

**Fachbereich Umwelt  
und Stadtplanung**

Abteilung Verbindliche Bauleitplanung

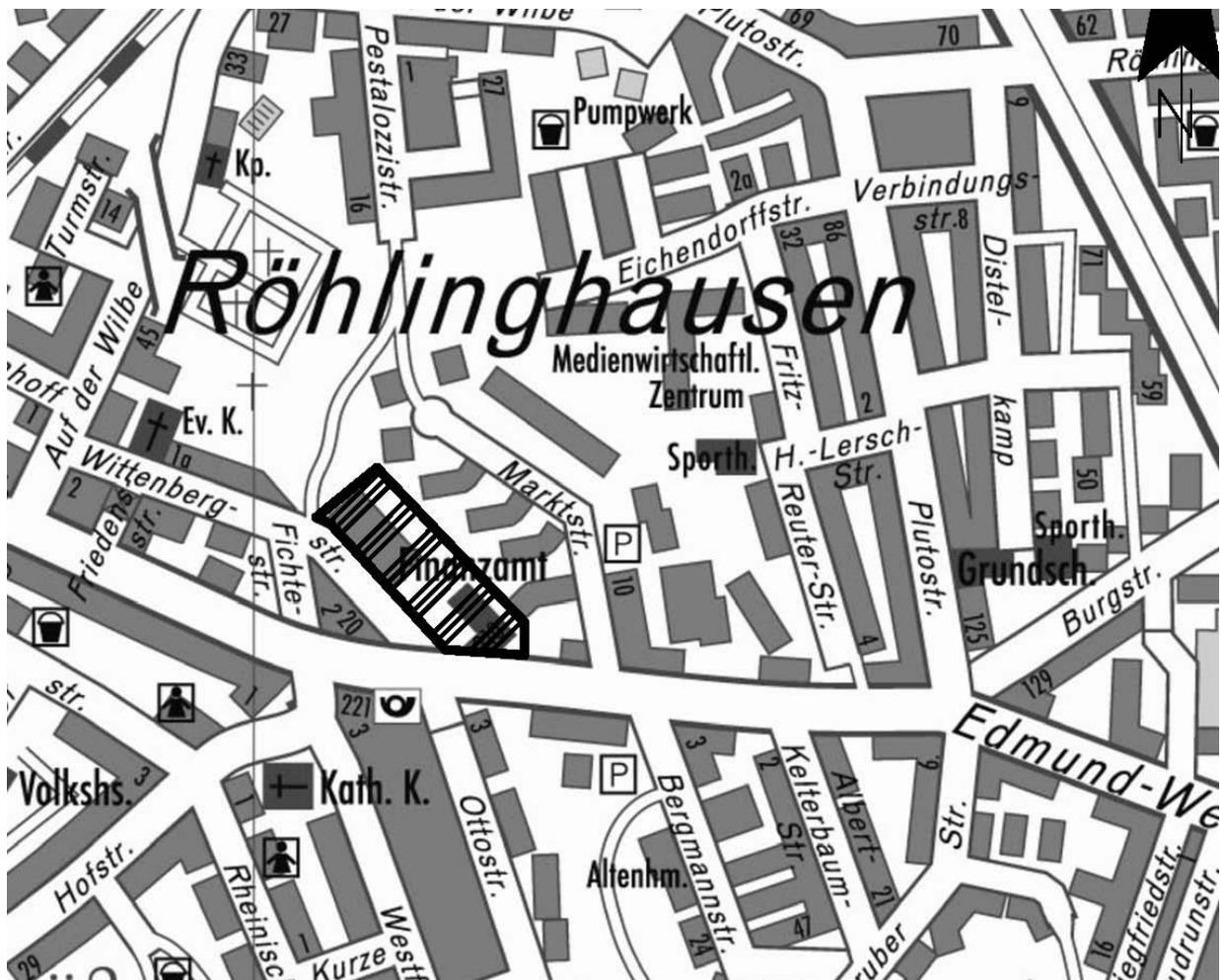
Herne,

30.03.2017-12.2015

**Begründung**

gem. § 2a Baugesetzbuch (BauGB)

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 -Edmund-Weber-  
Straße / Röhlinghauser Markt -, Stadtbezirk Eickel**



**Vorhabenträger**

Hans-Joachim Scherpel  
Ulrichstr. 13  
45891 Gelsenkirchen

**Planverfasser**

(Vorhabenplan /  
Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan)

Weyers Architekten  
Spreenende 22a  
22453 Hamburg

bms Stadtplanung GbR  
Saladin-Schmitt-Straße 59  
44789 Bochum



## Inhalt

<b>1. Einführung</b>	<b>1</b>
1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	1
1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planung	1
<b>2. Planungsrechtliche Situation</b>	<b>4</b>
2.1. Regionaler Flächennutzungsplan	4
2.2. Landschaftsplan	4
2.3. Bebauungspläne	4
2.4. Masterplan Einzelhandel	4
<b>3. Gutachterliche Untersuchungen</b>	<b>7</b>
3.1. Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse zum Einzelhandel	7
3.2. Schallimmissionsuntersuchung	7
3.3. Bodengutachten	8
3.4. Verkehrsuntersuchung	9
3.5. Artenschutzprüfung	9
<b>4. Beschreibung der Bestandssituation</b>	<b>11</b>
4.1. Stadträumliche Einbindung	11
4.2. Bebauung und Nutzung	11
4.3. Eigentumsverhältnisse	11
4.4. Erschließung	11
4.5. Ver- und Entsorgung	11
4.6. Mensch, Natur und Landschaft	12
<b>5. Städtebauliche Planungsziele</b>	<b>13</b>
<b>6. Inhalte der Planung</b>	<b>14</b>
6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen	14
6.2. Hinweise	21
<b>7. Inhalte der Planung</b>	<b>24</b>
7.1. Flächenbilanz	24
7.2. Verkehr und Erschließung	24
7.3. Ver- und Entsorgung	24

<b>7.4. Belange von Kindern</b>	<b>24</b>
<b>7.5. Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>24</b>
<b>7.6. Kosten und Finanzierung</b>	<b>25</b>
<b>8. Umweltbelange</b>	<b>26</b>
<b>8.1. Natur und Landschaft</b>	<b>26</b>
<b>9. Anhang</b>	<b>28</b>
<b>9.1. Gutachten und Fachbeiträge</b>	<b>28</b>
<b>9.2. Literatur- und Quellenverzeichnis</b>	<b>28</b>

## **1. Einführung**

### **1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 „Edmund-Weber-Straße / Röhlinghauser Markt“ befindet sich im Herner Stadtteil Eickel. Es grenzt im Süden an die Edmund-Weber-Straße und umfasst Teile des Röhlinghauser Markts sowie Flächen des ehemaligen Finanzamts. Im Westen wird das Plangebiet im Wesentlichen durch die ehemalige Bahntrasse begrenzt, erstreckt sich teilweise aber auch über die Bahntrasse hinweg bis zur Wittenbergstraße, um die Erschließung des Wohnbauvorhabens bauplanungsrechtlich sichern zu können. Im Norden dehnt sich das Plangebiet bis zur öffentlichen Grünfläche südlich des Friedhofs aus. Östlich des Plangebiets schließt sich die mehrgeschossige Wohnbebauung südlich der Marktstraße an.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Gemarkung Wanne- Eickel, Flur 64, Flurstücke 500 und 501 (teilweise) sowie Flur 61, Flurstücke 775 und 776 (teilweise) mit einer Fläche von gut 10.000 qm.

Die Abgrenzung wird in der Plankarte eindeutig bestimmt.

### **1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planung**

Der Vorhabenträger beabsichtigt den Bau eines Discountmarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup> und einem dazugehörigem Parkplatz mit 103 PKW-Park- bzw. Stellplätzen sowie weiteren betriebstypischen Außenanlagen. Es ist aus Sichtschutzgründen eine Einfriedigung des Geländes geplant, die gleichzeitig auch dem Schallschutz dienen kann.

Nördlich des geplanten Discounters und dazugehörigen Stellplätzen soll ein kleines Wohngebiet mit 4 Doppelhäusern mit dazugehöriger Erschließung entstehen. Die Gebäude sollen voraussichtlich über zwei Vollgeschosse verfügen.

Das Plangebiet umfasst das Grundstück des ehemaligen Finanzamtes Herne West und teilweise des Röhlinghauser Stadtteilplatzes. Nach erfolgter Zusammenlegung mit dem Finanzamt Herne Ost und dem Umzug in die Markgrafenstraße ist hier ein erhebliches Flächenpotential frei geworden. Das Grundstück des ehemaligen Finanzamts liegt innerhalb des im Masterplan Einzelhandel festgelegten zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Röhlinghausen.

Sowohl nach den Aussagen des Masterplan Einzelhandel als auch nach den Ergebnissen einer Untersuchung zur städtebaulichen Verträglichkeit ist das Vorhaben hinsichtlich des Einzelhandels geeignet, die Attraktivität des Nahversorgungszentrums Röhlinghausen zu steigern und so die ihm zugeordnete Zentrenfunktion zu sichern und auszubauen.

Der Bau von hochwertigen Wohnungsangeboten in diesem zentralen Bereich bewirkt auch in dem kleinen Umfang des Vorhabens eine Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur. In der gegenwärtigen Situation des Wohnungsmarktes steht Leerständen von unattraktiven Objekten ein Bedarf an attraktiven, wertigen Angeboten gegenüber. Durch Befriedigung dieses Bedarfes ist es möglich, entsprechende Bevölkerungsschichten wie Familien in Herne, und hier sogar in einem Zentrumsbereich, zu halten und ggf. von außen anzuziehen. Der Standort eignet sich für ein solches Vorhaben, weil die Nahverkehrsverbindungen an der Edmund-Weber-Straße sowie die dort gelegenen verschiedenen Nahversorgungseinrichtungen fußläufig sehr gut erreichbar sind. Darüber hinaus sind in unmittelbarer Nähe Naherholungsbereiche wie der Volkspark Röhlinghausen, die Dürerhalde und die Parkanlage Königsgrube vorhanden.

Beiden Teilen des Vorhabens ist gemein, dass im Rahmen dieser Wiedernutzung einer brachgefallenen Fläche eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle vermieden wird. Dies entspricht dem Gebot des § 1a BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Um die beiden städtebaulich sinnvollen und erwünschten Bauvorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der bisher für den Großteil des Plangebietes geltende Bebauungsplan Nr. 156 aus dem Jahr 1996 ermöglicht dies nicht. Zwar ist im Rahmen der dort festgesetzten Art der baulichen Nutzung „Mischgebiet“ (MI) gem. § 6 BauNVO grundsätzlich ein Einzelhandelsvorhaben zulässig, jedoch ermöglichen die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen das Vorhaben nicht. Zudem ist es Ziel der Stadt Herne, eine Einzelhandelsansiedlung an dieser Stelle durch Festsetzungen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans städtebaulich verträglich zu lenken. Auch die Verwirklichung des Wohnbauvorhabens ist mit den gegenwärtigen Festsetzungen nicht möglich.

Der Vorhabenträger hat daher mit Schreiben vom 14.10.2013 die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB für ihr Grundstück an der Edmund-Weber-Straße beantragt.

Am 5. November 2013 hat der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung beschlossen, die Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nummer 8 – Edmund-Weber-Straße / Röhlinghauser Markt - und die voraussichtlichen Auswirkungen zu unterrichten und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand durch Anschreiben statt.

Gemäß § 13a BauGB wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies ist möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall zweifelsfrei gegeben.

Es handelt sich um die Wiedernutzung einer brachgefallenen Fläche in einem zentralen Bereich Herne-Röhlinghausens. Das Vorhaben ist geeignet, das bestehende Nahversorgungszentrum aufzuwerten und so auch über den eigentlichen Vorhabensbereich hinaus zur Innenentwicklung beizutragen.

Der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannte Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird mit der vorliegenden Planung unabhängig von den Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche nicht erreicht, da die Plangebietsgröße lediglich ca. 10.000 m<sup>2</sup> beträgt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Zwar besteht für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer zulässigen Geschossfläche von mehr als 1.200 m<sup>2</sup> nach den Nrn. 18.6 i.V.m. 18.8 eine Vorprüfpflicht, im vorliegenden Fall handelt es sich bei dem Vorhaben jedoch um einen nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche unter 800 m<sup>2</sup>. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche werden in der Rechtsprechung als Grenze zwischen großflächigen und nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben angesehen: „Nach dem Urteil des BVerwG vom 24.11.2005 kann davon ausgegangen werden, dass nach den heutigen Gegebenheiten jedenfalls Einzelhandelsbetriebe mit nicht mehr als 800 qm Verkaufsfläche noch nicht als großflächig anzusehen sind (...).“ (Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, 12. Auflage, § 4 Nr. 5.2). Somit besteht eine Vorprüfpflicht weder hinsichtlich der Regelung des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB (überschlägige Vorprüfung des Einzelfalls) noch hinsichtlich der Regelungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Damit ist auch das Urteil des OVG

Nordrhein-Westfalen vom 10. April 2014 – 7 D 57/12.NE nicht einschlägig, wonach das vereinfachte Verfahren nicht zulässig sein kann, wenn bei einer solchen Vorprüfpflicht abwägungsrelevante erhebliche Umwelteinwirkungen anzunehmen sind.

Es bestehen des Weiteren keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 5 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Demnach ist von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abzusehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

## 2. Planungsrechtliche Situation

### 2.1. Regionaler Flächennutzungsplan

Der am 03.05.2010 wirksam gewordene Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) der Städteregion Ruhr (Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr, Oberhausen) übernimmt für seinen Geltungsbereich gleichzeitig die Funktion des Regionalplans und eines gemeinsamen Flächennutzungsplans gemäß §204 BauGB.

Der RFNP stellt das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche, im südlichen Teil als gemischte Baufläche dar. Regionalplanerisch werden beide Gebietsteile somit als Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) dargestellt.

Der Bebauungsplan ist somit im Sinne des §8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des RFNP entwickelt, teilweise als abweichende Konkretisierung.

### 2.2. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Herne. Sowohl die Festsetzungskarte als auch die Entwicklungskarte enthalten für das Plangebiet keine Festsetzungen oder Entwicklungsziele. Dies gilt auch für das unmittelbare Umfeld des Plangebietes.

Im Plangebiet und dessen näherer Umgebung bestehen keine FFH- oder Vogelschutzgebiete.

### 2.3. Bebauungspläne

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 156, Röhlinghauser Markt, ist ein Großteil des Plangebiets als Mischgebiet festgesetzt. Die Fläche des Röhlinghauser Markts, die teilweise in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen wird, ist im bestehenden Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich - festgesetzt. Die ehemalige Bahntrasse, von der ebenfalls Teile durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan überplant werden, ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Naturnahe Landschaft - sowie als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg - festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und umfassen die bestehende Bebauung am Röhlinghauser Markt, das Finanzamt und die nördlich gelegene Lagerhalle. Eine darüber hinausgehende bauliche Entwicklung ist im Bebauungsplan Nr. 156 nicht vorgesehen.

### 2.4. Masterplan Einzelhandel

Der Masterplan Einzelhandel wurde vom Rat der Stadt Herne am 03.07.2012 als Steuerungsinstrument für die Einzelhandelsentwicklung innerhalb des Stadtgebietes beschlossen. Das Konzept dient dem Schutz und der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und sorgt für eine ausgewogene Versorgungsstruktur. Er definiert Ziele und Grundsätze für die räumliche Steuerung des Einzelhandels und stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar, dessen Ziele und Grundsätze im Rahmen von Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen sind.

Der Masterplan Einzelhandel sagt zum Versorgungsbereich Röhlinghausen aus: „Die Zentren Sodingen, Eickel, Holsterhausen und Röhlinghausen übernehmen vorrangig Nahversorgungsfunktionen und werden durch Betriebe aus den mittel- und langfristigen Bedarfsbereichen sowie zentrenergänzende Funktionen geprägt“.

In der Hierarchie zentraler Versorgungsbereiche in Herne werden drei Ebenen unterschieden. Neben dem Hauptzentrum Herne-Mitte gibt es das Nebenzentrum Wanne-Mitte und die

Nahversorgungszentren Sodingen, Eickel, Holsterhausen und Röhlinghausen. Die Zielfunktion der Nahversorgungszentren ist: „Versorgungsfunktion für die zugeordneten Stadtteile im Schwerpunkt mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Waren des kurzfristigen Bedarfsbereichs, ggf. begrenzt auch mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Waren der mittel- und langfristigen Bedarfsbereiche“. Dem Nahversorgungszentrum Röhlinghausen zugeordnet sind die Stadtteile Röhlinghausen, Kern, Königsgrube und Pluto.

Heute weist das Nahversorgungszentrum Röhlinghausen nach den Aussagen des Masterplan Einzelhandel eine stark eingeschränkte Nutzungsmischung mit eindeutigen Schwerpunkten im Bereich der Nahversorgung auf.

Der Masterplan Einzelhandel formuliert Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Röhlinghausen:

- „Sicherung und Stärkung des als Frequenzbringer unerlässlichen Magnetbetriebs Edeka.
- Sicherung der Vielfalt der ergänzenden Fachgeschäfte und der vorhandenen Branchenvielfalt.
- Ergänzung der Angebotsstrukturen durch einen zeitgemäßen Lebensmitteldiscounter, ggf. durch einen zusätzlichen Drogeriefachmarkt.“

Das Grundstück des ehemaligen Finanzamts liegt innerhalb des im Masterplan Einzelhandel festgelegten zentralen Versorgungsbereichs des Nahversorgungszentrums Röhlinghausen. Die Grundstücksfläche des ehemaligen Finanzamtes ist ausdrücklich als Potenzialfläche in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen worden, um an dieser Stelle durch die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters eine sinnvolle Angebotsergänzung unter Beibehaltung des idealtypisch kompakten Geschäftsbereichs realisieren zu können.

Zur grundsätzlichen Entwicklung des Einzelhandels in Herne empfiehlt der Masterplan Einzelhandel folgende Ansiedlungsleitsätze:

- „Leitsatz 1:  
Zentrenrelevanter (aber nicht nahversorgungsrelevanter) Einzelhandel als Hauptsortiment sollte ...  
... zukünftig unbegrenzt im Hauptzentrum Herne-Mitte angesiedelt und ausgebaut werden. Größenordnung: unbegrenzt im Rahmen der mittelzentralen Versorgungsfunktion.  
... begrenzt im Rahmen der Versorgung des Stadtbezirks Wanne im Stadtteilzentrum Wanne angesiedelt und ausgebaut werden.  
... bis zur Grenze der Großflächigkeit in den Nahversorgungszentren angesiedelt und ausgebaut werden.“

Erläutert wird: „Diese Begrenzung begründet sich aus dem Schutz des Hauptzentrums Herne-Mitte sowie des Nebenzentrums Wanne-Mitte vor einem zu deutlichen Standortgewicht in den hierarchisch nur nachgeordneten Nahversorgungszentren, während gleichzeitig jedoch ein angemessener Entwicklungsrahmen für diese erhalten bleibt, um das überwiegend auf die Nahversorgung bezogene Angebot um weitere Sortimente punktuell begrenzt zu ergänzen.“

- „Leitsatz 2:  
Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ...  
... sollte primär in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt oder ausgebaut werden (Größenordnung gemäß Prüfschema des Masterplans).  
... kann andererseits zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen integrierten Standorten zur überwiegenden Versorgung der umliegenden Wohnbereiche angesiedelt oder ausgebaut werden, wenn die städtebauliche Zielsetzung der Stadt

Herne zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche nicht entgegen steht (Größenordnung gemäß Prüfschema des Masterplans).“

- „Leitsatz 3:  
Großflächiger Einzelhandel mit nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ...  
... sollte primär am Sonderstandort Roonstraße angesiedelt werden.  
... kann auch an anderen Standorten im gesamten Stadtgebiet angesiedelt werden, wenn städtebauliche Gründe dafür sprechen.“

Der Masterplan Einzelhandel der Stadt Herne empfiehlt die Umsetzung dieser Leitsätze durch die Bauleitplanung und definiert eine ortsspezifische Liste zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente.

Für das Einzelhandelsvorhaben ergibt sich, dass es sowohl strukturell (Verkaufsfläche, angebotene Sortimente) als auch räumlich den Empfehlungen des Masterplan Einzelhandel für die Stadt Herne uneingeschränkt entspricht.

### 3. Gutachterliche Untersuchungen

#### 3.1. Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse zum Einzelhandel

Für das Vorhaben wurde eine städtebauliche Verträglichkeitsanalyse erarbeitet, die zusammenfassend zu folgendem Ergebnis kommt:

„In Herne-Röhlinghausen am Standort Edmund-Weber-Straße 210 ist die Errichtung eines Netto-Marktes mit 800 qm Verkaufsfläche (VKF) geplant. Der Standort befindet sich innerhalb des ZVB Nahversorgungszentrum Röhlinghausen<sup>1</sup>.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren wurden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Eine Beeinträchtigung der Zentren- und Nahversorgungsstrukturen im dargestellten Untersuchungsraum sowohl in deren Bestand als auch hinsichtlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist ausgehend von den ermittelten Umsatzverteilungswerten nicht zu erwarten.

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Der Standort Edmund-Weber-Straße ist Bestandteil des ZVB Nahversorgungszentrum Röhlinghausen. Das Nahversorgungszentrum Röhlinghausen würde durch die Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmitteldiscounters gestärkt und damit zur Stärkung der wohnortnahen Versorgung beitragen. Ansässige Betriebe könnten durch die zusätzlichen Frequenzen profitieren.
- Das Vorhaben ist kongruent zu den Grundsätzen und Leitlinien des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Herne.

Im Sinne eines Worst-Case-Szenarios wurde im vorliegenden Gutachten die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscount-Marktes der Firma Netto untersucht, welche sich insgesamt als verträglich darstellt. Tatsächlich handelt es sich um eine Verlagerung und gleichzeitige Erweiterung des bereits an der Edmund-Weber-Straße vorhandenen Netto-Marktes. Das Gutachten zeigt, dass eine Erweiterung des Discountmarktes innerhalb des ZVB verträglich ist, da sogar unter Annahme einer lebensmittelbezogenen Nachnutzung des jetzigen Standortes, durch die Ansiedlung eines neuen Netto-Lebensmittelmarktes keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten sind.“

#### 3.2. Schallimmissionsuntersuchung

Die Schallimmissionsuntersuchung kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„Der Vergleich der prognostizierten Beurteilungspegel mit den Anforderungen der TA-Lärm zeigt – unter Berücksichtigung der unter Punkt 5.1 aufgeführten Emissionen sowie der aufgeführten Lärminderungsmaßnahmen – keine Überschreitungen der unter Punkt 4 genannten Immissionsrichtwerte oder der zulässigen Maximalpegel, d.h. die Anforderungen werden eingehalten.“

---

<sup>1</sup> Im ZVB NVZ Röhlinghausen befindet sich derzeit ein Netto-Markt (Edmund-Weber-Straße 205), der verlagert werden soll. Im vorliegenden Gutachten wird im Sinne eines Worst-Case-Szenarios die Annahme getroffen, dass es sich um eine Netto-Markt Neuansiedlung handelt und der vorhandene Standort lebensmittelbezogen nachgenutzt wird, da an diesem Standort entsprechendes Baurecht vorliegt. Entsprechend wird bei den Berechnungen eine lebensmittelbezogene Nutzung des Alt-Standortes (Verkaufsfläche und Annahme eines Bestandsumsatzes für den Netto-Markt) berücksichtigt.

Dabei geht die Schallimmissionsuntersuchung von Öffnungszeiten des Einzelhandelsbetriebs von 07.00 Uhr bis 21.00 Uhr aus. Es ist weder ein Nachtbetrieb, noch ein Betrieb an Sonn- und Feiertagen vorgesehen.

Als Lärminderungsmaßnahmen werden die Schallschutzeinhausung des Anlieferbereichs und die Verwirklichung der ohnehin vorgesehenen Einfriedigung der nordwestlichen und nordöstlichen Grundstücksseiten als 2 m hohe Schallschutzwand genannt. Diese Maßnahmen werden durch Regelung im Durchführungsvertrag sichergestellt. Auf diese Weise kann flexibler auf zukünftige Änderungen reagiert werden, als dies bei Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Fall wäre.

### 3.3. Bodengutachten

Es wurden im Jahr 2010 ein Bodengutachten zur orientierenden Gefährdungsabschätzung und im Jahr 2015 ein Bericht über ergänzende Bodenuntersuchungen als Nachtrag zum Gutachten 2010 erarbeitet.

„Das Grundstück befindet sich innerhalb einer im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Herne erfassten Verdachtsfläche. Die Verdachtsfläche ist im Kataster als dekontaminiert ausgewiesen.“ Zu einem möglichen Gefährdungspotential wird ausgesagt:

- „Wirkungspfad Boden-Mensch:  
Unter der Voraussetzung, dass die PAK-Belastung im Bereich der B 1 im Zuge der geplanten Baumaßnahme beseitigt wird, lässt sich aus den vorliegenden Untersuchungen kein Gefährdungspotential für eine zukünftige Wohnnutzung im nordwestlichen Teil der Fläche oder für eine Nutzung durch einen Einzelhandelsmarkt im südöstlichen Teil der Fläche ableiten.“
- „Wirkungspfad Boden-Pflanze:  
Für die geplante gewerbliche Nutzung bzw. Wohnnutzung ist der Wirkungspfad Boden-Pflanze nicht relevant.  
Für zukünftige Hausgärten in denen der Anbau von Nutzpflanzen nicht ausgeschlossen werden kann, empfehlen wir aus Vorsorgegründen einen zu diesem Zweck geeigneten Kulturboden in einer Stärke von ca. 60 cm aufzubringen. Das hierfür vorgesehene Bodenmaterial muss den Vorsorgekriterien der BBodSchV genügen.“
- „Wirkungspfad Boden-Grundwasser:  
Die (...) Schadstoffgehalte sind mit Ausnahme der PAK-Gehalte in der Bohrung B 1 so niedrig, dass eine nennenswerte Auswaschung durch Versickerung von Niederschlagswasser und damit ein Schadstoffeintrag in das Grundwasser ausgeschlossen werden kann.  
Aus gutachterlicher Sicht ist unter der Voraussetzung, dass die PAK-Belastung im Bereich der B 1 im Zuge der geplanten Baumaßnahme beseitigt wird, aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse kein Gefährdungspotential für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser zu besorgen.“

Diese gutachterlichen Ergebnisse zeigen die grundsätzliche Eignung des Bodens für die vorgesehenen Nutzungen auf. Die notwendige Beseitigung der PAK-Belastung im Bereich der Bohrung B 1 wird durch Regelung im Durchführungsvertrag sichergestellt. Zur allgemeinen Lage des Plangebietes innerhalb einer im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Herne erfassten Verdachtsfläche und zu den Empfehlungen für Hausgärten wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **3.4. Verkehrsuntersuchung**

Das Einzelhandelsangebot soll von der Edmund-Weber-Straße aus erschlossen werden. Zusätzlich plant die Stadt Herne, auf der dem Vorhaben benachbarten, ehemaligen Industriebahntrasse einen Radweg anzulegen, der seinerseits die Edmund-Weber-Straße kreuzen muss. Hier gilt es, Konflikte zu vermeiden.

Die Verkehrsuntersuchung ermittelt, dass es zu einem Verkehrsaufkommen von gut 700 Kfz/Tag, jeweils im Quell- und Zielverkehr, für das Einzelhandelsangebot kommen wird.

Die Verkehrsuntersuchung kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„Auf dem Grundstück Edmund-Weber-Straße 210 in Herne sollen ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 qm sowie nördlich angrenzend 8 Doppelhaushälften entstehen. Die geplante Erschließung der Wohngebäude über die Wittenbergstraße bedarf dabei keiner besonderen Untersuchung.

Der Markt wird über eine Ein- und Ausfahrt an der Edmund-Weber-Straße erschlossen. Die verkehrstechnische Untersuchung zeigt, dass hier eine gute bis sehr gute Qualität des Verkehrsablaufs zu erwarten ist. Die prognostizierte Verkehrserzeugung im Kfz-Verkehr mit Spitzenwerten von 72 bis 77 Kfz/h im Ziel- und Quellverkehr und die bestehende Grundbelastung im Querschnitt der Edmund-Weber-Straße von bis zu 600 Kfz/h in der Spitzenstunde führen zu keiner Veränderung der Verkehrsqualität auf der Edmund-Weber-Straße, auch die marktbezogenen Verkehre werden über die neue Anbindung leistungsfähig abgewickelt.

Lage und Ausbildung dieser Anbindung müssen dabei eine künftige Umgestaltung der Edmund-Weber-Straße berücksichtigen, die im Zuge des Ausbaus und Querung eines Radweges auf der benachbarten ehemaligen Industriebahntrasse vorgenommen werden wird. Für diese Umgestaltung wurde ein vorläufiges Entwurfskonzept erstellt und die Lage der Grundstücksanbindung darauf abgestimmt.

Über eine Befahrbarkeitsuntersuchung für einen Sattelzug wird nachgewiesen, dass die Befahrbarkeit für den Anlieferverkehr sowohl im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche als auch auf dem Privatgelände gegeben ist.

Als Fazit bestehen aus verkehrsgutachterlicher Sicht keine Bedenken gegen die Anbindung des neuen Marktes an die Edmund-Weber-Straße in der dargestellten Form.“

Im Ergebnis wird die Führung des geplanten Radweges so verändert, dass er rechtwinklig auf die Edmund-Weber-Straße trifft. Hier wird eine Mittelinsel als Querungshilfe angelegt. In der Folge muss die Ein- und Ausfahrt für das Einzelhandelsangebot gegenüber den ursprünglichen Planungen um ca. 5 m nach Osten verschoben werden. Dieses Ergebnis der Untersuchung wird durch den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 umgesetzt.

### **3.5. Artenschutzprüfung**

Die Artenschutzprüfung kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„Der Planungsraum liegt im Blattschnitt des Quadranten 4 des Messtischblattes 4409. Für den 16 km<sup>2</sup> großen Bereich des Messtischblattes wird im Informationssystem des LANUV das Vorkommen von 26 planungsrelevanten Arten benannt. Durch eine Begrenzung der Auswahl auf die Lebensraumtypen, die im Planungsraum und im näheren Umfeld vorkommen, ließ sich die Anzahl der potenziellen Artvorkommen auf 22 Arten reduzieren. In der weiteren Prüfung der nicht auszuschließenden Arten wurde unter Anwendung verschiedener Ausschlusskriterien festgestellt, dass eine Verletzung von Verboten des § 44 BNatSchG für planungsrelevante Arten unter Berücksichtigung der nachfolgenden Vorgaben auszuschließen ist:

Die Fällung der Bäume muss zwischen 30. September und 1. März (entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG) stattfinden. Somit wird sichergestellt, dass keine Verstöße gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG entstehen.

Die leerstehende Halle ist potentiell Sommer- und Zwischenquartier der Zwergfledermaus. Sind frostfreie Bereiche, z. B. Keller vorhanden, so sind auch Winterquartiere nicht auszuschließen.

Vor dem Abriss wurde daher am 08.04.2016 im Rahmen einer Begehung geprüft, ob die Halle potentielle, frostfreie Winterquartiere aufweist und ob sich Hinweise auf Fledermausquartiere finden. Die intensive Begehung und Nachsucher ergab keine Hinweise auf Quartiere der Zwergfledermaus in der leerstehenden Fabrikhalle.

In dem leerstehenden ehemaligen Fabrikgebäude wurde eine Begehung durch eine fachkundige Person (Dipl.-Biol.) und die Suche nach Hinweisen auf Vorkommen der Zwergfledermaus durchgeführt. Die Begehung ergab keine Hinweise auf Quartiere und Vorkommen der Zwergfledermaus.

Das ehemalige Finanzamt wird genutzt und ist damit potentiell Winter-, Sommer- und Zwischenquartier der Gebäude nutzenden Fledermausarten. Das Gebäude ist aufgrund der Nutzung beheizt, so dass auch sich im Fassadenbereich frostfreie potentielle Winterquartiere befinden können.

Der Abriss des ehemaligen Finanzamtes ist außerhalb der Winterruhephase durchzuführen. da Winterruheplätze im Fassadenbereich nicht ausgeschlossen werden können.

Vor den Abriss ist eine Ausflugkontrolle auf ausfliegende Fledermäuse durchzuführen. Dazu ist das Gebäude durch Detektorbegehungen an 2 Tagen mit 2 fachkundigen Personen zu untersuchen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 lässt unter Berücksichtigung der zuvor gemachten Vorgaben für die Baufeldräumung keine Konflikte mit dem Artenschutz erwarten.

Es ist sichergestellt, dass

- keine Tiere verletzt oder getötet werden (entspr. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG), außer bei unabwendbaren Verletzungen oder Tötungen, bei einem nicht signifikant erhöhten Tötungsrisiko,
- keine Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert (entspr. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG),
- keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt (entspr. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG).

Bei landesweit ungefährdeten ubiquitären Arten wie Amsel, Singdrossel, Buchfink, Blaumeise usw. sind grundsätzlich keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen zu erwarten. Daher wurden diese Arten im Rahmen der vorliegenden artenschutzrechtlichen Prüfung nicht weiter betrachtet.

Kenntnisdefizite, die weitere, vertiefende faunistische Untersuchungen erforderlich machen, konnten nicht festgestellt werden.“

## **4. Beschreibung der Bestandssituation**

### **4.1. Stadträumliche Einbindung**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8, Edmund-Weber- Straße / Röhlinghauser Markt, liegt im Stadtbezirk Eickel, unmittelbar im Stadtteilzentrum Röhlinghausen.

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Edmund-Weber-Straße und umfasst Teile des Röhlinghauser Markts sowie Flächen des ehemaligen Finanzamts. Im Westen wird das Plangebiet im Wesentlichen durch die ehemalige Bahntrasse begrenzt, erstreckt sich teilweise aber auch über die Bahntrasse hinweg bis zur Wittenbergstraße, um die Erschließung des Vorhabens bauplanungsrechtlich sichern zu können. Im Norden dehnt sich das Plangebiet bis zur öffentlichen Grünfläche südlich des Friedhofs aus. Östlich des Plangebiets schließt sich die mehrgeschossige Wohnbebauung südlich der Marktstraße an.

### **4.2. Bebauung und Nutzung**

Das Plangebiet umfasst vor allem das Grundstück des ehemaligen Finanzamtes Herne-West, das nicht mehr benötigt wird. Es stehen Gebäude auf, die im Zuge der Wiedernutzung beseitigt werden.

Im Süden umfasst das Plangebiet einen Teil des Röhlinghauser Marktes, der bislang dem Aufenthalt dient und auf dem keine Gebäude aufstehen.

### **4.3. Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen des ehemaligen Finanzamtes befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers, die einzubeziehenden Flächen des Röhlinghauser Marktes befinden sich im Eigentum der Stadt Herne. Es ist ein Übertrag der später zum öffentlichen Parkplatz gehörenden Flächen an die Stadt Herne vorgesehen.

### **4.4. Erschließung**

Der Vorhabenstandort ist fast unmittelbar durch die ÖPNV-Linien 329, 368, 385, 390 und NE34 an den ÖPNV angeschlossen.

Für den Kfz-Verkehr erfolgt die Erschließung des Einzelhandelsvorhabens über die Edmund-Weber-Straße, die nach Bochum und Gelsenkirchen führt und die daran anschließende öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Fußläufig ist die Erreichbarkeit durch das unmittelbare Angrenzen an den Marktplatz gekennzeichnet. Das nördlich gelegene Wohnbauvorhaben ist unmittelbar an die Wittenbergstraße angebunden.

### **4.5. Ver- und Entsorgung**

Notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Edmund-Weber-Straße sowie der Wittenbergstraße vorhanden.

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gemäß § 51 a des Landeswassergesetzes (LWG) vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

Das Plangebiet war zum Stichtag bereits erschlossen und bebaut, so dass die Pflichten gem. § 51 a LWG nicht bestehen.

Die Ableitung von Niederschlagswasser erfolgt in die bestehende Kanalisation. Innerhalb des Plangebietes wird dazu ein Trennsystem angelegt. Dabei erfolgt eine Drosselung (Einleitungsmenge max. 10 l / (s\*ha)), deren Verwirklichung durch Regelung im Durchführungsvertrag sichergestellt wird. Vorgesehen ist die Anlage eines Strauraumkanals.

#### **4.6. Mensch, Natur und Landschaft**

Das Plangebiet ist bereits bebaut und genutzt. Derzeit ist das Plangebiet durch die leerstehende Halle, das durch Betriebe genutzte ehemalige Finanzamt, versiegelte Parkplätze mit kleinen Grünflächen und Rabatten sowie gepflanzten Robinien und Fahrstraßen gekennzeichnet.

Das Umfeld der Halle ist abgezaunt und unterliegt der Sukzession. Auf den nicht versiegelten Flächen entwickeln sich Staudenfluren, Gebüsche und Gehölze. Die Gehölze sind überwiegend im Altersstadium Stangenholz und geringes Baumholz.

Außerhalb des Plangebietes direkt angrenzend zur Wittenbergstraße hin befindet sich ein dichter, ebenfalls durch Sukzession entstandener Gehölzstreifen mit geringem bis mittlerem Baumholz. Die Baumartenzusammensetzung der Gehölze ist für Sukzessionsgehölze im Ruhrgebiet typisch. Es dominieren Birken, Eschen, Saalweiden und Robinien. Das Umfeld der nicht genutzten Halle liegt ebenfalls brach. Hier befindet sich die Sukzession im Stadium der Staudenfluren und Gebüsche.

Im Süden des Plangebietes befindet sich eine kleine Grünanlage mit älteren Laubgehölzen. Die Wittenbergstraße wird ebenfalls von älteren Laubgehölzen begleitet. Sie liegen außerhalb des Plangebietes. Große Teile des Plangebietes sind bebaut oder versiegelt.

Das Umfeld des Plangebietes ist durch Wohnbebauung, die Wittenbergstraße mit begleitenden Gehölzen an der Straße und auf der ehemaligen Bahnstrecke sowie Gehölze und Grünflächen im Nordwesten geprägt.

Die Vegetationsbestände im Bereich des Plangebietes sind großteils ausgleichbar. Sie weisen keine besondere Wertigkeit auf.

Eine größere Bedeutung kommt dem Gehölzstreifen außerhalb des Plangebietes auf der ehemaligen Bahnstrecke aufgrund seiner Lebensraum- und Vernetzungsfunktion zu.

## 5. Städtebauliche Planungsziele

Hauptplanungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine sinnvolle Angebotsergänzung des Röhlinghauser Zentrums durch die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters, wie sie auch der Masterplan Einzelhandel der Stadt Herne empfiehlt. Die nördlich angrenzende Fläche soll der Versorgung mit Einfamilienhäusern in zentraler Lage dienen.

Beide Angebote sind städtebaulich sinnvoll. Das Einzelhandelsvorhaben entspricht sowohl strukturell (Verkaufsfläche, angebotene Sortimente) als auch räumlich uneingeschränkt den Empfehlungen des Masterplan Einzelhandel für die Stadt Herne. Sowohl nach den Aussagen des Masterplan Einzelhandel als auch nach den Ergebnissen einer Untersuchung zur städtebaulichen Verträglichkeit ist das Vorhaben hinsichtlich des Einzelhandels geeignet, die Attraktivität des Nahversorgungszentrums Röhlinghausen zu steigern und so die ihm zugeordnete Zentrenfunktion zu sichern und auszubauen.

Der Bau von hochwertigen Wohnungsangeboten in diesem zentralen Bereich bewirkt auch in dem kleinen Umfang des Vorhabens eine Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur. In der gegenwärtigen Situation des Wohnungsmarktes steht Leerständen von unattraktiven Objekten ein Bedarf an attraktiven, wertigen Angeboten gegenüber. Durch Befriedigung dieses Bedarfes ist es möglich, entsprechende Bevölkerungsschichten wie Familien in Herne, und hier sogar in einem Zentrumsbereich, zu halten und ggf. von außen anzuziehen. Der Standort eignet sich für ein solches Vorhaben, weil die Nahverkehrsverbindungen an der Edmund-Weber-Straße sowie die dort gelegenen verschiedenen Nahversorgungseinrichtungen fußläufig sehr gut erreichbar sind. Darüber hinaus sind in unmittelbarer Nähe Naherholungsbereiche wie der Volkspark Röhlinghausen, die Dürerhalde und die Parkanlage Königsgrube vorhanden.

Beiden Teilen des Vorhabens ist gemein, dass im Rahmen dieser Wiedernutzung einer brachgefallenen Fläche eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle vermieden wird. Dies entspricht dem Gebot des § 1a BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Bei dem Standort handelt es sich überwiegend um ein brachgefallenes Grundstück, das zuvor dem Finanzamt Herne – West gedient hat.

Weitere Ziele der Planung sind:

- Städtebauliches Einfügen in die Umgebung und in die Einzelhandelslandschaft,
- Berücksichtigung der Umweltbelange,
- Sicherung der Erschließung.

Die Planung dient u.a. den Belangen der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile, der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) sowie der Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB).

## 6. Inhalte der Planung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst einen weiteren Geltungsbereich als der Vorhaben- und Erschließungsplan. Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst das Einzelhandelsvorhaben, während die zur Wohnnutzung vorgesehenen Flächen gem. § 12 Abs. 4 BauGB als einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. Hintergrund ist, dass der Vorhabenträger den Einzelhandelsbetrieb selbst in seiner Funktion als Vorhabenträger entwickeln möchte, während geplant ist, die Wohnbaugrundstücke an Bauinteressierte zu veräußern. Die einbezogenen Flächen befinden sich ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers und stehen bislang im städtebaulichen Zusammenhang mit dem für den Einzelhandel vorgesehenen Teil der Flächen. Die schon für das Einzelhandelsvorhaben abzureißende Halle steht auf beiden Gebietsteilen. Die Entwicklung einer Mischgebietsnutzung im Sinne des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 156 auf dem für die Wohnbebauung vorgesehenen Flächenteil ist nicht abzusehen. Die Entstehung einer freigeräumten Brache am Nordrand des Vorhabens kann negative Auswirkungen sowohl auf das Vorhaben als auch auf die benachbarte Wohnbebauung haben. Damit ist auch die städtebauliche Notwendigkeit zur gleichzeitigen Entwicklung und zur Einbeziehung der Flächen in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gegeben (vgl. Ernst-Zinkahn-Bielenberg: BauGB-Kommentar, § 12, Rd.-Nr. 122). Regelungen zur Sicherstellung der Erschließung dieses Bereichs können dennoch in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden, eine Bauverpflichtung mit zeitlicher Vorgabe – wie sie für den Einzelhandelsbetrieb aufgenommen wird – jedoch nicht.

Teile des Gebietes des Vorhaben- und Erschließungsplans werden als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplatzfläche) festgesetzt. Dies ist Ergebnis eines Interessenausgleichs zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Herne. Der Vorhabenträger ist daran interessiert, seinen Kunden nicht nur im hinteren Grundstücksbereich, sondern auch zur Edmund-Weber-Straße hin Abstellmöglichkeiten für ihre Pkw zu bieten und sich so zur Straße hin zu präsentieren. Dies stellt für Einzelhandelsbetriebe einen wesentlichen Standortfaktor dar. Die Stadt Herne unterstützt dieses Ziel, muss aber auch berücksichtigen, dass die ihr gehörende Teilfläche an der Edmund-Weber-Straße bislang ein Teil des Röhlinghauser Stadtteilplatzes ist. Bislang ist hier eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich) festgesetzt. Abwägungsergebnis ist, dass zwischen dem Vorhabengebäude und der Edmund-Weber-Straße öffentliche Parkplätze geschaffen, die auch – aber nicht nur – den Kunden des Marktes zur Verfügung stehen. So wird die öffentliche Fläche sogar vergrößert, dient aber auch den Interessen des Vorhabenträgers und somit der Einzelhandelsansiedlung.

### 6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt die Planzeichenverordnung zu Grunde. Es werden ein Sondergebiet für den nicht-großflächigen Einzelhandel sowie ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Gem. § 12 Abs. 3 a BauGB ist die Festsetzung von Baugebieten aufgrund der BauNVO in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässig, wenn festgesetzt wird, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### 6.1.1. Art der baulichen Nutzung

#### Sondergebiet für den nicht-großflächigen Einzelhandel – Nahversorgung - gem. § 11 BauNVO

Festgesetzt wird:

*Der Zweck des Sondergebietes besteht in der Unterbringung eines nicht-großflächigen, der Nahversorgung dienenden Einzelhandelsbetriebs.*

*Es ist ein nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten zulässig.*

*Als nahversorgungsrelevant gelten gemäß der Herner Sortimentsliste:*

<i>Kurzbezeichnung Sortiment</i>	<i>Nr. nach WZ 2008</i>	<i>Bezeichnung nach WZ 2008</i>
<i>(Schnitt-)Blumen</i>	<i>aus WZ 47.46.1</i>	<i>Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Blumen)</i>
<i>Drogerie, Kosmetik</i>	<i>WZ 47.75:</i>	<i>Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln</i>
<i>Nahrungs- und Genussmittel</i>	<i>WZ 47.2</i>	<i>Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren</i>
<i>Pharmazeutische Artikel, freiverkäuflich</i>	<i>WZ 47.73</i>	<i>Apotheken</i>
<i>Zeitungen / Zeitschriften</i>	<i>aus WZ 47.62.1</i>	<i>Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen</i>

*(WZ = Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008) des statistischen Bundesamtes)*

*Der Verkauf von Randsortimenten ist bis zu einer Größe von insgesamt 10% der Verkaufsfläche zulässig.*

*Im Zusammenhang mit dem Einzelhandelsbetrieb ist ein Bistro- und Shopbereich (u.a. Backshop/Cafe) zulässig, dessen Verkaufsflächen auf die Gesamtverkaufsfläche anzurechnen sind. Die Grenze der Großflächigkeit darf insgesamt nicht überschritten werden.*

*Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.*

Das Baugebiet wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet für nicht-großflächigen Einzelhandel – Nahversorgung -“ festgesetzt.

Der Zweck des Sondergebietes besteht in der Unterbringung von nicht-großflächigen, der Nahversorgung dienenden Einzelhandelsbetrieben.

Zwar wäre dessen Zulässigkeit grundsätzlich auch bei Festsetzung eines Gewerbegebietes oder Mischgebietes gegeben. Jedoch soll entsprechend der Zielsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes und der Empfehlungen des Masterplan Einzelhandel hier ausschließlich ein nicht-großflächiger Einzelhandelsanbieter im Bereich der Nahversorgung etabliert werden. Dies entspräche nicht dem Gebietscharakter von Gewerbe- oder Mischgebieten. Die Festsetzung eines Sondergebietes erlaubt dagegen die planerische Steuerung des Einzelhandels im Sinne der städtebaulichen Zielsetzungen.

Voraussetzung für die Festsetzung eines Sondergebietes ist die wesentliche Unterscheidung von den Gebietstypen der BauNVO. Dabei ist die planerische Zielvorstellung, nicht der Besitz

zu einem bestimmten Zeitpunkt von Bedeutung. „Für § 11 Abs. 1 kommt es nicht darauf an, welche faktischen Unterschiede in einem als sonstiges SO-Gebiet festgesetzten Gebiet bereits vorhanden sind. Von Bedeutung ist allein, ob sich die Festsetzung der Art der Nutzung von den Gebietstypen der §§ 2–9 wesentlich unterscheidet“ (Fickert / Fieseler: Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 11. Auflage, Stuttgart 2008, § 11 Rd.-Nr. 4). „Ein in diesem Sinne wesentlicher Unterschied liegt dann vor, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in den §§ 2 ff. BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen und der sich deshalb sachgerecht auch mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt“ (BVerwG U. v. 29.09.1978 – 4 C 30.76 zit. n. Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, 11. Auflage, § 11 Nr. 4).

Diese Voraussetzung ist zweifelsfrei gegeben, da sich wie oben beschrieben, die städtebaulichen Zielsetzungen hinsichtlich des Einzelhandels ausschließlich in einem Sondergebiet, jedoch nicht in einem Baugebiet der §§ 2–9 BauNVO regeln lassen. Das festgesetzte Sondergebiet unterscheidet sich wesentlich von allen Gebieten der §§ 2 bis 9 BauNVO, da hier ausschließlich nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe und keine weiteren Nutzungen zulässig sein sollen, um den Nahversorgungsstandort im Sinne des Maserplan Einzelhandel zu sichern.

Zur Sicherung des Nahversorgungszentrums Röhlinghausen im Sinne des Masterplan Einzelhandel wird festgesetzt, dass ausschließlich nahversorgungsrelevante Hauptsortimente zulässig sind. Diese Festsetzung basiert auf der Herner Sortimentsliste. Es handelt sich um eine gemeindespezifische Liste, die auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmt ist. Randsortimente sind bis zu einem Anteil von 10% an der Verkaufsfläche zulässig. Dies entspricht den Empfehlungen des Masterplan Einzelhandel im Hinblick auf die Vorgaben der Landesplanung. Auch die städtebauliche Verträglichkeitsanalyse geht in ihrer Umsatzprognose von Hauptsortimenten in den nahversorgungsrelevanten Bereichen „Nahrungs- und Genussmittel“ sowie „Drogeriewaren“ aus.

Von Randsortimenten ist keine negative Auswirkung auf die Zielsetzung der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten. Festsetzungen zur Definition von Randsortimenten sind über die Festsetzung der 10%-Beschränkung hinaus nicht notwendig. „Die Qualifizierung eines Warenangebotes als Randsortiment scheidet aus, wenn die unter diesem Etikett angebotenen Waren unter Umsatzgesichtspunkten ein wesentlich (mit-)tragendes Standbein des Handelsbetriebes überhaupt sind.“<sup>2</sup> Der Einzelhandelserlass NRW führt aus: „Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebots, muss dem Kernsortiment sachlich zugeordnet und räumlich deutlich untergeordnet sein.“ „Zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment besteht ... insofern eine Wechselbezüglichkeit, als ein Randsortiment - wie schon aus dem Begriff „Rand“sortiment folgt - zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutritt und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichert, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Wichtigkeit deutlich untergeordnet sein. Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind. Allein bei diesem Verständnis der Wechselbeziehung zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment ist die Annahme gerechtfertigt, dass aus der Zulässigkeit eines durch bestimmte Branchenbezeichnungen gekennzeichneten Kernsortiments zugleich folgt, dass auch die der jeweiligen Branche zugeordneten Randsortimente zugelassen sind.“<sup>3</sup>

<sup>2</sup> OVG NRW B. v. 26.01.2000 – 7 B 2023/99, zit. nach Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, 11. Auflage, § 11 Nr. 27.2.

<sup>3</sup> Kuschnerus, Ulrich; Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn 2007, Rdnr. 53.

### Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung für den nördlichen Gebietsteil wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Ortsteilzentrums und grenzt an den Einzelhandelsteil des Vorhabens und Wohnnutzungen an, die im Osten durch den bestehenden Bebauungsplan Nr. 156 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind. Diese Nachbarschaft rechtfertigt die Festsetzung eines WA-Gebietes, sie entspricht der von der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Reihenfolge bzw. Abstufung. Auf den anderen Seiten des Plangebietes grenzen keine baulichen Nutzungen unmittelbar an, deshalb kann hier keine Baugebietskategorie aus der Nachbarbebauung abgeleitet werden. Insgesamt ist eine WA-Nutzung vorteilhaft. So lässt der Zulässigkeitskatalog der BauNVO hier einen größeren Spielraum – beispielsweise für eine Pflegestation im Rahmen von Altenwohnen. Einzelne Nutzungen, die dem Ziel der Planung nicht entsprechen, werden ausgeschlossen.

Da der Geltungsbereich dieses Teils des Bebauungsplanes dem Wohnen dienen soll, wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt:

*Festgesetzt wird:*

*(1) Allgemeine Wohngebiete dienen überwiegend dem Wohnen.*

*(2) Zulässig sind*

- *Wohngebäude,*
- *die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

*(3) Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.*

Zur städtebaulichen Lenkung des Vorhabens werden einzelne Nutzungen ausgeschlossen. Die im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind demnach nicht zulässig. Diese Nutzungen müssen zwar in allgemeinen Wohngebieten verträglich sein, führen dennoch häufig durch den Publikums- und Kundenverkehr gerade in Ruhezeiten zur Beeinträchtigung der Wohnruhe. Dies wird durch das Erfordernis des Einfügens in die teilweise durch Wohnbebauung geprägte Umgebung sowie durch den Immissionsschutz in diesem Bereich begründet. Um zusätzliche Belastungen der Wohnnutzung zu vermeiden, werden entgegenstehende Nutzungen ausgeschlossen.

Auch hinsichtlich der nachbarschaftsverträglichen Verkehrserschließung durch die Wittenbergstraße wird eine Nutzungsstruktur angestrebt, die keine publikumsintensiven Nutzungen beinhaltet.

Durch den teilweisen Ausschluss von in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen soll die Fläche insbesondere für Wohnbebauung qualifiziert werden. Für sämtliche ausgeschlossene Nutzungen sind im Stadtgebiet von Herne geeignete Standorte vorhanden. Die allgemeine Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes bleibt auch mit den vorgenommenen Einschränkungen gewahrt, da nur einzelne Nutzungsarten ausgeschlossen werden.

Die Festsetzung, wonach nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, ist für das festgesetzte allgemeine

---

Wohngebiet entbehrlich; es ist nicht Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans. Wie oben begründet, werden die zur Wohnnutzung vorgesehenen Flächen gem. § 12 Abs. 4 BauGB als einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Dies hat die städtebauliche Zielsetzung einer unabhängigen Entwicklung der beiden Gebietsteile zum Grund. Während der Einzelhandelsteil das Vorhaben darstellt, soll für den Wohngebietsteil ausdrücklich die Möglichkeit des Verkaufs an einzelne Bauherren bestehen.

#### 6.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch Festsetzung einer maximalen GRZ und GFZ sowie der maximalen Höhe baulicher Anlagen und zur Geschossigkeit bestimmt. Zudem werden Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen (s. u.).

Für das Sondergebiet wird die GRZ auf 0,8 und die GFZ auf 1,6 festgesetzt. Hiermit wird die Höchstgrenze gemäß § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete eingehalten und es ist davon auszugehen, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Diese Festsetzungen werden damit begründet, eine möglichst hohe bauliche Ausnutzung innerhalb des Vorhabengebiets zu ermöglichen. Eine hohe bauliche Ausnutzung entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 trifft Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen im festgesetzten Sondergebiet. Die Maßzahl sichert die Umsetzung des Bebauungsvorschlages und stellt sicher, dass an dieser Stelle keine unmaßstäbliche Bebauung entsteht. Der Bebauungsplan setzt für das Sondergebiet gemäß § 9 Abs. 3 BauGB eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 58 m ü. NHN fest, was gut 6 m über Geländeoberfläche entspricht. Bei dieser Festsetzung werden die mögliche Nutzung regenerativer Energien und technischer Einrichtungen berücksichtigt. Auf dem Dach der Gebäude sollen die Errichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen und technische Aufbauten wie Lüfter möglich sein. Hierzu setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan fest, dass für die Errichtung solcher Anlagen die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen um 2 m überschritten werden darf.

Für das allgemeine Wohngebiet wird die GRZ auf 0,4 und die GFZ auf 0,8 festgesetzt. Hiermit wird die Höchstgrenze gemäß § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiet eingehalten (die GFZ korrespondiert mit maximal zwei zulässigen Vollgeschossen) und es ist davon auszugehen, dass die gesunden Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Diese Festsetzungen werden damit begründet, eine möglichst hohe bauliche Ausnutzung innerhalb des Vorhabengebiets zu ermöglichen. Eine hohe bauliche Ausnutzung entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 trifft keine Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhe der Gebäude im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, die Umgebungsbebauung weist drei bis fünf Geschosse auf. Somit ist schon aufgrund der festgesetzten Höchstzahl von zwei Vollgeschossen gesichert, dass sich die Wohnbebauung nicht nur einfügt, sondern sogar unterordnet. Eine höhere Anzahl an Vollgeschossen im Plangebiet ist angesichts der Zielsetzung, hier Einfamilienhäuser zu errichten, nicht angebracht.

#### 6.1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im festgesetzten Sondergebiet sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Gebäude beliebiger Länge (abweichende Bauweisen § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

zulässig. Im Übrigen gelten die Vorschriften über die offene Bauweise. Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. In dem allgemeinen Wohngebiet sieht die planerische Konzeption ein gewisses Maß an Flexibilität für die Gebäude vor. Es werden zwei elf Meter tiefe und ca. 40 m lange Baufenster jeweils südlich der Erschließungswege angeordnet, in denen die zulässigen Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden können. Dem Charakter eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechend werden die Baugrenzen für das Einzelhandelsvorhaben weniger flexibel dem Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend das Vorhaben bestimmend festgesetzt.

#### 6.1.4. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche und Verkehrsberuhigter Bereich

Teile des Gebietes des Vorhaben- und Erschließungsplans zwischen dem Vorhabengebäude und der Edmund-Weber-Straße werden als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplatzfläche) festgesetzt. Auf diese Weise werden, wie oben erläutert, öffentliche Parkplätze geschaffen, die auch – aber nicht nur – den Kunden des Marktes zur Verfügung stehen. So wird die öffentliche Fläche sogar vergrößert, dient aber auch den Interessen des Vorhabenträgers und somit der Einzelhandelsansiedlung.

Das Einzelhandelsvorhaben wird durch die öffentliche Verkehrsfläche hindurch an die Edmund-Weber-Straße angeschlossen. Dies und die durch ein Gutachten empfohlene Lage der Zufahrt werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Die Erschließung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt von der Wittenbergstraße aus und wird an der Südwestseite in das Gebiet hinein durch eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ gewährleistet. An deren Ende ist eine Pkw-Wendeanlage gem. der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) angeordnet. Von dort aus werden die einzelnen Baufenster durch Privatwege erschlossen. Zwei der insgesamt 4 geplanten Besucherstellplätze sind die die öffentliche Verkehrsfläche integriert.

Nach der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplatzfläche) im Bereich des Einzelhandelsvorhabens zu Lasten der Sondergebietsfläche vergrößert. Gleichzeitig wurde die Plangebietsgrenze zum Röhlinghauser Markt neu zugeschnitten. Grund dafür sind konkretisierte Ausbauplanungen des Vorhabenträgers und der Stadt Herne. Einziger Betroffener dieser Planänderung ist der Vorhabenträger selbst. Dieser hat der Änderung zugestimmt. Eine erneute Offenlage ist somit nicht erforderlich. Die Änderung ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan kenntlich gemacht. Darüber hinaus wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan angepasst. Die Stellplätze zwischen dem Markt und der Edmund-Weber-Straße wurden neu geordnet und deutlicher von der Zu- und Abfahrt getrennt.

#### 6.1.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die Erschließung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt von der Wittenbergstraße aus durch eine öffentliche Verkehrsfläche mit Wendeanlage. Von deren Ende aus werden die beiden Baufenster jeweils durch einen Privatweg erschlossen, der als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zugunsten der und öffentlicher Erschließungsträger zu belastende Flächen festgesetzt wird. Durch die beiden Erschließungstische können jeweils die Häuser von Nordosten erschlossen werden können, so dass Südwestgärten angelegt werden können. Die Anlage von zwei Besucherstellplätzen ist in einer Aufweitung im Südosten vorgesehen, so dass insgesamt im allgemeinen Wohngebiet vier Besucherstellplätze angelegt werden.

#### 6.1.6. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Festgesetzt wird:

~~Auf der Stellplatzanlage des festgesetzten Sondergebietes sind sechs Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Sorte und Qualität: Acer campestre "Elsrijk", Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 16-18 cm.~~  
Auf der Stellplatzanlage des festgesetzten Sondergebietes sind mindestens sechs Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 20-25 cm.

Zur Verwirklichung des Vorhabens müssen drei Bäume im festgesetzten Sondergebiet und vier Bäume im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche gefällt werden. Auch wenn in einem Verfahren gem. § 13a BauGB hierfür kein Ausgleich erforderlich ist, soll im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger eine gewisse Kompensation geschaffen werden. Davon profitieren auch das Ortsbild und das Mikroklima. Vorgesehen ist die Neupflanzung von mindestens sechs Bäumen auf der Stellplatzanlage des Sondergebietes sowie von zwei Bäumen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche. Während die Anpflanzung auf der öffentlichen Verkehrsfläche im Durchführungsvertrag geregelt wird, werden die Pflanzungen im Sondergebiet im Bebauungsplan festgesetzt.

Nach der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde die diese Festsetzung geändert. Ursprünglich lautete sie:

Auf der Stellplatzanlage des festgesetzten Sondergebietes sind sechs Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Sorte und Qualität: Acer campestre "Elsrijk", Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 16 -18 cm.

Auf eine Festsetzung der Baumart wird verzichtet. Auf Anregung der unteren Landschaftsbehörde wird nunmehr ein Mindeststammumfang von 20 – 25 cm festgesetzt. Einziger Betroffener dieser Planänderung ist der Vorhabenträger selbst. Dieser hat der Änderung zugestimmt. Eine erneute Offenlage ist somit nicht erforderlich. Die Änderung ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan kenntlich gemacht.

#### 6.1.7. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Festgesetzt wird:

*Stellplätze sind im festgesetzten Sondergebiet innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der für sie festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind nicht zulässig.*

*Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

Die Flächen des Sondergebietes außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden als Flächen für Stellplätze festgesetzt. Das ermöglicht die Anlage der notwendigen 48 Stellplätze für das Einzelhandelsvorhaben sowie von weiteren 25 Stellplätzen, die anderen Grundstücken zur Verfügung stehen sollen. Garagen sind nicht zulässig, sie entsprechen nicht dem Charakter einer Stellplatzanlage für ein Einzelhandelsangebot.

Analog zur Festsetzung der Baufenster wird auch hier dem allgemeinen Wohngebiet eine höhere Flexibilität eingeräumt.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes wird eine Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Abfallbehälter festgesetzt. Dies ist notwendig, weil das Gebiet nicht durch Müllfahrzeuge befahren werden kann und die Bewohner ihre Abfallbehälter am Gebietseingang zur Leerung bereitstellen müssen. Die Feststellung erfolgt an der Stelle, die den geringsten Abstand zur Wittenbergstraße (ca. 13m) hat.

#### 6.1.8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Die Schallimmissionsuntersuchung ermittelt keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte oder der zulässigen Maximalpegel, d.h. die Anforderungen werden eingehalten.

Als Lärminderungsmaßnahmen werden die Schallschutzeinhausung des Anlieferbereichs und die Verwirklichung der ohnehin vorgesehenen Einfriedigung der nordwestlichen und nordöstlichen Grundstücksseiten als 2 m hohe Schallschutzwand genannt. Diese Maßnahmen werden durch Regelung im Durchführungsvertrag sichergestellt. Auf diese Weise kann flexibler auf zukünftige Änderungen reagiert werden, als dies bei Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Fall wäre. Eine Festsetzung ist nicht notwendig.

#### 6.1.9. Örtliche Bauvorschriften

Im festgesetzten Sondergebiet sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Diese Dachform ist für Lebensmittelmärkte typisch, wegen der technischen Dachaufbauten auch notwendig, und entspricht dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers.

Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind bei Doppelhäusern Dachform, Dachneigung, Firsthöhe und Traufhöhe einheitlich auszuführen. Damit wird ein einheitliches Erscheinungsbild aneinander gebauter Häuser verhindert.

Es ist vorgesehen, an der Edmund-Weber Straße im Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung einen Werbepylon mit einer Höhe von maximal 6 m und einer Breite von maximal 2,5 m zu errichten. Da diese Fläche städtisch wird, werden die Anforderungen an den Pylon und die Kostentragung durch den Vorhabenträger im Durchführungsvertrag geregelt.

## 6.2. Hinweise

### 6.2.1. Bergbau

Es wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

*Unter dem Plangebiet hat Bergbau stattgefunden.*

*Es hat ausschließlich Tiefenbergbau stattgefunden. Im Geltungsbereich ist auch heute noch einwirkungsrelevanter oberflächennaher Bergbau daher nicht möglich. Nicht dokumentierter „Uraltbergbau“ ist ebenfalls auszuschließen.*

Beim Abbau von Steinkohle, der in tiefen Bereichen geführt wurde, sind nach allgemeiner Lehrmeinung die Bodenbewegungen spätestens fünf Jahre nach Einstellungen der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen. Daher ist mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aus diesen Gewinnungstätigkeiten nicht mehr zu rechnen.

### 6.2.2. Altlasten

Es wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

*Der VBP befindet sich im Bereich der im Altlastenkataster geführten Fläche Nr. 46 0030.0 "Metallverarbeitung Mannesmann" und Nr. 46 0030.1 "Metallverarbeitung Mannesmann Erweiterungsgelände". Die Verdachtsfläche ist im Kataster als dekontaminiert ausgewiesen.*

*Der Boden wurde gutachterlich untersucht und ist für die festgesetzten Nutzungen geeignet. Für zukünftige Hausgärten in denen der Anbau von Nutzpflanzen nicht ausgeschlossen werden kann, wird aus Vorsorgegründen empfohlen, einen zu diesem Zweck geeigneten Kulturboden in einer Stärke von ca. 60 cm aufzubringen. Das hierfür vorgesehene Bodenmaterial muss den Vorsorgekriterien der BBodSchV genügen*

*Die Planung ist im Rahmen der Baugenehmigung mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Herne abzustimmen.*

#### 6.2.3. Einbau von Recyclingbaustoffen

Es wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

*Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.*

#### 6.2.4. Bäume

Es wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

*Für die Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes gilt die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes in Herne" in der zum Zeitpunkt der Anwendung gültigen Fassung.*

#### 6.2.5. Kampfmittelfunde

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass noch Kampfmittel innerhalb des Plangebietes im Untergrund vorhanden sind. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist das Grundstück in Zusammenarbeit mit dem Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg dahingehend zu überprüfen.

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der folgende Hinweis aufgenommen:

*Der Bereich des Bebauungsplanes liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Bei Bedarf wird das Absuchen der zu bebauenden (Teil-) Flächen und oder Baugruben durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg empfohlen.*

*Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Herne und/oder die Bezirksregierung Arnsberg - Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel. 02931/822144 oder 02331/69720) zu verständigen.*

#### 6.2.6. Umgang mit Bodendenkmälern

Es wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

*Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen 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 Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen; die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage lang in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).*

#### 6.2.7. Artenschutz

Es wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

*Baumfällungen müssen im Winterzeitraum zwischen dem 30. September und dem 1. März stattfinden. Der Abriss des ehemaligen Finanzamtes ist außerhalb der Winterruhephase durchzuführen. Vor dem Abriss ist eine Ausflugkontrolle auf ausfliegende Fledermäuse durchzuführen.*

#### 6.2.8. Überflutungsschutz

Es wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

*Im Mai 2008 wurde die DIN 1986-100, Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke, neu gefasst. Darin wird für Grundstücke mit mehr als 800 m<sup>2</sup> befestigter Fläche ein förmlicher Überflutungsschutznachweis gefordert. Die Anforderungen der DIN 1986-100 sind zu beachten.*

#### 6.2.9. Technische Regelwerke / Klassifikation der Wirtschaftszweige

Es wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

*Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke - DIN-Normen, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien aller Art - und auf die Klassifikation der Wirtschaftszweige des statistischen Bundesamtes, können diese bei der Stadt Herne während der Dienststunden eingesehen werden*

## 7. **Inhalte-Folgen** der Planung

### 7.1. Flächenbilanz

Gesamtfläche ca. 10. ~~150~~ 100 m<sup>2</sup>

davon

Sondergebiet ca. 5. ~~850~~ 700 m<sup>2</sup>

Allgemeines Wohngebiet ca. 2.400 m<sup>2</sup>

Verkehrsfläche ca. ~~1.900~~ 2.000 m<sup>2</sup>

### 7.2. Verkehr und Erschließung

Es wurde eine Verkehrskonzeption erstellt. Die verkehrliche Erschließung ist für das Sondergebiet durch die Edmund-Weber-Straße und für das Wohngebiet durch die Wittenbergstraße gesichert.

### 7.3. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und elektronischen Medien ist durch die entsprechenden Versorgungsträger gesichert. Die Flächen sind an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Die geplanten Gebäude werden ebenfalls an die vorhandenen, ausreichend dimensionierten Kanäle angeschlossen. Die Entsorgung von Abfall ist sichergestellt.

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird gedrosselt der bestehenden Kanalisation zugeleitet (Einleitungsmenge max. 10 l / (s\*ha)).

### 7.4. Belange von Kindern

Es wird kein Kinderspielplatz festgesetzt. Das Einzelhandelsvorhaben wird keinen Wohnzwecken dienen und die Größe des Wohngebietes rechtfertigt eine solche Festsetzung nicht. Festgesetzt ist, dass ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, so dass den im Gebiet lebenden Kindern Gartenflächen zur Verfügung stehen. Zudem besteht unmittelbar angrenzend eine öffentliche Grünfläche. Über den Park Königgrube hinaus bestehen im Umfeld eine Reihe von Spielplätzen (Auf der Wilbe, Distelkamp, Eichendorffstraße, Fritz-Reuter-Straße, Barbarastraße, Hofstraße), der Bolzplatz an der Eichendorffstraße und die Grundschule Südstraße.

Gebäude mit Wohnungen sind gem. § 9 Abs. 2 BauO NRW nur zulässig, wenn Spieleinrichtungen auf dem Grundstück zur Verfügung stehen. Diese Pflicht besteht, ohne dass es einer Festsetzung im Bebauungsplan bedarf.

### 7.5. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind in Form von Eigentumsübergängen durchzuführen. Der Vorhabenträger wird der Stadt Herne das Eigentum an den als Verkehrsfläche besonderer

Zweckbestimmung festgesetzten Flächen übertragen. Dies wird Gegenstand des Durchführungsvertrags sein.

#### **7.6. Kosten und Finanzierung**

Die Umsetzung der Planung wird zwischen der Stadt Herne und dem Vorhabenträger im Rahmen eines Durchführungsvertrages nach § 12 BauGB geregelt. Hier werden die Vorbereitung und Durchführung der Maßnahmen, Kostenübernahmen, Fristen, etc. festgelegt.

## **8. Umweltbelange**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Demnach kann von der Umweltprüfung abgesehen werden. Im Rahmen des Planverfahrens sind dennoch ein Artenschutzbeitrag und eine landschaftsplanerische Bestandsaufnahme erarbeitet worden, um die Umweltbelange fachgerecht berücksichtigen zu können.

### **8.1. Natur und Landschaft**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Demnach gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich von Eingriffen ist rechtlich somit nicht erforderlich.

Auch ohne die Durchführung des beschleunigten Verfahrens wären die Eingriffe in Natur und Landschaft bereits zulässig, da das Plangebiet im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 156 liegt, der hier Mischgebiet mit überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen festsetzt. Einzige Ausnahme ist die Zufahrt zu dem allgemeinen Wohngebiet von der Wittenbergstraße aus. Gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. „Ein Ausgleich ist bei der Überplanung von Flächen, für die bereits Baurechte bestehen, nach § 1 a Abs. 3 Satz 5 nur insoweit erforderlich, als zusätzliche und damit neu geschaffene Baurechte entstehen“ (Ernst-Zinkahn-Bielenberg: BauGB-Kommentar, § 1 a, Rd.-Nr. 102).

Insgesamt sind für das Einzelhandelsvorhaben drei Eschen, eine Buche und ein Obstbaum zu fällen. Drei Laubbäume entlang der Edmund-Weber-Straße können erhalten werden. Es sind zwei Neupflanzungen vorgesehen. Dies wird durch Aufnahme in den Durchführungsvertrag sichergestellt.

### **8.2. Artenschutz**

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist eine Artenschutzprüfung erarbeitet worden. Die Ergebnisse sind zusammenfassend:

„Der Planungsraum liegt im Blattschnitt des Quadranten 4 des Messtischblattes 4409. Für den 16 km<sup>2</sup> großen Bereich des Messtischblattes wird im Informationssystem des LANUV das Vorkommen von 26 planungsrelevanten Arten benannt. Durch eine Begrenzung der Auswahl auf die Lebensraumtypen, die im Planungsraum und im näheren Umfeld vorkommen, ließ sich die Anzahl der potenziellen Artvorkommen auf 22 Arten reduzieren. In der weiteren Prüfung der nicht auszuschließenden Arten wurde unter Anwendung verschiedener Ausschlusskriterien festgestellt, dass eine Verletzung von Verboten des § 44 BNatSchG für planungsrelevante Arten unter Berücksichtigung der nachfolgenden Vorgaben auszuschließen ist:

Die Fällung der Bäume muss zwischen 30. September und 1. März (entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG) stattfinden. Somit wird sichergestellt, dass keine Verstöße gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG entstehen.

Die leerstehende Halle ist potentiell Sommer- und Zwischenquartier der Zwergfledermaus. Das ehemalige Finanzamt wird genutzt und ist damit potentiell Winter-, Sommer- und Zwischenquartier der Gebäude nutzenden Fledermausarten.

Der Abriss des ehemaligen Finanzamtes ist außerhalb der Winterruhephase durchzuführen. Vor den Abriss ist eine Ausflugkontrolle auf ausfliegende Fledermäuse durchzuführen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 lässt unter Berücksichtigung der zuvor gemachten Vorgaben für die Baufeldräumung keine Konflikte mit dem Artenschutz erwarten.“

Somit werden die Belange des Artenschutzes durch die Planung nicht beeinträchtigt. In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Hinweise zu Abriss und Baumfällungen aufgenommen, darüber hinaus können diese Belange durch Aufnahme in den Durchführungsvertrag gesichert werden.

### **8.3. Schallschutz**

Das Schallimmissionsgutachten stellt fest, dass sämtliche Richtwerte eingehalten werden.

### **8.4. Stadtklima**

Die Klimafunktionskarte Herne weist den Planbereich als Klimatop „Stadttrandklima“ aus. Die bioklimatischen Verhältnisse im Betrachtungsraum sind dementsprechend als insgesamt noch positiv zu bewerten.

Der Planbereich ist im jetzigen Zustand zum größten Teil versiegelt. Die Versiegelung wird durch die angestrebte Nutzung weitgehend aufrechterhalten, durch die Hausgärten wird in einem gewissen Umfang Entsiegelung stattfinden. Insofern ist keine negative Auswirkung auf die kleinräumige klimatische Situation zu erwarten.

### **8.5. Luftreinhaltung**

Die PM10 und NO2 Belastungskarten (Stand 2009) weisen für die den Planbereich umgebenden Straßen keine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte auf. Anhaltspunkte für eine besondere Belastungssituation der Luft im Planbereich liegen nicht vor.

### **8.6. Seveso-III Richtlinie**

Der Planbereich liegt nicht innerhalb des Achtungsabstandes eines Störfall-Betriebsbereiches. Die Berücksichtigung des sich aus Art. 13 der Seveso-~~III~~-Richtlinie ergebenden Abstandsgebots ist deshalb nicht erforderlich.

## 9. Anhang

### 9.1. Gutachten und Fachbeiträge

Ingenieurbüro Schön: Gutachten Nr. 2015-066G vom 31.07.2015 zum Schallimmissionsschutz. Bochum, August 2015.

Ingenieurbüro Schön: Ergänzende Stellungnahme zum Gutachten Nr. 2015-066G vom 31.07.2015. Bochum, Dezember 2016.

Geotec Albrecht Ingenieurgesellschaft GbR: Gutachten Orientierende Boden- und Bodenluftuntersuchungen zur Gefährdungsaschätzung Liegenschaft Edmund-Weber-Straße 210 in Herne. Herne, Juni 2010.

Geotec Albrecht Ingenieurgesellschaft GbR: Liegenschaft Edmund-Weber-Straße 210 in Herne. Bericht über ergänzende Bodenuntersuchungen / 1. Nachtrag zum Gutachten vom 25.06.2010. Herne, Juli 2015.

Stadt + Handel: Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Netto-Marktes in Herne-Röhlinghausen, Edmund-Weber-Straße 210. Dortmund, August 2015.

Blanke Ambrosius Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung: Bauvorhaben Einzelhandelsmarkt Edmund-Weber-Straße 210 in Herne. Verkehrsuntersuchung. Bochum, Oktober 2015.

Kuhlmann & Stucht GbR: Artenschutzprüfung Stufe 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 -Edmund-Weber-Straße / Röhlinghauser Markt – in Herne. Bochum, Oktober 2015April 2016.

### 9.2. Literatur- und Quellenverzeichnis

Stadt + Handel: Masterplan Einzelhandel für die Stadt Herne. Endbericht, beschlossen in der Sitzung des Rates der Stadt Herne am 3. Juli 2012.