana, Kodi, Dänisches Bettenlager, Woolworth)),
- Neue Medien/Unterhaltungselektronik: 1.200 m<sup>2</sup> VKF (v.a. als Hauptsortiment in einem Elektrofachmarkt),
- Papier/Büroartikel/Schreibwaren: 200 m<sup>2</sup> VKF,
- Schuhe/Lederwaren: 1.000 m<sup>2</sup> VKF,
- Sportartikel: 700 m<sup>2</sup> VKF,
- Uhren/Schmuck: 100 m<sup>2</sup> VKF.

Ergänzend weiterer üblicherweise angebotener Sortimente (arrondierende Sortimente und Randsortimente) in einem Einkaufszentrum (z. Bsp. Blumen, Zeitungen/Zeitschriften, Zoologischer Bedarf (nur Tiernahrung), Medizinische und orthopädische Artikel (inkl. Hörgeräte), Spielwaren/ Basteln).

Dem Verkaufsflächenpool liegen die folgenden Annahmen zugrunde:

*Die Entwicklung eines „klassisch“ strukturierten, innerstädtischen Einkaufszentrums mit einem breiten Branchenmix mit Schwerpunkten in den Bereichen des kurzfristigen Bedarfs (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) und in zentrenprägenden Sortimenten (insb. Bekleidung, Sportartikel, Schuhe/Lederwaren).*

*Der herangezogene Verkaufsflächenpool basiert auf der Annahme einer Realisierung von üblichen strukturprägenden Magnetbetrieben wie Lebensmittel- oder Fachmärkten und einer Ergänzung durch diverse kleinteilige Fachgeschäfte.*

*Hierbei wird berücksichtigt, dass neben den quantitativ dominierenden Hauptsortimenten auch zusätzliche Sortimente als Randsortimente in üblicher Ausprägung angeboten werden. Etwaige zu erwartende Sortimentsüberschneidungen der einzelnen Einheiten werden im Sinne einer möglichst hohen Flexibilisierung ebenso mitberücksichtigt.*

## **5.2 Inhalt und Systematik des Gutachtens**

*Das Gutachten untersucht die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen in einer Auswirkungsanalyse und bewertet, ob mit städtebaulich negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.*

*In diesem Zusammenhang liegt ein Fokus der Bewertung auch auf dem städtebaulich-funktionalen Zusammenhang innerhalb des ZVB Innenstadt Herten sowie der Konformität zu den Zielen und Grundsätzen des EHK Herten 2011 sowie der aktuellen Fortschreibung des EHK Herten (Stadt + Handel 2019).*

*Als Grundlage für das weitere Planverfahren werden im Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:*

### *Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen*

*Auswirkungen auf den Bestand und/oder Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum und/oder zentrale Versorgungsbereiche in der Kommune und Nachbarkommunen.*

*Einordnung gemäß kommunalplanerischen Grundlagen*

*Einordnung in das EHK Herten 2011,*

*Einordnung in die Fortschreibung des EHK Herten (Stadt + Handel 07.2019).*

*Einordnung gemäß landesplanerischen Grundlagen*

*Einordnung in den LEP NRW 2017.*

*Die gutachterlichen Aussagen und Einschätzungen beruhen auf:*

- *Daten und Bewertungen im EHK Herten 2011 (cima 2011), in der aktuellen Fortschreibung des EHK Herten (Stadt + Handel 07.2019), im EHK Gelsenkirchen 2015, im Masterplan Herne 2012, im EHZK Marl 2017 und im EHK Recklinghausen 2012.*
- *Angaben des Betreibers bzw. Auftraggebers zum geplanten Neuobjekt;*
- *eigener Vor-Ort-Begehung und Verkaufsflächenerhebung.*
- *Bekannter Erweiterungsplanungen vorhandener Wettbewerber im Untersuchungsraum.*

### *Untersuchungsräume*

*Aufgrund der differenzierten Angebotsdichte in den verschiedenen Sortimenten werden für die Untersuchungsräume unterschiedliche Ausdehnungen zu Grunde gelegt. Ergänzend begründen sich die differenten Untersuchungsräume insbesondere auf den Raumwiderstand der jeweiligen Sortimente (z. B. bestehen für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie die Sortimente Drogeriewaren und Pharmazeutische Artikel ein erhöhter Distanzwiderstand = nahversorgungsrelevante Sortimente). In diesem*

Zusammenhang werden zwei unterschiedliche Untersuchungsräume für folgende Sortimente bzw. Sortimentsgruppen abgegrenzt:

*Untersuchungsraum Nahversorgung: Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Pharmazeutische Artikel;*

*Untersuchungsraum zentrenrelevante Sortimente: weitere untersuchungsrelevante Sortimente.*

#### *Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Planvorhaben)*

*Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt.*

#### *Städtebauliche Analyse*

*Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche der kommunalen Einzelhandelskonzepte der im Untersuchungsraum gelegenen Kommunen herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP NRW.*

*Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche durch das Planvorhaben ermittelt und dargestellt werden.*

*Für die Stadt Herten wurde hinsichtlich der Darstellung des Bestandes auf die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche der vom Rat der Stadt Herten beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts Herten 07.2019 zurückgegriffen.*

#### *Absatzwirtschaftliche Auswirkungen*

*Die Ermittlung der durch die untersuchten Verkaufsflächendimensionierungen potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Auswirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt. Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist auch ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall in die Untersuchung einzustellen (oberer Spannweitenwert).*

*Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind die angesetzten sortimentspezifischen Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzzsummen.*

*Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:*

- *die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort;*
- *Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren;*
- *Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe;*
- *großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe;*
- *Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zu den untersuchten Fachmarkformaten und dem zu verlagernden Lebensmittelmarkt.*

*Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.*

*Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE).*

#### Städtebauliche Auswirkungen

*Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines realitätsnahen städtebaulichen Worst Case.*

#### Variantenbetrachtung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

*Nach Angaben des Auftraggebers ist im Zuge des projektierten „Neuen Forums Herten“ die Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes und einen Lebensmitteldiscounters oder alternativ die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes (> 2.500 m<sup>2</sup> GVKF) vorgesehen. Es ist davon auszugehen, dass sich die jeweils zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen in beiden Varianten nennenswert voneinander unterscheiden werden. In der vorliegenden Auswirkungsanalyse erfolgt die Untersuchung des Sortimentsbereichs Nahrungs- und Genussmittel (= Hauptsortiment in LM-Märkten) daher unter Betrachtung zweier Varianten.*

#### Dynamische Wirkungsanalyse

*Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form einer Neuansiedlung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des Planvorhabens mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist frühestens Ende 2022 zu rechnen. Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragenvolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und der Entwicklung der Onlineanteile). In diesem Zusammenhang wird auf eine umfassende Studie des BBSR/HDE aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen, welche auf verschiedenen Studien sowie Experteninterviews fußt. Die Prognosewerte der Studie basieren u.a. auf IfH-Kaufkraftzahlen, welche auch seitens Stadt + Handel Verwendung finden, womit aus fachlicher Sicht eine inhaltliche Konsistenz gegeben ist.*

*In den kommenden Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß Prognose IT.NRW 2019 (auf Basis der Einwohnerzahlen vom 31.12.2017) eine leicht negative Entwicklung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten.*

*Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie in den Sortimenten Drogeriewaren, Augenoptik und Pharmazeutische Artikel werden seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 positive jährliche Umsatzentwicklungen des stationären Handels bis Ende 2022 prognostiziert. Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branchen im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert.*

*Für die Sortimente und Sortimentsbereiche Bekleidung, Bettwaren, Bücher, Elektrogroßgeräte, Elektrokleingeräte, GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf, HBT/ Heimtextilien,*

*Neue Medien/Unterhaltungselektronik, PBS, Schuhe/Lederwaren, Sportartikel und Uhren/Schmuck werden negative jährliche Umsatzentwicklungen des stationären Handels bis Ende 2022 prognostiziert. Das heißt, es wird ein unterdurchschnittliches Wachstum der Branchen im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert.*

*Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognosen werden die, für das Planvorhaben relevanten, konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet.*

### **5.3 Wettbewerbssituation und Ableitung der Untersuchungsräume**

*Die Untersuchungsräume orientieren sich zunächst an den jeweiligen Einzugsgebieten des Planvorhabens (je nach Variante und Sortiment), allerdings werden diese weiter gefasst als die Einzugsgebiete. Die weiter als die Einzugsgebiete gefassten Untersuchungsräume stellen sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit den Einzugsgebieten des Planvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.*

*Für die Ableitung der Einzugsgebiete werden die verkehrliche Erreichbarkeit, die Betriebstypen der Vorhaben sowie v. a. die Standorte systemgleicher Wettbewerber in den untersuchungsrelevanten Sortimenten berücksichtigt. Zudem erfahren die Einzugsgebiete des Vorhabens eine Einschränkung durch Zeit-Distanz-Faktoren.*

#### *Untersuchungsraum für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und die Sortimente Drogeriewaren und Pharmazeutische Artikel*

*Für den nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und die Sortimente Drogeriewaren und Pharmazeutische Artikel wird ein vergleichsweise eng gefasster Untersuchungsraum abgegrenzt, da diese Sortimente in der Regel wohnungsnah nachgefragt werden und folglich einen hohen Distanzwiderstand aufweisen.*

*Der Untersuchungsraum umfasst das gesamte Stadtgebiet der Stadt Herten sowie angrenzende Siedlungsbereiche der Nachbarkommunen Recklinghausen (insb. Hochlar, Hochlarmark, Stuckenbusch) und Gelsenkirchen (Resse).*

#### *Untersuchungsraum für die weiteren untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche und Sortimente*

*Der weiter als der Untersuchungsraum für Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren und Pharmazeutische Artikel gefasste Untersuchungsraum umfasst aufgrund des weitmaschigeren Angebotsnetzes, der angestrebten Verkaufsflächendimensionierung sowie der zu erwartenden Attraktivität des Planvorhabens (Einkaufszentrum in Innenstadtlage) darüber hinaus weitere Siedlungsgebiete in Gelsenkirchen und Recklinghausen sowie die angrenzenden Siedlungsgebiete in Marl und Herne. Der Untersuchungsraum umfasst dabei jeweils die Hauptzentren von Gelsenkirchen-Buer, Herne, Marl und Recklinghausen und wird durch die dortigen angebotsstarken Wettbewerbsstrukturen limitiert. Mit dem Palais Vest (Recklinghausen) und dem Marler Stern (Marl) befinden sich zwei, mit dem Planvorhaben grundsätzlich vergleichbare innerstädtische Einkaufszentren innerhalb des abgegrenzten Untersuchungsraumes. Der Untersuchungsraum wird darüber hinaus durch zunehmende Raum-Zeit-Distanzen limitiert. Im Untersuchungsraum sind neun zentrale Versorgungsbereiche (ohne Nahversorgungszentren), davon zwei Herten (Innenstadt Herten, NZ Westerholt), drei in Gelsenkirchen (HZ Buer, NZ Erle –*



*Cranger Straße, NZ Resse – Ewaldstraße), einer in Herne (HZ Herne-Mitte) und zwei in Recklinghausen (HZ Altstadt, NZ Recklinghausen Süd) verortet.*

#### **5.4 Städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Herten**

*Negative Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB Innenstadt Herten sind in den untersuchungsrelevanten Sortimentbereichen und Sortimenten nicht zu erwarten.*

*In den Sortimenten Drogeriewaren und Bücher sind vorhabenbedingte Marktschließungen und damit einhergehende leichte Verschiebungen der Versorgungsfunktion durch das Planvorhaben zu erwarten, welche jedoch keine städtebaulich negativen Auswirkungen zur Folge haben. Letztlich obliegt es dem Ermessensspielraum der Stadt Herten, ob die zu erwartenden Konsequenzen im Zuge des Abwägungsprozesses als tragbar erachtet werden.*

*Insgesamt ist durch das Planvorhaben eine deutliche Stärkung der Angebotsstruktur und Funktionalität des ZVB zu erwarten.*

#### **5.5 Städtebauliche Auswirkungen auf die weiteren zentralen Versorgungsbereiche und (Nah-)Versorgungsstrukturen in Herten**

*Städtebaulich negative Auswirkungen auf die weiteren zentralen Versorgungsbereiche und (Nah-) Versorgungsstrukturen in Herten in ihrem heutigen Bestand und in ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.*

#### **5.6 Städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und (Nah-)Versorgungsstrukturen in Umlandkommunen**

*Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und (Nah-) Versorgungsstrukturen in Umlandkommunen sind nicht zu erwarten.*

#### **5.7 Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen**

*Einordnung des Planvorhabens (Einkaufszentrum) in die relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP NRW 2017). Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2017 (Großflächiger Einzelhandel).*

*6.5-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen:*

*„Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.“*

*Bzgl. 6.5-1 Ziel ist festzuhalten:*

*Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß Regionalplan des Regierungsbezirks Münster, Teilabschnitt Emscher-Lippe 2004, in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) und ist damit als kongruent zum 6.5-1 Ziel zu bewerten.*

*6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen:*

*„Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:*

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie*

- *in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.“*

*Bzgl. 6.5-2 Ziel ist festzuhalten:*

*Das Planvorhaben befindet sich gemäß EHK Herten 2011 (und der Fortschreibung durch Stadt + Handel 2019, im Entwurf) im zentralen Versorgungsbereich ZVB Innenstadt Herten und ist damit als kongruent zum 6.5-2 Ziel zu bewerten.*

*6.5-3. Ziel Beeinträchtungsverbot:*

*„Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“*

*Bzgl. 6.5-3. Ziel ist festzuhalten:*

*Im Hinblick auf das landesplanerische Beeinträchtungsverbot sind die Auswirkungen auf den „eigenen zentralen Versorgungsbereich“ nicht bewertungsrelevant.*

*Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung im Gutachten wird durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche (ZVB Innenstadt Herten hier bewusst ausgenommen) bei einer jeweils geprüften VKF von:*

- *Nahrungs- und Genussmitte (Variante A): 2.600 m<sup>2</sup>,*
- *Nahrungs- und Genussmitte (Variante B): 2.800 m<sup>2</sup>,*
- *Drogeriewaren: 800 m<sup>2</sup>,*
- *Pharmazeutische Artikel: 200 m<sup>2</sup>,*
- *Augenoptik: 120 m<sup>2</sup>,*
- *Bekleidung: 4.000 m<sup>2</sup>,*
- *Bettwaren: 200 m<sup>2</sup>,*
- *Bücher: 400 m<sup>2</sup>,*
- *Elektrogroßgeräte: 500 m<sup>2</sup>,*
- *Elektrokleingeräte: 300 m<sup>2</sup>,*
- *GPK/Einrichtungszubehör/Hausrat: 800 m<sup>2</sup>,*
- *HBT/Heimtextilien: 500 m<sup>2</sup>,*
- *Neue Medien/Unterhaltungselektronik: 1.200 m<sup>2</sup>,*
- *PBS: 200 m<sup>2</sup>,*
- *Schuhe/Lederwaren rd. 1.000 m<sup>2</sup>,*
- *Sportartikel: 700 m<sup>2</sup>,*
- *Uhren/Schmuck: 100 m<sup>2</sup>*

*erreicht.*

*6.5-4. Grundsatz: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente:*

*„Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.“*

*Bzgl. 6.5-4. Grundsatz ist festzuhalten:*

*Die sortimentsspezifische Kaufkraft der Einwohner der Stadt Herten wird durch die abgeleiteten sortimentsspezifischen VKF in den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten nicht überschritten.*

*Das Planvorhaben ist kongruent zu den Zielen/Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen 2017.*

### **Zusammenfassende Bewertung des Gutachtens**

***Das Planvorhaben ist mit den aufgeführten sortimentsspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen als verträglich i. S. der Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO, des EHK Herten 2011 und zum LEP NRW 2017 zu bewerten.***

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange einschließlich der Nachbarkommunen wurden von der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen und einigen Nachbarkommunen Anregungen zu der vorgelegten Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchungen insbesondere zu Aussagen zu benachbarten vorhandenen Betrieben oder Nahversorgungsbereichen gemacht.

Die Anregungen wurden durch den Gutachter gewürdigt und es wurde Stellung genommen. Die Ergebnisse werden in die abschließende städtebauliche Abwägung der Stadt Herten einfließen. Änderungen des Gutachtens und/oder der beschriebenen Auswirkungen ergeben sich nicht.

In den Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung durch die Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen und eine Nachbarkommunen wurden Anregungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen gegeben (Verzicht auf die Festsetzung eines Kerngebiets und dafür Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen der Sortimente), die sinnvoll in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen wurden.

## Teil B Umweltbericht

Die folgenden Aussagen beziehen sich auf den Planungsstand zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit, sie stellen somit noch keine abschließende Auswirkungsbetrachtung dar.

### 1. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

Darstellung der für die Bauleitplanung relevanten Ziele des Umweltschutzes der entsprechenden Fachgesetze und Fachplanungen.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Tiere, Pflanzen, Artenschutz	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Landesnaturschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (LNatSchG NRW) EU-Vogelschutz-Richtlinie (VS-R), Flora-Fauna-Richtlinie (FFH-RL) mit Anhängen	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftige Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
		Berücksichtigung in der Bauleitplanung Schutzgebiete des europäischen Netzes Natura 2000 oder FFH-Gebiete sind nicht betroffen. Der Landschaftsplan macht keine Aussagen zum Geltungsbereich. Für den Bebauungsplan sind die planungsrelevanten Arten durch ein artenschutzrechtliches Gutachten zu ermitteln und in der Planung zu berücksichtigen.
Boden	Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)	Ziele des BBodSchG sind der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen, Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.
		Berücksichtigung in der Bauleitplanung Im Geltungsbereich sind teilweise Bodenbelastungen bekannt. Zwei Altlastenflächen sind gekennzeichnet. Bodeneingriffe innerhalb einer Fläche sind gutachterlich zu begleiten. Für andere Flächen haben verschiedene Untersuchungen stattgefunden. Bodenmaterialien aus dem Aushub sind zu klassifizieren und ggf. zu entsorgen.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Landeswassergesetz NW (LWG)	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen. Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt

		oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
		Berücksichtigung in der Bauleitplanung Die Möglichkeiten einer, ggf. gedrosselten Einleitung von Niederschlagswasser in den Kanal ist zu prüfen.
Klima	Baugesetzbuch (BauGB) Landesnaturenschutzgesetz Nordrhein- Westfalen (LNatSchG NRW)	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts (und damit der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen.
		Berücksichtigung in der Bauleitplanung Mögliche kleinräumige Auswirkungen durch die Bebauung sind im Bebauungsplan zu untersuchen.
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) inkl. Verordnungen, TA-Luft Luftreinhalteplan Ruhrgebiet, Teilplan Ruhrgebiet West vom 04.08.2008	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen. Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen). Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge.
		Berücksichtigung in der Bauleitplanung Luftbelastende Nutzungen sind nicht zulässig.
Mensch, menschliche Gesundheit	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) inkl. Verordnungen, TA-Lärm	Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen. Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen). Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
		Berücksichtigung in der Bauleitplanung Die Geräuscheinwirkungen durch den Straßen- und Anlagenlärm wurden durch Fachgutachten zum Bebauungsplan untersucht und, wo notwendig, entsprechende Schutzfestsetzungen getroffen.
Landschaft, Ortsbild	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Landesnaturschutzgesetz NW (LNatSchG NRW)	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Werts und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
		Berücksichtigung in der Bauleitplanung Der für das Gebiet gültige Bebauungsplan Nr. 13a (II) „Gelände Schweisfurth, Innenstadt“ aus dem Jahr 1978 setzt eine vollständige Versiegelung des Plangebiets durch Kerngebiete mit der Grundflächenzahl 1,0 oder durch Verkehrsflächen fest. Eine Ausgleichspflicht ist für diese Nutzungen nicht gegeben.

		Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12 „Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum“ setzt keine darüber hinaus gehenden Nutzungen fest. Insofern sind auch keine Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur- und Landschaft sowie in das Ortsbild erforderlich.
Kultur- u. Sachgüter	Denkmalschutzgesetz (DSchG)	Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.
		Berücksichtigung in der Bauleitplanung Im Geltungsbereich sind keine Denkmale bekannt. Sachgüter sind nicht gegeben.

## 2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme des aktuellen Umweltzustands (Basis-Szenario)

Der Untersuchungsbereich ist der gesamte Geltungsbereich. Die Betrachtung möglicher Schallauswirkungen geht über diesen Betrachtungsbereich hinaus.

#### 2.1.1 Tiere, Pflanzen, Artenschutz

Der Geltungsbereich ist geprägt durch die vorhandene Bebauung des ehemaligen Herten Forums und versiegelte Stellplatzflächen mit Begleitgrün und vereinzelt Bäumen.

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, da keine planungsrelevanten Vogelarten und keine Fledermäuse vorkommen.

Für Amphibien oder andere planungsrelevante und/oder geschätzte Arten bestehen keine geeigneten Lebensräume.

Das Plangebiet hat keine hohe Bedeutung für das Schutzgut.

#### 2.1.2 Boden

Die Flächen des Plangebiets sind weit überwiegend versiegelt oder durch neuere Auffüllungen geprägt. Gewachsene Böden mit natürlicher Bodenfunktion sind nicht vorhanden. Das ehemalige Forum Herten Einkaufszentrum, Kino und Parkhaus wurde 2019/20 vollständig abgebrochen.

Die Flächen des Geltungsbereichs umfassen zwei Flächen, die im Altlastenkataster des Landes NRW erfasst sind. Nr. 4408/2080 „Tankstelle“ und Nr. 4408/0341 „Tankstelle Kaiserstraße 81 / Feldstraße“.

Weiterhin befindet sich auf der Fläche der Altstandort des ehemaligen fleischverarbeitenden Betriebs Schweisfurth GmbH.

Das Plangebiet hat keine hohe Bedeutung für das Schutzgut.

#### 2.1.3 Wasser

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Gewässer vorhanden. Wegen der hohen Versiegelung ist nur mit geringfügiger Versickerung von Regenwasser zu rechnen.

Das Plangebiet hat keine hohe Bedeutung für das Schutzgut.

#### **2.1.4 Klima**

Der Geltungsbereich ist dem Klimatop „Innenstadtklima“ (hohe Versiegelung, starke sommerliche Aufheizung, Emissionen von Lärm und Schadstoffen) zuzuordnen. Es ist von einer hohen Versiegelung, Emissionen von Lärm und Luftschadstoffen und belastenden Bioklimaten auszugehen. Die vorhandenen geringen Grünstrukturen und Baumbestände tragen zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

Das Plangebiet hat keine hohe Bedeutung für das Schutzgut.

#### **2.1.5 Luft**

Bedingt durch die Lage des Geltungsbereichs in der Nähe von stark belasteten Straßen ist mit einer Vorbelastung der Luft zu rechnen.

Da das Plangebiet zurzeit nicht genutzt wird, ergeben sich keine Auswirkungen aus dem Plangebiet auf das Schutzgut.

Das Plangebiet hat keine hohe Bedeutung für das Schutzgut.

#### **2.1.6 Mensch, menschliche Gesundheit**

Die nicht zugängliche Brachfläche und die Stufenanlage lassen zurzeit keine Nutzungen durch Menschen zu.

Der Geltungsbereich ist durch die Emissionen der angrenzenden Verkehrsinfrastruktur geprägt und vorbelastet. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde daher ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Emissionen aus Erschütterung, elektrischen Feldern oder Beleuchtung sind nicht gegeben.

Das Plangebiet hat keine hohe Bedeutung für das Schutzgut.

#### **2.1.7 Landschaft, Ortsbild**

Der Geltungsbereich ist nicht landschaftlich geprägt. Das Ortsbild wird zurzeit negativ durch das leerstehende Gebäude und die Brachflächen beeinflusst.

Das Plangebiet hat negative Bedeutung für das Schutzgut.

#### **2.1.8 Kultur- und Sachgüter**

Bau- und/oder Bodendenkmale sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Sachgüter sind nicht gegeben.

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für das Schutzgut.

### **2.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

#### **2.2.1 Tiere, Pflanzen, Artenschutz**

Aus Sicht des Artenschutzes stellt das Plangebiet keinen Lebensraum für planungsrelevante Arten dar. Ohne Veränderungen der Rahmenbedingungen sind keine Änderungen gegenüber dem Basis-Szenario zu erwarten.

#### **2.2.2 Boden**

Es sind keine Änderungen gegenüber dem Basis-Szenario zu erwarten.

#### **2.2.3 Wasser**

Es sind keine Änderungen gegenüber dem Basis-Szenario zu erwarten.

#### **2.2.4 Klima**

Es sind keine Änderungen gegenüber dem Basis-Szenario zu erwarten.

### **2.2.5 Luft**

Es sind keine Änderungen gegenüber dem Basis-Szenario zu erwarten.

### **2.2.6 Mensch, menschliche Gesundheit**

Es sind keine Änderungen gegenüber dem Basis-Szenario zu erwarten.

### **2.2.7 Landschaft, Ortsbild**

Es sind keine Änderungen gegenüber dem Basis-Szenario zu erwarten.

### **2.2.8 Kultur- und Sachgüter**

Es sind keine Änderungen gegenüber dem Basis-Szenario zu erwarten.

## **2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

### **2.3.1 Tiere, Pflanzen, Artenschutz**

Es sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.



#### Schutzgebiete

Schutzgebiete sind im Plangebiet oder in der Nachbarschaft nicht betroffen.  
Es sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.



#### Artenschutz

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.

Es sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.



### **2.3.2 Boden**

Die Flächen des Geltungsbereichs sind bereits weit überwiegend versiegelt oder durch neuere Auffüllungen geprägt. Gewachsene Böden mit natürlicher Bodenfunktion sind oberflächennah nicht vorhanden. Die zu erwartende Bebauung mit ihrer Versiegelung stellt gegenüber dem Bestandszustand keinen wesentlichen Eingriff dar.

Die Flächen des Geltungsbereichs umfassen zwei Flächen, die im Altlastenkataster des Landes NRW erfasst sind.

Der Standort Nr. 4408/0341 „Tankstelle Kaiserstraße 81 / Feldstraße“ ist im Bebauungsplan zeichnerisch gekennzeichnet. Dieser Standort wurde 2008 teilsaniert. Es sind Restbelastungen im Gehwegbereich und eine sehr begrenzte Belastung im tieferen Unter-



grund (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 Baumaßnahmen.

Der Standort Nr. 4408/2080 „Tankstelle“ ist im Bebauungsplan zeichnerisch gekennzeichnet. Der Standort wurde weiter untersucht (Stellungnahme zu den Untersuchungen Altlastenverdachtsfläche Nr. 4408/2080 „Tankstelle“ Ehemaliges EKZ Forum Herten, CDM Smith Consult GmbH, Bochum vom 09.01.2020).

Nach Aussage des Gutachters ist aufgrund der Recherche und Bohrergebnissen mit mehreren Mehransätzen davon auszugehen, dass sämtliche unterirdische Bauwerksanteile (Fundamente, Bodenplatten, aufgehendes Mauerwerk) der ehemaligen Bebauung auf diesem Grundstück noch vorhanden sind.

Auf Grund der durchgeführten Bohrungen können keine Aussagen getroffen werden, ob noch Reste der damaligen Lagerbehälter im Untergrund lagern. Da der überwiegende Teil der Bohransätze auf Bohrhindernisse in Form von Betonbruch getroffen ist, liegt der Verdacht nah, dass diese Lagerbehälter in der Vergangenheit schon entfernt worden sind. Es wird empfohlen, im Zuge des Neubauvorhabens, diesen Verdachtspunkt fachgutachterlich zu begleiten und dann gegebenenfalls während der Baumaßnahme weitere Untersuchungen durchzuführen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Für den Abbruch des ehemaligen Herten Forums wurde eine aktuelle orientierende umwelttechnische Untersuchung durchgeführt (Orientierende Umwelttechnik Untersuchung „Forum“ in Herten, Projekt-Nr. 120374, CDM Smith Consult GmbH, Bochum vom 15.03.2019).

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass Maßnahmen zur Abwehr akuter Gefahren nicht zu ergreifen sind, eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch nicht abzuleiten ist.

Unter Berücksichtigung des Belastungsgrads anstehender Auffüllungen lassen sich nachteilige Beeinflussungen des Grundwassers nicht gänzlich ausschließen. Mittelfristig sollten unter Berücksichtigung der geplanten Neubebauung Maßnahmen erarbeitet werden, um nachteilige Beeinflussungen des Grundwassers dauerhaft auszuschließen.

Es sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.



### 2.3.3 Wasser

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Gewässer vorhanden.

Die anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser des Geltungsbereichs werden in vorhandene Kanalsysteme eingeleitet. Eine Versickerung der Niederschlagswässer auf dem Grundstück ist nicht möglich. Durch die begrünten Dachflächen erfolgt eine Niederschlagswasserretention der regelmäßigen Regenfälle (bis 5-jähriges Ereignis). Die Niederschlagswasser von Starkregenereignissen werden vor der Einleitung auf dem Grundstück zurückgehalten.

Es sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.



### 2.3.4 Klima

Die vorhandene hohe Versiegelung wird durch die neue Bebauung nicht reduziert. Es ist jedoch eine Dachbegrünung für die geplante Bebauung und das Parkhaus vorgesehen. Im Freiraum des Vorhabens werden zusätzlich Bäume gepflanzt.

Klimatische Überwärmungserscheinungen und Staubbildung können so reduziert werden.

Es sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.



### 2.3.5 Luft

Die Verwendung luftverunreinigender Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauGB) wird zur Vermeidung zusätzlicher Luftbelastungen in den bereits vorbelasteten Bereich mittels Durchführungsvertrag beschränkt. Einzelne und offene Feuerstätten und Feuerungsanlagen mit vorzugsweise fossilen Brennstoffen dürfen nicht betrieben werden. Das Vorhaben wird mit Fernwärme versorgt.

Es sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.



### 2.3.6 Mensch, menschliche Gesundheit

#### Gewerbelärm des Vorhabens

Durch Gewerbelärm wird an allen Immissionsorten der Immissionsrichtwert der TA-Lärm für Kern- und Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag eingehalten. Es sind tagsüber keine Konflikte durch Gewerbelärmimmissionen zu erwarten.

Bei dem Gebäude Gymnasium handelt es sich nicht um ein Gebäude mit Wohnnutzungen, deshalb werden die Geräuschimmissionen in der Nacht an diesem Gebäude mit den Immissionsrichtwerten für den Tag verglichen. Der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) wird an diesem Gebäude in der Nacht deutlich um mindestens 18 dB unterschritten. Es sind nachts keine Konflikte durch Gewerbelärm zu erwarten.

An allen anderen Gebäuden wird der Immissionsrichtwert der TA-Lärm von 45 dB(A) während der Nachtzeit um mind. 4 dB unterschritten.

Konflikte durch kurzzeitige Geräuschspitzen aus der Ein-/Ausfahrt und dem Parkdeck sowie aus dem Anlieferbereich sind nicht zu erwarten.

#### Lärmimmissionen des Verkehrs auf das Vorhaben

Das Plangebiet ist stark durch Verkehrslärm belastet. Da aktive Maßnahmen zum Schutz eines viergeschossigen Gebäudes, wie Wall, Wand, Kombinationen daraus, etc. in dieser Lage aufgrund der Enge der Straße und der Höhe des geplanten Gebäudes städtebaulich ausscheiden, wird vorgeschlagen, passiven Schallschutz für das Gebäude festzusetzen, der sich am Innenpegel orientiert. Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß ohne Korrektur für das Verhältnis Raumaußenfläche/Grundfläche ergibt sich aus Gleichung 6 der DIN 4109 Teil 1. Die Innenpegel ergeben sich aus den in der DIN 4109 festgelegten Werten für  $K_{Raumart}$  für den Tag.

Für Gebäude im Plangebiet sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Straßenverkehrslärmbelastung der Feldstraße, Kaiserstraße und Konrad-Adenauer-Straße für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Dabei dürfen die Innenschallpegel für Unterrichtsräume und Ähnliches von tags 30 dB(A) und für Büroräume und Ähnliches von 35 dB(A) nicht überschritten werden.

Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z. B. Schallschutzfenster, Schallschutzfenster mit integrierter schallgedämmter Lüftungseinrichtung, vorgesetzte Glaserker, Außentüren, Dachflächen, Wände etc. entsprechend der DIN 4109 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.

Der Bebauungsplan enthält entsprechende Festsetzungen.

#### Lärmimmissionen des Verkehrs außerhalb des Vorhabens

Die Berechnungen des Verkehrslärms im Straßenraum beruhen auf den Verkehrszahlen des Gutachtens. Die Zusatzverkehre wurden entsprechend des Verkehrsgutachtens auf die Analysezahlen addiert und ein Vergleich der Beurteilungspegel mit und ohne Planung an den relevanten Gebäuden Kaiserstraße 89, 91, 93 Feldstraße 2 und 4 und Konrad-Adenauer-Straße 10 und 12 durchgeführt.

Die höchsten Zunahmen des Verkehrslärms im öffentlichen Straßenraum ergeben sich, bedingt durch die neue Ampelanlage an der Einmündung Konrad-Adenauer-Straße in das Parkhaus, am Gymnasium und an den der Kreuzung nächstgelegenen Häusern an der Konrad-Adenauer-Straße. Hier beträgt die Zunahme bis zu 3 dB, verursacht durch den Ampelzuschlag der neuen Lichtsignalanlage. An dem Gebäude Konrad-Adenauer-Straße 10 und 12 wird die Grenze der kritischen Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts auch mit der Planung inkl. des Zuschlages durch die Lichtsignalanlage nicht überschritten.

In allen anderen Bereichen liegt die Zunahme zwischen 0,1 und 1,0 dB. Im heute schon hoch belasteten Bereich an der Kreuzung Feldstraße/Kaiserstraße erhöhen sich die Beurteilungspegel um ca. 0,1 bis 1,0 dB tags und nachts. An diesen Straßen sind schon heute Beurteilungspegel > 70 dB(A) am Tag und > 60 dB(A) in der Nacht und an einzelnen Gebäuden und Geschossen Beurteilungspegel von 73,2 dB(A) tags und 63,87dB(A) nachts zu erwarten.

Für die Gebäude Kaiserstraße 70 bis Kaiserstraße 82 besteht schon aufgrund des Umbaus der Kaiserstraße mit dem Zentralen Omnibusbahnhof dem Grunde nach Anspruch auf Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen. Deshalb kann davon ausgegangen werden, dass an den Gebäuden Kaiserstraße 70 bis 82 ein ausreichender Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärm zukünftig bestehen wird.

An den Gebäuden westlich des Gebäudes Kaiserstraße 70 überschreiten die Immissionspegel auch mit den zusätzlichen Verkehren tagsüber die 70 dB(A) und nachts die 60 dB(A) nicht. Damit ist an diesen Häusern weder mit einer Gesundheitsgefährdung (Erreichen von 70 bis 75 dB(A) tags bzw. 60 bis 65 dB(A) nachts) noch mit einem verfassungsrechtlich relevanten Eingriff zu rechnen.

Am Gebäude Schützenstraße 4 beträgt die Zunahme des Verkehrslärms durch die Planung weniger als 0,1 dB und kann als akustisch irrelevant eingestuft werden.

Am Gebäude Kaiserstraße 89 an der Fassadenseite zur Feldstraße sind tagsüber Beurteilungspegel von 67,5 bis 73,0 dB(A) und nachts von 57,9 bis 63,4 dB(A) mit den planbedingten Verkehren zu erwarten. Damit kann an diesem Gebäude evtl. mit einer Gesundheitsgefährdung (Erreichen von 70 bis 75 dB(A) tags bzw. 60 bis 65 dB(A) nachts) gerechnet werden. Es liegt ein verfassungsrechtlich relevanter Eingriff in den ersten 6 Etagen tagsüber und in den ersten 5 Etagen nachts vor (Überschreiten von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts).

An der straßenseitigen Fassadenseite des Gebäudes Feldstraße 2 und 4 sind tagsüber Beurteilungspegel von 65,5 bis 71,5 dB(A) und nachts von 55,7 bis 61,8 dB(A) mit den planbedingten Verkehren zu erwarten. Damit kann auch an diesem Gebäude evtl. mit einer Gesundheitsgefährdung (Erreichen von 70 bis 75 dB(A) tags bzw. 60 bis 65 dB(A) nachts) gerechnet werden. Es liegt ein verfassungsrechtlich relevanter Eingriff in der 1. und 2. Etage tagsüber und nachts vor (Überschreiten von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts).

An 47 Fenstern wird der kritische Wert von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts überschritten. Aber nur an 20 Fenstern wird die Überschreitung der kritischen Werte von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts durch die Planung verursacht. An den anderen Fenstern liegt die Überschreitung schon im Bestand vor.

Der Anspruch der Anlieger auf Schutzmaßnahmen für diese Fenster aufgrund der Planung wird im Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträgerin und Stadt Herten aufgenommen und eine Regelung für die Kostenträgerschaft getroffen.

Würde die Feldstraße von der Kreuzung Feldstraße/Kaiserstraße bis zum geplanten Fahrbahnteiler auf der Feldstraße nördlich der Einfahrt in das Plangebiet mit einem feinkörnigen Splitt-Mastix-Asphalt versehen, könnte für diesen Teilbereich eine lärmreduzierende Wirkung von ca. 2 dB angesetzt werden. Damit würde dann keine Verkehrslärmszunahme mehr an den Gebäuden Feldstraße 2 und 4 sowie Kaiserstraße 89 vorliegen, sondern eine Minderung des Verkehrslärms um ca. 0,2 bis 1,5 dB erreicht werden können.

Unter Berücksichtigung der o.a. Maßnahmen sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.



### **2.3.7 Landschaft, Ortsbild**

Auswirkungen auf das Landschaftsbild bestehen nicht, da der Geltungsbereich nicht landschaftlich geprägt ist. Das Ortsbild wird zurzeit negativ durch das leerstehende Gebäude und die Brachflächen beeinflusst.

Es sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.



### **2.3.8 Kultur- und Sachgüter**

Bau- und/oder Bodendenkmale sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Sachgüter sind nicht gegeben.

Es sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.



## **2.4 Maßnahmen zur Minderung der nachteiligen Auswirkungen**

Zur Minderung der Luftbelastung erfolgt der Ausschluss emissionsträchtiger Brennstoffe. Weitere Maßnahmen zur Minderung von Auswirkungen sind die Festsetzung Dachbegrünung zur Reduzierung der Überwärmung.

Durch die festgesetzten technischen und baulichen Maßnahmen an den Gebäuden werden negative Auswirkungen aus der Lärmbelastung gemindert.

## **2.5 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB) sowie die baulichen oder sonstigen technischen Maßnahmen zur Verhinderung oder Minderung dieser Auswirkungen**

Bauvorhaben, die aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans errichtet werden und die zulässigen Nutzungen, haben keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen. Bauliche oder sonstige technische Maßnahmen zur Verhinderung oder Minderung von schweren Unfällen oder Katastrophen sind nicht erforderlich.

## **2.6 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern / Belangen**

Innerhalb der Auswirkungen der Planung sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu verzeichnen.

Zwischen Boden und Wasser besteht die Wechselwirkung zwischen hoher Versiegelung und der Versickerung von Niederschlagswasser.

Zwischen Boden und Klima besteht die Wechselwirkung zwischen hoher Versiegelung und lokaler Überwärmung durch Aufheizung.

## **3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Der für das Gebiet gültige Bebauungsplan Nr. 13a (II) „Gelände Schweisfurth, Innenstadt“ aus dem Jahr 1978 setzt eine fast vollständige Versiegelung des Plangebiets insbesondere durch Kerngebiete mit der Grundflächenzahl 1,0, durch Verkehrsflächen oder durch Garagen- und Stellplatzflächen fest.

Eine realistische anderweitige Planungsmöglichkeit als Bebauung ist nicht sichtbar.

## **4. Zusätzliche Ausführungen**

### **4.1 Methodische Merkmale**

#### **4.1.1 Verwendete Gutachten**

Für die Planung und Umweltprüfung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 „Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum“ verwendete Gutachten:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Rückbau des ehemaligen Einkaufszentrums „Forum Herten“, ecotone, Dortmund, November 2018
- Orientierende Umwelttechnik Untersuchung „Forum“ in Herten, Projekt-Nr. 120374, CDM Smith Consult GmbH, Bochum vom 15.03.2019

- Stellungnahme zu den Untersuchungen Altlastenverdachtsfläche Nr. 4408/2080 „Tankstelle“ Ehemaliges EKZ Forum Herten, CDM Smith Consult GmbH, Bochum vom 09.01.2020
- Lärmgutachten vorhabenbezogener Bebauungsplan, afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern am See, Stand: 21.01.2020, einschl. zweier ergänzender Erklärungen vom 21.01.2020
- Neues Forum Herten, Verkehrsuntersuchung, Projekt-Nr. 1879, Blanke Ambrosius Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Bochum, Januar 2020

#### **4.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind**

Es sind keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen aufgetreten.

#### **4.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Ggf. erforderliche Überwachungsmaßnahmen sind nicht bekannt. Sollten sich aus dem nachfolgenden Genehmigungsverfahren Überwachungsmaßnahmen ergeben sind diese als Auflagen zur Genehmigung zu benennen.

ArchitekturStadtplanungStadtentwicklung  
Hamerla Groß-Rinck Wegmann + Partner  
Düsseldorf, Januar 2020

# Anhang

## Sortimentsliste für die Stadt Herten - Langfassung

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Herten (Stadt + Handel, Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH, Dortmund, 07.2019). Vom Rat der Stadt Herten am 10.07.2019 als sonstige städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
<b>zentrenrelevante Sortimente</b>		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
Briefmarken und Münzen	aus 47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Hausrat/Haushaltswaren	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche und Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen o. ä.)

Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Lederwaren
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
	47.42	
	47.43	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
	47.63	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.78.2	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen
Papier/Büroartikel/Schreibwaren	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln)
Parfümerieartikel und Kosmetika	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen)
Schuhe	47.72	Einzelhandel mit Schuhen
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NICHT: Einzelhandel mit Campingartikeln und Anglerbedarf)
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Anglerbedarf)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	aus 47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen)
	aus	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen ander-
<b>zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)



Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	aus 47.75 aus 47.78.9	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen) Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Wach- und Putzmittel)
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	aus 47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (daraus NUR: Zoologischer Bedarf)	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NUR: Einzelhandel mit lebendigen Tieren)
<b>nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente**</b>		
Baumarktsortiment i. e. S.***	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NICHT: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleineisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
	47.52.3 aus 47.53	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.78.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
		Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kohle und Holz)
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Erotikartikel	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Erotikartikeln)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gardinen, Sicht-/Sonnenschutz	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Gardinen und Sicht-/Sonnenschutz)

Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten, Bedarfsartikel für den Garten)
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleineisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrads-Zubehör)	45.32 aus 45.40	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Kraftradteilen und -zubehör)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Lampen/Leuchten	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Garten- und Campingmöbeln)
Pflanzen/Samen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Sportgroßgeräte	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Sportgroßgeräte)
Teppiche (ohne Teppichböden)	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läuferten)
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (daraus NUR: lebendige Tiere)	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NUR: Einzelhandel mit zoologischem Bedarf)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel;

\* WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008;

\*\* Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Herten als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend;

\*\*\* umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/ Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.