

Datum: 25.04.2013

Az.: 61 kel

Beschlussvorlage - öffentlich -

	Beratungsfolge	Datum
1.	Ausschuss für Umwelt, Bauen und Verkehr	15.05.2013
2.	Haupt- und Finanzausschuss	22.05.2013
3.	Rat der Stadt Bergkamen	23.05.2013

Betreff:

Bebauungsplan Nr. OA 115 "Zum Oberdorf"
hier: Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Bestandteile dieser Vorlage sind:

1. Das Deckblatt
2. Der Beschlussvorschlag und die Sachdarstellung
3. 3 Anlagen

Der Bürgermeister In Vertretung Dr.-Ing. Peters Techn. Beigeordneter	
-----------------------------------------------------------------------------------	--

Stv. Amtsleiterin Reumke	Sachbearbeiter Kellermann	
---------------------------------	----------------------------------	--

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Bergkamen beschließt den Abwägungsvorschlag zum Verfahrensschritt „Beteiligung der Nachbargemeinden sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“ entsprechend Sachdarstellung.

Der Rat der Stadt Bergkamen billigt den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. OA 115 „Zum Oberdorf“ einschließlich Begründung entsprechend Anlagen 2 und 3 und beschließt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Die Anlagen 2 und 3 sind Bestandteil des Beschlusses und somit der Niederschrift.

Sachdarstellung:

Am 10.09.2009 hat der Rat der Stadt Bergkamen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. OA 115 „Zum Oberdorf“ beschlossen (vgl. Drucks. Nr. 9/1641). Die Lage des ca. 3,8 ha großen Gebietes ist in Anlage 1 dargestellt.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die innerhalb des Geltungsbereiches liegende Brachfläche sowie Teile bereits bebauter Grundstücke einer aufgelockerten Wohnbebauung mit Einzelhäusern zuzuführen.

Das Verfahren wird als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Demnach wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, ein Ausgleich nach naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung ist nicht erforderlich.

Am 28. September 2009 wurde im Rahmen des Verfahrensschrittes „Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit“ nach § 3 Abs.1 BauGB anhand der damaligen Bebauungskonzeption eine Bürgerversammlung durchgeführt.

Die vorgebrachten Bedenken der Bürger richteten sich im Wesentlichen gegen

- eine befürchtete hohe Baudichte,
- eine damit verbundene starke Verkehrsbelastung,
- die vorgesehene Verlagerung des Alkenbachs,
- eines damit verbundenen Eingriffs in die Natur,
- die Lage des Spielplatzes an der Sammelstraße,
- den befürchteten Verlust erhaltenswerter Bäume,
- den vorgesehenen Abriss des Bauernhofes.

Aufgrund der Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde das Konzept grundlegend geändert. So wurde von der Verlagerung des Alkenbachs Abstand genommen, der Alkenbach verbleibt nunmehr im Plangebiet.

Weitere wesentliche Änderungen waren die Reduzierung der Anzahl der Gebäude, die Festschreibung auf Einzelhäuser mit maximal einem Vollgeschoss, die Vergrößerung der Baugrundstücke, die Verlagerung des Spielplatzes in die Gebietsmitte sowie der Schutz der alten Eiche im Westen des Plangebietes. Der Bauernhof, bereits in früheren Jahren als nicht denkmalwürdig eingestuft, wurde allerdings auf Antrag des Eigentümers im Rahmen der Bodensanierung 2012 abgerissen.

Das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist durch den Ausschuss für Umwelt,

Bauen und Verkehr am 11.5.2010 sowie vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Strukturwandel und Wirtschaftsförderung am 18.5.2010 gebilligt worden (vgl. Drucks.Nr.10/0218).

In einer weiteren Bürgerversammlung am 22.6.2010 wurde das Ergebnis sowie das geänderte Bebauungskonzept und der Bebauungsplanentwurf den Bürgern vorgestellt. Erneute Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Anhand des modifizierten Bebauungsplan- und Begründungsentwurfes wurde die Beteiligung der Nachbargemeinden sowie Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 (2) sowie § 4 (1) und (2) BauGB in der Zeit vom 25.8 bis 27.9.2010 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen einschließlich der Stellungnahmen der Verwaltung sind unten unter „Abwägungsvorschlag“ aufgeführt.

Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wurde durch den Kreis Unna hinsichtlich der Altablagerungen auf der Fläche eine weitere Gefährdungsabschätzung sowie die Erarbeitung eines Sanierungskonzeptes gefordert.

Im Auftrag des Grundstückseigentümers wurden daraufhin weitergehende Untersuchungen durchgeführt. Das Ergebnis in Form einer ergänzenden detaillierten Gefährdungsabschätzung lag am 21.02.2011 vor. Das endgültige Sanierungskonzept wurde durch das beauftragte Fachingenieurbüro mit Datum vom 27.02.2012 vorgelegt.

Im Jahr 2012 erfolgte im Auftrag des Eigentümers entsprechend dem Sanierungskonzept eine umfassende Bodensanierung. Diese wurde in enger Abstimmung mit dem Kreis Unna und unter Begleitung des Fachingenieurbüros durchgeführt. Die Sanierung in Form eines weitgehenden Bodenaustausches ging dabei deutlich über den behördlich geforderten Rahmen hinaus.

Im vorgelegten Abschlussbericht vom 29.11.2012 wird durch den Gutachter angegeben, dass ein in Bezug auf die Schadstoffgehalte nachweislich unbedenkliches Baufeld hergestellt worden sei.

Hierauf erfolgte mit Datum vom 18.12.2012 eine Stellungnahme des Kreises Unna, in der ebenfalls hinsichtlich der Schadstoffgehalte nunmehr die Einhaltung der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) festgestellt wird. Allerdings sah der Kreis noch Klärungsbedarf hinsichtlich der an zwei Messstellen festgestellten Bodenporengase. Nach zweimaliger Überprüfung durch den Gutachter im April 2013 stellte sich dieses jedoch als unbedenklich heraus. Die Freigabe des Kreises Unna erfolgte mit Schreiben vom 25.04.2013.

Eine Gefährdung der geplanten Wohnnutzung durch die früheren Altablagerungen innerhalb des Plangebietes kann nunmehr ausgeschlossen werden. Kennzeichnungen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan sind daher nicht erforderlich.

Abwägungsvorschlag

Die auf Grundlage des modifizierten Bebauungsplan- und Begründungsentwurfes im Verfahrensschritt „Beteiligung der Nachbargemeinden sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“ gemäß § 2 (2) sowie § 4 (1) und (2) BauGB in der Zeit vom 25.8 bis 27.9.2010 abgegebenen Stellungnahmen einschließlich der Stellungnahmen der Verwaltung werden im Folgenden dargestellt:

Bebauungsplan Nr. OA 115 „Zum Oberdorf“ Hier: Abwägungsvorschlag zum Verfahrensschritt „Beteiligung der Nachbargemeinden sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“		
Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie NRW	Es wird darauf hingewiesen, dass der Planbereich über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Monopol II“ liegt.“ Außerdem werden die Inhaberinnen der Bewilligung „Grimberg Gas“ und der Erlaubnis „CBM-RWTH“ genannt. Es sollte eine entsprechende Beteiligung erfolgen. Einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb der Planmaßnahme sei nicht dokumentiert.	Dem Hinweis wurde gefolgt durch Aufnahme einer entsprechenden Kennzeichnung im Bebauungsplan. Ferner wurde, sofern nicht bereits vorgenommen, eine entsprechende Beteiligung durchgeführt.
RAG, Deutsche Steinkohle	Es wird angeregt, in den Bebauungsplan die Information aufzunehmen, dass im Bereich des Plangebietes in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen aufgetreten sind.	Dem Hinweis wurde gefolgt durch eine entsprechende Kennzeichnung im Bebauungsplan.
Kreis Unna, Koordinierungsstelle für Planungsaufgaben	Es wird darauf hingewiesen, dass der zentrale Bereich innerhalb des Planbereiches als Altlastenverdachtsfläche geführt wird und bereits zwei Gutachten bestünden. Es werden weitergehende tiefenzonierte, nutzungsbezogene Untergrunduntersuchungen für die aufgefüllten Flächen, die nicht ausgekoffert werden sollen, gefordert. Auf diese weitergehenden Untersuchungen könne nur bei einer vollständigen Auskoffertung auch dieser Bereiche verzichtet werden. Beide Maßnahmen seien mit der Kreisverwaltung sowie einem Altlastensachverständigen im Detail abzustimmen. Über zukünftige Bauflächen hinaus seien auch die öffentlichen Grünflächen einzubeziehen. In Abhängigkeit der Ergebnisse und der Planung sei ein Sanierungskonzept zu erstellen, dies sei mit der Kreisverwaltung	Den Hinweisen wurde entsprochen. Nach erfolgter Abstimmung erfolgte durch den Eigentümer der Fläche die Beauftragung weitergehender Untersuchungen. Das beauftragte Fachingenieurbüro legte mit Datum vom 21.02.2011 eine ergänzende detaillierte Gefährdungsabschätzung vor. Außerdem wurde in Abstimmung mit dem Kreis Unna ein Sanierungskonzept mit Datum vom 27.02.2012 vorgelegt. Im Auftrag des Grundstückseigentümers erfolgte danach im Jahr 2012 eine umfassende Sanierung der Fläche in Abstimmung mit dem Kreis Unna und unter Begleitung des beauftragten Fachingenieurbüros. Nach endgültiger Freigabe der Sanierung durch den Kreis Unna vom 25. April 2013 kann nunmehr eine Gefährdung durch die früheren Ablagerungen für die geplante Wohnnutzung ausgeschlossen werden. Die Aufbringung von

Bebauungsplan Nr. OA 115 „Zum Oberdorf“ Hier: Abwägungsvorschlag zum Verfahrensschritt „Beteiligung der Nachbargemeinden sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“		
<u>Behörde</u>	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	abzustimmen und vor Erschließung umzusetzen.	kulturfähigem Boden erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahme. Eine Dokumentation der vorlaufend chargenweise zu analysierenden, unbelasteten Böden im Sinne der BBodSchV wird der Bodenschutzbehörde beim Kreis Unna vorgelegt.
	Zur Minimierung von Regenwassereinleitungen in den Mischwasserkanal wird vorgeschlagen, auf den Grundstücken entsprechende Rückhaltemaßnahmen mit Regenwassernutzung z. B. in Form von Zisternen als textliche Festsetzung aufzunehmen.	Ein entsprechender Hinweis zur Regenwassernutzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.
	Aufgrund der hohen Grundwasserstände sollte jedes Bauvorhaben mit Unterkellerung der Unteren Wasserbehörde vorab angezeigt werden.	Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.
	Es wird die Anregung gegeben, dass der ca. 10m breite Gewässerbereich als Wasserfläche oder Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt werden sollte, da es sich nicht um eine öffentliche Grünfläche handele.	Der Anregung wird teilweise entsprochen. Die Festsetzung als „öffentliche Grünfläche“ entspricht der Zielsetzung des Bebauungsplans. Der Bachlauf selbst wird jedoch entsprechend der vorgesehenen Renaturierung als Wasserfläche festgesetzt. Dem Ziel zum Erhalt und Schutz des Gewässers wird somit entsprochen.
	Für die Offenlegung des ca. 40m langen verrohrten Gewässerabschnitts sei vorab ein vereinfachtes Plangenehmigungsverfahren nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz durchzuführen. Die Erstellung der Gewässerkreuzung durch die geplante Erschließungsstraße bedürfe der Genehmigung nach §99 Landeswassergesetz, könne aber im o.g. Verfahren mitbeantragt werden.	Der Hinweis wurde an den Erschließungsträger sowie den Stadtbetrieb Entwässerung zur Beachtung weitergegeben. Ein entsprechendes Verfahren wurde Ende 2012 bereits eingeleitet.
	Für die Einleitung von Niederschlagswasser angrenzender Grundstücke in den Alkenbach sei lediglich eine	Der Hinweis wird entsprechend an den Stadtbetrieb Entwässerung weitergegeben.

Bebauungsplan Nr. OA 115 „Zum Oberdorf“ Hier: Abwägungsvorschlag zum Verfahrensschritt „Beteiligung der Nachbargemeinden sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“		
<u>Behörde</u>	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	Abstimmung mit dem Stadtbetrieb Entwässerung Bergkamen, jedoch keine wasserrechtliche Genehmigung nach Wasserhaushaltsgesetz, erforderlich	
	Entsprechend den Grundwasserverhältnissen sollte bei Zulassung von Unterkellerungen eine wasserdichte Ausbauweise als sog. „Weiße Wanne“ als textliche Festsetzung vorgeschrieben werden.	Eine entsprechende Festsetzung zur wasserdichten Ausbauweise von Kellern wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.
	Für bauzeitliche Grundwasserabsenkungen sei eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §8 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen könnten nicht in Aussicht gestellt werden.	Der Hinweis bedarf keiner Aufnahme in den Bebauungsplan, da eine entsprechende Beachtung auf Grundlage des gültigen Wasserhaushaltsgesetzes bei den Baumaßnahmen ohnehin vorgeschrieben ist.
	Es erfolgt der Hinweis, dass in der Begründung noch Aussagen zum Artenschutz zu ergänzen seien. Dies bezöge sich auch auf den Schutz der alten Eiche und des Alkenbaches, einschließlich des Schutzes in der Bauphase.	Dem Hinweis wird gefolgt durch entsprechende Ergänzungen zum Artenschutz in der Begründung. Bezüglich des Schutzes während der Bauphase erfolgt zudem ein Hinweis an den Erschließungsträger.
Deutsche Telekom AG	Es wird auf bestehende Leitungen und deren notwendig werdende Anpassung bzw. Sicherung hingewiesen.	Es erfolgt frühzeitig ein entsprechender Hinweis an den Erschließungsträger.
Kreispolizeibehörde Unna	Es werden überwiegend allgemeine Hinweise kriminalpräventiver Aspekte zum Städtebau gegeben. Die Hinweise enthalten Empfehlungen zur Gestaltung des Wohnumfeldes wie Verkehrsflächen und Außenanlagen, Stellplätze, Wohnwege, Fuß- und Radwege, Grünflächen, Gestaltung der Grundstücke und Gebäude.	Die umfangreichen Hinweise sind überwiegend allgemeiner Natur und insoweit nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Bezüglich der Gestaltung der Verkehrsflächen wird auf die Ausführungsplanung verwiesen. Die Hinweise zur Gestaltung der Grundstücke und Gebäude betreffen die spätere Genehmigungsplanung. Die Hinweise werden daher dem Erschließungsträger zur Kenntnisnahme übergeben.
Stadtbetrieb Entwässerung Bergkamen	Es wird darauf hingewiesen, dass im Oberlauf des Alkenbaches noch eine Sohlenregulierung erfolgen müsse.	Der Hinweis betrifft die Ausführungsplanung zum Alkenbach, die Gegenstand des laufenden wasserrechtlichen

Bebauungsplan Nr. OA 115 „Zum Oberdorf“ Hier: Abwägungsvorschlag zum Verfahrensschritt „Beteiligung der Nachbargemeinden sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“		
<u>Behörde</u>	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		Verfahrens unter Beteiligung des Stadtbetriebes Entwässerung ist.
VKU Kamen	Es werden erhebliche Bedenken vorgebracht, da der Bereich nicht ausreichend an den ÖPNV angebunden sei. Die Fußwege zur nächsten Haltestelle mit regelmäßiger Bedienung in der Jahnstr. Betragen 500 bis 800m. Es wird angeregt, nahe Einmündung „Zum Oberdorf“ auf der Lünener Str. ein Haltestellenpaar für die R11 einzurichten.	Dem Hinweis wird gefolgt. Die Stadt Bergkamen hat eine entsprechende Abstimmung mit dem Straßenbulasträger vorgenommen sowie eine Vorplanung erarbeiten lassen. Die Umsetzung soll voraussichtlich im Jahr 2013 durch den Straßenbulasträger erfolgen.
NABU Kreis Unna	Es wird beanstandet, dass eine Artenschutzprüfung fehle, die seit 2010 gesetzlich vorgeschrieben sei.	Dem Hinweis wird gefolgt durch entsprechende Ergänzungen zum Artenschutz in der Begründung mit Erläuterung der vorgenommenen Vorprüfung und der Ergebnisse.

Im Bebauungsplanverfahren kann nunmehr die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

In der Anlage 2 befindet sich der Bebauungsplanentwurf, in der Anlage 3 der Entwurf der dazugehörigen Begründung.