



Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen nach BauGB

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
SO Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Einkaufszentrum- gem. § 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1,0 max. Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 BauNVO  
OK max. 73,00 m ü. NHN Oberkante der baulichen Anlage als Höchstmaß in Metern über NHN gem. § 16 (2) BauNVO  
TF 1 Teilflächen 1 - 6

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksflächen
- abweichende Bauweise: offene Bauweise, Gebäudelängen über 50 m zulässig

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Versorgungsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

- Fläche für eine Trafostation

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

unterirdische Leitung

Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbelärm gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- einzuhausende Anlieferungszone
- ausschließlicher Fassadenbereich, an dem außenliegende Kühltchnik zulässig ist
- Lärmschutzwand (H = 4,50 über festgesetzten unteren Bezugspunkt, Erf. R<sub>w</sub> = 24 dB)
- unterer Bezugspunkt als Höhenlage gem. § 9 Abs. 3 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
- St Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Baugestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

- FD Flachdach
- SD Satteldach
- SHD Sheddach

Bestandsangaben und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenzen und -nummern
- vorhandene Geländehöhen
- Bemaßung von Abständen
- Gebäude Abriss
- Höhenanschluss: Kanaldeckel A

Kennzeichnungen gem. 9 Abs. 5 BauGB

- Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgegangen ist gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Textliche Festsetzungen

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

Im festgesetzten Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung -Einkaufszentrum-, bestehend aus den Teilflächen TF 1 bis TF 6 und den nicht überbaubaren Flächen, sind in den jeweiligen Teilflächen die folgenden Nutzungen zulässig:

| Teilfläche (TF) | Zulässige Nutzung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Verkaufsfläche (VK) |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| SO TF 1         | Zulässig ist ein Bau- und Gartenfachmarkt einschließlich Backshop.<br>- Zulässig ist das Sortiment Lebensmittel und Reformwaren bis zu einer max. Verkaufsfläche von 30 m².<br>- Nicht zulässig sind die Sortimente Spielwaren und Bekleidung, mit Ausnahme von Berufsbekleidung bis zu einer max. Verkaufsfläche von 50 m².<br>Der Verkaufsflächenanteil an zentrenrelevanten Sortimenten darf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche betragen.<br>Zulässig ist ein Lebensmitteldiscount.<br>Der Verkaufsflächenanteil an zentrenrelevanten Sortimenten darf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche betragen.                                                                                                                                                                                                                                                                     | max. 7.780 m²       |
| SO TF 2         | Zulässig ist ein Lebensmitteldiscount.<br>Der Verkaufsflächenanteil an zentrenrelevanten Sortimenten darf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche betragen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | max. 1.200 m²       |
| SO TF 3         | Zulässig ist ein Drogeriefachmarkt.<br>Der Verkaufsflächenanteil an zentrenrelevanten Sortimenten darf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche betragen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | max. 640 m²         |
| SO TF 4         | Zulässig ist ein Lebensmittelvollsortimenter (max. Verkaufsfläche 1.500 m²) mit Getränkemarkt (max. Verkaufsfläche 300 m²).<br>Der Verkaufsflächenanteil an zentrenrelevanten Sortimenten darf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche betragen.<br>Darüber hinaus sind zulässig:<br>- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und -nutzungen<br>- Schank- und Speisewirtschaften<br>- Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses<br>Zulässig sind Fachmärkte mit nicht nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten.<br>Zulässig ist das Sortiment Lebensmittel und Reformwaren bis zu einer max. Verkaufsfläche von 30 m².<br>Der Verkaufsflächenanteil an zentrenrelevanten Sortimenten darf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche betragen.<br>Darüber hinaus sind zulässig:<br>- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und -nutzungen<br>- Dienstleistungen | max. 1.949 m²       |
| SO TF 5         | Zulässig sind Fachmärkte mit nicht nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten.<br>Zulässig ist das Sortiment Lebensmittel und Reformwaren bis zu einer max. Verkaufsfläche von 30 m².<br>Der Verkaufsflächenanteil an zentrenrelevanten Sortimenten darf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche betragen.<br>Darüber hinaus sind zulässig:<br>- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und -nutzungen<br>- Dienstleistungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | max. 830 m²         |
| SO TF 6         | Zulässig ist ein Imbiss.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                     |

Hertener Liste zur Einteilung der Sortimente in zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente:

- Nahversorgungsrelevante Sortimente:  
- Lebensmittel (WZ 47.11, WZ 47.12)  
- Getränke (WZ 47.11, WZ 47.26)  
- Reformwaren (WZ 47.2, WZ 47.26)  
- Tabakwaren (WZ 47.11, WZ 47.26)  
- Drogerieartikel (WZ 47.75)  
- Hygieneartikel einschließlich haushaltsüblicher Putz- und Reinigungsmittel (WZ 47.75 und WZ 47.74)  
- Apotheken (WZ 47.73)  
- Schnittwaren (Teilsegment aus WZ 47.76.1)  
- Zeitschriften, Zeitungen (WZ 47.82.1)  
- Tierfutter für Haustiere (Hund, Katze, Nageltiere, Kanarienvögel) (innerhalb von WZ 47.11 und WZ 47.2)
- Zentrenrelevante Sortimente (abschließend):  
- Herrenbekleidung (entsprechend aus WZ 47.71.0)  
- Damenbekleidung (entsprechend aus WZ 47.71.0)  
- Kinder- und Babybekleidung (entsprechend aus WZ 47.71.0)  
- Wäsche (entsprechend aus WZ 47.71)  
- Heimtextilien, Bettwaren (entsprechend aus WZ 47.51.0, 47.53.0)  
- Meterware für Bekleidung oder Beleuchtungsbedarf (entsprechend aus WZ 47.51.0)  
- Kurzwaren, Handarbeitwaren (entsprechend aus WZ 47.51.0)  
- Schuhe (WZ 47.72.1)  
- Lederwaren, Reisegepäck (WZ 47.72.2)  
- Uhren (entsprechend aus WZ 47.77.0)  
- Schmuck (entsprechend aus WZ 47.77.0)  
- Modeschmuck (entsprechend aus WZ 47.77.0)  
- Schul- und Büroartikel (WZ 47.82.2)  
- Bücher (WZ 47.81.1, 47.79.2)  
- Hausart (WZ 47.59.2, WZ 47.59.9)  
- Porzellan (entsprechend aus WZ 47.59.2)  
- Geschirrkarten (entsprechend aus WZ 47.59.2, WZ 47.59.9)  
- Rundfunkgeräte (entsprechend aus WZ 47.43.0)  
- Fernseh- und Phonotechnische Geräte (entsprechend aus WZ 47.43.0)  
- Video- und DVD-Geräte (entsprechend aus WZ 47.43.0)  
- Digitalkameras (entsprechend aus WZ 47.78.2)  
- Optische Geräte (Brillen, Ferngläser, Fotoapparate) (WZ 47.78.2)  
- Augenoptiker (WZ 47.78.1)  
- Fotoartikel (entsprechend aus WZ 47.78.2)  
- Tonträger (entsprechend aus WZ 47.83.0)  
- Spielzeugartikel (Spielzeug, CD, DVD) (entsprechend aus WZ 47.83.0)  
- Telefone (entsprechend aus WZ 47.42.0)  
- PC und Zubehör (Hard- und Software) (WZ 47.41)  
- Elektronische Geräte (Kameras, Handhelds) (WZ 47.54.0)  
- Handhabbare Musikinstrumente (noch im Instrumentenkoffer zu Fuß transportierbar) und Musikalien (entsprechend aus WZ 47.59.3)  
- Sammlerobjekte und Numismatikartikel (entsprechend aus WZ 47.78.3)  
- Spielwaren, Bastelbedarf, Modellbau (WZ 47.65.0)  
- Sportartikel, Sportkleidung (entsprechend aus WZ 47.62.2)  
- Sanitärhaushaltsartikel, Medizintechnische Geräte (WZ 47.74.0)  
- Parfümerie, Kosmetikartikel (entsprechend aus WZ 47.75.0)

Nicht Zentrenrelevante Sortimente:

- Möbel, Antiquitäten
- Tapeten
- Bodenbeläge
- Farben, Lacke
- Baustoffe, Baumarktartikel
- Sanitärwaren
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Autzubehör, Reifen
- Büromöbel
- Gartenartikel, Pflanzen, Blumen (ohne Schnittblumen), Samenerien
- Campingartikel (Möbel, Grillgeräte, Kocher, Zelte)
- Sportgeräte (Fitnessgeräte, Hometrainer, Rudergeräte etc.)
- Nicht handhabbare transportierbare Musikalien (Musikinstrumente, die nicht mehr mit dem Instrumentenkoffer abtransportiert werden können)
- Babybedarf (spezielle Artikel: Kinderwagen, Bobbycars etc., Baby- und Kinderbetten, Wickelkommoden)
- Lampen, Leuchten und Leuchtkörper
- Elektrohaushaltsgeräte (Herde / Backöfen, Ceran-Kochfelder, Kühlchränke/Tiefkühlfriehren, Geschirrspüler)
- Fahrräder

§ 2 Zulässige Vorhaben (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

- (1) Im festgesetzten Sondergebiet sind im Rahmen der gemäß § 1 der textlichen Festsetzungen zulässigen Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- (2) Nachträgliche Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2a BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

- (1) Höhe baulicher Anlagen  
Die max. zulässige Gebäudehöhe (OK) wird in Metern über NHN am höchsten Punkt der äußeren Dachhaut gemessen.  
Die festgesetzte Gesamthöhe der Gebäude darf durch untergeordnete Gebäude (technisch notwendige Dachaufbauten und Treppenhäuser) zu einer Höhe von 4 m überschritten werden. Sie müssen um ihre Höhe vom Gebäuderand zurücktreten.
- (2) Abweichende Maße der Tiefe der Abstandflächen  
Zwischen den Baufeldern TF 3 und TF 4 wird als Maß der Tiefe der Abstandfläche 0,25 H festgesetzt.

§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 31 Abs. 1 BauGB)

Die Überschreitung der Baugrenzen zur Herstellung von Fundamenten (unterirdische Gebäude) ist zulässig.

§ 5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Nachweis des ökologischen Ausgleichs des durch die Planung verursachten Eingriffs erfolgt über das Okopool des Kreises Recklinghausen und wird im Durchführungsvertrag geregelt.

§ 6 Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- (1) Geräuschminderungsmaßnahmen  
Ausliegender Kühltisch von Lebensmittelmärkten ist im zeichnerisch festgesetzten Fassadenbereich der Gebäude unterzubringen. Der maximale Schallleistungspegel der außenliegenden Kühltisch darf jeweils L<sub>WA</sub> = 78 dB(A) betragen.
- (2) Geräuschminderungsmaßnahmen  
Die Anlieferung von Waren ist ausschließlich innerhalb der festgesetzten Zonen zulässig. Alle Anlieferungen sind zu vermeiden und mit einem Tor zu versehen.
- (3) Geräuschminderungsmaßnahmen  
Entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist im zeichnerisch festgesetzten Bereich eine Lärmschutzwand (Höhe 4,50 m über Grund / Erf. R<sub>w</sub> = 24 dB) zu errichten. Die Fahrgasse des Parkplatzes sind mit einer glatten Oberfläche (Asphalt, Beton, kein gefestetes Pflaster) auszuführen. Freistehende Einkaufswagenboxen auf dem Parkplatz sind an drei Seiten (westlich, östlich, südlich) einzuhauseln.

§ 7 Dach- und Stellplatzbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- (1) Dachbegrünung  
Auf der obersten Geschossdecke sind Flachdächer außerhalb der Vorrichtungen für die technische Gebäudeaustattung flächig und extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- (2) Stellplatzbegrünung  
Zur Begrünung der Stellplatzanlage sind insgesamt 47 Laubbäume anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

§ 8 Gestalterische Festsetzung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

Im Sondergebiet sind Werbeanlagen grundsätzlich zulässig. Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- und Wechselbeleuchtung sind unzulässig. Die Beleuchtung ist blendungsgefl. herzustellen. Die exakte Lage der Werbeanlagen sowie deren Dimensionierung und Ausgestaltung werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Hinweise für den gesamten Planbereich

- 1. Bodendenkmale**  
Bei Bodengriffen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelrunder aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichten) entdeckt werden.  
Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist der Stadt Herten und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).
- 2. Kampfmittel**  
Die Durchführung von bodenunabhängigen Baumaßnahmen hat mit gebotener Vorsicht zu erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Dies gilt insbesondere bei ggf. erforderlichen Ram- und Bohrarbeiten zur Baugrubensicherung / Gründung. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel besteht, ist die Arbeit sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Herten, Fachbereich 3 zu verständigen.
- 3. Altlasten**  
Das gesamte Plangebiet ist als Altstandort gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.  
Die nutzungszugewandene Sanierung ist mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen abzustimmen. (Im Zuge von Erdarbeiten sind die Auffüllungsböden zu separieren, seitlich zu lagern und nach der Durchführung einer Deklarationsanalyse zu verwerten.)  
Alle Eingriffe in den Untergrund haben ausnahmslos durch einen Fachgutachter mit der nötigen Sachkunde im Altlastenbereich zu erfolgen. Durch den begleitenden Gutachter ist zu gewährleisten, dass kontaminierte Böden nicht mit anderem Boden vermengt wird und auch sonstige Schadstoffverschleppungen unterbunden werden. Anfallendes Ausbaumaterial ist bzgl. der Deponiefähigkeit zu untersuchen und ordnungsgemäß zu entsorgen.  
Stellplätze und deren Zuwegungen (in mit Altlasten kontaminierten Bereichen) aus Schwarzsand oder wasserundurchlässigem Pflaster zu erstellen. Anderweitige Oberflächenbefestigungen bedürfen der ausdrücklichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde und die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen.  
Sollten Ausbaumaterial an Ort und Stelle wieder eingebaut werden soll, ist dieses Material seitens des Gutachters auf seine Eignung hierfür zu bewerten bzw. zu untersuchen.  
Für den offenen Einbau von Boden bzw. bei der Herstellung von Grünflächen ist durch die fachgutachterliche Baubegleitung grundsätzlich sicherzustellen, dass die jeweiligen nutzungszugewandenen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowohl für den Boden als auch für das Grundwasser nicht überschritten werden. Die Vorgaben des § 12 der BBodSchV und Anhang 2 zu

Je nach Art der Bepflanzung ist zu beachten, dass nach der Vollzugehilfe zu § 12 BBodSchV unterschiedliche, minimale Mächtigkeiten der durchwurzelbaren Bodenschicht einzuhalten sind.  
Für angelieferte Fremdböden ist ein Herkunftsnachweis zu führen. Diese Böden haben grundsätzlich die in der Bundesbodenschutzverordnung aufgeführten Versorgungswerte einzuhalten. Für hier nicht aufgeführte Parameter sind die 2,0-fache der LAGA Grenzwerten zu berücksichtigen. Abweichungen bedürfen im Vorfeld der Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde.  
Das anfallende Oberflächenwasser der versiegelten Flächen ist gemäß Entwässerungsplan zu behandeln. Die Grundwasser- und Bodenluft-Kombinationsreinigungsanlage auf dem Flurstück 808 dient der Sanierung von Verunreinigungen und ist auf unbestimmte Zeit weiter zu betreiben. Es ist eine Verlegung der Anlage von ihrem heutigen Standort in westliche Richtung zur Teilfläche TF 5 gemäß Blatt 1 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geplant. Der Betrieb der Sanierungsanlage, jede Änderung der Sanierungsanlagenkomponenten oder eine Verlegung bedürfen im Vorfeld der ausdrücklichen Genehmigung durch die Untere Bodenschutzbehörde.  
Die Entnahme von Grundwasser ist verboten. Ausgenommen sind Grundwasserentnahmen im Zusammenhang mit Grundwasseranhebungen.

**4. Maßnahmen im Bereich der Schallschutzbereiche**  
Zum Schutz des Bau- und Gartenfachmarktes vor schädlichen Grubengasen ist eine horizontale Gasfächendränge anzulegen. Diese Gasfächendränge müssen unter der Bodenplatte verlegt werden und mindestens den Teil des Gebäudes schützen, der in den ausgasungstechnischen Schallschutzbereich hineinragt.  
Im Bereich der Parkplatzflächen, die in den ausgasungstechnischen Schallschutzbereich liegen, ist entweder eine gasdurchlässige Gestaltung des Oberbaus vorzunehmen oder ebenfalls eine horizontale Gasfächendränge anzulegen.  
Es besteht ebenfalls die Möglichkeit, die Ausgasung der verfüllten Schächte jeweils direkt im Bereich des Schachtkopfes zu fassen. Zu diesem Zweck empfiehlt sich der Bau einer kombinierten vertikalen und horizontalen Gasdränge.  
Die Entgasungsanlagen der Schächte 1 und 2 sind in Anlehnung an Ziffer 4.7 des Leitfadens der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW für das Verwalten von Tagesgeschichten vom 05.12.2007 und gemäß Anhang D der Anforderungen an Entgasungseinrichtungen für abgeworfene Tagesöffnungen der DIN EN 14983 „Explosionsschutz im unterirdischen Bergbau – Geräte und Schutzsysteme zur Absaugung von Grubengas“ (2007) errichtet worden bzw. zu errichten und sind so zu betreiben.  
Schutzabstände zu Entgasungseinrichtungen: Das Ausblasende der jeweiligen Entgasungseinrichtung (Schachfächendränge und Gasdränge) sollte mindestens 3 m über der Tagesoberfläche (Begründerhöhe) angeordnet sein. Das Ausblasende der jeweiligen Entgasungseinrichtung (Schachfächendränge und Gasdränge) sollte mindestens 10 m entfernt von Fahrgassen, Verkehrsflächen und Gebäuden, deren Höhe mindestens 1 m geringer ist als das Ausblasende, vorgesehen sein. Bei höheren Gebäuden vergrößert sich der Mindestabstand bis auf 15 m. Alternativ dazu kann das Ausblasende mindestens 2 m über der Dachfläche des höchsten Gebäudes im betroffenen Bereich angeordnet werden. Brand- oder explosionsgefährdete Bereiche, Gebäude oder Einrichtungen müssen mindestens 20 m von den Mündungsöffnungen entfernt sein.  
Das Verlegen von Ver- und Entsorgungslösungen in ausgasungstechnischen Schallschutzbereichen ist nur unter Einhaltung folgender Maßnahmen zulässig:  
- Freispielleitungen müssen technisch gasdicht ausgeführt werden. Die Dichtigkeit ist zu prüfen. Als Prüfmedium ist Luft zu verwenden. Die Prüfung hat durch sachkundiges Personal zu erfolgen. Über das Ergebnis der Prüfungen sind Prüfprotokolle zu erstellen und der RAG-Monteur Immobilien vorzulegen.  
- Die Leitungsführungen (Muffen) von Abwasserleitungen sind gemäß DIN EN 1610 „Verlegung und Prüfung von Abwasserleitungen und -kanälen“ auf Dichtigkeit zu prüfen. Als Prüfmedium ist Luft zu verwenden. Die Prüfung hat durch sachkundiges Personal zu erfolgen. Über das Ergebnis der Prüfungen sind Prüfprotokolle zu erstellen und der RAG-Monteur Immobilien vorzulegen.  
- Um eine Verschiebung schädlicher Gase in den Leitungsbettungen zu verhindern, sollte ein Füllsand (Schmiermasse) mit einem Anteil von ca. 5 % an abschleimbaren Teilen innerhalb des ausgasungstechnischen Schallschutzbereiches verwendet werden. Diese Leitungsbettungen sollen jeweils etwa 5 m über die Grenzen des ausgasungstechnischen Schallschutzbereiches hinaus geführt werden.  
- Für die dicht auszuführenden Kanalschächte im Bereich der ausgasungstechnischen Schallschutzbereiche Verschleißschutz in belüfteter Ausführung zu verwenden. Die Verschleißschutzschicht soll mit Sonderverschleiß auszustatten.  
- Vor dem Einsteigen in die Schächte der Ver- und Entsorgung sind später Gaskonzentrationsmessungen durchzuführen. Dabei sind mindestens die Gase Methan (CH<sub>4</sub>), Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) und Sauerstoff (O<sub>2</sub>) festzustellen. Überschreitet der CH<sub>4</sub>-Gehalt einen Wert von 1,0 Vol.-% oder überschreitet der CO<sub>2</sub>-Gehalt einen Wert von 0,5 Vol.-% bzw. unterschreitet der O<sub>2</sub>-Gehalt einen Wert von 19 Vol.-%, ist der Einstieg in die Schächte zu untersagen.

**5. Betriebseinschränkungen**  
Die Betriebszeit der Einzelhandelsbetriebe einschließlich aller Parkplätze beginnt um 6 Uhr und endet um 22 Uhr und ist damit auf die Tageszeit begrenzt. Nach 22 Uhr dürfen maximal 10 Mitarbeiter von Mitarbeitern vom Parkplatz stattfinden. Die Öffnungszeiten der Einzelhandelsbetriebe können damit zwischen 8:15 Uhr und 21:45 Uhr liegen.  
Die Anlieferung von Waren sowie die Entsorgung von Müll ist nur im Tageszeitraum zwischen 6 Uhr und 22 Uhr zulässig. Eine Ausnahme hiervon ist die Anlieferung von Müll mit maximal einem Sprinter vor 6 Uhr.  
Im Mittel sollen folgende Fahrzeugfreigehzeiten nicht wesentlich überschritten werden:  
Baumarkt und Gartencenter: 15 Lkw tags, 4 Sprinter tags  
Drogeriemarkt: 1 Lkw tags, 1 Kühl-Lkw tags  
Lebensmitteldiscounter: 5 Lkw tags, 1 Kühl-Lkw tags  
Lebensmittelvollsortimenter: 4 Lkw tags, 1 Kühl-Lkw tags, 1 Sprinter tags vor 6 Uhr  
Es sind geräuscharme Einkaufswagen mit Gummirädern und Puffern einzusetzen.  
Näheres ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

**6. Passiver Schallschutz**  
Dem Grunde nach Anspruch auf passiven Schallschutz haben nach der „Schalltechnischen Detail-Untersuchung zum Verkehrslärm über die zu erwartende Geräuschauslastung im Bereich des geplanten Fachmarktzentraums an der Zechenstraße in Herten - Stand 09.09.2015“ - die Eigentümer der Häuser Kaiserstraße Nr. 214, 216, 218, 222, 228 und 230 sowie Dietrich-Straße Nr. 1a (Fassade Kaiserstraße). Der Anspruch auf passiven Schallschutz ist innerhalb von 2 Jahren nach Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes von den Eigentümern bei der Stadt Herten Bereich 2.1 oder dem Vorhabenträger einzuordnen.

**7. Artenschutz**  
Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern ist entsprechend § 39 (5) 2. ENatSchG ausschließlich im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zulässig.  
Um eine Zerstörung von Gelegen bzw. eine Tötung oder Verletzung von „Allerweltvogelarten“ zu verhindern, ist eine Baufeldröschung außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Zudem ist eine Beseidung der Baufäche durch die Arten durch Vergrümpfungsaßnahmen nach der Freiarzung zu verhindern. Dies kann z.B. durch einen zeitnahen Baubeginn erfolgen.  
Für andere „Allerweltarten“ sind aus fachlicher Sicht keine zusätzlichen Vermeidungsmaßnahmen notwendig.

**8. Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008)**  
Alle in diesem Bebauungsplan angegebenen Wirtschaftsziffern (WZ) aus der Systematik der Wirtschaftszweige sind der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008) einsehbar. Die Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008) ist bei der Stadt Herten, Kurt-Schumacher-Straße 2, 45999 Herten, Bereich Stadtplanung zu den allgemeinen Öffnungszeiten einsehbar.

**9. Einsehbarkeit von DIN - Vorschriften und Richtlinien**  
Soweit in diesem Planverfahren auf DIN - Vorschriften und Richtlinien Bezug genommen werden ist, können diese bei Bedarf im Planverfahren, Bauen und Umwelt der Stadt Herten eingesehen werden.

Verfahrensnachweis

|                                                                                                                   |                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB<br>Ortsübliche Bekanntmachung                                         | am 01.10.2014<br>am 24.10.2014                                                    |
| Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB                                                               | am 25.05.2015                                                                     |
| Beschluss zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB<br>Ortsübliche Bekanntmachung<br>Öffentliche Auslegung | am 24.11.2015<br>am 01.12.2015<br>vom 09.12.2015<br>bis einschließlich 20.01.2016 |
| Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB<br>Ortsübliche Bekanntmachung                                            | am 02.03.2016<br>am 24.06.2016                                                    |

Die Planunterlage dieses Bebauungsplans entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZV. Die Planunterlage gibt den Stand des Liegenschaftskatasters vom 07.08.2015 wieder. Gezeichneten den 07.08.2015  
OBVI  
Orient. best. Verm.-Ing. Dipl.-Ing. Judith Maubach  
Hertener, 78. 45999 Herten, Tel. 0239 97750

Hertener, 12.12.2016  
Hertener, 12.12.2016  
Hertener, 12.12.2016  
Hertener, 12.12.2016

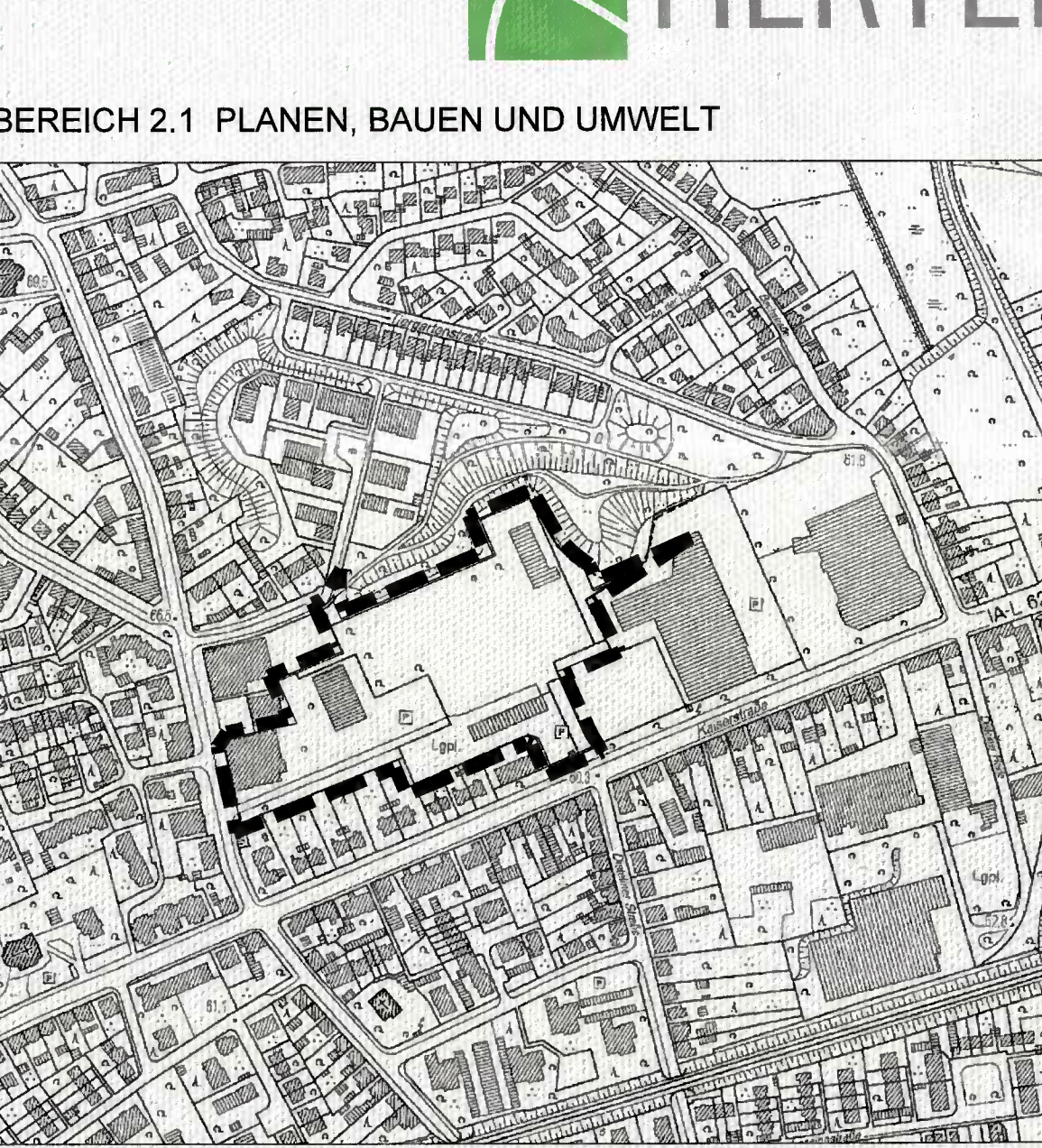
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 24.06.2016 im Amtsblatt der Stadt Herten veröffentlicht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Herten, den 12.12.2016  
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414),  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 32),  
Planzienerverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),  
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 01. März 2000 (GV NRW 2000 S. 256),  
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1984 (GV NRW S. 886),  
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV NRW 1999 S. 516),  
jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung.

Planung: Dipl.-Ing. Architekt  
Friedrich - W. Groefke  
Planungsgesellschaft mbH  
Xantenstraße 14, 10707 Berlin  
Investor: Herten Entwicklungs KG Zechenstraße  
Ntrupener Straße 13  
45976 Osnabrück

FACHBEREICH 2.1 PLANEN, BAUEN UND UMWELT



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10 "OTZ Disteln"

Blatt 1 von 4

Der Bebauungsplan ist eine Begründung im Sinne des § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.