

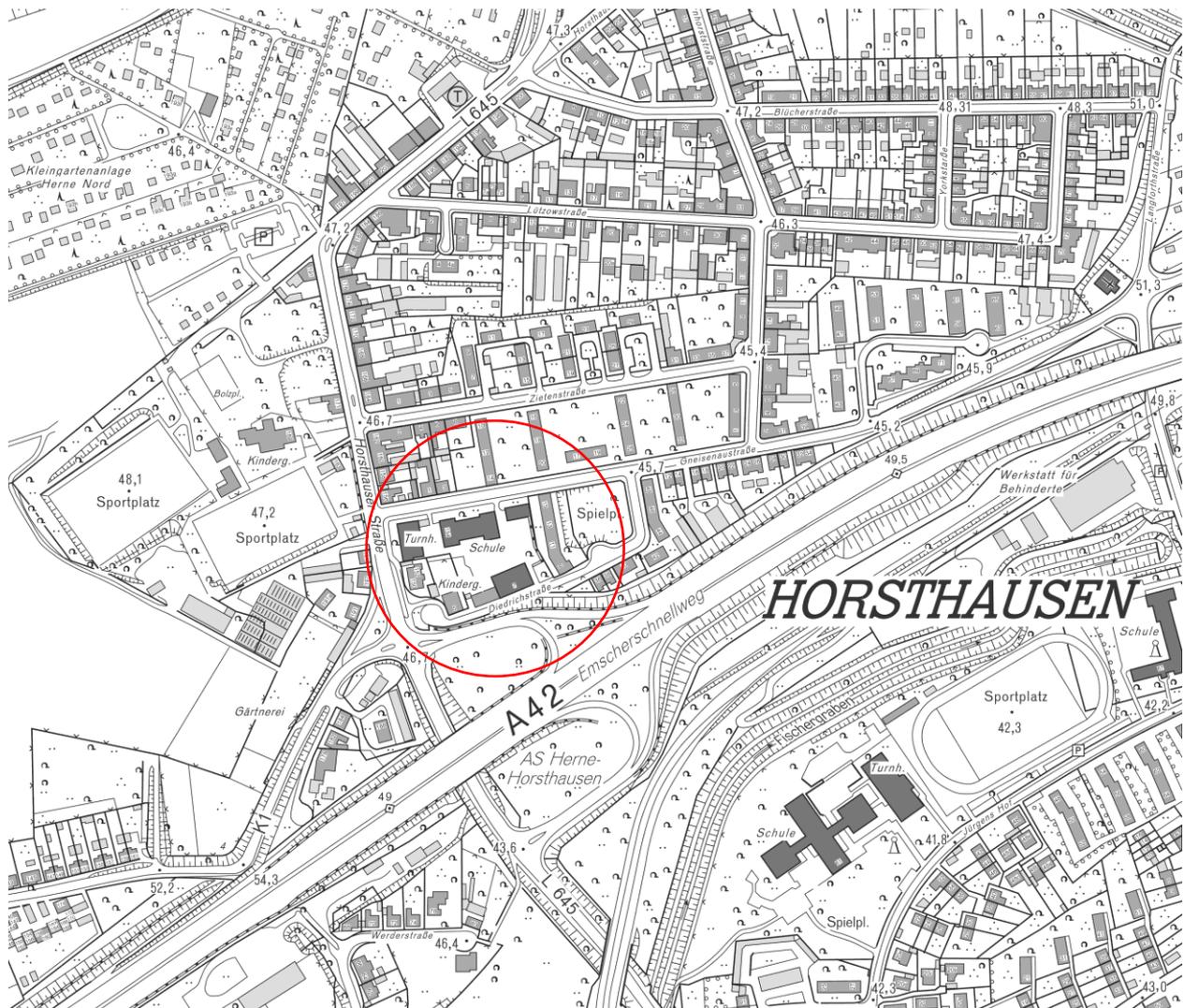
Fachbereich Stadtplanung  
und Bauordnung

Abteilung Verbindliche Bauleitplanung

Begründung

Herne, den 10.12.2013

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 Diedrichstraße  
Stadtbezirk Sodingen



## Inhalt

<b>I. Begründung</b>	<b>I-1</b>
<b>1. Einführung</b>	<b>I-1</b>
1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets	I-1
1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planung	I-1
1.3. Vorprüfung des Einzelfalls - Zulässigkeit der Anwendung des § 13a BauGB	I-2
<b>2. Planungsrechtliche Situation</b>	<b>I-2</b>
2.1. Regionaler Flächennutzungsplan	I-2
2.2. Bebauungspläne	I-3
2.3. Ausgangssituation Einzelhandel	I-3
<b>3. Beschreibung der Bestandssituation</b>	<b>I-4</b>
3.1. Stadträumliche Einbindung	I-4
3.2. Bebauung und Nutzung	I-5
3.3. Eigentumsverhältnisse	I-5
3.4. Verkehrliche Erschließung	I-5
3.5. Ver- und Entsorgung	I-5
3.6. Mensch, Natur und Landschaft	I-6
3.7. Artenschutz	I-6
<b>4. Städtebauliche Planungsziele</b>	<b>I-7</b>
<b>5. Städtebauliches Konzept/Nutzungskonzept</b>	<b>I-8</b>
<b>6. Inhalte der Planung</b>	<b>I-10</b>
<b>6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>I-10</b>
6.1.1. Begriffsbestimmungen	I-10
6.1.2. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO)	I-11
6.1.3. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)	I-12
6.1.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 BauNVO)	I-13
6.1.5. Werbeanlagen (gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 14 und § 18 Abs.1 BauNVO)	I-13

6.1.6. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)	I-13
6.1.7. Verkehrsflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	I-13
6.1.8. Flächen für Pflanzmaßnahmen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)	I-13
6.1.9. Zu erhaltende Bäume (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b)	I-14
6.1.10. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)	I-14
<b>6.2. Hinweise</b>	<b>I-14</b>
6.2.1. Bergbau	I-14
6.2.2. Bodendenkmalschutz	I-14
6.2.3. Bäume	I-14
6.2.4. Gutachten	I-15
6.2.5. Kampfmittelbeseitigung	I-15
6.2.6. Niederschlagswasser	I-15
6.2.7. Bodenbelastungen	I-15
6.2.8. Werbeanlagen	I-16
<b>7. Auswirkungen der Planung</b>	<b>I-17</b>
7.1. Flächenbilanz	I-17
7.2. Verkehr	I-17
7.3. Ver- und Entsorgung	I-17
7.4. Mensch, Natur und Landschaft	I-17
7.5. Bodenordnende Maßnahmen	I-19
7.6. Kosten und Finanzierung	I-19
<b>8. Anlagen</b>	<b>I-19</b>
<b>9. Anhang</b>	<b>I-20</b>
Literatur- und Quellenverzeichnis	I-20

# **I. Begründung**

## **1. Einführung**

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

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 liegt im nördlichen Stadtteil Horsthausen der Stadt Herne etwa 100 m nördlich der Autobahn A 42. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4, Diedrichstraße wird begrenzt durch die Gneisenaustraße im Norden, dem Gebäude Gneisenaustraße 6 (Jugendtreff) und dem Flurstück 579 im Osten, der Diedrichstraße im Süden, den Grundstücken Diedrichstraße 5 (Kindertagesstätte, Flurstücke 430 und Horsthauser Straße 152) im Südwesten und der Horsthauser Straße im Westen.

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

Mit Ende des Schuljahres 2012/2013 soll der Schulstandort an der Diedrichstraße aufgegeben und die beiden Grundschulen Diedrichstraße und Langforthstraße in das Gebäude der Hauptschule am Jürgens Hof zusammengelegt werden. Die ca. 0,6 ha großen Flächen bedürfen nach Aufgabe der Schulnutzung einer sinnvollen Nachnutzung.

Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Herne und der im Rahmen dieses Bebauungsplanes erarbeiteten Einzelhandelsverträglichkeitsstudie besteht ein Handlungsbedarf für eine räumliche und qualitative Verbesserung der Nahversorgungssituation in dem nördlichen Siedlungsbereich des Stadtbezirks Herne-Sodingen. Entsprechend des bestehenden Bedarfs beabsichtigt die Firma Löer Verbrauchermarkt Herne GmbH & Co. KG an diesem Standort einen großflächigen Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) zu errichten. Ergänzt werden soll der Lebensmittelmarkt durch eine Bäckerei mit Sitzcafé und einen weiteren Einzelhandel- oder Dienstleistungsbetrieb bzw. eine Apotheke. Insgesamt sollen etwa 1.650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf ca. 3.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche entstehen. Am 27. März 2012 hat der Rat der Stadt Herne beschlossen, das städtische Grundstück an die Firma Löer Verbrauchermarkt Herne GmbH & Co. KG für die Umsetzung des geplanten Vorhabens zu veräußern.

Das Vorhaben befindet sich in einem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Die Errichtung des Einzelhandelsbetriebes kann aufgrund eines fehlenden Vorbildes für die planungsrechtliche Beurteilung nicht nach § 34 BauGB erfolgen, sodass die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist. Die Firma Löer Verbrauchermarkt Herne mbH & Co. KG hat schriftlich beantragt, das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einzuleiten. Der Beschluss zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am 16. Juni 2012 durch den Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Herne beschlossen und am 16. August 2012 öffentlich bekannt gemacht.

Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung – geknüpft. Gegenstand des Vertrages ist das Vorhaben „Errichtung eines großflächigen Verbrauchermarktes mit Bäckerei und Sitzcafé, ergänzt durch 2 weitere Shops für Nahversorgung und Dienstleistung“. Der Vertrag schließt alle im Zusammenhang mit dem Vorhaben erforderlichen Maßnahmen ein.

Kern des Vertrages ist die Durchführungsverpflichtung nach der der Vorhabenträger sich verpflichten muss, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist fertig zu stellen, es sei denn die Fertigstellung verschiebt sich auf Grund von gerichtlichen Streitverfahren oder sonstigen Verzögerungen, die nicht in der Verantwortung des Vorhabenträgers liegen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich,

- 3 Monate nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen.
- 12 Monate nach Rechtskraft der Baugenehmigung mit dem Vorhaben zu beginnen und es innerhalb von 12 Monaten fertig zustellen.

Das fertigzustellende Vorhaben ist im Durchführungsvertrag beschrieben.

### **1.3. Vorprüfung des Einzelfalls - Zulässigkeit der Anwendung des § 13a BauGB**

Das Vorhaben befindet sich innerhalb eines bereits bebauten Innenbereiches, sodass grundsätzlich die Möglichkeit zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB gegeben ist. Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB, dass keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Für das Vorhaben besteht gemäß Anlage 1 des UVPG keine Regel-UVP-Pflicht. Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist jedoch geboten, da nach Anlage 1 Nr. 18.8 des UVPG der Prüfwert nach überschlägiger Prüfung (großflächiger Einzelhandel gemäß Nr. 18.6.2) bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem sonstigen Gebiet überschritten wird.

Gemäß § 3c UVPG Anlage 1, Nr. 18.6.2 und 18.8 ist für Einkaufszentren mit 1.200 bis weniger als 5.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgeschrieben. Der geplante Verbrauchermarkt wird voraussichtlich eine Bruttogeschossfläche von ca. 3000 m<sup>2</sup> aufweisen. Daher ist im Rahmen einer überschlägigen Prüfung unter Verwendung der in Anlage 2 zu § 3c UVPG genannten Kriterien darzulegen, ob durch das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die gemäß § 12 UVPG zu berücksichtigen sind.

Im Vorgriff zu diesem Bebauungsplanverfahren erfolgte daher eine Vorprüfung des Einzelfalls (vgl. Bosch & Partner 2012a). Im Ergebnis ist festzuhalten, dass von dem geplanten Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen, welche die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern. Eine ausführlichere Darstellung der wesentlichen Ergebnisse ist im Kapitel 3.6 Mensch, Natur und Landschaft wiedergegeben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird somit im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

## **2. Planungsrechtliche Situation**

### **2.1. Regionaler Flächennutzungsplan**

Der Regionale Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr stellt seit 2010 (Rechtskraftdatum 2. Mai 2010) sowohl Regionalplan als auch Flächennutzungsplan für die teilnehmenden Städte dar.

Im Regionalen Flächennutzungsplan sind die Flächen des Plangebietes als Wohnbauflächen dargestellt. Die Begründung zum Regionalen Flächennutzungsplan stellt dar, dass eine Funktionsmischung der Wohnbauflächen zu verstärken ist und dabei unter anderem auch auf eine mit der Wohnnutzung verträgliche wohnungsnaher Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen zu achten ist (vgl. Städteregion Ruhr 2009:37).

Gemäß der im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durchgeführten Verträglichkeitsstudie (Stadt + Handel 2012) wurde die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters hinsichtlich seiner städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit als positiv und als zur Versorgung des nördlichen Stadtgebietes notwendig bewertet. Das Vorhaben führt nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche und kann aufgrund seiner Angebotsstruktur (Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente weniger als 10 % der Gesamtverkaufsfläche), seiner integrierten und verbrauchernahen Lage, seines lokalen

Einzugsbereiches als atypisch im Sinne von Ziffer 2.8 des Einzelhandelserlasses NRW angesehen werden. Es unterliegt somit nicht den Zielen des Regionalen Flächennutzungsplanes und des Entwurfs zum Landesentwicklungsplan NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel.

## 2.2. Bebauungspläne

Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Nördlich der Gneisenaustraße grenzt der Bebauungsplan Nr. 191 »Zietenstraße« an. Der Plan wurde aufgestellt, um eine Bebauung der Blockinnenbereiche zu verhindern und die hier vorhandenen Grünflächen zu erhalten. Die bestehenden Wohngebäude sind hier als allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

## 2.3. Ausgangssituation Einzelhandel

Das Vorhaben wird die Schwelle zur Großflächigkeit überschreiten, so dass gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und des Entwurfs zum LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel - mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Entwicklung und Funktion von zentralen Versorgungsbereichen oder Nahversorgungsstrukturen zu erwarten sind.

Es wurde daher eine städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes beauftragt (Stadt + Handel, 2013). Untersucht wurde die Verträglichkeit der Ansiedlung des Lebensmittelmarktes im Hinblick auf die folgenden Punkte:

- Übereinstimmung mit dem Masterplan Einzelhandel für die Stadt Herne (Stadt + Handel 2012) und den raumordnerischen Normen,
- Mögliche negative Auswirkungen auf den Bestand, Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung und der zentralen Versorgungsbereiche in der Kommune oder in Nachbarkommunen.

Zur Beurteilung der Situation wurden im Rahmen der erarbeiteten Gutachtens eine Analyse des geplanten und in Herne vorhandenen Angebotes sowie der Nachfrage und eine Schätzung der Umsätze und der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens durchgeführt.

### **Als wesentliche Ergebnisse können festgehalten werden:**

Die quantitative Verkaufsflächenausstattung im Stadtbezirk Herne-Sodingen liegt mit 0,30 m<sup>2</sup> je Einwohner unter dem Bundesdurchschnitt (rd. 0,4 m<sup>2</sup> je Einwohner). Die im Umfeld des Vorhabenstandortes, im nördlichen Siedlungsbereich des Stadtbezirks Herne-Sodingen vorhandenen Lebensmittelanbieter stellen überwiegend Lebensmitteldiscounter dar, womit der Betriebstypenmix im nördlichen Stadtbezirk deutlich als discountlastig zu bewerten ist. Der statistische Bezirk Horsthausen verfügt derzeit nicht über einen Lebensmittelmarkt und die in den benachbarten Siedlungsbereichen vorhandenen Lebensmittelmärkte können aufgrund zu großer Entfernungen und Barrieren nicht der fußläufigen Nahversorgung des Stadtteils dienen. Eine flächendeckende Nahversorgung ist im nördlichen Siedlungsbereich des Stadtbezirks Herne-Sodingen somit zum derzeitigen Zeitpunkt nicht gewährleistet. (vgl. Stadt + Handel 2013, S. 7 f.)

Insgesamt kann aus der durchgeführten örtlichen Einzelhandelsbedarfsanalyse festgehalten werden, dass sich der geplante Lebensmittelvollsortimenter in städtebaulich integrierter Lage befindet und zu einer räumlichen und qualitativen Verbesserung der Nahversorgungssituation in dem nördlichen Siedlungsbereich des Stadtbezirks Herne-Sodingen beitragen kann. Das Einzugsgebiet des Vorhabens geht aufgrund der Größe der geplanten Verkaufsflächen und der Tatsache, dass gegenwärtig kein Lebensmittelvollsortimenter im nördlichen Stadtbezirk Herne-Sodingen vorhanden ist, über den fußläufig erreichbaren Nahbereich hinaus. (vgl. Stadt + Handel 2013, S. 14 f.)

Der Masterplan Einzelhandel der Stadt Herne formuliert als Ziel neben der Sicherung des Nahversorgungsangebotes in den zentralen Versorgungsbereichen auch die Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung in städtebaulich integrierten Lagen. Für den Stadtbezirk Sodingen werden räumliche und quantitative Versorgungslücken festgestellt. Eine Planung von Nahversorgungsbetrieben auf dem Gelände der ehemaligen Regenbogenschule wird empfohlen, wobei die Maßstäblichkeit des Vorhabens zu beachten ist. Die möglichen Auswirkungen des geplanten Lebensmittelmarktes wurden dementsprechend hinsichtlich des im Masterplan Einzelhandel aufgeführten Prüfkatalogs (vgl. Stadt + Handel 2012:143) bewertet.

Bezüglich der Nahversorgungsfunktion kann im Rahmen der Prüfung festgehalten werden, dass das Vorhaben in der geplanten Dimensionierung für den definierten Nahbereich voraussichtlich angemessene Versorgungsfunktionen erfüllen wird. Es liegt keine Überschneidung mit Einzugsbereichen anderer zentraler Versorgungsbereiche vor. Eine Beeinträchtigung der Zentren- und Nahversorgungsstrukturen ist anhand der ermittelten Umsatzverteilungen im Untersuchungsraum nicht zu erwarten. Das Vorhaben führt zu einer fußläufigen Optimierung der Nahversorgung. Die Planung ist insofern als mit dem Masterplan Einzelhandel konform zu bewerten. Die ermittelten Umsatzverteilungen lassen eine Beeinträchtigung der Zentren- und Nahversorgungsstrukturen nicht erwarten (vgl. Stadt + Handel 2013, S. 18 ff.)

Eine Prüfung der am Standort vorgesehenen weiteren Nutzungen zeigt, dass sonstige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einer Gesamtverkaufsfläche von 150 qm als verträglich bewertet werden können. Für eine Apotheke sollte die Verkaufsfläche auf maximal 100 qm (zuzüglich weiterer, nicht als Verkaufsflächen zu wertender Flächen, wie Lagerräume) begrenzt werden. Weitere Einzelhandelsbetriebe mit sonstigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten dürfen eine Verkaufsfläche von jeweils max. 50 qm aufweisen.

Für eine Bewertung der Übereinstimmung mit den raumordnerischen Zielen wird der derzeit im Entwurf vorliegende Entwurf des LEP NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, welcher zukünftig die Ziele der Raumordnung verbindlich festhalten wird, herangezogen. Insgesamt kann eine Übereinstimmung des Vorhabens bezüglich der in diesem Entwurf aufgeführten Ziele festgehalten werden. Das Vorhaben liegt zwar nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, da jedoch kein anderer Versorgungsbereich am Standort oder im direkten Umfeld vorhanden ist, das Vorhaben zu einer wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs beiträgt und vorhandene Nahversorgungsstrukturen im Standortumfeld nicht beeinträchtigt werden, wird ein im Entwurf zum Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel aufgeführter Ausnahmetatbestand erfüllt. Die Übereinstimmung mit den Zielen des Entwurfes des LEP NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel kann somit bestätigt werden.

Insgesamt kann daher aus fachgutachterlicher Sicht für das geplante Vorhaben ein Sondergebiet für ein Vorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten trotz der Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches festgesetzt werden.

### **3. Beschreibung der Bestandssituation**

#### **3.1. Stadträumliche Einbindung**

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 befindet sich in städtebaulich integrierter Lage im statistischen Bezirk Herne-Horsthausen mit rund 3.200 Einwohnern. Horsthausen ist durch den nördlich gelegenen Rhein-Herne-Kanal und die A 42 von

benachbarten Stadtgebieten abgegrenzt. Der Stadtteil Horsthausen ist geprägt durch Wohnnutzungen und die Nähe zum Rhein-Herne-Kanal sowie durch Grünzüge, die Bestandteile des zum Emscherlandschaftspark gehörenden Freiraumsystems sind.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines durchgehend bebauten Bereichs mit durchgrünten Wohnbebauungen. Östlich des Geltungsbereiches grenzt ein Jugendtreff und Wohngebäude an. Im Südwesten befinden sich eine Kindertagesstätte sowie ein Wohngebäude. Weitere Wohnnutzungen liegen nördlich der Gneisenaustraße. Nördlich der Wohnbebauung befinden sich Kleingärten. Westlich der Horsthauser Straße liegen Sportplatzanlagen. Direkt an diese angrenzend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, die in die Freiräume entlang des Rhein-Herne-Kanals übergehen. Westlich der bebauten Bereiche führt eine fußläufige Wegeverbindung entlang der Emscher in die Freiräume entlang des Rhein-Herne-Kanals.

### **3.2. Bebauung und Nutzung**

Das Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches ist derzeit mit mehreren Schulgebäuden bebaut: ein direkt an der Gneisenaustraße liegendes Hauptgebäude, ein rückwärtiges Schulgebäude an der Diedrichstraße und eine Sporthalle an der Ecke Horsthauser Straße/Gneisenaustraße. Zwischen den Schulgebäuden liegt eine überwiegend versiegelte Schulhoffläche mit Aufenthalts- und Spielflächen sowie Pkw-Stellplätzen und vereinzelt Baumbestand. Der Planbereich ist heute bereits durch bauliche Nutzungen stark vorgeprägt. Aufgrund der Schulnutzung mit asphaltierten Schulhofflächen ist die Mehrheit der Flächen heute bereits versiegelt.

Im Rahmen der geplanten Umnutzung des Geländes werden alle vorhandenen Gebäude rückgebaut.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zehn Bäume. Drei der Bäume bleiben im Rahmen der Neuplanung im Bereich der Stellplatzanlage erhalten.

### **3.3. Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen befinden sich derzeit noch im Eigentum der Stadt, sind jedoch zum Zweck der Umsetzung des Vorhabens mit Kaufvertrag von 15. Mai 2012 an den Vorhabenträger veräußert worden.

### **3.4. Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet liegt nördlich der A 42 zwischen Diedrichstraße und der von der Horsthauser Straße (L 645) abzweigenden Gneisenaustraße und ist derzeit über diese beiden Straßen erschlossen. Es verfügt mit der direkten Lage an der L 645 und der Anschlussstelle an die A 42 (Abfahrt Herne-Horsthausen) über eine gute Verkehrsanbindung und ist gut in das öffentliche Fußwegenetz eingebunden.

### **3.5. Ver- und Entsorgung**

Auf Grund der geplanten Nutzung des Grundstückes könnten die Versickerungsanlagen nur unterhalb der Parkplatzflächen angeordnet werden. Berücksichtigt man dabei eine Mindestüberdeckung der Anlagen von ca. 0,5 m sowie die erforderlichen Gefälle der Entwässerungsleitungen und den Mindestabstand zum Grundwasser bleibt für ein ausreichendes Rückhaltevolumen kein Platz mehr. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß den geltenden Regeln der Technik ist daher nicht möglich. Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt in die vorhandenen Mischwasserkanäle.

Der Anschluss an weitere Versorgungsleitungen (Gas und Strom) sowie Telekommunikationsleitungen ist über die vorhandenen Straßen gesichert.

Als Rechtsgrundlage ist auf das Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG), hier insbesondere §§ 55 Abs. 2 (Grundsätze der Abwasserbeseitigung) und § 58 (Einleiten von Abwasser in öffentliche Abwasseranlagen) sowie auf den § 51a Landeswassergesetz (LWG) zu verweisen.

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

Da das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird und keine besondere Beeinträchtigung der Umweltschutzgüter zu erwarten ist, wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens kein Umweltbericht erarbeitet.

Für das Vorhaben besteht gemäß Anlage 1 des UVPG zwar keine generelle UVP-Pflicht, jedoch wurde aufgrund der Größe des Vorhabens eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt (Bosch & Partner 2013). Die wesentlichen Ergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst.

Der Planungsraum erfüllt keine besonders bedeutsamen Funktionen für Natur und Landschaft. Aufgrund der starken Versiegelung weist das Gebiet im Bestand ebenfalls keine besondere Regenerationsfähigkeit für die einzelnen Umweltschutzgüter, insbesondere Boden und Wasser auf. Die Planung betrifft keine Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotop. Gleichfalls besitzt das Gebiet keine Bedeutung für das Schutzgut Wasser, z. B. aufgrund der Nähe zu einem Wasser- oder Heilquellenschutzgebiet. Es befinden sich innerhalb des Plangebietes keine amtlichen Denkmäler, Bodendenkmäler und sonstige hinsichtlich des Schutzgutes Kultur bedeutsamen Güter oder Landschaftsbestandteile.

Mit dem Vorhaben sind lediglich bau- und betriebsbedingte Immissionen zu erwarten, die sich im Wesentlichen ausschließlich auf die umliegende Wohnbebauung auswirken. Zeitlich befristet kommt es im Rahmen der Baumaßnahmen zu Belästigungen umliegender Wohnnutzungen. Dauerhafte Belästigungen sind lediglich durch eine geringfügige lokale Zunahme des Kfz-Verkehrs anzunehmen. Da lediglich eine Verlagerung der Verkehrsströme mit einer leichten Zunahme im Bereich der Horsthauser Straße und der Gneisenaustraße sowie einer Verringerung im sonstigen nordöstlichen Straßennetz der Stadt Herne zu erwarten ist, kann davon ausgegangen werden, dass eine Einhaltung der Ziele des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet-Ost sowie des Lärmaktionsplans NRW/Herne gewahrt wird.

Es ist nicht zu erwarten, dass sich das Vorhaben auf umliegende Bereiche auswirkt. Die Auswirkungen werden zudem weder als schwerwiegend noch als besonders komplex eingestuft.

Insgesamt wird im Rahmen der durchgeführten Prüfung festgehalten, dass von einer detaillierten Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des UVPG abgesehen werden kann, da Errichtung und Betrieb des geplanten Lebensmittelvollsortimenters als umweltverträglich bewertet werden können.

### **3.7. Artenschutz**

Zur Überprüfung artenschutzrechtlicher Belange wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet (Bosch und Partner 2012). Nach den Ergebnissen dieses Fachbeitrags ist das Eintreten der artenschutzrechtlichen Schädigungs- und Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG zum gegenwärtigen Kenntnisstand für keine Art zu erwarten.

Es kann jedoch nicht sicher ausgeschlossen werden, dass die bestehenden Gebäude derzeit eine bedeutende Funktion als Fledermaushabitate erfüllen. Es wird daher im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung eine weitergehende Untersuchung durch einen Fledermauskundler als notwendig erachtet.

Im Februar 2013 wurde daher zunächst untersucht, ob die Gebäude von Fledermäusen als Winterquartier genutzt werden. In einer zweiten Untersuchungsreihe im Mai soll geklärt werden, welche Bedeutung die Gebäude als Sommerquartiere besitzen. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich zunächst nur auf die Frage zu möglichen Winterquartieren. Eine Besichtigung der Dachgeschossräume sowie eine zusätzliche Untersuchung mit einem Ultraschall-Bat-Detektor erfolgte im Juni 2013.

Eine Überprüfung der potenziell vorkommenden Fledermausarten anhand des Messtischblattes Herne und der Abgleich mit den für die hier aufgeführten Arten mit dem tatsächlichen Lebensraumansprüchen zeigt, dass lediglich das Vorkommen der typischen Siedlungsarten Breitflügel- und Zwergfledermaus nicht unwahrscheinlich ist.

Als potenzielle Winterquartiere kommen gemäß der Untersuchung lediglich die Dachgeschossräume der ehemaligen Schulgebäude in Frage. Hier befinden sich Spaltenverstecke zwischen Dachpfannen und innerhalb des Dachgerüsts. Die durchgeführte Potenzialanalyse beschränkte sich demnach auf diese Räumlichkeiten. Sie erfolgte durch Ausleuchten der Räume und Absuchen auf Fledermäuse sowie Kotspuren. In diesem Rahmen konnten keine Hinweise auf Fledermäuse festgestellt werden.

Insgesamt lässt sich als Ergebnis der Untersuchung festhalten, dass eine Nutzung der Dachspeicher als Winterquartiere unwahrscheinlich ist. Es wird jedoch ein gewisser Unsicherheitsfaktor für die Untersuchung festgestellt, da es sich um relativ hohe Dachspeicher mit einer Vielzahl an möglichen Verstecken handelt. Eine Untersuchung nahezu aller potenziellen Verstecke ist nur mit einem relativ hohen Untersuchungsaufwand möglich. Nach Aussage der Gutachter würden jedoch auch im Rahmen einer solchen weitergehenden Untersuchung keinesfalls alle Verstecke erfasst werden können, da es dazu notwendig wäre, alle Hohlräume zwischen hunderten von Dachpfannen zu endoskopieren.

Um die Wahrscheinlichkeit für die Tötung von Fledermäusen zu minimieren, sollte ein geeigneter Zeitraum für den Abriss der Bestandsgebäude gewählt werden. Um eine qualifizierte Aussage dazu zu treffen, waren jedoch die Ergebnisse der im Mai geplanten Untersuchung mit Bat-detektor abzuwarten.

Am 14./15. Juni 2013 erfolgte in der Zeit von 21.30h bis 00:30 eine Untersuchung des Umfeldes der beiden Schulgebäude hinsichtlich fliegender Fledermäuse mittels Bat-Detektor. Die Bedingungen für die Untersuchung waren optimal: milde Abendtemperaturen und sehr ruhige Windverhältnisse.

Fazit

Für den Abriss der Gebäude muss ein Zeitraum gewählt werden, der die Wahrscheinlichkeit minimiert, dass Fledermäuse bei der Maßnahme ums Leben kommen. Fatal, und mit dem Tötungsverbot des nicht vereinbar wäre es, wenn Fledermauswochenstuben, die aufgrund der Juni-Untersuchung durchaus denkbar sind, von der Abbruchmaßnahme betroffen wären. In den Wintermonaten Dezember bis Februar kann dies ausgeschlossen werden. Die Wahrscheinlichkeit für Winterquartiere ist sehr gering. Sollte es dennoch im Rahmen der Maßnahme zum Verlust einzelner Zwergfledermäuse kommen, so würde dies den Erhaltungszustand der lokalen Population, die vom Gutachter aufgrund eigener, langjähriger Erfahrungen als stabil bewertet wird, nicht verschlechtern. Ein Konflikt mit §44 BNatSchG (1) 2 kann durch die Maßnahmenausführung im Winter vermieden werden. Da der Abriss der aufstehenden Gebäude in den Wintermonaten durchgeführt wird, stehen der Durchführung des Vorhabens auch unter dem Gesichtspunkt des Schutzes der Artengruppe der Fledermäuse keine Bedenken entgegen.

#### **4. Städtebauliche Planungsziele**

Mit der Entwicklung der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches soll für den ehemaligen Schulstandort eine adäquate Nachnutzung erfolgen. Wie unter 2.3. »Ausgangssituation Einzelhandel« dargestellt, ist die Nahversorgungssituation im Stadtteil Horsthausen im

Vergleich zum Bundesdurchschnitt durch eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung gekennzeichnet. Eine flächendeckende Versorgung der ansässigen Bevölkerung ist nicht gewährleistet. Ferner befinden sich im gesamten nördlichen Stadtgebiet überwiegend Discounter.

Das Nahversorgungsangebot im Stadtbezirk Sodingen soll entsprechend der vorhandenen Defizite im Bereich Nahversorgung um das Angebot eines Lebensmittelvollsortimenters ergänzt werden und damit eine quantitative und qualitative sowie eine flächendeckende Nahversorgung erreicht werden.

## **5. Städtebauliches Konzept/Nutzungskonzept**

Die Firma Lör Verbrauchermarkt Herne GmbH & Co. KG beabsichtigt auf dem ca. 6.240 qm großen Grundstück die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes (Vollsortimenter) mit 1.500 qm Verkaufsfläche, ergänzenden Verkaufsflächen vom 150 qm und ca. 3.000 qm Bruttogeschossfläche. Die östlich angrenzende Begegnungsstätte und Bürgerberatung Horsthausen in der Gneisenaustr. 6 bleibt erhalten.

Seitens des Betreibers ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von mindestens 1.300 qm und maximal 1.500 qm einschließlich aller Frischwarenabteilungen und mit einem begrenzten Non-Food Angebot vorgesehen. Ergänzt werden soll der Lebensmittelvollsortimenter durch weitere Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt maximal 150 qm. Der innerhalb dieser Gesamtverkaufsfläche zulässige Verkaufsflächenanteil wird für eine Apotheke auf maximal 100 qm, für weitere Einzelhandelsbetriebe mit sonstigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf maximal jeweils 50 qm beschränkt.

Außerdem sind weitere Dienstleistungsbetriebe wie z. B. Post, Friseur und/oder eine Bank zulässig. Weitere nicht als Verkaufsfläche zu wertende Räume (z. B. Neben- und Lagerflächen sind ebenfalls zulässig).

Im Bebauungsplan werden die Verkaufsflächen für einzelne Sortimente begrenzt. Eine Übersicht gibt die nachstehende Tabelle. Die Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen im Bebauungsplan erfolgt auf Grundlage der durchgeführten Einzelhandelsverträglichkeitsstudie (Stadt + Handel, 2013).

Der geplante Gebäudekörper wird in einer Breite von etwa 26,50 m entlang der Gneisenaustraße im östlichen Grundstücksbereich angeordnet. Er erstreckt sich parallel zu der angrenzenden Wohnbebauung über die gesamte Grundstückstiefe von ca. 78 m. Die Stellplatzanlage ist im westlichen Grundstücksteil in Richtung Horsthauser Straße geplant. Das Gebäude wird als eingeschossiger Baukörper mit einer Höhe von ca. 6 m über der Geländeoberfläche errichtet.

Die Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes einschließlich der geplanten Bäckerei sind 7 bis 22 Uhr. Die Anlieferverkehre werden ebenfalls auf diesen Zeitraum begrenzt mit Ausnahme einer Frühanlieferung ab 6 Uhr täglich. Der Backshop ist zusätzlich sonntags von 7 bis 12 Uhr geöffnet. Die Schließung des Parkplatzes werktags erfolgt spätestens um 22.00 Uhr. □ Durch geeignete Maßnahmen des Betreibers ist sicher zu stellen, dass nach 22.00 Uhr keine Ausfahrt mehr möglich ist.

### Flächenangaben Verbrauchermarkt/Vollsortimenter

<b>Hauptnutzungen (VK = Verkaufsfläche, GF = Geschossfläche)</b>	
<b>SO 1 Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb (Vollsortimenter)</b> Davon	<b>Min. 1.300 m<sup>2</sup>, max. 1.500 m<sup>2</sup> VK</b>
• Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie und Kosmetik	Max. 1.300 m <sup>2</sup> VK
• Weitere zentren- und/oder nahversorgungsrelevante Randsortimente	Max. 150 m <sup>2</sup> VK
• Nicht zentrenrelevante Randsortimente	Ohne Größenbeschränkung
<b>SO 2 Bereich Shops/Dienstleistungen</b>	<b>Max. 150 m<sup>2</sup> VK</b>
Apotheke	Max. 100 m <sup>2</sup> VK
Weitere Einzelhandelsbetriebe mit sonstigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten	Max. jeweils 50 m <sup>2</sup> VK
<b><u>Summe Verkaufsflächen gesamt:</u></b>	<b><u>max. 1.650 m<sup>2</sup></u></b>
<b>Sonstige Flächen</b>	
<b>SO 3 Mall/Erschließungsfläche</b> Mall, Vorkassenzone/gemeinsame Erschließungsflächen für Vollsortimenter und ergänzende Angebote (nicht als VK zu werten, da ausschließliche Funktion als Erschließungsfläche)	ca. 100 m <sup>2</sup>
Nebenflächen	ca. 500 m <sup>2</sup>
Anlieferung	ca. 190 m <sup>2</sup>
Technik	ca. 350 m <sup>2</sup>
Summe Bruttogeschossfläche	ca. 3.060 m <sup>2</sup>

### Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr ist die Anlage eines großzügigen Kundenparkplatzes mit ca. 100 Stellplätzen vorgesehen. Die Hauptfahrgasse (Eingangsbereich des Parkplatzes und entlang des geplanten Gebäudes) wird eine Breite von 8 m, die sonstigen Fahrgassen eine Breite von 7 m erhalten. Zusätzlich sind Mutter-Kind-Parkplätze, Behindertenstellplätze und Fahrradstellplätze vorgesehen.

Um zu gewährleisten, dass die Stellplätze tatsächlich dem notwendigen Bedarf für parkende Kunden zur Verfügung stehen, soll die Parkdauer auf zwei Stunden begrenzt werden. Aus Gründen des Schallschutzes soll der Parkplatz nach Geschäftsschluss (ab 22 Uhr) mit Schrankenanlagen verschlossen werden.

Im Bereich des geplanten Parkplatzes bleibt der vorhandene Baumbestand teilweise erhalten. Die geplanten Freiflächen werden gärtnerisch angelegt.

## **Verkehrsanbindung**

Die Zu- und Abfahrt der Kunden- sowie der Anlieferverkehre erfolgt zukünftig über den Knotenpunkt Gneisenaustraße/Horsthauser Straße. Außerhalb der Betriebs-/Öffnungszeiten wird die Zufahrt von der Gneisenaustraße mit einer Schranke verschlossen.

Die Anlieferung erfolgt im südlichen Teil des Gebäudes. Die südliche Zufahrt zur Diedrichstraße wird ausschließlich für Lieferfahrzeuge zum Rangieren genutzt werden. An der Ausfahrt zu Diedrichstraße wird eine lediglich für Lieferverkehre zu bedienende Schranke aufgestellt.

Ein Fahrverkehr der Anlieferfahrzeuge durch das östlich angrenzende Wohngebiet soll grundsätzlich vermieden werden. Eine Durchfahrt in Richtung Osten soll daher grundsätzlich weder von der Gneisenaustraße noch von der Diedrichstraße aus möglich sein. Ggf. wird zu diesem Zweck eine ergänzende Beschilderung aufgestellt werden.

Zur Ermittlung der mit der Ansiedlung eines Vollsortimenters an der Horsthauser Straße in Herne zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt (Generalplaner Infrastruktur Dr. Leßmann GmbH, 2013). Insgesamt kommt die Verkehrsuntersuchung zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben als verkehrsverträglich eingestuft werden kann (vgl. Generalplaner Infrastruktur Dr. Leßmann GmbH, 2013, S. 16). Weitere ergänzende Ausführungen finden sich unter Kapitel 7.2. (Auswirkungen zum Thema Verkehr).

## **Schallschutz**

Das Gebäudekonzept ist im Sinne eines höchstmöglichen Schallschutzes für benachbarte Nutzungen angelegt. Die östlich angrenzende Wohnbebauung wird von den durch den Parkplatz ausgehenden Emissionen durch die Anordnung der Gebäudekörper abgeschirmt. Die Anlieferungszone wird eingehaust. Die technischen Geräte auf dem Dach des geplanten Gebäudes werden ebenfalls so angeordnet, dass Immissionen weitestgehend vermieden werden.

Zu den südlich angrenzenden Nutzungen der Kindertagesstätte und der Wohnnutzung Horsthauser Straße 150/152 wird aufgrund der im Rahmen des Schallgutachtens ermittelten Überschreitungen der Richtwerte der DIN 18005 eine Schallschutzmauer in einer Höhe von ca. 2,5 m errichtet werden. An der nördlichen Grundstücksgrenze wird eine ca. 2,0 m hohe Schallschutzwand zum Schutz der nördlich der Gneisenaustraße liegenden Wohnbebauung gebaut. Die Höhen wurden im Rahmen des Schallgutachtens bestimmt (Graner + Partner Ingenieure 2013) und werden entsprechend im Bebauungsplan als Höhen über Normalhöhen null festgesetzt.

## **6. Inhalte der Planung**

### **6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **6.1.1. Begriffsbestimmungen**

Um eine Eindeutigkeit der Festsetzungen zu ermöglichen, werden im Bebauungsplan die Begriffe Verkaufsfläche, Sortiment sowie Haupt- und Randsortiment definiert. Die Definition erfolgt entsprechend Einzelhandelserlass NRW 2008.

Zusätzlich werden die Sortimente gemäß »Herner Liste« aufgeführt, da die Festsetzungen für das Sondergebiet »Großflächiger Verbrauchermarkt« sich auf diese Liste beziehen.

### 6.1.2. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden vollständig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung »Großflächiger Verbrauchermarkt« festgesetzt.

#### **Festsetzung:**

#### **Sondergebiet »Großflächiger Verbrauchermarkt« gemäß § 11 BauNVO**

Festgesetzt wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung »Großflächiger Verbrauchermarkt« zur Unterbringung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes (Vollsortimenter), ergänzender Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sowie Stellplatzanlagen, Zufahrten und Freiflächen. Die überbaubaren Flächen innerhalb des Sondergebietes werden wie folgt gegliedert:

#### **SO 1 - »Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb (Vollsortimenter)«**

Zulässig ist:

- ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von mindestens 1.300 und maximal 1.500 qm
- Zulässiges Kernsortiment: Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie und Kosmetik gemäß vorstehender Herner Liste auf maximal 1.300 qm Verkaufsfläche
- weitere zentren- und/oder nahversorgungsrelevante Randsortimente gemäß vorstehender Herner Liste auf 10% der jeweils genehmigten Verkaufsfläche, maximal jedoch auf 150 qm Verkaufsfläche
- im Übrigen weitere nicht zentrenrelevante Randsortimente

#### **SO 2 - »Bereich Shops/Dienstleistungen«**

- Zulässig sind weitere Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt maximal 150 qm. Der innerhalb dieser Gesamtverkaufsfläche zulässige Verkaufsflächenanteil wird für eine Apotheke auf maximal 100 qm, für weitere Einzelhandelsbetriebe mit sonstigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf maximal jeweils 50 qm beschränkt.
- Zulässig sind außerdem Dienstleistungsbetriebe wie Post, Friseur, Bank auf einer Fläche von insgesamt maximal 200 qm.

#### **Gesamtverkaufsfläche im SO 1 und SO 2**

Die in den SO 1 und SO 2 maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche beträgt 1.650 qm.

#### **SO 3 - »Mall/Erschließungsfläche«**

Auf den Flächen innerhalb des SO 3 dürfen Waren zum Verkauf und Dienstleistungen nicht angeboten werden.

#### **Begründung:**

Die gemäß der durchgeführten Verträglichkeitsanalyse (Stadt + Handel 2013) als angemessen bewerteten maximalen Gesamtverkaufsflächen sowie maximalen Verkaufsflächen für einzelne

Sortimente werden den Festsetzungen zu Grunde gelegt (Diese Aussage ist zu verifizieren und mit Stadt + Handel abzustimmen).

Die Festsetzungen ermöglichen die Errichtung des geplanten großflächigen Lebensmittelmarktes sowie der ergänzenden Nutzung durch weitere Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten und/oder Dienstleistungen.

Entsprechend des Einzelhandelsverträglichkeitsgutachtens (Stadt + Handel, 2013) wird die Gesamtverkaufsfläche für das **SO 1 »Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb (Vollsortimenter)«** auf maximal 1.500 qm begrenzt. Die Festsetzung einer Mindestverkaufsfläche von 1.300 qm dient der Sicherung eines ausreichend großen Angebotes und damit der Sicherung einer angemessenen Nahversorgung durch einen Vollsortimenter im Stadtteil Horsthausen. Da ein Nahversorgungsangebot geschaffen werden soll, werden als Kernsortimente Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie und Kosmetik festgesetzt. Um diese adäquat zu ergänzen, werden auch weitere zentren- und/oder nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Randsortimente zugelassen.

Möglich sind im **SO 2 - »Bereich Shops/Dienstleistungen«** als ergänzende Nutzungen eine Apotheke mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 qm und weitere Einzelhandelsbetriebe mit sonstigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 50 qm. Für diese Nutzungen wird eine entsprechende Begrenzung der Verkaufsfläche notwendig, um eine Verträglichkeit sicher zu stellen. Die Gesamtverkaufsfläche darf für die ergänzenden Einzelhandelsbetriebe eine Fläche von 150 qm nicht überschreiten. Ebenfalls zulässig sind Dienstleistungsbetriebe mit einer zusätzlichen Fläche von maximal 200 qm, z. B. eine Post, ein Friseur oder eine Bank.

Es wird eine in den SO 1 und SO 2 maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche von 1.650 qm festgesetzt.

Darüber hinaus sind im **SO 3 - »Mall/Erschließungsfläche«** die Flächen der Mall (z. B. Windfang, Gänge, Vorkassenzonen) zulässig. Diese dienen der gemeinsamen Erschließung der innerhalb des Sondergebietes vorhandenen Einzelhandels- und ggf. Dienstleistungsbetriebe und werden daher nicht der Verkaufsfläche zugerechnet. Um eine eindeutige Festsetzung zu erhalten, wird für diese Flächen das entsprechende Sondergebiet 3 »SO 3 - Mall/Erschließungsfläche« festgesetzt.

Mit den Festsetzungen wird eine Verträglichkeit der neuen Nutzungen sicher gestellt und gleichzeitig der Spielraum ausreichend offen für Änderungen in der Angebotsstruktur gelassen.

### 6.1.3. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

#### Höhe baulicher Anlagen

Es wird eine maximale Höhe von 54 m. ü. NHN für die Oberkante der Gebäudekörper festgesetzt. Damit ist die Errichtung eines eingeschossigen Gebäudekörpers für den Lebensmittelmarkt mit einer Höhe von ca. 6 m über Gelände möglich.

#### Grundflächenzahl

Es wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, was den Obergrenzen für Sondergebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO entspricht.

Zusätzlich wird die Festsetzung getroffen, dass innerhalb des festgesetzten Sondergebietes »Großflächiger Verbrauchermarkt« die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 Satz 3 BauNVO durch Stellplätze und ihre Zufahrten jeweils bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden darf. Hiermit wird der nutzungsspezifische Flächenanspruch

berücksichtigt. Mit der vorliegenden Planung wird die GRZ unter Berücksichtigung der Stellplatzflächen 0,9 betragen. Da es sich jedoch um die Wiedernutzbarmachung einer ebenfalls bereits nahezu vollständig versiegelten Fläche innerhalb eines bebauten Ortsteiles handelt, kann diese Überschreitung als vertretbar bewertet werden.

Mit der architektonischen Planung der Gebäude kann sichergestellt werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt sind. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden ebenfalls nicht bewirkt, da im Ausgangszustand bereits eine vollständige Versiegelung der Grundstücke vorhanden ist. Die vorgenommene Verkehrsplanung garantiert zudem, dass auch die Bedürfnisse des Verkehrs vollständig berücksichtigt werden. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

#### 6.1.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 BauNVO)

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der Gebäudekörper über 50 m Länge mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden können.

Die Festsetzung wird getroffen, um die Errichtung des ca. 78 m tiefen Gebäudekörpers zu ermöglichen, gleichzeitig jedoch die Regelung zu treffen, dass Abstandflächen zu den östlich benachbarten Gebäuden einzuhalten sind, die bei einer ansonsten geschlossenen Bebauung nicht erforderlich wären.

#### 6.1.5. Werbeanlagen (gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 14 und § 18 Abs.1 BauNVO)

Im Bebauungsplan wird die Festsetzung getroffen, dass Werbeanlagen (z. B. Werbepylone, Fahnen etc.) eine Höhe von maximal 61,7 m. ü. NHN nicht überschreiten dürfen. Dies entspricht etwa einer Höhe von 15 m über Oberkante Fahrbahn des Parkplatzes. Die Festsetzung wird getroffen, um Störungen des lokalen Ortsbildes zu vermeiden.

Als weitere Festsetzung wird getroffen, dass Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der A 42 ansprechen sollen, nicht zulässig sind. Diese Festsetzung dient dazu, Störungen des Verkehrs auf der Bundesautobahn zu vermeiden.

#### 6.1.6. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Die Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen umfassen die gemäß städtebaulicher Planung vorgesehenen insgesamt 96 Stellplätze, die geplanten Fahrradstellplätze und die geplanten Zufahrten.

#### 6.1.7. Verkehrsflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Es werden keine Verkehrsflächen festgesetzt. Die geplanten Zufahrten befinden sich innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen und Zufahrten.

#### 6.1.8. Flächen für Pflanzmaßnahmen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Im Bereich der geplanten Stellplätze werden Flächen für Pflanzmaßnahmen festgesetzt. Diese Flächen dienen der Gliederung der Stellplatzflächen und sind gärtnerisch, mit einer Bepflanzung durch Rasen und Sträucher anzulegen.

#### 6.1.9. Zu erhaltende Bäume (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b)

Innerhalb der geplanten Stellplatzanlage befinden sich drei Bäume, die aus ökologischen Gründen erhalten bleiben sollen. Zudem tragen sie zu einem qualitativ hochwertigen Ortsbild bei.

#### 6.1.10. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenzen, die an die Flurstücke 429, 916 und 430 angrenzen, werden gemäß des durchgeführten Schallschutzgutachtens Schallschutzwände mit einer Mindesthöhe von 2,5 m über der geplanten Ausbauhöhe der Stellplatzfläche notwendig, um einen Schallschutz für die benachbarten Nutzungen einer Kindertagesstätte und eines Wohngebäudes zu gewährleisten. Entlang der Gneisenaustraße wird eine Mauer von 2,0 m Höhe über der geplanten Ausbauhöhe der Stellplatzanlage notwendig. Die Lage der Schallschutzwände und die notwendigen Mindesthöhen werden als NHN-Höhen im Bebauungsplan festgesetzt. Damit keine unnötig hohen Mauern errichtet werden können, erfolgt eine Begrenzung der Höhen auf maximal 30 cm über der Mindesthöhe.

## 6.2. Hinweise

### 6.2.1. Bergbau

Die Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen im Einwirkungsbereich des Bergbaus. Vor Beginn der Einzelplanung ist mit dem Bergbau, Deutsche Steinkohle AG, Shamrockring 1 in 44623 Herne, Verbindung aufzunehmen.

### 6.2.2. Bodendenkmalschutz

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 / Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder der 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 -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).

### 6.2.3. Bäume

Für die Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes gilt die „Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Herne“ - Baumschutzsatzung - in der zuletzt gültigen Fassung.

#### 6.2.4. Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurden die folgenden Gutachten erarbeitet:

Bosch & Partner: Neubau eines Verbrauchermarktes (Lebensmittel-Vollsortimenters) in Herne »Horsthauser Straße«, UVP-Vorprüfung (Screening), Herne, 2013.

Bosch & Partner: Neubau Verbrauchermarkt »Horsthauser Straße« in Herne Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Herne, 2013b, ergänzt durch »Artenschutzrechtliche Betrachtungen der Artengruppe Fledermäuse«, Biologische Station Östliches Ruhrgebiet, Herne, 2012 und 2013.

Graner Ingenieure: Schalltechnisches Prognosegutachten, Bergisch-Gladbach, 2013

Generalplaner Infrastruktur Dr. Leßmann GmbH: Errichtung eines Verbrauchermarktes in Herne-Horsthausen, Verkehrsuntersuchung, Dortmund, 2013.

Stadt + Handel: städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Herne, Dortmund, 2012/2013

Geotec Alrecht: Gutachten über orientierende Bodenuntersuchung zur Erkundung von Untergrundverunreinigungen im Bereich des Bauvorhabens, Herne 2013

Geotec Alrecht: Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser, Herne 2013

#### 6.2.5. Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg, In der Krone 31, 58009 Hagen (Tel.: 02331/69273887) zu verständigen.

#### 6.2.6. Niederschlagswasser

Gemäß §§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) (Grundsätze der Abwasserbeseitigung) und § 51a Landeswassergesetz (LWG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Auf Grund der geplanten Nutzung des Grundstückes könnten die Versickerungsanlagen nur unterhalb der Parkplatzflächen angeordnet werden. Berücksichtigt man dabei eine Mindestüberdeckung der Anlagen von ca. 0,5 m sowie die erforderlichen Gefälle der Entwässerungsleitungen und den Mindestabstand zum Grundwasser bleibt für ein ausreichendes Rückhaltevolumen kein Platz mehr. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß den geltenden Regeln der Technik ist daher nicht möglich. Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt in die vorhandenen Mischwasserkanäle. Das Einleiten des Niederschlagswassers in die öffentliche Kanalisation richtet sich nach § 58 WHG.

#### 6.2.7. Bodenbelastungen

Im Bebauungsplan werden keine Altlasten oder sonstigen Bodenbelastungen gekennzeichnet. Das Plangebiet ist in der entsprechenden Themenkarte 6 – »Flächen mit Bodenbelastungen oder Bodenbelastungsverdacht« – zum Umweltbericht des Regionalen Flächennutzungsplanes als Fläche mit Bodenbelastungen oder Bodenbelastungsverdacht dargestellt.

Gemäß Umweltbericht des Regionalen Flächennutzungsplanes handelt es sich bei den entsprechend dargestellten Flächen lediglich um Bereiche mit einer Warnfunktion und dem »möglichen Erfordernis einer detaillierten Prüfung der Belastungssituation in nachgelagerten Verfahren«. Der Planbereich ist nicht als Altlastenverdachtsfläche in der Themenkarte 6 verzeichnet. Auch im Fachbereich Umwelt der Stadt Herne (Untere Bodenschutzbehörde) liegen keine Erkenntnisse über ein mögliches Vorkommen einer Altlastenverdachtsfläche vor.

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 liegen nach Aussage der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Herne keine Erkenntnisse vor, die eine Kennzeichnung des Plangebietes als altlastverdächtige Fläche gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 Baugesetzbuch rechtfertigen.

Der Umweltbericht zum Regionalen Flächennutzungsplanes (RFNP) der Städtegemeinschaft Ruhr spricht diesbezüglich lediglich von einer „Warnfunktion“ und dem „möglichen Erfordernis“ einer detaillierten Prüfung in nachgelagerten Verfahren.

In der entsprechenden Karte zum RFNP ist die Fläche nicht als altlastverdächtige Fläche gekennzeichnet.

Auf Grund eines im Jahre 1986 gefassten Ratsbeschlusses ist die Verwaltung jedoch grundsätzlich verpflichtet, im Rahmen von Bauleitplanverfahren eine Altlastenuntersuchung gutachterlich durchführen zu lassen.

Aus diesem Grund hat der Vorhabenträger das Büro Geotec Albrecht, Herne mit der Erstellung eines entsprechenden Gutachtens beauftragt, das auch zum Inhalt hat, die Deck- und Tragschichten auf möglicherweise erhöhte PAK-Gehalte zu untersuchen, die im Rahmen der Baumaßnahme ordnungsgemäß behandelt bzw. entsorgt werden müssten.

Darüber hinaus sind deshalb im Gutachten auch die Versickerungsfähigkeit des Bodens und die zu erwartenden Grundwasserstände abzuklären, die für den Umgang mit der Niederschlagswasserbeseitigung entscheidend sind.

Demzufolge wird durch entsprechende Auflagen bzw. Bedingungen in den für die Umsetzung des geplanten Vorhabens notwendigen, nachfolgenden Verwaltungsverfahren [Anträge auf Abbruch-bzw. Baugenehmigung] sichergestellt, dass gegebenenfalls erforderliche (Sicherungs-/Sanierungs-) Maßnahmen nach den Umständen des Einzelfalls, vorzunehmen sind.

#### 6.2.8. Werbeanlagen

Anträge auf Genehmigung zur Errichtung von Anlagen der Außenwerbung, die dazu geeignet sind, den Verkehrsteilnehmer auf der A 42 anzusprechen, sind dem Landesbetrieb Straßenbau NRW Regionalniederlassung Ruhr zur Zustimmung bzw. Genehmigung gem. § 9 FStrG zu übersenden.

## 7. Auswirkungen der Planung

### 7.1. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in qm	in %
Geltungsbereich	6.169,4	100
Sondergebiet »Großflächiger Verbrauchermarkt«	6.169,4	100
Überbaubare Flächen/Baugrenzen	2.878,2	46,6
Stellplätze/Nebenanlagen	2.738,4	44,4
Pflanzflächen	219,2	3,5
Sonstige nicht überbaubare Grundstücksflächen	337,5	5,5

### 7.2. Verkehr

Zur Ermittlung der mit der Ansiedlung eines Vollsortimenters an der Hosthauser Straße in Herne zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt (Generalplaner Infrastruktur Dr. Leßmann GmbH, 2013). Die verkehrstechnische Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Horsthauser Straße / Gneisenaustraße wurde im Rahmen einer stichprobenhaften, die vier höchstbelasteten Tagesstunden am Dienstag, den 04. Dezember 2012 erfassenden Zählung ermittelt. Das zukünftige Verkehrsaufkommen wurde basierend auf Erfahrungswerten auf ca. 1.700 bis 2.190 Kfz/Tag (Mittelwert ca. 1.945 Kfz/Tag) geschätzt. Auf der Grundlage dieser Daten wurde die Kapazitätsberechnung des Knotenpunktes Horsthauser Straße/Gneisenaustraße sowie der von der Gneisenaustraße abzweigenden Parkplatzeinfahrt zum Verbrauchermarkt vorgenommen. Insgesamt kommt die Verkehrsuntersuchung zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben als verkehrsverträglich eingestuft werden kann (vgl. Generalplaner Infrastruktur Dr. Leßmann GmbH, 2013, S. 16).

### 7.3. Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet sind alle notwendigen Versorgungsleitungen sowie ein ausreichend dimensioniertes Kanalnetz vorhanden. Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt in die vorhandenen Mischwasserkanäle, deren Dimensionierung als ausreichend bestätigt wurde. Die Einleitung erfolgt voraussichtlich in die Diedrich- und in die Gneisenaustraße. Vor Einleitung ist das Wasser in einem ausreichenden Rückstauvolumen zurückzuhalten

Im Plangebiet befindet sich eine Trafostation, die mit Umsetzung der Planung verlegt werden muss, um die Flächen als Stellplätze herzurichten. Die Trafostation wird an einen neuen Standort am nördlichen Rand der geplanten Stellplatzanlage versetzt.

### 7.4. Mensch, Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist im Bestand bereits nahezu vollständig versiegelt. Mit der Planung kommt es zu einer geringfügigen Mehrversiegelung und zur Fällung einzelner Bäume.

Die durchgeführte Vorprüfung des Einzelfalls (Bosch & Partner 2013) kommt zu dem Ergebnis, dass von dem geplanten Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen. Natur

und Landschaft werden durch das Vorhaben weder direkt in Anspruch genommen noch beeinträchtigt. Es werden keine Auswirkungen auf naturschutzrechtlich geschützte Gebiete oder Objekte verursacht. Zu erwarten ist eine leichte Zunahme der Verkehrsmengen im Bereich der Horsthauser Straße und der Gneisenaustraße sowie eine Abnahme im sonstigen nordöstlichen Straßennetz der Stadt Herne. Eine generelle Zunahme des Kfz-Verkehrs und der dadurch bedingten Lärm- und Schadstoffbelastungen kann jedoch ausgeschlossen werden, so dass eine Einhaltung der Ziele und Werte des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet-Ost und des Lärmaktionsplans NRW/Herne nicht betroffen ist.

Da in der Nachbarschaft an der Gneisenaustraße, Horsthauser Straße und Diedrichstraße schutzwürdige Wohnnutzungen liegen, waren die schalltechnischen Belange im Zusammenhang mit der Parkplatznutzung und der Lkw-Warenanlieferung zu untersuchen und zu prüfen ob und ggf. unter welchen Voraussetzungen die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz gemäß BImSchG und TA Lärm erfüllt werden können. Auf Basis der Frequentierungszahlen des Verkehrsgutachtens wurden aktive Schallschutzmaßnahmen im nördlichen, mittleren und südlichen Bereich vorgegeben, mit denen die Anforderungen der TA Lärm unter Berücksichtigung der hier vorhandenen Geräuschvorbelastung erfüllt werden. Technische Schallschutzmaßnahmen betreffen die bauliche Ausführung der Warenanlieferung des Vollsortimenters und die hier vorzusehenden haustechnischen Anlagen.

Zur Beurteilung der Immissionen auf die angrenzenden Wohnnutzungen sowie die Kindertagesstätte wurde ein Schallgutachten erarbeitet. Ergebnis des Schallgutachtens ist, dass Schallschutzmauern zum Schutz der bestehenden Wohnbebauung im Norden an der Gneisenaustraße und südlich des Parkplatzes notwendig werden. Die Wandhöhen müssen im Norden des Plangebietes mindestens 2 m im Süden mindestens 2,5 m über der Oberkante des Parkplatzes betragen. Die Lage und die Höhe der Schallschutzwände sowie der erforderlichen Schallschutzdämmmaße werden im Bebauungsplan als Höhen über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der Schallschutzmaßnahmen können tolerable Beurteilungspegel im Umfeld des geplanten Vollsortimenters erwartet werden. Die Überschreitung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete liegen unter 1 dB(A) und sind damit mit der vorhandenen Nutzung verträglich.

Insgesamt ist mit der Beachtung der Vorgaben für die Schallschutzmaßnahmen der Betrieb und die Nutzung des Vollsortimenters im Einklang mit den immissionsschutzrechtlichen Vorschriften.

### **7.5. Bodenordnende Maßnahmen**

Es werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 im Eigentum der Stadt Herne und werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens an den Vorhabenträger veräußert.

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

Die Kosten für das Vorhaben werden durch den Vorhabenträger getragen. Der Stadt Herne entstehen keine Kosten.

## **8. Anlagen**

Bosch & Partner: Neubau eines Verbrauchermarktes (Lebensmittel-Vollsortimenters) in Herne »Horsthauser Straße«, UVP-Vorprüfung (Screening), Herne, 2013a.

Bosch & Partner: Neubau Verbrauchermarkt »Horsthauser Straße« in Herne Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Herne, 2013b, ergänzt durch »Artenschutzrechtliche Betrachtungen der Artengruppe Fledermäuse«, Biologische Station Östliches Ruhrgebiet, Herne, 2012 und 2013.

Generalplaner Infrastruktur Dr. Leßmann GmbH: Errichtung eines Verbrauchermarktes in Herne-Horsthausen, Verkehrsuntersuchung, Dortmund, 2013b.

Gutachten über orientierende Bodenuntersuchungen zur Erkundung von

Bodenverunreinigungen, Büro Geotec Albrecht, Herne

Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser ,Büro Geotec Albrecht, Herne

Graner Ingenieure: Schalltechnisches Prognosegutachten, Bergisch-Gladbach, 2013.

Stadt + Handel: städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Herne, Dortmund, 2013.

Der Oberbürgermeister

In Vertretung

Friedrichs  
(Stadtrat)

## 9. Anhang

### Literatur- und Quellenverzeichnis

Stadt Herne: Bebauungsplan Nr. 191 »Zietenstraße«, 2005.

Städteregion Ruhr 2030: Regionaler Flächennutzungsplan Städteregion Ruhr, Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr, Oberhausen, Rechtskraftsdatum: 2. Mai 2012

Bosch & Partner: Neubau eines Verbrauchermarktes (Lebensmittel-Vollsortimenters) in Herne »Horsthauser Straße«, UVP-Vorprüfung (Screening), Herne, 2013a.

Bosch & Partner: Neubau Verbrauchermarkt »Horsthauser Straße« in Herne Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Herne, 2013b, ergänzt durch "Artenschutzrechtliche Betrachtung der Artengruppe Fledermäuse", Biologische Station Östliches Ruhrgebiet, Herne, 2012 und 2013.

Generalplaner Infrastruktur Dr. Leßmann GmbH: Errichtung eines Verbrauchermarktes in Herne-Horsthausen, Verkehrsuntersuchung, Dortmund, 2013.

Geotec Albrecht: Entwässerungsgutachten, Altlastenuntersuchung, Herne 2013

Graner Ingenieure: Schalltechnisches Prognosegutachten, Bergisch-Gladbach, 2013.

Stadt + Handel: Masterplan Einzelhandel für die Stadt Herne, Dortmund, 2012.

Stadt + Handel: städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Herne, Dortmund, 2013.