



I. Zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO

WA₁	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit Nummerierung
GEE	Gewerbegebiet (eingeschränkt) (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO

0,4	Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4 (§ 19 BauNVO)
II	Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. zwei (§ 20 BauNVO)

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

O	offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
FD	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
E	nur Einzelhäuser zulässig
FD	Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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

	öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Straßenbegrenzungslinie
	Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"
F + R	Zweckbestimmung "Fuß- und Radverkehr"
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen und Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 b BauGB

	öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage"
	private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Zier- und Nutzgärten"

II. Bestandsdarstellungen, Hinweise, Kennzeichnungen und Signaturen

6. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen für Garagen (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

7. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

FD	nur Flachdächer mit bis zu 7° Neigung zulässig
FD+SD	nur Flachdächer mit bis zu 7° Neigung und Satteldächer zulässig

	Bestandsgebäude laut Kataster mit Hausnummer und faktischer Zahl der Vollgeschosse
	Flurstücksgrenze mit Grenzpunkten und Nummerierung des Flurstücks laut Kataster
	Stadtgrenze
	vorhandene unterirdische Versorgungsleitung (siehe textlicher Hinweis Nr. 1)
	exemplarischer Baumstandort in der öffentlichen Verkehrsfläche
	vorgeschlagene zukünftige Grundstücksgrenze laut städtebaulichen Entwurf
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (mit Nummerierung) (siehe textliche Kennzeichnung Nr. 2)
	Vermäugung zwischen zwei parallelen Linien (bspw. 6,5 Meter)

TEXTTEIL

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete WA₁ und WA₂ (§ 4 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA₁ und WA₂ unzulässig.

1.2 Gewerbegebiet (eingeschränkt) GEE (§ 8 i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

(1) Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1-2 und 4 BauNVO zulässigen Nutzungen - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe - ~~Geschäfte, Büros und Verwaltungen~~ sowie ~~Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen~~ sind im Gewerbegebiet GEE nur zulässig, wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Bordelle und vergleichbare Gewerbebetriebe für den entgeltlichen Geschlechtsverkehr, Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sowie Vergnügungstaten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) sind im Gewerbegebiet GEE unzulässig.

(3) Einzelhandelsbetriebe mit den folgenden zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß der Sortimentsliste für die Stadt Herne (vgl. Stadt Herne (Hrsg.) 2020: Erste Teillistenschreibung des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Herne, S. 52/53) sind im Gewerbegebiet GEE unzulässig.
Zentrenrelevante Sortimente: Augenoptik, Bekleidung (ohne Sportbekleidung und Brautmoden / Brautausstattung), Bettwaren, Briefmarken und Münzen, Bücher, Elektrokleingeräte, Glas / Porzellan / Keramik, Haus- / Bett- / Tischwäsche, Hausrat / Haushaltswaren, Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht- / Sonnenschutz), Kurzwaren / Schneidereibedarf / Handarbeiten sowie Meteware für Bekleidung und Wäsche, Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte), Musikinstrumente und Musikalien, Neue Medien / Unterhaltungselektronik, Papier / Büroartikel / Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf, Parfümerieartikel und Kosmetika, Schuhe, Lederwaren, Spielwaren, Sportartikel (inkl. Sportbekleidung), Uhren / Schmuck, Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder / Poster / Bilderrahmen / Kunstgegenstände.
Zeiten- und nahversorgungsrelevante Sortimente: Schnittblumen, Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren), Pharmazeutische Artikel (Apotheken), Zertelungen / Zertschiffen.

Die aufgeführten Sortimente können als Randsortimente ausnahmsweise auf maximal 10 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs zugelassen werden.

2. Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen sind in allen Baugebieten nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und den Flächen für Garagen zulässig. Teilgaragen sind davon ausgenommen.

2. Flächen für Vorkerkern zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) Unterschreiten Schlaf- oder Kinderzimmer im Allgemeinen Wohngebiet WA₁ - horizontal gemessen - ganz oder teilweise einen Abstand von 3,0 Metern zur Vödestraße und verfügen über kein Fenster, welches diesen Abstand vollständig einhält, ist in diesen Zimmern jeweils eine schallgedämmte Lüftungseinrichtung entsprechend dem Stand der Technik zu installieren, mit der auch bei geschlossenem Fenster eine ausreichende Raumbelüftung sichergestellt werden kann.
(2) Von Absatz 1 kann im Einzelfall abgesehen werden, wenn aufgrund besonderer baulicher oder räumlicher Umstände ein Innenraumbelüftung von 35 dB(A) im jeweiligen Schlaf- bzw. Kinderzimmer bei gekipptem Fenster zur Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) nachweislich nicht überschritten wird. Der Nachweis ist rechnerisch unter Anwendung der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe 2016, Teil 2, Abschnitt 6.4, zu erbringen.

3. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

(1) Bei zusammenhängenden Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen sind je Stellplatz 0,2 standortgerechte Laubbäume in unmittelbarer räumlicher Zuordnung zur Stellplatzanlage auf dem Baugrundstück zu pflanzen. Bei der Berechnung ist jeweils auf einen ganzen Baum aufzurunden.
(2) In allen Baugebieten ist je angelegtem 500 m² Grundstücksfläche jeweils mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 25 cm auf dem Grundstück zu pflanzen. Bestehende Bäume, die den Anforderungen entsprechen, können dabei angerechnet werden.
(3) Flachdächer von Gebäuden und Garagen sind vollständig mindestens ~~einfach intensiv~~ mit Rasen und geeigneten Stauden (bspw. Sedum, Gräser, Kräuter, Zwiebel- oder Kriechgewächsen) zu begrünen, soweit technische Anlagen oder Bauteile auf den Dächern, Dachflächenfenster oder sonstigen nicht entgegenstehen. Die vertikale Aufbaustärke der Substratschicht muss mindestens 15 cm betragen.
(4) Die in der Planzeichnung im Allgemeinen Wohngebiet WA₁ eingetragene und eingemessene, dreistämmige Pappel ist dauerhaft zu erhalten.

4. Zuordnung der externen Maßnahme zum Ausgleich von Eingriffen i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Die externe Maßnahme zum Ausgleich von Eingriffen i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB (siehe Hinweis Nr. 3) wird vollständig den zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen und Baugrundstücken des Allgemeinen Wohngebietes WA₁ zugewiesen, welches auf den Flurstücken Nr. 48-56, 57-146 und 147-44, Gemarkung Herne, festgesetzt sind. Ausgenommen davon ist der Teilbereich des Flurstücks Nr. 146, der durch den Bebauungsplan 111 - Straße des Böhmermanns der Stadt Herne bereits als Baugebiet i.S.d. BauNVO festgesetzt ist.

II. Kennzeichnungen

1. Flächen, unter denen der Bergbau umgibt (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Constantin 3“, über dem auf Raseneisenstein verliehenen, inzwischen erschlossenen Distriktsfeld „Blücher“, über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Arminius Gas“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „CBM-RWTH“ (zu wissenschaftlichen Zwecken). Eigentümern des Bergwerksfeldes „Constantin 3“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Werber 10, 45141 Essen. Letzte Eigentümerin des Distriktsfeldes „Blücher“ war die TUI Immobilien Service GmbH, Karl-Wiechert-Allee 4, 30625 Hannover. Diese Gesellschaft ist auch heute noch erreichbar. Inhaberin der Bewilligung „Arminius Gas“ ist die Minogas GmbH, Rüttenscheider Straße 1-3, 45128 Essen. Inhaberin der Erlaubnis „CBM-RWTH“ ist die RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Marktschdeswesen, Wülfringstraße 2, 52062 Aachen.

Ausweislich der bei der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen. Soweit eine entsprechende grundsätzliche Abschnung mit dem Feldeseigentümer / Bergwerksunternehmer nicht bereits erfolgt ist, sollte diesem in Bezug auf mögliche zukünftige bergbauliche Planungen, zu bergbaulichen Einwirkungen aus bereits umgegangenen Bergbau sowie zu dort vorliegenden weiteren Informationen bezüglich bergschadensrelevanter Fragestellungen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden. Möglicherweise liegen dem Feldeseigentümer / Bergwerksunternehmer auch Informationen zu Bergbau im Plangebiet vor, der bei der Bezirksregierung nicht bekannt ist. Insbesondere sollte dem Feldeseigentümer / Bergwerksunternehmer dabei auch Gelegenheit gegeben werden, sich zum Erfordernis von Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden zu äußern. Diese Fragestellung ist grundsätzlich privatnützlich zwischen Grundeigentümern bzw. Vorhabenträger und Feldeseigentümer / Bergwerksunternehmer zu regeln.

2. Bodenbelastungen in bestimmten Teilen des Plangebiets (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Aufgrund der teils gewerblichen Vornutzung und Eintragungen im Altlastenkataster lagen bereits zu Beginn der Planungen konkrete Anhaltspunkte für mögliche Bodenbelastungen im Plangebiet vor. Daher hat die Stadt Herne einen Fachgutachter mit den erforderlichen weitergehenden Boden- und Grundwasseruntersuchungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens beauftragt. Für die folgenden drei Flächen, die im Bebauungsplan gekennzeichnet sind, wurden folgende Belastungen durch das Gutachten vom 20.11.2019 festgestellt:

Fläche B1 (Flurstück Nr. 53, Flur 44, Gemarkung Herne)
Erhöhter PAK-Gehalt oberflächennaher Bodenproben, Überschreitung der Prüfwerte der BBodSchV für Industrie- und Gewerbegrundstücke.
Fläche B2 (Flurstück Nr. 59, Flur 44, Gemarkung Herne)
Erhöhter PAK-Gehalt sowie erhöhter MKW-Gehalt oberflächennaher Bodenproben, Überschreitung der Prüfwerte der BBodSchV für Industrie- und Gewerbegrundstücke. Zudem sind in diesem Bereich derzeit keine Böden vorhanden, die als Oberböden für Hausgärten geeignet sind.
Fläche B3 (Flurstücke Nr. 64 teilw., 330, 534, 536, und 537, Flur 44, Gemarkung Herne)
Erhöhter PAK-Gehalt sowie erhöhter BaP-Gehalt oberflächennaher und tieferer Bodenproben, teils starke Überschreitung der Prüfwerte der BBodSchV für Wohngebiete.

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

III. Hinweise

1. Vorhandene unterirdische Versorgungsleitung

Am nördlichen Plangebietsrand verläuft eine unterirdische Energieversorgungsleitung entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan durch die Flurstücke Nr. 203 und Nr. 239. Die Leitung ist laut Auskunft der Eigentümerin, der RAG Montan Immobilien GmbH, Im Werber 1-6, 45141 Essen, außer Betrieb. Für weitergehende Informationen und etwaige Schutz- und Sicherungsanforderungen im Rahmen von Bauarbeiten wird die Kontaktaufnahme mit der Eigentümerin der Leitung empfohlen.

2. Bodendenkmalfunde

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmalfunde (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzel- und Gruppenfundamente und Verankerungen in der natürlichen Buntsandsteinfläche, Höhlen und Zyklen, aber auch Zeugnisse menschlicher und/oder pflanzlicher Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalfunden ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Ope (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal ist unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigelegt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Erkundung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordert und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem ein Bodendenkmal entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen - einschließlich der Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmalfunde zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

3. Externe Maßnahme zum Ausgleich von Eingriffen i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB

Durch den Bebauungsplan werden zusätzliche Eingriffe i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB verursacht, die nicht vollständig in seinem räumlichen Geltungsbereich ausgeglichen werden können. Das laut Umweltbericht (vgl. ebd., Kapitel 13) verbleibende Kompensationsdefizit von -5.279 ökologischen Wertpunkten wird außerhalb des Plangebiets durch eine planerische Maßnahme auf einer von der Stadt Herne zu diesem Zweck bereitgestellten Fläche ausgeglichen. Die Fläche handelt es sich um die Flurstücke Nr. 134, 137, 953 und 955, alle Flur 26, Gemarkung Herne, im ca. 500 Meter Luftlinie östlich vom Plangebiet entfernten Südpark zwischen Erlenweg, Eichenweg und Birkenweg. Dort werden von der Stadt Herne auf insgesamt 4.760 m² Heckensträucher, Gehölzflächen sowie Büschenstreifen aus heimischen, regionalen Pflanzenarten zur ökologischen Aufwertung angelegt. Bei einem ökologischen Ausgangswert von 2 Punkten pro m² (Intensivrasen) und einem ökologischen Wert von 5 Punkten pro m² (Hecke-Gehölzstreifen, Gehölz mit Lebensraumtypischen Gehölzarten) - 50 Prozent - (Anteilreiche Mahnwiese) nach Durchführung der Aufwertungsmaßnahme wird so ein vollständiger Ausgleich der zusätzlichen planungsbedingten Eingriffe erreicht.

4. Einsicht von nicht frei verfügbaren Normen, Regelwerken und Gutachten

Soweit dieser Bebauungsplan Bezug auf nicht frei zugängliche oder verfügbare Normen, Regelwerke, Gutachten oder Ähnliches nimmt, können diese von jedermann bei der Stadt Herne, Fachbereich Umwelt und Stadtplanung, zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

PlanZV - PlanZonenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

BauO NRW - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 21. Juli 2018, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1068).

GO NRW - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1954, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).

Gutachten und Fachbeiträge

Artenschutzrechtliche Prüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 244 - Vödestraße -, Heller + Kalke Landschaftsarchitekten, Herne 2018 ~~sowie erneute und ergänzende Prüfung 2022~~.

Gutachten über Boden- und Grundwasseruntersuchungen zum Bebauungsplan 244 - Vödestraße -, geotec ALBRECHT Ingenieurbüro mbH, Herne 2019.

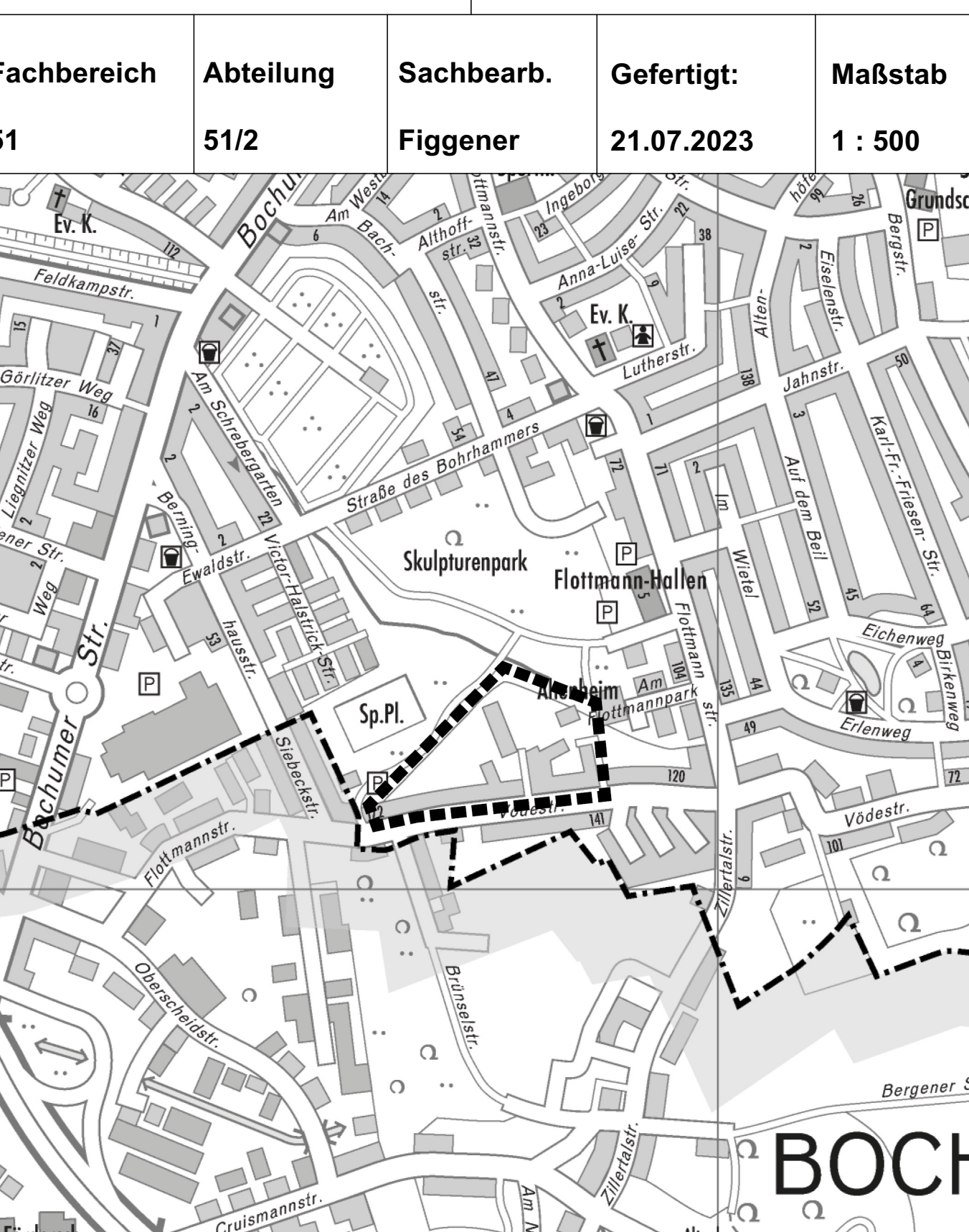
Geräuschmissionen und -immissionen durch Straßenverkehr, Sportanlagen und Gewerbeanlagen im Bebauungsplangebiet Nr. 244 - Vödestraße - der Stadt Herne, TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG, Essen 2020.

Klimagutachten zum Bebauungsplan Nr. 244 "Vödestraße" in Herne-Mitte, KPLAN Klima Umwelt&Planung GmbH, Bochum 2022.



NR.		Bezeichnung des Bebauungsplans	
244		- Vödestraße -	

Fachbereich	Abteilung	Sachbearb.	Gefertigt:	Maßstab
51	51/2	Figgenger	21.07.2023	1 : 500



Planentwurf vom 21.07.2023
zur erneuten öffentlichen Auslegung

Stadtbezirk Herne-Mitte
Gemarkung Herne
Flur 44
Maßstab 1:500

Blatt 1 von 1

Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Verfahren										Inkrafttreten
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990.										Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am ... Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Herne, den ...	Herne, den ...	Stadt, Vermessungsdirektor	Herne, den ...	Herne, den ...	Herne, den ...	Herne, den ...	Herne, den ...	Herne, den ...	Herne, den ...	
Stadt, Vermessungsdirektor	Stadtrat	Ltd. Stadt, Baudirektor	Der Oberbürgermeister	Stadt, Oberverwaltungsrat	Ltd. Stadt, Baudirektor	Der Oberbürgermeister	Ltd. Stadt, Baudirektor	Der Oberbürgermeister	Der Oberbürgermeister	Ltd. Stadt, Baudirektor