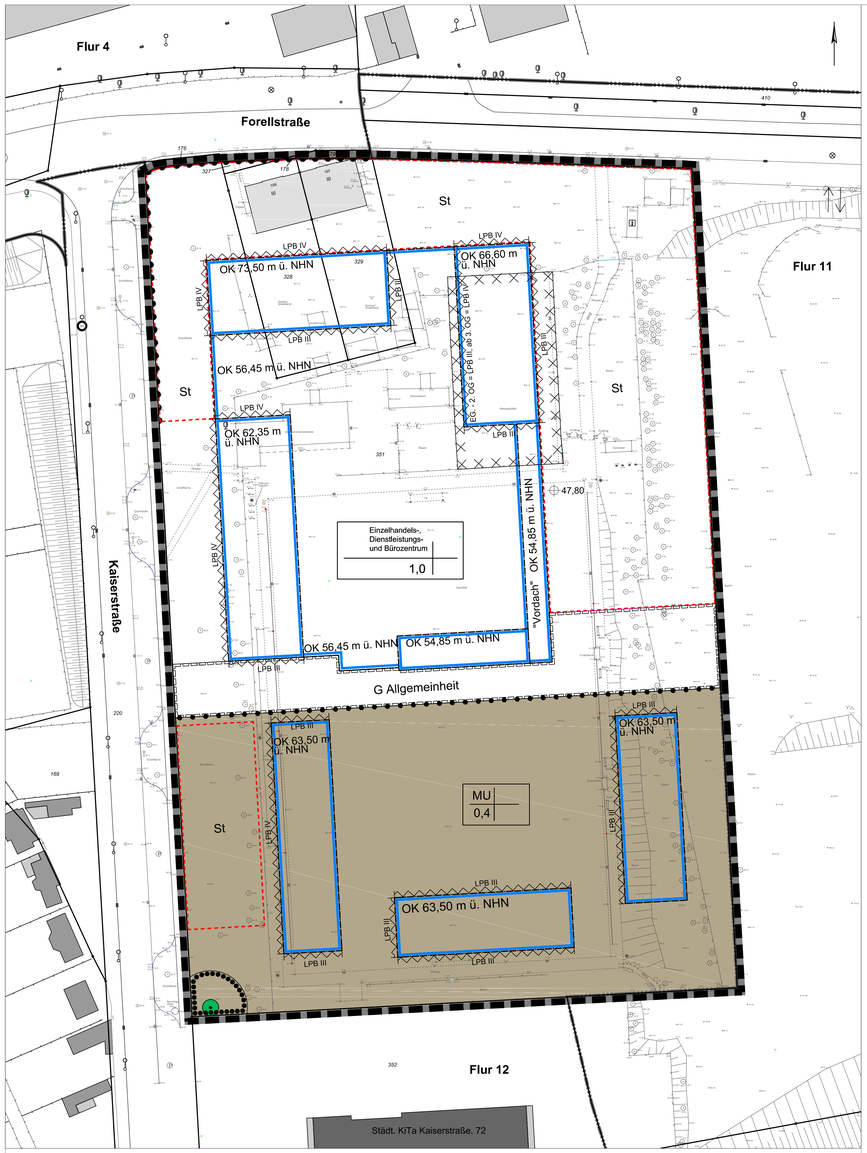


PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 Abs. 1 bis 4 und 7 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO

Urbanes Gebiet (MU) § 6a BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

OK Oberkante der baulichen Anlagen (als Höchstgrenze)

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

Baugrenze

4. Verkehrsflächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

zu erhaltender Baum

6. Sonstige Planzeichen

G — Mit Gehrecht zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten,oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes

47,80 — Bezugspunkt für geplante Höhe über NHN

Lärmpegelbereich (LPB) gemäß textlicher Festsetzung

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

II. BESTANDSDARSTELLUNGEN

Bestandsbaum / Besondere Vegetationsmerkmale

Vorgeschlagener Baumpflanzstandort

WH Unterflurhydrant / Schiebekappe Wasser

Entwässerung

Laterne

Litfaßsäule

Verkehrsschild

Bremsschwellen

Flurstück-Grenzpunkte

408 — Flurstück mit Flurstücksnummer

Bestandsgebäude

TEXTTEIL

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB sind innerhalb des in der Planzeichnung des Bebauungsplans mit der Signatur "Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans" gekennzeichneten Flächen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin in dem Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Herne verpflichtet hat.

1.1 Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Bürozentrum

Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB sind innerhalb des in der Planzeichnung des Bebauungsplans mit der Signatur "Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans" gekennzeichneten Flächen nur ein „Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Bürozentrum" zulässig.

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

Im Einzelnen:

- Einzelhandel
- Dienstleistungen
- Gastronomie einschl. Außengastronomie
- Arztpraxen und medizinische Einrichtungen
- Sport-, Fitness-, Wellness- und Rehabilitationseinrichtungen
- sonstige Büronutzungen
- Büro-, Personal-, Sanitär- und Lagernutzungen im Zusammenhang mit den zulässigen Einrichtungen

1.2 Zulässig Einzelhandelssortimente und Sortimentsgrößen

Einzelhandel ist zulässig mit einer Gesamtverkaufsflächen von bis zu	3.710 m².
Zulässig ist ein Lebensmittelsupermarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu	1.800 m².
Zulässig ist ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von bis zu	1.200 m².
Zulässig ist ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu	660 m².
Zulässig ist eine Bäckerei mit einer Verkaufsfläche von bis zu	50 m².

Zulässig sind nahversorgungsrelevante und/oder zentrenrelevante Sortimente gemäß der als Anlage beiliegenden Sortimentsliste „Herner Liste".

Für die folgenden Sortimente werden die jeweiligen Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt:

Nahrungs- und Genussmittel (als Hauptsortiment des Lebensmitteldiscounters, des Lebensmittelsupermarktes und der Bäckerei sowie als Randsortiment des Drogeriefachmarkts)	2.536 m²
Drogeriewaren (als Hauptsortiment des Drogeriemarkts und als Randsortiment des Lebensmitteldiscounters und des Lebensmittelsupermarktes)	795 m²
Zentrenrelevanten Sortimente nur als Randsortiment des Lebensmitteldiscounters und des Lebensmittelsupermarktes mit max. 10% der Verkaufsfläche oder max.	379 m²

1.3 Urbane Gebiete (MU) (§ 6a BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind von den nach § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen die Ziffer 4 „sonstige Gewerbebetriebe" nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteile des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 i.V.m. § 18 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die in der Planzeichnung dargestellten Gebäudehöhen als maximale Höhe der Oberkante (OK) der baulichen Anlagen über NHN (Normalhöhenull) festgesetzt. Als Oberkante gilt für die festgesetzte Dachform Flachdach die Oberkante der Attika bzw. des Geländers.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Dachaufbauten ist ausnahmsweise zulässig für

- Solaranlagen bis zu 2,5 m Höhe, wenn diese mindestens den Abstand ihrer Höhe zur Dachkante einhalten,
- Haustechnische Anlagen und Glasaufbauten auf maximal 30% der Dachgrundfläche bis zu 3,5 m Höhe, wenn diese mindestens den Abstand ihrer Höhe zur Dachkante einhalten,
- Treppenhäuser und Aufzugüberfahrten bis zu 3,5 m Höhe,
- Abgasschornsteine bis zu 5,0 m Höhe,
- Maste oder Antennen mit einer Grundfläche unter 0,5 m² bis zu 5,0 m Höhe.

3. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Tiefgaragen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO auf der überbaubaren und auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO auf der überbaubaren und auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB, §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Gemäß § 14 Abs. 1, Satz 3 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen - mit Ausnahme von Müllsammelanlagen und Fahrradabstellanlagen bis zu 30 m³ umbautem Raum sowie von Einkaufswagenabstellanlagen - und der festgesetzten Flächen für Stellplätze nicht zulässig.

5. Ein- und Ausfahrten und Anschluss an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

Die festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten beziehen sich nicht auf Feuerwehrzufahrten.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche, die mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten ist, darf auch von Radfahrern genutzt werden.

7. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen R'w,ges des Außenbauteils sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
I	55
II	60
III	65
IV	70

An allen Fassaden, an denen keine zeichnerische Festsetzung eines Lärmpegelbereichs erfolgt, ist mindestens der Lärmpegelbereich II einzuhalten.

Fenster von nachts genutzten Räumen (i. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb des Plangebietes - sofern die Fassaden zur Lärmquelle ausgerichtet sind und höhere Außengeräuschpegel als Lm = 45 dB(A) [DIN 18005-1 Bbl. 1] vorliegen - zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen/Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes R'w,ges zu berücksichtigen. Ausnahmen können zugelassen werden.

In Ausrichtung zur Kaiserstraße sind ohne weitergehende Minderungsmaßnahmen keine Balkone vorzusehen, sofern die Immissionsgrenzwerte der [16. BImSchV] für Mischgebiete überschritten werden.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach [DIN 4109-2] ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Der West-Fassade und die Nord-Fassade des geplanten Gebäudes an der Kaiserstraße sind als feststehende Konstruktion (ohne öffenbare Fenster) auszuführen.

Die kältetechnischen Anlagen sind gekapselt über Dach des Erdgeschosses aufzustellen und nachts schallreduziert zu betreiben. Die Kapselung ist auf der Innenseite absorbierend auszuführen.

Anlagenbezeichnung	Schallleistungspegel L_{WA} in dB(A) Tag	Nacht
Kältetechnik Vollsortimenter	85	80
Kältetechnik Discounter	85	80
Kältetechnik Drogeriemarkt	85	80
Raumlufttechnik Gastronomie und Versorger	73	70
Raumlufttechnik Ärztehaus	73	-
Wärmepumpe Ärztehaus	91	88
Raumlufttechnik Bürogebäude	75	-
Wärmepumpe Bürogebäude	91	88

Anlieferungsverkehr wie auch Öffnungszeiten der geplanten Versorger werden auf den Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) begrenzt.

Die Einkaufswagenabstellanlagen auf dem Stellplatz sind eingehaust auszuführen und deren Öffnungsflächen sind nach Westen auszurichten.

Die Fassaden inklusive der Fensterflächen der Gastronomie sind so herzustellen, dass diese ein Bau- Schalldämm-Maß von insgesamt mindestens 33 dB erfüllen.

Die Außengastronomie ist auf den Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) oder im Fall einer Privilegierung bis 0:00 Uhr zu begrenzen. Der Nachweis der Voraussetzungen für eine Privilegierung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

8. Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1a BauGB)

8.1 Dachbegrünung Erdgeschoss

Die Dachflächen der eingeschossigen Gebäude sind mit einer intensiven standortgerechten Vegetation zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind Wege, Terrassen, Spiel- oder Sportfelder, Anlagen zur Regenwasserretention oder haustechnische Anlagen bis in Summe von 40% der nutzbaren Dachfläche.

8.2 Dachbegrünung Obergeschosse

Die Dachflächen der höher als eingeschossigen Gebäude sind mit einer standortgerechten extensiven Vegetation zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind haustechnische Anlagen bis in Summe von 20% der nutzbaren Dachfläche.

8.3 Begrünung Freifläche Urbanes Gebiet

Die Freiflächen sind mit einer standortgerechten Vegetation zu begrünen. Von der Begrünung ausgenommen sind Wege, Terrassen, Spiel- oder Sportfelder, Anlagen zur Regenwasserretention oder haustechnische Anlagen sowie Feuerwehrbewegungsflächen. Die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

8.4 Begrünung Stellplatzanlagen

Die festgesetzten Flächen für Stellplätze sind je 5 Stellplätzen mit einem standortgerechten mittelkronigen Baum zu begrünen.

Die Stellplatzflächen sind mit versickerungsfähigen Oberflächen anzulegen.

9. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzten vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Im Falle des Verlustes sind sie gleichwertig zu ersetzen.

II. KENNZEICHNUNGEN

1. Altlasten

Die im Juni 2018 vom Gutachterbüro Raabe durchgeführten ergänzenden Untersuchungen führten zu dem Ergebnis, dass im Bereich des kleinen Kunstrasenplatzes im Norden PAK-Belastungen innerhalb der Aufschüttung vorgefunden wurden. Sie sind im Hinblick auf die geplanten Nutzungen zu sanieren. Der Gutachter schlägt hierzu einen Bodenaustausch als geeignete Maßnahme vor. Da die Bodenbelastung räumlich nicht exakt abzugrenzen ist, ist der Umfang des zu sanierenden Bereichs mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Die Sanierungsarbeiten sind fachgutachtlich zu begleiten und zu dokumentieren.

III. HINWEISE

1. Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Die Bilanzierung der naturschutzrechtlich erforderlich werdenden Ausgleichsmaßnahmen stellt ein Defizit in Höhe von 7.190 Wertpunkten dar, die nicht innerhalb des Plangebiets auszugleichen sind. Der vollständige Ausgleich erfolgt außerhalb des Plangebiets im Rahmen der im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan geregelten Maßnahmen.

2. Artenschutz

Konflikte des Vorhabens mit § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) sind für den gesamten Baumbestand nicht auszuschließen, sie betreffen allerdings nur die „nicht planungsrelevanten" Arten. Bei notwendigen Rodungsarbeiten (auch von Sträuchern und Brombeerhecken) sollte der Zeitraum außerhalb der Brutzeit (von Ende Oktober bis Anfang März) eingehalten werden, um vermeidbare Tötungen vor allem von brütenden Singvögeln und ihres Nachwuchses sicher ausschließen zu können. Dies entspricht der Vorgabe des Naturschutzrechts (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

Für die vorhandenen beiden Hohlräume ist eine Fällung möglichst im Winter - außerhalb der möglichen Wochenstuben-Zeiten für Fledermäuse - vorzunehmen, um einen Verstoß gegen das Tötungsverbot schlimmstenfalls ausschließen zu können. Dazu ist ebenfalls der Zeitraum von Ende Oktober bis Anfang März geeignet. Eine Fällung zu einem anderen Zeitpunkt ist zu vermeiden und ist nur unter Auflagen zu gestatten. In diesem Fall ist durch geeignete Maßnahmen vor Ort an mehreren Abenden vor der Fällung nachzuweisen, dass der Baum tatsächlich nicht als Quartier genutzt wird.

3. Niederschlagswasser

Das im Plangebiet auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt bzw. über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in den östlich des Plangebiets gelegenen „Ostbach" einzuleiten. Die jeweils notwendige wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde der Stadtverwaltung Herne vor Baubeginn zu beantragen.

4. Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „von der Heydt III", dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Barilion". Ebenso liegt das Plangebiet über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „CBM - RWTH" (zu wissenschaftlichen Zwecken) sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Wan - Thal". Eigentümerin des Bergwerksfeldes „von der Heydt III" ist die TUI Immobilien Services GmbH, Karl-Wiechert-Allee 4 in 30625 Hannover. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Barilion" ist die RAG AG, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Inhaberin der Erlaubnis „CBM - RWTH" ist die RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Markscheidewesen. Inhaberin der Bewilligung „Wan - Thal" ist die Stadtwerke Herne AG, Grenzweg 18 in 44623 Herne.

Laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung 6 - Bergbau und Energie) ist im Bereich des Plangebietes kein einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist nichts bekannt.

5. Kampfmittel

Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist ein Blindgängerverdachtspunkt bekannt. Dieser wird vor Eingriffen in den Boden sondiert und ggf. geräumt. Darüber hinaus sind nach Auswertung der verwendeten Luftbilder keine weiteren Kampfmittelverdachtsflächen im Geltungsbereich bekannt.

Das Vorkommen von Kampfmitteln kann dennoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden, daher sind sämtliche Eingriffe in den Boden mit Vorsicht vorzunehmen. Werden bei Durchführung des Bauvorhabens außergewöhnliche Verfärbungen des Erdaushubs oder verdächtige Gegenstände festgestellt, sollten die Arbeiten sofort eingestellt und der Fachbereich Öffentliche Ordnung und Sport unter der Rufnummer 02323 / 16-2757 oder 02323 / 16-2295 verständigt werden.

6. Bodendenkmäler

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 Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, 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 -DSchG- NRW), 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchGNW).

IV. ANLAGEN / GUTACHTEN / FACHBEITRÄGE

Sortimentsliste der Stadt Herne „Herner Liste"

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung und Brautmoden/Brautausstattung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung (darous NICHT: Brautmoden/Brautausstattung)
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (darous NUR: Einzelhandel mit Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
Briefmarken und Münzen	aus 47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (darous NUR: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen)
Bücher	47.61	Einzelhandel mit Büchern
	47.79.2	Antiquariate
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (darous NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (darous NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat/Haushaltswaren	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (darous NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (darous NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)
	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (darous NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. ä.)
Kurzwaren/Schneiderbedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (darous NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähnadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
	47.42	
	47.43	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
	47.63	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.78.2	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
		Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Parfümerieartikel und Kosmetika	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (darous NUR: Einzelhandel mit Parfümerieartikel und Kosmetika)
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikeln
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (darous NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)
Zentren- sowie nahversorgungsrelevante Sortimente		
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (darous NUR: Blumen)
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (darous NUR: Einzelhandel mit Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel)
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
Nicht zentrenrelevante Sortimente**		
Antiquitäten	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Baumarktsortiment i. e. S	aus 47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (darous NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern, siehe Gartenartikel)
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (darous NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (darous NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (darous NUR: Einzelhandel mit Reisig, Flaschengas, Kohle und Holz)
Boote und Zubehör	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (darous NUR: Boote und Zubehör)
Brautmoden/Brautausstattung	aus 47.71	Einzelhandel mit Bekleidung (darous NUR: Brautmoden/Brautausstattung)
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (darous NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (darous NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Küh- und Gefrier-schränken und -truhen)
Erotikartikel	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (darous NUR: Einzelhandel mit Erotikartikeln)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (darous NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten)
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (darous NUR: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)
Kfz-Zubehör	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (darous NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Lampen/Leuchten	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (darous NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Matratzen	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (darous NUR: Einzelhandel mit Matratzen)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
Motorräder und Zubehör (inkl. Mofas)	45.40	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (darous NUR: Einzelhandel mit Kraftradteilen und -zubehör)
Pflanzen/Samen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (darous NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Sportgroßgeräte	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (darous NUR: Einzelhandel mit Sportgroßgeräten)
Teppiche (ohne Teppichböden)	47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (darous NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt. (darous NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (darous NUR: Anglerbedarf)
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; erläuternd, aber nicht abschließend; * WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008; ** gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant.

„Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben in Herne-Baukau, Forellstraße / Kaiserstraße gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO", erstellt vom Büro *Stadt + Handel* vom 11.03.2020

„Altlastenuntersuchung Sportplatz Forellstraße in Herne" erstellt vom Gutachterbüro Raabe, 15.04.2016

„Geplante Neubebauung Forellstraße / Kaiserstraße - Verdichtende bodenchemische Untersuchungen", erstellt vom Gutachterbüro Raabe, 29.06.2018

„Geplante Neubebauung Forellstraße / Kaiserstraße - Baugrund- und Gründungsgutachten", erstellt vom Gutachterbüro Raabe, 30.11.2017

„Artenschutzrechtliche Vorprüfung für das Areal der RFNP-Änderung Nr. 23, Dienstleistungspark Schloss Strünkede in Herne" erstellt von der *Biologischen Station östliches Ruhrgebiet*, Juni 2016

„Verkehrsgutachten zum Projektvorhaben Herne-Baukau, Dienstleistungspark Schloss Strünkede", erstellt vom Büro *Brilon / Bondzio / Weiser*, April 2020

„Immissionsschutz-Gutachten Schallimmissionsprognose zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 Quartier Kaiserstraße in Herne Baukau", erstellt vom *Büro Uppenkamp und Partner*, 13.05.2020

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 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetztes 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
26. März 2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10. April 2019.

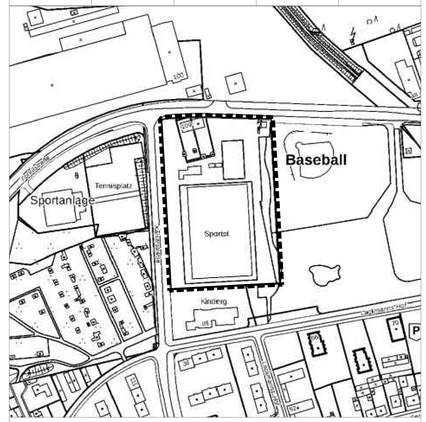
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666/SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 220), in Kraft getreten am 24. April 2019.

Herne
Mit Grün. Mit Wasser. Mittendrin.

Fachbereich Umwelt und Stadtplanung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 - Quartier Kaiserstraße -

Fachbereich	Abteilung	Sachbearb.	Gefertigt:	Maßstab
51	51/2	Lökenhoff	25.05.2020	1:500



Planentwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Plan