



I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZV 90)	II. BESTANDSDARSTELLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO  Sondergebiet mit der Zweckbestimmung »Nahversorgungsstandort«	1. Bestandsdarstellungen (ohne Festsetzungscharakter)  Bestandsgebäude  Rückbau Gebäude  Rückbau Stellplatzanlage  Flurstück mit Flurstücksnummer  Höhenangaben ü. NHN  Bemaßung  Bestandsbaum  Bestandsbaum Fällung
2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß GOK Gebäudeoberkante als Höchstmaß über Normalhöhennull	2. Nachrichtliche Übernahmen  Vorhandene Baulasten  Baumanpflanzung  Baumanpflanzung als Ausgleich für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 »Aldi Discountmarkt Dorstener Straße«  Sträucher Erhaltung  Sträucher Anpflanzung  Sonstige Bepflanzungen Erhaltung  Sonstige Bepflanzungen Anpflanzung
3. Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO  Baugrenze	
4. Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen Wa Flächen für Werbeanlagen	
5. Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB  Ein-/Ausfahrt  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
7. Sonstige Planzeichen  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB)  Flächen, deren Böden mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (gemäß § 9 Abs. 5 BauGB)	

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990.	Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Der Haupt- und Personalausschuss hat am 22.11.2016 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 beschlossen.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom xx.xx.2018 aufgefordert, sich bis zum xx.xx.2018 zu äußern.	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Sitzung der Bezirksvertretung Sodingen am 20.06.2018 durchgeführt worden.	Der Haupt- und Personalausschuss hat am xx.xx.2018 die Planung als Entwurf und deren öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.	Dieser Bebauungsplan-Entwurf hat mit Begründung sowie den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom xx.xx.2018 bis einschließlich xx.xx.2018 öffentlich ausgelegen.	Der Rat der Stadt hat am xx.xx.2018 der Begründung zugestimmt und diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.	Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am xx.xx.2018. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Herne, den . . . 2018	Herne, den . . . 2018	Herne, den . . . 2018	Herne, den . . . 2018	Herne, den . . . 2018	Herne, den . . . 2018	Herne, den . . . 2018	Herne, den . . . 2018	Herne, den . . . 2018
Städtischer Vermessungsingenieur	Stadtrat Ltd. Städt. Baudirektor	Der Oberbürgermeister	Der Oberbürgermeister	Fachbereichsleiter Bauwesen	Der Oberbürgermeister	Der Bürgermeister i.A. Ltd. Städt. Baudirektor	Der Oberbürgermeister	Der Bürgermeister i.A. Ltd. Städt. Baudirektor

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet »Nahversorgungsstandort«

gem. § 11 BauNVO

Das Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung »Nahversorgungsstandort« dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmitteldiscountmarktes.

Zulässig ist maximal ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Lebensmittelbranche in Form eines Lebensmitteldiscountmarktes mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment gemäß Sortimentsliste für die Stadt Herne (»Herner Liste«), Stand Juli 2012, mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.300 qm.

Zentrenrelevante Randsortimente gemäß Sortimentsliste für die Stadt Herne (»Herner Liste«), Stand Juli 2012, sind auf maximal 10 % der genehmigten Verkaufsfläche zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe baulicher Anlagen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt mittels Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudeoberkante (GOK).

Als Gebäudeoberkante wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert.

Die Gebäudehöhen sind als Höhen über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf bei Flachdächern für untergeordnete Bauteile, etwa Technikaufbauten, in der Summe bis maximal 2,0 m über Gebäudeoberkante überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche darf im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch untergeordnete Bauteile wie bspw. Vordächer, Lüftungsgeräte oder Verschattungselemente um bis zu 1,5 m überschritten werden.

4. Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Werbeanlagen sind in den mit »Wa« festgesetzten Flächen zulässig.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Ver- und Entsorgungsleitungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB unterirdisch zu führen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.1 Pflanzgebote

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

In den zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen ist eine Bepflanzung mit heimischen und standort-gerechten Arten zu realisieren. Die Pflanzbereiche sind sachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbaumanpflanzungen sind sachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es sind 20 Bäume der Art Acer platanoides ("Faassen's Black" Roter Spitzahorn) mit einem Stammumfang von 20-25 cm und einem Mindestabstand von 5,0 m zueinander vorzusehen.

Von den Standorten der vorgesehenen Einzelbaumanpflanzungen darf im Zuge der konkreten Ausführungsplanung in geringfügigem Maß abgewichen werden.

IV. HINWEISE

Altlasten

In dem gekennzeichneten Bereich des Bebauungsplanes liegen kontaminierte Böden vor. Der Bereich ist deshalb gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als »erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet« gekennzeichnet.

Eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit ist zurzeit aufgrund der Überdeckung bzw. Versiegelung nicht gegeben. Im Rahmen der Umnutzung ist anfallender Aushub zu entsorgen. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sind verbleibende Freiflächen mit sauberem Material in einer Stärke von mindestens vierzig Zentimetern abzudecken. Die Baumaßnahmen sind gutachterlich zu begleiten. Nach Beendigung der Arbeiten ist eine Dokumentation bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Artenschutz

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz sind Gehölzrodungen grundsätzlich nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder natur-geschichtliche 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 als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NW)), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Bergbau

Das Bebauungsplanvorhaben befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld »Mont Cenis 3«, über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld »Her-Mont« sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld »CBM-RWTH« (zu wissenschaftlichen Zwecken). Eigentümerin des Bergwerksfeldes »Mont Cenis 3« ist die RAG Aktiengesellschaft. Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Inhaberin der Bewilligung »Her-Mont« ist die Stadtwerke Herne Aktiengesellschaft, Grenzweg 8 in 44623 Herne. Inhaberin der Erlaubnis »CBM-RWTH« ist die RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Markscheidewesen, Wüllnerstraße 2 in 52062 Aachen.

Ausweislich der der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen. Dies wurde auch im Zuge der Erarbeitung des Bodengutachtens durch Anfrage an die Eigentümerin des Bergwerksfeldes bestätigt.

Kampfmittel

Die ausgehobene Baugrube bzw. die für die Bebauung vorgesehene Fläche ist vor der Fortführung aller weiteren Arbeiten durch den Kampfmittelbeseitigungs-dienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg systematisch nach Kampfmitteln absuchen zu lassen. Zur Koordinierung dieser Sucharbeit sowie Ihrer Bauarbeiten ist es empfehlenswert, dem Fachbereich Öffentliche Ordnung und Sport den Fertigstellungstermin der Baugrube 5 Werktage vorher unter der Rufnummer 02323/ 162757 oder 02323/ 162295 mitzuteilen. Die Fortführung der Bauarbeiten kann erst nach Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg erfolgen.

Werden bei Durchführung des Bauvorhabens außergewöhnliche Verfärbungen des Erdaushubes oder verdächtige Gegenstände festgestellt, sollten die Arbeiten sofort eingestellt und der Fachbereich Öffentliche Ordnung und Sport unter der Rufnummer 02323/ 162757 oder 02323/ 162295 verständigt werden.

Niederschlagswasser

Aufgrund der vorzufindenden Bodenverhältnisse ist von einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes abzusehen. Anfallendes Niederschlagswasser ist stattdessen der Kanalisation zuzuleiten.

V. SORTIMENTSLISTE FÜR DIE STADT HERNE

Gemäß Masterplan Einzelhandel 2012 für die Stadt Herne und der darin enthaltenen »Herner Liste« gelten folgende Sortimente mit Stand 3. Juli 2012 als zentrenrelevant bzw. nahversorgungsrelevant:

Zentrenrelevante Sortimente:

Augenoptik
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)
Betwaren
Briefmarken/Münzen
Bücher
Computer (PC-Hardware und -Software)
Elektrokleingeräte
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör
Glas / Porzellan / Keramik
Haus- / Bett- / Tischwäsche
Hausrat
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht- / Sonnenschutz)
Kurzwaren / Schneidereibedarf / Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
Medizinische und orthopädische Geräte (Sanitätsbedarf)
Musikinstrumente und Musikalien
Papier / Büroartikel / Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf
Parfümerie
Schuhe, Lederwaren
Spielwaren
Sportartikel
Telekommunikationsartikel
Uhren / Schmuck
Unterhaltungselektronik
Wohnrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder / Poster / Bilderrahmen / Kunstgegenstände

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente:

(Schnitt-)Blumen
Drogerie, Kosmetik
Nahrungs- und Genussmittel
Pharmazeutische Artikel, freiverkäuflich
Zeitung / Zeitschriften

Die Nummern sowie Bezeichnungen nach der Klassifikation der Wirtschafts-zweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008 befinden sich im Masterplan Einzelhandel für die Stadt Herne, 2012, S. 167 ff., einsehbar bei der Stadt Herne.

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666/ SGV. NW. S. 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NW. S. 966)
 Stadt Herne Mit Grün. Mit Wasser. Mittendrin. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12 »Aldi Discountmarkt Mont-Cenis-Straße«
Entwurf Bearbeitung durch:  Architekten & Stadtplaner Stand der Bearbeitung: 10. Oktober 2018 Maßstab: 1:500 Gemarkung Holthausen Flur 13