

Entwurf

Begründung zum Bebauungsplan Nr. OA 115 „Zum Oberdorf“ der Stadt Bergkamen

Der Rat der Stadt Bergkamen hat am 10.9.2009 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. OA 115 „Zum Oberdorf“ gefasst.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca 3,8 ha und liegt im Stadtteil Oberaden. Begrenzt wird der Geltungsbereich im Norden durch die südliche Straßenbegrenzung der Straße „Auf der Lette“, im Osten durch die westliche Straßenbegrenzung der Straße „Zum Oberdorf“, im Süden durch die nördliche Straßenbegrenzung der Straße „Am Alkenbach“ und im Westen durch die östliche Straßenbegrenzung der Straße „Am Hagen“.

2. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren richtet sich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509).

Das Verfahren wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt

Die Voraussetzungen für das Verfahren nach § 13 a BauGB liegen vor, da

- das Bebauungsplangebiet von allen Seiten von bebautem Siedlungsbereich umgeben ist,
- es sich um die Wiedernutzbarmachung einer vorbelasteten Brachfläche handelt und
- die zulässige Größe der Grundfläche 20.000 m² nicht überschreitet.

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens wird keine Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, ein Ausgleich nach Eingriffsregelung ist nicht erforderlich.

3. Vorgaben

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der für den Geltungsbereich „Wohnbaufläche“ darstellt.

Der wirksame Regionalplan Dortmund-Unna-Hamm stellt den Geltungsbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

4. Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich in Privateigentum.

5. Ziele und Zwecke der Planung

Die Bebauungsplan verfolgt folgende Ziele und Zwecke:

Ziel der Bebauungsplanaufstellung soll sein, die innerhalb des Geltungsbereiches liegende Brachfläche sowie Teile bereits bebauter Grundstücke einer aufgelockerten Wohnbebauung mit Einzelhäusern zuzuführen. Die Baudichte und Bauweise soll sich hierbei im Wesentlichen an der umgebenden Bebauungsstruktur orientieren. Im Stadtteil Oberaden besteht eine anhaltende Nachfrage nach Einfamilienhäusern.

Die Brachfläche ist derzeit vollständig von bebauten Wohngrundstücken umgeben. Sie wurde zuletzt als Reiterhof genutzt. Der Bereich war zum überwiegenden Teil durch Auffüllungen vorbelastet. Im Jahr 2012 erfolgte eine Sanierung durch einen umfassenden Bodenaustausch.

Unter Erhalt des inmitten des Gebietes liegenden „Alkenbachs“ sollen Baurechte für ca. 36 Wohngebäude geschaffen werden.

Aus folgenden Gründen weist die Fläche städtebaulich eine besondere Eignung für Wohnbebauung auf:

- Die Fläche liegt inmitten bereits bebauter Siedlungsbereiche. Die Wohnbebauung stellt eine sinnvolle Nutzung der bestehenden Brache dar, fördert eine kompakte Siedlungsstruktur sowie Auslastung vorhandener Infrastruktur und schont den unbelasteten Außenbereich.
- Versorgungseinrichtungen wie Geschäfte und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie soziale Einrichtungen wie Kindergärten, Schulen u. a. befinden sich in der Nähe, hauptsächlich im Bereich des „Stadtteilzentrums Jahnstraße“.

6. Inhalt des Bebauungsplans

Die Baugebiete im Planbereich werden als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Die Erschließung erfolgt von der Straße „Zum Oberdorf“ und „Am Hagen“ aus. Die neuen Erschließungsstraßen werden als „verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen.

Durch entsprechende Festsetzungen soll eine aufgelockerte Bebauung erreicht werden:

Die Baufelder sind so begrenzt, dass eine starke bauliche Verdichtung ausgeschlossen wird. Es werden nur Einzelhäuser mit maximal einem Vollgeschoss und einer maximalen Firsthöhe von 8,5 Metern festgesetzt.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,5 bestimmt.

Entlang der öffentlichen Straßen sind bis 3 m Tiefe Nebenanlagen und Garagen unzulässig. Die straßenseitigen Zaunhöhen werden auf 1m beschränkt. Diese gestalterischen Festsetzungen sollen dem Schutz eines gestalterisch ruhigen und offenen Straßenraumes dienen, der nicht durch bauliche Anlagen wie Garagen, Gartenhäuser oder überhohe Zäune beeinträchtigt wird.

Als Dachformen werden in Anpassung an die Umgebungsbebauung „Satteldächer“ mit einer Dachneigung von 32 bis 48 Grad festgesetzt.

Im Bebauungsplangebiet wird in zentraler Lage ein Spielplatz in einer Größe von 400 m² ausgewiesen.

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindliche Wasserlauf „Alkenbach“ wird als „Wasserfläche“, die Uferzone in einer überwiegenden Breite von 10 m als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzt.

Zur Einschränkung des Versiegelungsgrades sind Zufahrten und Stellplätze nur in geringer Versiegelung zulässig.

Außerdem wird zur Stärkung des Grünanteils festgesetzt, dass ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen ist, wenn auf einem Grundstück mehr als 4 ebenerdige Stellplätze errichtet werden.

Die ca. 150jährige Eiche im westlichen Teil des Gebietes wird als „zu erhaltender Baum“ einschließlich eines von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Schutzstreifens festgesetzt.

Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels sind Kellergeschosse nur ausnahmsweise in wasserdichter Ausbauweise zulässig.

7. Umgebende Nutzungen

Der Änderungsbereich ist überwiegend umgeben von Wohnnutzungen.

In einer Entfernung von ca. 70 m östlich des Plangebietes befindet sich an der Straße „Am Alkenbach“ ein Gewerbebetrieb zur Herstellung von Fenstern und Türen. Im Einmündungsbereich der Straße „Zum Oberdorf/Lünener Str.“ befinden sich eine Tankstelle und ein Lackierbetrieb (vgl. Pkt. 11 „Immissionsschutz“).

Aufgrund der bestehenden Immissionsschutzaufgaben der gewerblichen Betriebe sind in Bezug auf die vorgesehene Nutzungsart „Wohnen“ im Bebauungsplangebiet keine Konflikte zu erwarten.

In der Straße „Zum Oberdorf“ Nr. 25 “ befindet sich ein Blumenhandel. Dieser ist als „nicht störender Betrieb“ einzustufen.

In der Straße „Zum Oberdorf“ Nr. 22 befindet sich ein kleineres Kinderheim, das im Zusammenhang mit der vorgesehenen Wohnnutzung als verträglich einzustufen ist.

8. Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebietes soll durch zwei Anbindungen an die Sammelstraßen „Am Hagen“ und „Zum Oberdorf“ erfolgen.

Die neuen Wohngrundstücke sind über die über die Buslinien S 20 (nächster Haltepunkt Museumsplatz) und R 11 (nächster Haltepunkt Realschule) an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Zur Verbesserung der Anbindung ist die Einrichtung eines weiteren Haltepunktes für die R11 im Bereich der Einmündung „Lünener Str./Zum Oberdorf“ vorgesehen. Eine entsprechende Vorplanung sowie Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger ist erfolgt.

Über öffentliche Straßen und Fußwege ist das Stadtteilzentrum Jahnstraße mit seinen Geschäften schnell erreichbar. Die Entfernung zur Jahnstraße beträgt ca. 600 m.

Die neuen Erschließungsstraßen im Plangebiet werden als „verkehrsberuhigte Bereiche“ festgesetzt und sollen als „Mischfläche“ in einer überwiegenden Breite von 6,00m ausgebaut werden.

Die das Plangebiet umgebenden Sammel- und Anliegerstraßen sind entsprechend der Ergebnisse der 2009/2010 durchgeführten Verkehrszählungen als „gering belastet“ einzustufen (vgl. Pkt.12 „Immissionsschutz“).

Überprüfungen der Straßen haben ergeben, dass die Querschnitte und der Ausbauzustand der das Plangebiet umgebenden Straßen für die zusätzlichen Verkehrsmengen ausreichend sind.

Lediglich auf der Westseite der Straße „Zum Oberdorf“ ist im Abschnitt zwischen Alkenbach und Hs. Nr. 27 der Ausbau eines Gehweges ohne Einschränkung des Fahrbahnquerschnittes vorgesehen.

9. Gewässer

Durch das Plangebiet verläuft in West-Ost-Richtung in einer Länge von ca.150 Metern der Wasserlauf „Alkenbach“ als durchgängiges Gewässer, der allerdings zu einem Viertel im östlichen Abschnitt verrohrt ist und im übrigen Bereich durch Beton-Sohlschalen geführt ist. Südöstlich außerhalb des Geltungsbereiches besitzt der Alkenbach bergbaubedingt keine natürliche Vorflut mehr. Über eine Druckrohrleitung wird das Wasser bis zur Straße „Zum Oberdorf“ gepumpt, ab hier besitzt der Bach wieder seine natürliche Vorflut in westlicher Richtung bis zur Seseke. Im Kreuzungsbereich der Straße Zum Oberdorf (in Höhe Haus-Nr. 33) befindet sich die Auslaufstelle.

Der Alkenbach- Grünzug im Plangebiet wird bis zu 10 m Breite als „öffentliche Grünfläche“, der Bachlauf selbst als „Wasserfläche“ festgesetzt und gesichert. Bestehende Verrohrungen sollen aufgehoben und vorhandene Sohlschalen entfernt werden. Der gesamte Bereich, ausgenommen die Querung der neuen Straße, soll naturnah entwickelt werden. Ein entsprechendes wasserrechtliches Verfahren wurde Ende 2012 eingeleitet.

Die Einleitung des Oberflächenwassers der an den Alkenbach grenzenden Wohnbaugrundstücke soll ermöglicht werden.

10. Bodenverhältnisse und Grundwasser

Die Aufnahmefähigkeit des Bodens für Oberflächenwasser ist, wie auf den angrenzenden Flächen, nicht gegeben. Es besteht ein hoher Grundwasserstand. Keller sind daher nur im Ausnahmefall in wasserdichter Bauweise zulässig.

Entsprechend der Bodenbeschaffenheit der angrenzend bebauten Fläche kann von einer ausreichenden Tragfähigkeit für Wohngebäude im Bebauungsplangebiet ausgegangen werden.

Die im inneren Bebauungsplangebiet vorgefundenen verunreinigten Auffüllungen wurden bereits im Jahr 2012 saniert (vgl. Pkt 13. „Bodenbelastungen“).

Es handelt sich um nahezu ebenes Gelände.

11. Ver- und Entsorgung

In der Straße „Am Hagen“ und „Zum Oberdorf“ steht ein für die neuen Baugrundstücke ausreichend dimensionierter Mischwasserkanal zur Verfügung. Ein Trennsystem besteht nicht. Die Neuanlage eines Trennsystems zur Aufnahme des Oberflächenwassers für die von der Änderung betroffenen Bereiche ist unverhältnismäßig. Für die am Alkenbach liegenden

Wohngrundstücke kann eine Einleitung des Oberflächenwassers in den Bachlauf nach Abstimmung mit dem „Stadtbetrieb Entwässerung Bergkamen“ erfolgen.

Zur Minimierung von Regenwassereinleitungen in den Mischwasserkanal wird als Hinweis in die Bebauungsplanänderung aufgenommen, dass entsprechende Rückhaltemaßnahmen mit Regenwassernutzung z. B. in Form von Zisternen zu prüfen sind.

Die Versorgung mit Energie wird über die Gemeinschaftsstadtwerke Kamen / Bönen / Bergkamen gewährleistet. Die Trinkwasserversorgung wird durch die GSW Wasser Plus GmbH als örtlichem Versorgungsträger bereitgestellt. Die entsprechenden Leitungen verlaufen in den Straßen „Am Hagen“ und „Zum Oberdorf“.

12. Immissionsschutz

Beeinträchtigungen des Nachverdichtungsbereiches durch verkehrliche Immissionen sind durch die geringe Verkehrsbelastung der angrenzenden Straßen als Sammel- und Anliegerstraßen nicht zu erwarten. Dies wurde durch die Ergebnisse der 2009/2010 durchgeführten Verkehrszählungen in den das Plangebiet umgebenden Straßen bestätigt.

Durch die Lünener Straße als Bundesstraße (B 61) sind ebenfalls keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da das Bebauungsplangebiet durch die Straßenrandbebauung „Auf der Lette“ und „Lünener Str.“ von der B 61 abgeschirmt ist.

Durch den östlich des Plangebietes an der Straße „Am Alkenbach“ liegenden Betrieb zur Herstellung von Fenstern und Türen sowie die im Einmündungsbereich der Straße „Zum Oberdorf / Lünener Str.“ befindliche Tankstelle und den daneben liegenden Lackierbetrieb sind aufgrund bestehender Auflagen zum Immissionsschutz in Bezug auf die direkt benachbarte Wohnbebauung keine negativen Auswirkungen auf das Bebauungsplangebiet zu erwarten.

Darüber hinaus sind für die neu vorgesehenen Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet) keine nutzungsbedingten Beeinträchtigungen oder Immissionen zu erwarten, da in der näheren Umgebung ansonsten überwiegend Wohnnutzungen bestehen. Der Blumenhandel „Zum Oberdorf“ Nr. 25 „ als nicht störend, das kleine Kinderheim „Zum Oberdorf“ Nr. 22 als verträglich einzustufen.

13. Bodenbelastungen

Es handelte sich bei der innerhalb des Plangebietes befindlichen Brachfläche um eine vorbelastete Fläche mit bestehenden partiellen Verunreinigungen. Der zentrale Bereich des Plangebietes wurde im Altlastenkataster des Kreises Unna als Altlastenverdachtsfläche mit der Bezeichnung 11/460 geführt.

Erstmals im Jahr 2007 ergaben Untersuchungen auf dem Areal partielle Verunreinigungen durch Altauffüllungen, die hinsichtlich des Benzo(a)pyren-Gehaltes mit 4 mg/kg den Prüfwert für Kinderspielflächen der BBodSchV überschritten.

Zu Beginn des Jahres 2011 wurden weitergehende Bohrungen und Detailuntersuchungen durchgeführt und durch ein geologisches Fachingenieurbüro eine detaillierte Gefährdungsabschätzung erarbeitet (vgl. Büro Kleeegräfe Geotechnik, Lippstadt: Ergänzende detaillierte Gefährdungsabschätzung, Neubaugebiet „Am Alkenbach“ vom 21.2.2011). In diesem Zusammenhang wurden auch bisher nicht oder nicht ausreichend untersuchte Bereiche innerhalb der unbebauten Brachfläche im Bebauungsplangebiet einbezogen. Die Untersuchung

ergab geringfügige Kontaminationen unter anderem bei Schwermetallen und Polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK).

In Abstimmung mit dem Kreis Unna wurde anschließend durch das Fachingenieurbüro ein Sanierungskonzept erarbeitet (vgl. Büro Kleegräfe Geotechnik, Lippstadt: Sanierungskonzept, Neubaugebiet „Am Alkenbach“ Bebauungsplan OA 115 vom 27.2.2012).

Um eine Gefährdung für die vorgesehene Wohnnutzung im Bebauungsplangebiet auszuschließen wurde im Jahr 2012 entsprechend dem Sanierungskonzept in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde des Kreises Unna die vollständige Sanierung der Fläche im Auftrag des Grundstückseigentümers durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurden die noch bestehenden Gebäude des ehem. Reiterhofes abgerissen. Es erfolgte ein vollständiger Bodenaustausch der anthropogenen Auffüllungen und die Rückverfüllung mit nachweislich unbedenklichem sowie einbau- und verdichtungsfähigem Material.

Aufgrund der Entscheidung des Flächeneigentümers ging die durchgeführte Sanierung dabei deutlich über den Forderungsrahmen des Kreises Unna hinaus.

Im vorgelegten Abschlussbericht wird durch den Gutachter angegeben, dass ein in Bezug auf die Schadstoffgehalte nachweislich unbedenkliches Baufeld hergestellt worden sei. In der Stellungnahme des Kreises Unna mit Datum vom 18.12.2012 wurde ebenfalls hinsichtlich der Schadstoffgehalte nunmehr die Einhaltung der beurteilungsrelevanten Prüfwertschwelle der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) festgestellt. Allerdings sah der Kreis noch Klärungsbedarf hinsichtlich der an zwei Messstellen festgestellten Bodenporen-gase. Nach zwei weiteren Überprüfungen durch den Gutachter im April 2013 gab dieser an, dass ein Gefährdungspotential nicht abgeleitet werden könne. Sicherungsmaßnahmen gegen Gase aus dem Untergrund seien nicht erforderlich.

Am 25.04.2013 erfolgte die schriftliche Freigabe der Sanierung durch den Kreis Unna. Diese beinhaltet den Hinweis, dass die noch ausstehende Aufbringung von Mutterboden durch im Sinne der BBodSchV unbelasteten Boden erfolgen und entsprechend kontrolliert werden sollte.

Die Aufbringung von 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.

Eine Gefährdung für die anschließende Wohnnutzung durch die früheren Altablagerungen kann nunmehr ausgeschlossen werden. Eine entsprechende Kennzeichnung bzw. Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

14. Kulturgüter /Denkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine bekannten Kulturgüter. Denkmalpflegerische Belange sind nicht berührt.

Bodendenkmäler sind im Änderungsgebiet nicht bekannt. Es wird jedoch ein Hinweis hinsichtlich der Anzeigepflicht von Bodendenkmälern in den Bebauungsplan aufgenommen.

15. Spielplätze und Erholungsflächen

Die Versorgung mit Erholungsflächen ist durch die Nähe zum südlich liegenden Außenbereich mit bestehenden, teilweise befestigten, Wegen gewährleistet.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist ein Spielplatz in zentraler Lage in einer Größe von 400 m² vorgesehen.

16. Natur und Umwelt

Im Rahmen des Verfahrens der „Innenentwicklung“ nach § 13 a BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen, entsprechend § 13 a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB erfolgt zudem kein Ausgleich nach Eingriffsregelung.

Im Folgenden werden die Umweltbelange, insbesondere die Auswirkungen auf die in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, aufgezeigt und bewertet.

Entsprechend den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes beinhaltet dies auch eine Vorprüfung des Artenspektrums sowie der Wirkfaktoren.

Derzeitiger Umweltzustand:

Der Randbereich des Bebauungsplangebietes besteht überwiegend aus bereits bebauten Grundstücken mit Hausgärten, der in unveränderter Form bestehen bleibt.

Bei der inneren, un bebauten Plangebietsfläche handelte es sich bis zum Jahr 2012 um eine durch Altauffüllungen verunreinigte und somit vorbelastete Brache.

Die Fläche wurde bis vor einigen Jahren landwirtschaftlich, zuletzt als Reiterhof, genutzt. Im nördlichen Teil befanden sich Bodenplatten und Fundamente der ehemaligen Reithalle, die befestigte ehemalige Hoffläche sowie leerstehende Gebäude.

Insgesamt waren rund 7.000 m² des Areals des ehem. Reiterhofes befestigt oder geschottert.

Bis zum Jahre 2012 bestanden durch frühere anthropogene Auffüllungen Bodenverunreinigungen, die einen Bodenabtrag erforderlich machten (vgl. Pkt. 13 „Bodenbelastungen“).

Durch die im Jahr 2012 erfolgte Bodensanierung mit Auffüllung unbelasteter Böden stellt sich derzeitig der überwiegende Teil der Fläche als unbewachsene Auffüllungsfläche dar. Sie besitzt dementsprechend eine geringe ökologische Wertigkeit.

Durch das Plangebiet verläuft in einer Länge von ca.150 Metern der Wasserlauf „Alkenbach“, der einen Zufluss zur Seseke darstellt. Der Bachlauf stellt sich als begradigter, zu einem Viertel im östlichen Abschnitt verrohrter und im Übrigen in einer Betonrinne geführter Wasserlauf dar. Der Alkenbach, der temporär Wasser führt, besitzt derzeitig durch die genannten Einschränkungen keine hohe ökologische Wertigkeit.

Die Uferbereiche sind im östlichen Bereich mit Gehölzen gesäumt (Erle, Weide, Haselnuss).

Am westlichen Rand des Plangebietes eine ca. 150jährige Eiche. Die im mittleren Bereich befindliche alte Trauerweide wurde 2012 aufgrund Überalterung gefällt.

Umweltauswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter:

Schutzgut Mensch:

Im Bereich der umgebenden Grundstücke befindet sich ausschließlich Wohnnutzung.

Der Wegfall der Brachfläche stellt keinen Verlust an Erholungsflächen dar, da die Brachfläche in Privateigentum stand und nicht als Erholungsfläche genutzt wurde. In zentraler und verkehrsberuhigter Lage ist im Bebauungsplangebiet ein Spielplatz von 400 m² geplant.

Hinsichtlich der partiellen Verunreinigungen des Bodens im Bereich der ehemaligen Hoffläche wurde, um eine Gefährdung der vorgesehenen Wohnnutzung auszuschließen, im Jahr 2012 die Sanierung der anthropogenen Auffüllungen durch Bodenaustausch durchgeführt (vgl. Pkt. 13 „Bodenbelastungen“). Dies erfolgte gemäß genehmigtem Sanierungskonzept unter Einbeziehung des Kreises Unna

Hierdurch sind hinsichtlich der geplanten Wohnnutzung durch Bodenverunreinigungen keine negativen Auswirkungen mehr durch auf den Menschen zu erwarten.

Störende Immissionen hinsichtlich der geplanten Nutzungsart sind nicht zu erwarten, da analog zur vorherrschenden Umgebungsbebauung ausschließlich Wohnhäuser als Einzelhäuser in geringer Verdichtung zugelassen werden sollen. Die erforderlichen Grenzabstände können eingehalten werden. Durch die bestehenden gewerblichen Betriebe in der Umgebung sind aufgrund bestehender Auflagen zum Immissionsschutz in Bezug auf die benachbarte Wohnbebauung keine negativen Auswirkungen auf das Bebauungsplangebiet zu erwarten (vgl. Kap.12 „Immissionsschutz“).

Die geringe Verkehrsbelastung in den umgebenden Anliegerstraßen wird durch die Neubebauung nur unwesentlich erhöht. Auch bei Aufnahme des Neuverkehrs durch die zusätzlichen ca. 36 Wohngebäude sind die Straßen als „gering belastet“ einzustufen (durchgeführte Verkehrszählungen von 2009/2010).

Der Bereich liegt in nahezu ebenem Gelände. Von der nördlich liegenden verkehrsbelasteten „Lünener Straße“ ist der Bebauungsplanbereich ca. 100 m entfernt und durch die vorhandene Wohnbebauung ausreichend abgeschirmt (vgl. Pkt. 12 „Immissionsschutz“).

Durch den Bebauungsplan sind keine nachteiligen Auswirkungen, Einschränkungen oder Konflikte für die Menschen hinsichtlich Gesundheit und Wohlbefinden, der Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie Erholungsfunktion zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen und Tiere/ Artenschutz:

Entsprechend der Artenschutzbestimmungen auf Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes für Planungsvorhaben wurde eine Vorprüfung des Artenspektrums sowie der Wirkfaktoren durchgeführt (Stufe I – Vorprüfung -).

Hierzu erfolgte im Rahmen verfügbarer Informationen zum betroffenen Artenspektrum eine Auswertung der Kartierungen der Landschaftsinformationssammlung (LINFOS) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes NRW (LANUV).

Demnach sind im Bebauungsplangebiet keine Vorkommen europäisch geschützter und planungsrelevanter Arten aktuell bekannt oder zu erwarten. Auch Recherchen weiterer Quellen sowie Begehungen des Plangebietes ergaben keine zusätzlichen Hinweise zum Vorkommen europäisch geschützter oder planungsrelevanter Arten innerhalb des Plangebietes.

Der Alkenbach führt temporär Wasser und ist durch die bestehende Verrohrung sowie die Betonsohlschalen erheblich in seiner ökologischen Wertigkeit eingeschränkt.

Der Uferbereich ist mit Gräsern und teilweise mit Gehölzen (Weide, Haselnuss) bestanden. Der Bereich des Alkenbaches ist in der Biotopverbundkartierung des Kreises Unna mit dem Schutzziel „Erhaltung der Gehölze im Umfeld der Bäche“ gekennzeichnet (Objekt VB-A-4311-012).

Durch den Erhalt des Alkenbaches und seine vorgesehene Renaturierung in einer überwiegenden Breite von 10 Metern wird der Bereich als Lebensraum für Pflanzen und Tiere erheblich aufgewertet. Dem genannten Schutzziel wird insofern entsprochen.

Der Baumbestand im Plangebiet wurde hinsichtlich seiner Schutzwürdigkeit und seines Gesundheitszustandes untersucht. Die alte Eiche im westlichen Teil des Geltungsbereiches wird als gesund und erhaltenswert eingestuft und wird über den Bebauungsplan (einschließlich 10m Schutzradius) geschützt.

Der Erschließungsträger sowie die Bauherren werden zur Einhaltung des Baumschutzes, insbesondere auch während der Bauphase, verpflichtet. Die Trauerweide im mittleren Teil des Gebietes wurde aufgrund ihres Gesundheitszustandes und ihres Alters als nicht erhaltenswert eingestuft und 2012 gefällt.

Der Verlust einzelner bestehender nicht erhaltenswerter Gehölze (Birken und Fichten) werden durch die Bepflanzung der späteren Hausgärten mehr als ausgeglichen.

Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG werden bei Umsetzung des Bebauungsplans nicht verletzt. Die Maßnahmen im Bereich Alkenbach sollen außerhalb der Brutzeit von Vögeln im November/Dezember erfolgen.

Durch die beabsichtigten Festsetzungen wird keine Verschlechterung der Lebensbedingungen für Pflanzen und Tiere gegenüber dem jetzigen Zustand bewirkt. Im Plangebiet sind keine Vorkommen europäisch geschützter und planungsrelevanter Arten bekannt oder zu erwarten. Insofern sind auch durch die relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens keine Auswirkungen auf diese Arten zu erwarten. Die Bebauungsplanung verstößt nicht gegen artenschutzrechtliche Tatbestände. Eine vertiefende Betrachtung (Stufe II) ist nicht erforderlich.

Schutzgut Boden / Schutzgut Wasser:

Durch den 2012 erfolgten Bodenaustausch mit ordnungsgemäßer Entsorgung der verunreinigten Böden gemäß Sanierungskonzept sowie der angestrebten Folgenutzung werden künftige Gefahren von Boden- oder Grundwasserverunreinigungen vermieden.

Die Bebauungsplanung führt zu einer teilweisen Versiegelung auf einer Fläche, die vor 2012 in weiten Teilen bereits durch Versiegelungen und Altablagerungen vorbelastet war und derzeit eine unbewachsene Auffüllungsfläche darstellt. Die zukünftige Versiegelung wird durch die überbauten und sonstig versiegelten Teile der privaten Grundstücksflächen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sowie durch die öffentlichen Verkehrsflächen bewirkt. Insgesamt ergibt sich aber, bezogen auf die Schutzgüter Boden und Wasser, durch die Beseitigung der Bodenbelastungen und der bestehenden Versiegelungen eine Verbesserung des bisherigen Zustandes.

Einer zu starken baulichen Verdichtung der Fläche wird vorgebeugt: Es sind nur „Einzelhäuser“ mit einer Grundflächenzahl von 0,4 zulässig. Zufahrten u. a. dürfen entsprechend Festsetzung nur in geringem Versiegelungsgrad ausgeführt werden. Durch die grundstücksbezogenen Festsetzungen wird mind. ca. 50 % der Baugrundstücke als unversiegelte bzw. bepflanzte Fläche verbleiben.

Der Alkenbach innerhalb des Bebauungsplangebietes soll einschließlich Uferbereich über die Festsetzung einer bis zu 10 m breiten Grünfläche mit Wasserfläche gesichert, die Verrohrung bzw. Betonführung soll zurückgebaut werden. Insofern wird bezüglich des Gewässers „Alkenbach“ eine ökologische Verbesserung bewirkt.

Das bestehende Gefälle von 0,32 % ist ausreichend, um einen ordnungsgemäßen Wasserfluss zu gewährleisten. Eine Anhebung der Sohle ist aufgrund der vorhandenen Zwangspunkte nicht möglich.

Die Aufnahmefähigkeit des Bodens für Oberflächenwasser ist, wie auf den angrenzenden Flächen, nicht gegeben. Für die am Alkenbach liegenden Wohngrundstücke kann eine Einleitung des Oberflächenwassers in den Bachlauf nach Abstimmung mit dem „Stadtbetrieb Entwässerung Bergkamen“ erfolgen.

Es werden zur Verringerung des Versiegelungsgrades und zur Verminderung des Niederschlagswassers zudem Festsetzungen getroffen (vgl. Pkt. 6 „Inhalt des Bebauungsplans“).

Schutzgut Klima / Luft:

Da der Planbereich zu allen Seiten hin von bebauten Grundstücken umgeben ist sowie aufgrund des beschriebenen Flächenzustandes kann davon ausgegangen werden, dass die Fläche nahezu keine klimaökologischen Funktionen und Bedeutung für das Mikroklima besitzt.

Durch die Umsetzung der Planung mit Beschränkung der Überbauung, Höhe und Versiegelung wird diesbezüglich keine Verschlechterung der Situation erzeugt.

Bezüglich der Schutzgüter Klima/Luft wird durch die zusätzlichen Verkehre (ca. 36 Wohnhäuser) keine nennenswerte Beeinträchtigung bewirkt.

Schutzgut Landschaft:

Die Fläche liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes.

Eine Bebauung des Plangebietes hat sowohl bezüglich seines derzeitigen Zustandes als auch des Planungszustandes keinen negativen Einfluss auf das Landschaftsbild. Die Fläche ist zu allen Seiten hin bebaut. Die durch den Bebauungsplan zulässigen Wohngebäude nehmen hinsichtlich Höhe, Bauweise und Maß der baulichen Nutzung die Merkmale der Umgebungsbebauung auf.

Zusammenfassung:

Es wird festgestellt, dass sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter ergeben.

Hinsichtlich des Artenschutzes sind im Plangebiet keine Vorkommen europäisch geschützter und planungsrelevanter Arten bekannt oder zu erwarten. Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften sind nicht zu erwarten.

Als Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt werden bzw. wurden

- vorhandene Bodenverunreinigungen durch Bodenaustausch beseitigt,
- der Bachlauf einschließlich Uferbereich erhalten und renaturiert,
- vorhandene Bodenversiegelungen beseitigt,
- die 150jährige Eiche im Plangebiet erhalten,
- weitere umweltbezogene Festsetzungen getroffen sowie Hinweise gegeben.

17. Bergbauliche Einwirkungen

Da mit bergbaulichen Einflüssen zu rechnen ist, sind vor Baubeginn eventuell notwendige Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der Deutschen Steinkohle AG abzustimmen. Der Bebauungsplan enthält hierzu eine entsprechende Kennzeichnung.

18. Kosten

Die Erschließung soll durch einen privaten Erschließungsträger erfolgen. Kosten für die Realisierung des Bebauungsplans entstehen der Stadt daher nicht.