



WA₁ II	
0,4	FD
ED	
WA₂ III	
0,4	FD+SD
o	
GEe II	
0,8	FD

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 BauGB

- Art der baulichen Nutzung**
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

- Verkehrsflächen**
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO
- Grünflächen und Erhaltung von Bäumen**
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a) BauGB

- Sonstige Planzeichen**
- Örtliche Bauvorschriften**
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

II. BESTANDSDARSTELLUNGEN, KENNZEICHNUNGEN, SIGNATUREN

- Bestandsgebäude laut Kataster mit Hausnummer und faktischer Zahl der Vollgeschosse
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkten und Nummerierung des Flurstücks laut Kataster
- Stadtgrenze
- vorhandene unterirdische Versorgungsleitung (siehe textlicher Hinweis Nr. 1)
- exemplarischer Baumstandort in der öffentlichen Verkehrsfläche
- vorgeschlagene zukünftige Grundstücksgrenze laut städtebaulichem Entwurf
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (mit Nummerierung)
- Vermaßung zwischen zwei parallelen Linien (bspw. 6,5 Meter)

TEXTTEIL

I. FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)
 - Allgemeine Wohngebiete WA₁ und WA₂** (§ 4 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beriberbergsgebietes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA₁ und WA₂ unzulässig.
 - Gewerbegebiet (eingeschränkt) GEe** (§ 8 i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)
(1) Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO zulässigen Nutzungen - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke - sind im Gewerbegebiet GEe nur zulässig, wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören.
(2) Bordelle und vergleichbare Gewerbebetriebe für den entgeltlichen Geschlechtsverkehr, Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sowie Vergnügungstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) sind im Gewerbegebiet GEe unzulässig.
(3) Einzelhandelsbetriebe mit den folgenden zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß der Sortimentsliste für die Stadt Herne [vgl. Stadt Herne (Hrsg.) 2020: Erste Teiltarfsbeschreibung des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Herne, S. 92/93] sind im Gewerbegebiet GEe unzulässig.
Zentrenrelevante Sortimente: Augenoptik, Bekleidung (ohne Sportbekleidung und Brautmoden / Brautausstattung), Betwaren, Briefmarken und Münzen, Bücher, Elektrokleingeräte, Glas / Porzellan / Keramik, Haus- / Bett- / Tischwäsche, Hausrat / Haushaltswaren, Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht- / Sonnenschutz), Kurzwaren / Schneideerebedarf / Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche, Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte), Musikinstrumente und Musikalien, Neue Medien / Unterhaltungselektronik, Papier / Büroartikel / Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf, Parfümerieartikel und Kosmetika, Schuhe, Lederwaren, Spielwaren, Sportartikel (inkl. Sportbekleidung), Uhren / Schmuck, Wohnrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder / Poster / Bilderrahmen / Kunstgegenstände.
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente: Schnittblumen, Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren), Pharmazeutische Artikel (Apotheken), Zeitungen / Zeitschriften.
Die aufgeführten Sortimente können als Randsortimente ausnahmsweise auf maximal 10 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs zugelassen werden.
- Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)
Garagen sind in allen Baugebieten nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und den Flächen für Garagen zulässig. Tiefgaragen sind davon ausgenommen.
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
(1) Unterschreiten Schlaf- oder Kinderzimmer in Gebäuden - horizontal gemessen - ganz oder teilweise einen Abstand von 3,00 Metern zur Vödestraße und verfügen über kein Fenster, welches diesen Abstand vollständig einhält, ist in diesen Zimmern jeweils eine schallgedämmte Lüftungseinrichtung entsprechend dem Stand der Technik zu installieren, mit der auch bei geschlossenem Fenster eine ausreichende Raumluftzufuhr sichergestellt werden kann.
(2) Von Absatz 1 kann im Einzelfall abgesehen werden, wenn aufgrund besonderer baulicher oder räumlicher Umstände ein Innenraumlärmpegel von 35 dB(A) im jeweiligen Schlaf- bzw. Kinderzimmer bei gekipptem Fenster zur Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) nachweislich nicht überschritten wird. Der Nachweis ist rechnerisch unter Anwendung der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe 2018, Teil 2, Abschnitt B.4, zu erbringen.
- Pflanzbote und Pflanzbindungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
(1) Bei zusammenhängenden Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen sind je Stellplatz 0,2 standortgerechte Laubbäume in unmittelbarer räumlicher Zuordnung zur Stellplatzanlage zu pflanzen. Bei der Berechnung ist jeweils auf einen ganzen Baum aufzurunden.
(2) Flachdächer von Gebäuden und Garagen sind vollflächig mindestens extensiv zu begrünen, soweit technische Anlagen oder Bauteile auf den Dächern, Dachflächenfenster oder sonstige zwingende Gründe dem nicht entgegenstehen.
(3) Die in die Planzeichnung im Allgemeinen Wohngebiet WA₁ eingetragene und eingemessene, dreistämmige Pappel ist dauerhaft zu erhalten.
- Zuordnung der externen Maßnahme zum Ausgleich von Eingriffen i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB** (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)
Die externe Maßnahme zum Ausgleich von Eingriffen i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB (siehe Hinweis Nr. 3) wird vollständig den zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen und Baugrundstücken des Allgemeinen Wohngebiets WA₁ zugeordnet, welche laut Planzeichnung auf den Flurstücken Nrn. 48, 56, 57, 146 und 147, alle Flur 44, Gemarkung Herne, festgesetzt sind. Ausgenommen davon ist der Teilbereich des Flurstücks Nr. 146, der durch den Bebauungsplan 111 „Straße des Bohntammens“ der Stadt Herne bereits als Baugebiet i.S.d. BauNVO festgesetzt ist.

II. KENNZEICHNUNGEN

- Flächen, unter denen der Bergbau umgeht** (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)
Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Constantin 3“, über dem auf Raseneisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Distriktsfeld „Blücher“, über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Arminius Gas“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „CBM-RWTH“ (zu wissenschaftlichen Zwecken), Eigentümergebiet des Bergwerksfeldes „Constantin 3“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Weltebbe 10, 45141 Essen. Letzter Eigentümerin des Distriktsfeldes „Blücher“ war die TU Immobilien Service GmbH, Kart-Wiescher-Allee 4, 30525 Hannover. Dieses Gesellschaft ist auch heute noch erreichbar. Inhaber der Bewilligung „Arminius Gas“ ist die Meggas GmbH, Rütterscheider Straße 1-3, 45128 Essen. Inhaber der Erlaubnis „CBM-RWTH“ ist die RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Markscheidewesen, Wülenerstraße 2, 52062 Aachen. Ausweislich der bei der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen. Soweit eine entsprechende grundsätzliche Abstimmung mit dem Feldeseigentümer / Bergwerksunternehmer nicht bereits erfolgt ist, sollte diesem in Bezug auf mögliche zukünftige bergbauliche Planungen, zu bergbaulichen Einwirkungen aus bereits umgegangenem Bergbau sowie zu dort vorliegenden weiteren Informationen bezüglich bergschadenrelevanter Fragestellungen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden. Möglicherweise liegen dem Feldeseigentümer / Bergwerksunternehmer auch Informationen zu Bergbau im Plangebiet vor, der bei der Bezirksregierung nicht bekannt ist. Insbesondere sollte dem Feldeseigentümer / Bergwerksunternehmer dabei Gelegenheit gegeben werden, sich zum Erfordernis von Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden zu äußern. Diese Fragestellung ist grundsätzlich privatrechtlich zwischen Grundeigentümer bzw. Vorhabenträger und Feldeseigentümer / Bergwerksunternehmer zu regeln.
- Bodenbelastungen in bestimmten Teilen des Plangebiets** (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
Aufgrund der teils gewerblichen Vornutzung und Eintragungen im Altlastenkataster lagen bereits zu Beginn der Planungen konkrete Anhaltspunkte für mögliche Bodenbelastungen im Plangebiet vor. Daher hat die Stadt Herne einen Fachgutachter mit den erforderlichen weitergehenden Boden- und Grundwasseruntersuchungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens beauftragt. Für die folgenden drei Flächen, die im Bebauungsplan gekennzeichnet sind, wurden folgende Belastungen durch das Gutachten vom 20.11.2019 festgestellt:
Fläche B1 (Flurstück Nr. 53, Flur 44, Gemarkung Herne)
Erhöhter PAK-Gehalt oberflächennaher Bodenproben, Überschreitung der Prüfwerte der BBodSchV für Industrie- und Gewerbegrundstücke.
Fläche B2 (Flurstück Nr. 59, Flur 44, Gemarkung Herne)
Erhöhter PAK-Gehalt sowie erhöhter MKW-Gehalt oberflächennaher Bodenproben, Überschreitung der Prüfwerte der BBodSchV für Industrie- und Gewerbegrundstücke. Zudem sind in diesem Bereich derzeit keine Böden vorhanden, die als Oberböden für Hausgärten geeignet sind.
Fläche B3 (Flurstücke Nrn. 64 teilw., 330, 534, 536, und 537, Flur 44, Gemarkung Herne)
Erhöhter PAK-Gehalt sowie erhöhter BaP-Gehalt oberflächennaher und tieferer Bodenproben, teils starke Überschreitung der Prüfwerte der BBodSchV für Wohngebiete.

Für Vorhaben auf diesen Flächen sind in Abhängigkeit zur jeweiligen Nutzung Sicherheits- oder Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Diese sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Herne abzustimmen und durchzuführen, sofern dies nicht bereits zu einem früheren Zeitpunkt entsprechend erfolgt ist.

III. HINWEISE

- Vorhandene unterirdische Versorgungsleitung**
Am nördlichen Plangebietrand verläuft eine unterirdische Energieversorgungsleitung entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan durch die Flurstücke Nr. 203 und Nr. 239. Die Leitung ist laut Auskunft der Eigentümerin, der RAG Montan Immobilien GmbH, Im Weltebbe 1-8, 45141 Essen, außer Betrieb. Für weitergehende Informationen und etwaige Schutz- und Sicherungsanforderungen im Rahmen von Baubarbeiten wird die Kontaktaufnahme mit der Eigentümerin der Leitung empfohlen.

- Bodendenkmalfunde**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäle (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzel Funde, aber auch Verankerungen und Verfaltungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Herne als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsorte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (vgl. §§ 15 und 16 DSchG NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landesarchäologieverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (vgl. § 16 Abs. 4 DSchG NRW).
- Externe Maßnahme zum Ausgleich von Eingriffen i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB**
Durch den Bebauungsplan werden zusätzliche Eingriffe i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB verursacht, die nicht vollständig in seinem räumlichen Geltungsbereich ausgeglichen werden können. Das laut Umweltbericht (vgl. ebd. Kapitel 13) verbleibende Kompensationsdefizit von -5.279 ökologischen Wertpunkten wird außerhalb des Plangebiets durch eine planerische Maßnahme auf einer von der Stadt Herne zu diesem Zweck bereitgestellten Fläche ausgeglichen. Bei der Fläche handelt es sich um die Flurstücke Nrn. 134, 137, 953 und 955, alle Flur 26, Gemarkung Herne, im ca. 500 Meter Luftlinie östlich vom Plangebiet entfernten Südpark zwischen Erlenweg, Eichenweg und Birkenweg. Dort werden von der Stadt Herne insgesamt 1.760 m² Heckenstretzen, Gehölzstreifen sowie Blühstreifen aus heimischen, regionalen Pflanzenarten zur ökologischen Aufwertung angelegt. Bei einem ökologischen Ausgangswert von 2 Punkten pro m² („Intensivrasen“) und einem ökologischen Wert von 5 Punkten pro m² („Hecke, Gehölzstreifen, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzarten ≥ 50 Prozent“ / „Artenreiche Mähwiese“) nach Durchführung der Aufwertungsmaßnahme wird so ein vollständiger Ausgleich der zusätzlichen planungsbedingten Eingriffe erreicht.
- Einsicht von nicht frei verfügbaren Normen, Regelwerken und Gutachten**
Soweit dieser Bebauungsplan Bezug auf nicht frei zugängliche oder verfügbare Normen, Regelwerke, Gutachten oder Ähnliches nimmt, können diese von jedermann bei der Stadt Herne, Fachbereich Umwelt und Stadtplanung, zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017.
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057).
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.01.2019 (GV NRW 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom März 2019 (GV NRW, S. 193), in Kraft getreten am 10. April 2019.
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONNW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW, S. 666/SY. NW, 2023), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW, S. 220), in Kraft getreten am 24. April 2019.

Gutachten und Fachbeiträge

*Archenschutzrechtliche Prüfung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 244 -Vödestraße-, Heller + Kalke Landschaftsarchitekten, Herne, November 2018
*Gutachten über Boden- und Grundwasseruntersuchungen zum Bebauungsplan 244 - Vödestraße“, geotec ALBRECHT Ingenieurgesellschaft mbH, Essen, November 2019
*Geräuschmission und -immissionen durch Straßenverkehr, Sportanlagen und Gewerbeanlagen im Bebauungsplangebiet Nr. 244 -Vödestraße- der Stadt Herne“, TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG, Essen, April 2020



NR.	Bezeichnung des Bebauungsplans			
244	- Vödestraße -			
Fachbereich	Abteilung	Sachbearb. Figgener	Gefertigt: 23.02.2021	Maßstab 1:500
51	51/2			

Planentwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Stadtbezirk Herne-Mitte
Gemarkung Herne
Flur 44

Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte
gefertigt durch: Figgener

Blatt 1 von 1
Gemarkung Herne
Flur 44