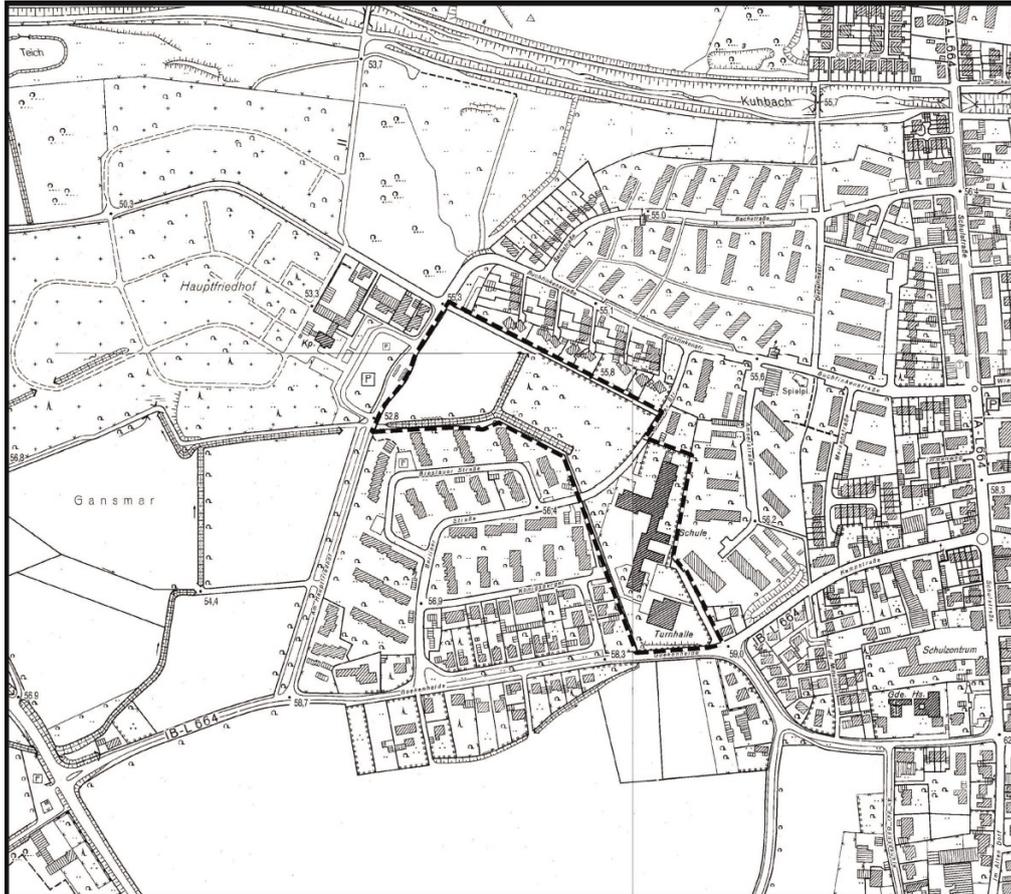


Stadt Bergkamen

Bebauungsplan Nr. WD 118 „Berliner Straße“



Entwurf

Begründung

Stand: Offenlegung nach § 3 (2) BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	1
2.	Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans	2
3.	Gegenwärtige Situation im Plangebiet	2
4.	Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen	4
5.	Städtebauliches Konzept	5
6.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
6.1	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	7
6.2	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	7
6.3	<i>Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche</i>	8
6.4	<i>Flächen für den Gemeinbedarf</i>	8
6.5	<i>Erschließung und ruhender Verkehr</i>	9
6.6	<i>Grünflächen</i>	10
6.7	<i>Höhenlage baulicher Anlagen</i>	10
6.8	<i>Flächen für die Abwasserbeseitigung</i>	10
7.	Gestalterische Festsetzungen	10
7.1	<i>Dachformen und Dachneigung</i>	10
7.2	<i>Dachaufbauten</i>	11
7.3	<i>Einfriedung</i>	11
8.	Umweltbelange	11
8.1	<i>Schutzgut Mensch</i>	11
8.2	<i>Bodenschutz/ Grundwasserschutz</i>	12
8.3	<i>Artenschutz</i>	13
8.4	<i>Klimaschutz</i>	14
9.	Sonstige Belange	15
9.1	<i>Ver- und Entsorgung</i>	15
9.2	<i>Öffentlicher Personennahverkehr</i>	17
9.3	<i>Soziale Infrastruktur</i>	17
9.4	<i>Denkmalpflege und Bodenarchäologie</i>	17
9.5	<i>Kampfmittel</i>	18
9.6	<i>Bergbau</i>	18
9.7	<i>Altlasten</i>	18
10.	Kosten und Umsetzung der Planung	20
11.	Flächenbilanz	20

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. WD 118 „Berliner Straße“ wird im Norden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke Gemarkung Weddinghofen, Flur 7 Nrn. 699, 701, 438 und 702, im Osten durch die westliche Straßenbegrenzung der Berliner Straße, der nördlichen und östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 559, der östlichen Grenze des Flurstücks 558, der östlichen Grenze des Flurstücks Flur 10, Nr. 565, der östlichen Grenzen der Flurstücke Nrn. 221, 445 sowie 30, begrenzt. Im Süden grenzt das Plangebiet an die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Goekenheide und im Westen an die westlichen Grenzen der Flurstücke Flur 11 Nrn. 194, 57, 56, 55. Zudem bilden die südlichen Grenzen der Flurstücke Nrn. 44, 43, 39 und die östliche Straßenbegrenzungslinie der Straße „Am Hauptfriedhof“ den Abschluss des Plangebiets.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 5,3 ha.

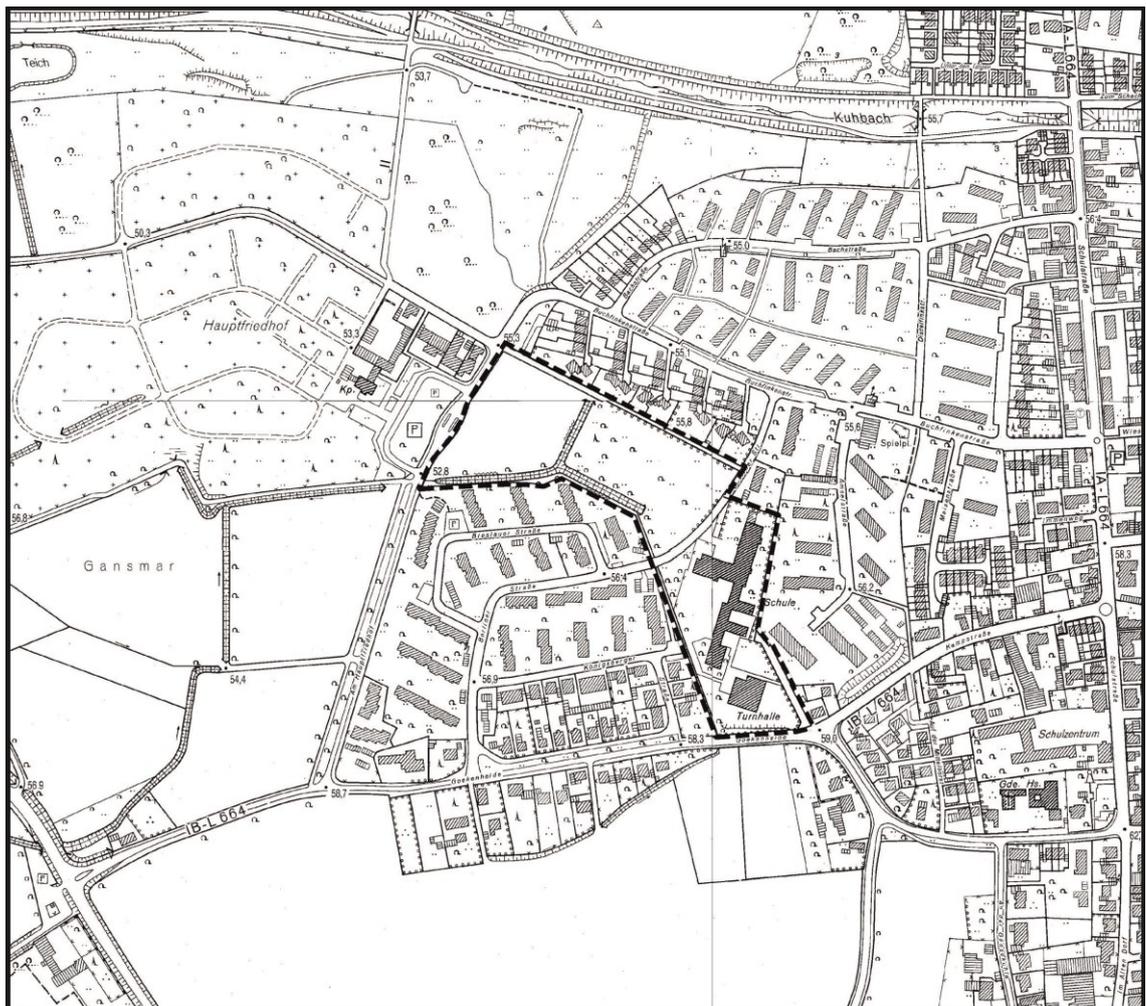


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. WD 118 „Berliner Straße“

2. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung von Wohnbauflächen sowie Grün- und Wegestrukturen, die an bereits vorhandene Strukturen anschließen und zur Aufwertung des Stadtteils beitragen sollen. Vorgesehen ist eine Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern. Ergänzend wird im mittleren und südlichen Abschnitt des Plangebietes die Möglichkeit zur Errichtung von barrierefreien Mehrfamilienhäusern eröffnet. Neben der Schaffung von Wohnbauflächen sollen innerhalb einer öffentlichen Grünflächen Erholungs- und Spielmöglichkeiten geschaffen werden.

Zentral im Gebiet ist die Realisierung einer Kindertagesstätte geplant. Der Bedarf ergibt sich aufgrund der vorhandenen Bewohnerstrukturen und des mangelnden Angebotes an Kindergartenplätzen im Stadtteil.

Die Entwicklung der Fläche ist städtebaulich sinnvoll, da diese inmitten des vorhandenen Siedlungsgefüges mit kurzer, fußläufiger Entfernung zum Stadtteilzentrum Schulstraße liegt. Der hohe Anteil an erhaltenswerten Grünstrukturen, alten Bäumen und Hecken, vorhandene Gewässergräben sowie weiterführende Fuß- und Radwege stellen hierbei eine Chance dar, den Bereich qualitativ zu entwickeln und gleichzeitig eine Aufwertung auch der angrenzenden Quartiere – südlich und östlich grenzt mehrgeschossiger Mietwohnungsbau an – herbeizuführen.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da die entsprechenden Anwendungsvoraussetzungen gegeben sind. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit ca. 13.000 m² (Nettobauland x 0,4) deutlich unterhalb der höchstzulässigen Grundfläche von 20.000 m² gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Weiterhin wird mit dem Bebauungsplan kein Vorhaben begründet, dass der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Ebenso liegen keine Anhaltspunkte vor, die eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter erwarten lassen. Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens wird nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung sowie von dem Umweltbericht abgesehen und nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

3. Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet kann in drei Abschnitten beschrieben werden. Der westliche Abschnitt mit Ausrichtung zur Straße „Am Hauptfriedhof“ wird landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Durch einen Streifen mit Baum- und Gehölzbeständen getrennt, schließt sich der mittlere Abschnitt bis zur Berliner Straße als brachgefallene bzw. ruderalisierte Grünlandfläche mit eingestreuten Gehölzbeständen an. Im südlichen Abschnitt zwischen der „Berliner Straße“ und der Straße „Goekenheide“ befinden sich die aufgegebenen Schulgebäude mit Turnhalle der ehemaligen Heideschule. Aufgrund der stark

rückgängigen Schülerzahlen an den beiden Hauptschulen der Stadt Bergkamen hat der Rat der Stadt bereits 2010 die Aufgabe der Heideschule zugunsten der Hellwegschule beschlossen. Da eine Folgenutzung der leer stehenden Gebäude für andere Zwecke – auch aufgrund des schlechten baulichen Zustands – nicht erkennbar ist, soll dieser Bereich ebenfalls einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden.

Das Plangebiet weist erhaltenswerte Grün- und Gehölzstrukturen in nennenswertem Umfang auf. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze im mittleren und westlichen Abschnitt befindet sich ein temporär vernässter Graben, der von Laubgehölzen begleitet wird. In nördlicher Richtung verläuft ein Gehölzstreifen, der die Ackerfläche im Westen von der mittleren brachgefallenen bzw. ruderalisierten Grünlandfläche trennt. In diesem Bereich befindet sich eine kleine Teilfläche, welche als Grabelandfläche einzuordnen ist. Der Gehölzstreifen setzt sich an der westlichen Plangebietsgrenze im südlichen Abschnitt bis zur Goekenheide fort.

Das Plangebiet liegt inmitten bebauter Siedlungsbereiche. Unmittelbar südlich und südwestlich schließt das Wohngebiet Breslauer Straße und Königsberger Straße und östlich das Wohngebiet Amselstraße mit mehrgeschossiger Zeilenbebauung an. Im Norden hingegen schließt ein Einfamilienhausgebiet mit Reihenhäusern und Einzelhäusern an. Westlich der Straße „Am Hauptfriedhof“ befindet sich der Parkfriedhof mit friedhofsgebundenen Gewerbebetrieben (Steinmetz). Hieran schließt sich ein zusammenhängender Freiraum- und Landschaftsbereich mit Wegeverbindungen in den westlich gelegenen Ortsteil Oberaden an. Zudem befindet sich das Plangebiet in direkter Nähe zum Stadtteilzentrum „Schulstraße“.



Abb. 2: Luftbild des Planungsgebietes mit angrenzenden Wohnquartieren

4. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen

Regionalplan

Die Fläche des Plangebiets ist im Gebietsentwicklungsplan, Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Gem. Ziel 6 (1) des Gebietsentwicklungsplans sind die Wohn- und Mischbauflächen der Bauleitpläne in räumlich konzentrierter Form aus den ASB zu entwickeln. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. WD 118 steht somit in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung.

Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bergkamen derzeit in drei Teilflächen gegliedert. Die westliche Teilfläche ist als Wohnbaufläche, die mittlere, an der Berliner Straße liegenden Teilfläche, als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sowie die südöstliche Teilfläche als Fläche und Einrichtung für den Gemeinbedarf „Allgemeinbildende Schule“ dargestellt.

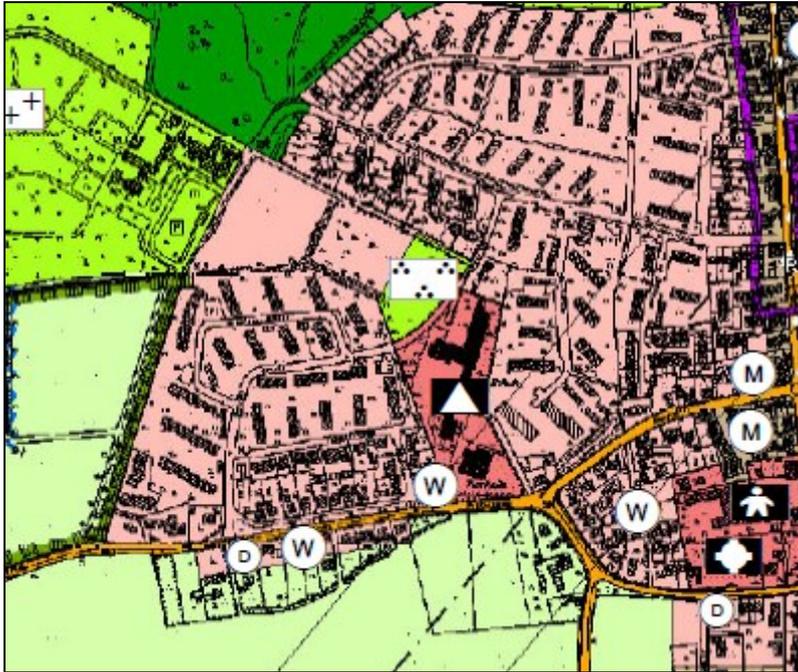


Abbildung 3: Flächennutzungsplan - Ausschnitt

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. WD 118 erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Der Flächennutzungsplan wird lediglich im Wege der Berichtigung ohne Planverfahren angepasst.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Werne-Bergkamen.

5. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept orientiert sich an der oben dargelegten Zielsetzung, die Plangebietsfläche für ein Wohngebiet zu entwickeln, das vornehmlich der Deckung der Nachfrage nach Eigenheimgrundstücken dient. Überwiegend sollen Wohnbaugrundstücke vornehmlich für Einzel- und Doppelhäuser mit einer Grundstücksgröße von überwiegend mindestens 300 m² entwickelt werden. Der Bedarf nach qualitativollen Einzelhausgrundstücken, angebunden an Grünflächen und Infrastruktur, wird in Weddinghofen als gegeben eingestuft. Im Bereich der Berliner Straße sind barrierefreie Mehrfamilienhäuser sowie die Realisierung einer Kindertagesstätte geplant. Der Bedarf ergibt sich aufgrund der vorhandenen Bewohnerstrukturen und des mangelnden Angebotes an barrierefreien Wohnungen sowie Kindergärten im Stadtteil.

Zentral gelegen ist beidseitig der Berliner Straße eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ geplant. Der Spielplatz soll als zentraler Schwerpunktspielplatz auf Grundlage des Spielflächenbedarfsplans ein Angebot für den gesamten Stadtteil darstellen. Die Erreichbarkeit des Spielplatzes ist über die Berliner Straße und über die öffentlichen Grünflächen mit ihren Wegen gewährleistet.

Ein wichtiges Qualitätsmerkmal des städtebaulichen Konzepts ist die Beachtung der vorgefundenen naturräumlichen Situation. Der ausgeprägte Gehölzbestand am südlichen und südwestlichen Rand des Plangebiets im Übergangsbereich zu dem Wohngebiet Breslauer Straße und Königsberger Straße wird daher als „grünes Rückgrat“ in das Plankonzept integriert. Durch die Festsetzung einer durchgängigen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ von der Straße „Am Hauptfriedhof“ bis zur Straße „Goekenheide“ mit direktem Anschluss an bestehende Grünstrukturen und Wegeverbindungen erfährt auch die Umgebungsbebauung eine Aufwertung.

Der nördlich am Plangebietsrand verlaufende heckengesäumte Fuß- und Radweg mit Anschluss an die Weiterführung nach Westen bleibt erhalten und hat ebenfalls Anschluss an die Grünflächen innerhalb des Plangebietes.

Darüber hinaus wird neben der Aufwertung des Stadtteils auch den Zielen des Emser Landschaftsparks entsprochen, der eine Verzahnung zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum vorsieht. Südlich an das Plangebiet grenzt der Außenbereich, westlich schließt sich der Seseke Landschaftspark an.

Das geplante Wohngebiet gliedert sich in drei Abschnitte, die jeweils in sich abgeschlossene Wohnquartiere bilden, wobei die fußläufige Durchlässigkeit gewahrt wird. Das westliche Quartier wird an die Straße „Am Hauptfriedhof“ angebunden und von dem mittleren Quartier durch einen Gehölzstreifen getrennt. Das mittlere Quartier wird aus östlicher Richtung über die Berliner Straße erschlossen. Fußwegeverbindungen am Ende der Stichstraßen sichern die Durchlässigkeit und Verbindung der Wohnquartiere, schließen jedoch eine Verbindung für Kfz aus. Damit werden ruhige Wohnquartiere geschaffen, da ausschließlich Anliegerverkehre zu erwarten sind. Das südliche Wohnquartier auf dem Gelände der aufgelassenen Heideschule wird ebenfalls verkehrlich an die Berliner Straße angeschlossen. Besonderes Charakteristikum dieses Quartiers ist die platzartige Aufweitung des Straßenraumes im nördlichen Teil, die an gartenstädtische Entwurfsprinzipien anknüpft.

Das Baukonzept sieht eine Einfamilienhausbebauung vor, die unterschiedlichen Wohnbedürfnissen und Wohnansprüchen entspricht. Neben dem klassischen Einfamilienhaus auf größeren Grundstücksflächen sollen auch Doppelhäuser und im mittleren Abschnitt auch Reihenhäuser auf etwas kleineren Grundstücksflächen ein breites Nachfragespektrum bedienen. Angrenzend an die Berliner Straße soll darüber hinaus

die Errichtung von barrierefreien Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden, um ein Wohnungsangebot für ältere Bürgerinnen und Bürger oder Menschen mit Behinderungen im Ortsteil Weddinghofen zu schaffen.

Wie bereits dargelegt sieht das Erschließungskonzept ausschließlich Stichstraßen vor, die an den Endpunkten entsprechend den Anforderungen von Feuerwehr und Müllabfuhr mit Wendeflächen ausgestattet sind. Die Wohnstraßen werden als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebildet. Wenngleich der Stellplatzbedarf auf den jeweiligen Wohngrundstücken unterzubringen ist, werden für Besucher weitere Parkplätze im öffentlichen Straßenraum angeordnet, so dass insgesamt eine bedarfsgerechte Deckung des Stellplatzbedarfs in den Wohnquartieren gegeben ist.

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Für die westlich an die Berliner Straße angrenzende geplante Kindertagesstätte wird Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt.

Da im übrigen Plangebiet Wohnnutzung realisiert werden soll, wird ansonsten als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Das vorrangige Ziel ist die Schaffung von Wohnraum, daher erfolgt der Ausschluss der im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungskategorien (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

Diese Nutzungen weisen in den meisten Fällen einen größeren Flächenbedarf auf und erzeugen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten mit der geplanten als auch bestehenden Wohnnutzung ist daher der Ausschluss gerechtfertigt. Unabhängig hiervon besteht auch kein erkennbarer Bedarf an der Unterbringung dieser Nutzungen an diesem Standort. Diese sind daher gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit in dem Plangebiet unzulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt:

- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl

- Anzahl der Vollgeschosse

Zur Schaffung eines nachfragegerechten Angebots verschiedener Wohnformen werden Bereiche unterschiedlicher Geschossigkeiten im Plangebiet festgesetzt. Gleichzeitig soll hierdurch ein städtebaulich nicht beabsichtigtes unmaßstäbliches Nebeneinander stark unterschiedlicher Gebäudehöhen (z.B. eingeschossiges Gebäude neben mehrgeschossigem Gebäude) ausgeschlossen werden.

Östlich sowie westlich an die Berliner Straße angrenzend soll die Möglichkeit zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern eröffnet werden. Dementsprechend wird hier die zulässige Grundstücksausnutzung im Vergleich zu den angrenzenden Wohngebieten erhöht. Zulässig ist in diesem Bereich des Plangebiets eine Bebauung mit drei Vollgeschossen, wobei die Mindestgeschossigkeit auf zwei Vollgeschosse festgesetzt wird. Entsprechend der zulässigen Geschossigkeit werden in diesem Bereich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine GFZ von 1,0 festgesetzt.

In den übrigen Bereichen wird eine Eingeschossigkeit bzw. eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt. Hier ist die Errichtung von ein- bzw. zweigeschossigen Wohngebäuden möglich. Die GRZ wird in diesen Bereichen mit 0,4 und die GFZ für die eingeschossigen Gebäuden mit 0,4 und für die zweigeschossigen Gebäude mit 0,8 (außer im westl. Abschnitt) festgesetzt.

Im westlichen Abschnitt des Plangebietes wird eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt, da der Abschnitt am Siedlungsrand mit Übergang zum Friedhof liegt und deshalb eine geringere bauliche Dichte erhalten soll als der übrige Planbereich.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zwecks flexibler Aufteilungsmöglichkeit der Grundstücke als zusammenhängende Baufenster festgesetzt. Die im Plan dargestellte Grundstücksaufteilung hat lediglich Vorschlagscharakter ohne planungsrechtliche Bindung.

6.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Im Bereich der Berliner Straße mit direkter Anbindung an die öffentlichen Grünflächen ist die Realisierung einer Kindertagesstätte geplant. Der Bedarf ergibt sich aufgrund der vorhandenen Bewohnerstrukturen und des mangelnden Angebotes an Kindergartenplätzen im Stadtteil. Auf dem Grundstück wird eine überbaubare Fläche festgesetzt, die zur Aufnahme einer 4-gruppigen Kindertagesstätte in offener Bauweise geeignet

ist. Eine zweigeschossige Bebauung wird ermöglicht. Die Grundstücksgröße wird entsprechend der pädagogischen und räumlichen Anforderungen mit ca.0,22 ha festgesetzt.

6.5 Erschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt als Anliegerstraße über die Straßen „Am Hauptfriedhof“ sowie „Berliner Straße“. Die als Stichstraßen geplante Erschließung wird jeweils als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Auf Höhe des Schwerpunktspielplatzes wird die Berliner Straße ebenfalls als „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Hier soll im Bereich der Fußwegequerung des Grünzugs eine gesicherte Querungsmöglichkeit über die Berliner Straße geschaffen werden.

Zur Erschließung des Baufeldes nördlich der Planstraße A erfolgt die Festsetzung eines Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohner sowie der zuständigen Versorgungsträger gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB. Hier werden nur wenige Grundstücke erschlossen, so dass auch unter stadtwirtschaftlichen Aspekten auf eine öffentliche Erschließungsstraße in diesem Teilgebiet verzichtet werden kann.

Östlich der Berliner Straße erfolgt zum östlichen Rand des Plangebietes die Festsetzung eines Geh- Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Versorgungsträger für eine dort vorhandene Fernwärmeleitung.

Die öffentlichen Erschließungsstraßen erhalten einen Querschnitt von 6,00 m, die Wendeflächen sind für die Belange der Müllabfuhr, der Rettungsdienste und der Feuerwehr ausreichend dimensioniert.

Die im Norden des Plangebiets bestehende Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Straße „Am Hauptfriedhof“ und der Berliner Straße wird in das Planungskonzept aufgenommen und entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt.

Ergänzend zu den auf den privaten Grundstücksflächen zu errichtenden Stellplätzen, werden Parkplatzflächen (Besucherstellplätze) im öffentlichen Straßenraum geschaffen. Im Bereich der Straßenaufweitung östlich der Berliner Straße sind mittig im Straßenraum angeordnete Parkplatzflächen in Senkrechtaufstellung vorgesehen. Eine weitere dezentrale Anordnung von Parkplatzflächen für Besucher befindet sich jeweils an den Endpunkten der als Stichstraßen vorgesehenen Erschließung.

Weitere Parkplätze in Längsaufstellung, gegliedert durch einzelne Straßenbäume, sind im Straßenraum möglich. Die genaue Standortbestimmung und Anzahl erfolgt im Zuge der Ausbauplanung des Straßenraumes. Die im Bebauungsplan eingetragenen Baumstandorte sind nur hinweislich.

6.6 Grünflächen

Das Plangebiet umfasst umfangreiche und erhaltenswerte Grün- und Gehölzstrukturen, die in der Planung entsprechende Berücksichtigung finden. Dies drückt sich in einem Flächenanteil der festgesetzten öffentlichen Grünfläche von ca. 18 % an der gesamten Plangebietsfläche aus. Die entlang der südlichen und südwestlichen Plangebietsgrenze vorhandenen Baumgruppen und Gehölze sind dabei Teil der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ und sollen langfristig gesichert werden.

Im Bereich beidseitig der Berliner Straße ist ein Schwerpunktspielplatz geplant, der nicht nur die Versorgung des Plangebiets übernimmt, sondern auch den Spielplatzbedarf für die umgebenden Wohngebiete deckt.

6.7 Höhenlage baulicher Anlagen

Im Plangebiet sind aufgrund des hohen Grundwasserstandes Gebäudeteile unterhalb des Geländeneiveaus nicht zulässig. Ausnahmsweise können Gebäudeteile in wasserdichter Ausbaueise zugelassen werden.

6.8 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Zur Aufnahme der Oberflächenwässer der an die öffentliche Grünfläche angrenzenden Grundstücke im mittleren und westlichen Abschnitt des Plangebietes wird der innerhalb der öffentlichen Grünfläche liegende Graben als „Fläche für die Abwasserbeseitigung“ festgesetzt.

7. Gestalterische Festsetzungen

Wesentliche städtebauliche Gestaltungselemente sind bereits durch die oben dargelegten Festsetzungen zur Geschossigkeit und zu den überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt. Darüber hinaus beschränken sich die gestalterischen Regelungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW auf wenige Rahmenfestsetzungen, mit denen eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert wird.

7.1 Dachformen und Dachneigung

Es ist in allen WA-Gebieten ein breites Spektrum an Dachformen zulässig. Neben dem klassischen Satteldach sind auch die Dachformen Walmdach und Zeltdach sowie das Flachdach und Pultdach zulässig. Den Dachformen entsprechend werden unterschiedliche Dachneigungen zugelassen: Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 15 °, Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 45° sowie Zeltdächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von max. 25°.

7.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben oder Zwerchgiebeln zulässig. Dabei darf die Summe der Breite der Dachaufbauten die Hälfte der Dachlänge nicht überschreiten. Bei Pultdächern sind Dachaufbauten unzulässig.

7.3 Einfriedung

Sofern Einfriedungen in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen, sind ausschließlich Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,00 m oder Hecken zulässig. Ein Setzen der Pflanzen in Hangsteine, Pflanzringe/-steine, Tröge oder dergleichen ist unzulässig. Damit wird das Ziel verfolgt den Straßenraum optisch nicht einzugrenzen.

Entlang des nördlichen öffentlichen Fuß- und Radweges sowie entlang der Bushaltestelle „Am Hauptfriedhof“ sind über ein Pflanzgebot Hainbuchenhecken als Einfriedung vorgeschrieben.

8. Umweltbelange

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden. Dennoch sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beachten und die Vorschriften zum § 1a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

Ebenso kommt gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung nicht zur Anwendung. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Demnach ist ein Ausgleich oder Ersatz nicht notwendig.

8.1 Schutzgut Mensch

Das städtebauliche Konzept, das die Realisierung eines Wohnquartiers vorsieht, schließt an die bestehende Umgebungsstruktur an. Durch die umfangreichen Grünstrukturen entsteht ein qualitativvoller Quartierscharakter, der neben der Nutzung als Wohnstandort auch die Möglichkeit zur Naherholung bietet.

Auf das Plangebiet wirken keine erkennbaren gewerblichen oder industriellen Lärm-, Luftschadstoff- oder Geruchsimmissionen ein.

Mögliche Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehr wurden im Rahmen einer

schalltechnischen Untersuchung geprüft.¹ Im Hinblick auf die im Rahmen der Bauleitplanung anzustrebenden Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau wurde festgestellt, dass unzumutbare Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet weder von der Berliner Straße noch von der Straße Goekenheide (L 821) ausgehen.

Mögliche Geräuschimmissionen durch den geplanten Kinderspielplatz an der Berliner Straße sind als „sozialadäquat“ hinzunehmen.

Aufgrund der durchgeführten Beseitigung der belasteten Auffüllung im mittleren Abschnitt, der Ergebnisse des Bodengutachtens für den südl. Abschnitt in Verbindung mit den Auflagen zum Abriss des Schulkomplexes, kann auch über den Wirkungspfad Boden – Mensch nach Umsetzung des Bebauungsplanes keine Gefährdung abgeleitet werden. Entsprechend Bodengutachten werden die Prüfwerte der BBodSchV für die Kategorie „Wohngarten“ eingehalten (vgl. Kap. 8.2 und 9.7).

Insgesamt sind im Plangebiet die Voraussetzungen für gesunde Wohnverhältnisse gegeben.

8.2 Bodenschutz/ Grundwasserschutz

Mit der Entwicklung des Baugebiets erfolgt zwangsläufig im Bereich westlich der Berliner Straße eine Teilversiegelung des Bodens durch Erschließungsstraßen und Wohnbebauung. Der südliche Teilbereich hingegen weist bereits im Bestand durch die Schulgebäude und Schulhof versiegelte Flächen größeren Umfangs auf, so dass hier keine relevanten Eingriffe in schutzwürdige Böden erfolgen.

Zur Minderung des Eingriffs in den Boden werden großzügig dimensionierte öffentliche Grünflächen erhalten bzw. geschaffen. Mit einem Flächenanteil von 18 % öffentlicher Grünflächen an der Gesamtfläche des Plangebiets wird ein überdurchschnittlicher unversiegelter Freiflächenanteil gesichert.

Die zusätzliche Versiegelung durch Wohngebäude und Erschließungsflächen wird zugunsten einer vom Grundsatz her sinnvollen Nachverdichtung des Wohnstandorts Weddinghofen akzeptiert, da hiermit die Inanspruchnahme bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen im Landschaftsraum verhindert wird. Dies entspricht auch der Forderung gem. § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen sowie die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Zum Schutz der Gebäude erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung, dass aufgrund des hohen Grundwasserstandes Unterkellerungen nur ausnahmsweise in wasserdichter Ausbauweise zulässig sind.

¹ Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik: Geräuschimmissions-Untersuchung Bebauungsplan WD 118 Berliner Straße Bergkamen, Dortmund, 16. Juni 2016

Im mittleren und südlichen Abschnitt des Bebauungsplangebietes wurden aufgrund vorgefundener Auffüllungen weitergehende Bodenuntersuchungen in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde des Kreises Unna durchgeführt (siehe Kap. 9.7 „Altlasten“).

Im mittleren Abschnitt wurde eine bleibelastete Auffüllung Anfang 2018 beseitigt und die Baugrube mit unbelastetem Bodenmaterial wieder angefüllt. Eine eventuelle Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Sickerwasser-Grundwasser wird im mittleren Abschnitt im Ergebnis der Bodensanierung und -untersuchung ausgeschlossen.

Für den südlichen Abschnitt wurden im Ergebnis der Bodenuntersuchung² für bestimmte Schwermetalle wie Blei und Kupfer sowie die organischen Parameter PAK (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) und PCB (Polychlorierte Biphenyle) Stoffgehalte nachgewiesen.

In einer weiteren PCB –Detailerkundung³ wurden relevante PCB-Stoffgehalte mit Prüfwertüberschreitung nach BBodSchV nicht bestätigt.

Durch die abfalltechnischen Eluat-Untersuchungen und den Abgleich mit den Orientierungswerten nach LUA_NRW (2003) schließt das Gutachten, ausgehend von den geringfügig erhöhten Schwermetallgehalten, eine Grundwassergefährdung aus.

In der abfalltechnischen Beurteilung werden sämtliche in der Bodenuntersuchung vorgefundenen Materialien als verwertbar eingestuft. Eine Einstufung der vorgefundenen Auffüllungen als gefährlicher Abfall wird gemäß Gutachten als nicht erforderlich angesehen.

Eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Sickerwasser-Grundwasser kann insofern nicht abgeleitet werden.

Der zukünftige Vorhabenträger soll über den städtebaulichen Vertrag zur Vorbereitung städtebaulicher Maßnahmen zur Beachtung des Bodengutachtens und über die Abrissgenehmigung zur Beachtung des Entsorgungskonzeptes für die Schulgebäude verpflichtet werden.

8.3 Artenschutz

Zur Beachtung der Belange des Schutzes wild lebender Tierarten wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag aufgestellt.⁴ Hierbei wurde geprüft, ob infolge des geplanten Vorhabens in Bezug auf planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten aufgrund

² GUB Geologie und Umwelt-Beratung: Bericht zur ergänzenden altlast- und abfalltechnisch orientierten Bodenuntersuchung auf dem Grundstück „Berliner Str. 45 – Heideschule in 59192 Bergkamen vom 5.11.2017.

³ GUB Geologie- und Umwelt-Beratung: Bauvorhaben „Heideschule, Berliner Straße“ in Bergkamen, Ergänzende altlast- und abfalltechnisch orientierte Bodenuntersuchung der Auffüllungsmächtigkeiten und der stofflichen Zusammensetzung zur Erstellung eines evtl. erforderlich werdenden Entsorgungskonzeptes – PCB-Detailerkundung zur Eingrenzung, Lünen, 05.12.2017.

⁴ LökPlan – Conze & Cordes GbR: Artenschutzprüfung Stufe I&II zur Aufstellung des B-Planes Nr. 118 „Berliner Straße“ in Bergkamen, Anröchte, März 2016

der Lage ihrer Fundorte sowie ihrer Lebensansprüche eine Betroffenheit anzunehmen ist, artenschutzrechtliche Konflikte gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG auftreten können und aus naturschutzfachlicher Sicht eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG notwendig werden könnte. Hierzu wurden Daten des LANUV ausgewertet sowie eine intensive Prüfung der Habitataignung im Rahmen einer Ortsbegehung durchgeführt.

Im Ergebnis dieser Prüfung lagen Hinweise auf potenzielle Vorkommen planungsrelevanter Tierarten, wie einige baum- und gebäudebewohnende Fledermausarten und einiger Vogelarten vor. Somit können artenschutzrechtliche Konflikte gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden.

Gem. Verwaltungsvorschrift-Artenschutz wurde daher eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (ASP II) durch Felderfassungen durchgeführt. Das Ergebnis der faunistischen Erhebung legt dar, dass bei der Umsetzung des B-Plans kein Konflikt mit planungsrelevanten Arten zu erwarten ist. Aufgrund des Alters der unterschiedlichen Gehölzstrukturen im Untersuchungsgebiet, können diese sich als Lebensraum für Fledermäuse entwickelt haben, so dass beim Fällen dieser Bäume besondere Vorsicht geboten ist, da es so zu einem Verlust potentieller Quartiere für Fledermäuse kommen kann. Gleiches gilt für den Abriss der Gebäude des ehemaligen Schulzentrums im westlichen Teilbereich des Planungsgebietes, die im Rahmen der Gebäudekontrolle ebenfalls als quartiersrelevante Struktur identifiziert wurden.

Zusammenfassend wird unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen keine planungsrelevante Art durch die Aufstellung und Umsetzung des B-Plans erheblich beeinträchtigt, so dass eine Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotsbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden kann.

Zu den Maßnahmen zählen: Erhalt von Gehölzen als Leitstruktur, ökologische Baubegleitung der Abriss- und Baumfällarbeiten bei Baumquartiersnachweis, Ersatz durch künstliche Fledermauskästen, Festlegung der Fällarbeiten außerhalb der Brutzeit in die Zwischenquartierphase der Fledermäuse von Oktober bis Mitte November, Ersatz potentieller Gebäudequartiere durch künstliche Spaltenquartiere im Umfeld. Zur Sicherung der Maßnahmen erfolgt eine Weitergabe der artenschutzrechtlichen Verpflichtungen an den zukünftigen Vorhabenträger sowie zudem über die Abrissgenehmigung für den Komplex Heideschule.

8.4 Klimaschutz

Bauleitpläne sollen seit der Novelle des BauGB 2011 dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die Klimafunktionskarte des RVR ordnet das Plangebiet und den Umgebungsbereich in die Kategorie Parkklima ein. Hinsichtlich der Beschreibung dieses Klimatops ist eine weitere Bebauung unproblematisch, da keine lufthygienischen oder bioklimatischen Probleme zu erwarten sind.

Der aufzustellende Bebauungsplan leistet als Bebauungsplan der Innenentwicklung durch die Nachverdichtung einer innerstädtischen Fläche einen Beitrag zum Klimaschutz. Frischluftschneisen und wertvolle Freiflächen werden nicht in Anspruch genommen. Der hohe Grün- und Freiflächenanteil im Plangebiet wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus.

9. Sonstige Belange

9.1 Ver- und Entsorgung

Gem. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des anfallenden Oberflächenwassers wurde eine hydrogeologische Untersuchung des Plangebiets durchgeführt.⁵ Hierzu wurden zur Erkundung der Schichtenfolge Rammkernsondierungen bis in eine Tiefe von 5,0 m ausgeführt. Zur Bestimmung des Grundwasserflurabstands wurden zwei Grundwassermessstellen installiert.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass der oberflächennah anstehende Tonmergel aufgrund des sehr hohen Feinkornanteils als Wasserstauer wirkt, so dass in den überlagernden Sanden in ca. 2,0 – 3,0 m Tiefe Schichtenwasser angetroffen wurde. Es ist davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel i.d.R. in einer Tiefe von etwa 2,0 m liegt. Somit ist eine Versickerung in den tieferen Bodenschichten über Rigolen nur bedingt möglich.

Aufgrund des hohen Grundwasserstands erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung, dass Unterkellerungen im Plangebiet zum Schutz der Gebäude nur ausnahmsweise in wasserundurchlässiger Bauweise möglich sind.

Bei den durchgeführten Versickerungsversuchen wurde festgestellt, dass eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers in den oberflächennah anstehenden Sanden nicht möglich ist. Aufgrund der hohen Grundwasserstände sowie der flächendeckend geringen Durchlässigkeiten wird daher seitens des Gutachters von einer Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet dringend abgeraten.

⁵ Geotechnik-Institut-Dr. Höfer GmbH & Co. KG: Bauvorhaben Erschließungsgebiet Nr. WD 118 „Berliner Straße“ in Bergkamen – Hydrogeologische Untersuchung, Dortmund, 22.Februar 2017

Da eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich ist, ist die Entwässerung des Plangebietes entsprechend der Entwässerungsvoruntersuchung⁶ wie folgt vorgesehen:

Der südliche Abschnitt des Plangebietes (ehem. Heideschule) wird im Mischsystem entwässert.

Im mittleren und westlichen Abschnitt des Plangebietes sollen die in der öffentlichen Grünfläche liegenden Mulden, deren natürliche Gewässereigenschaft nicht mehr gegeben ist, am südlichen Rand des Plangebietes zu einem durchlaufenden Grabensystem mit weiterem Anschluss an den Kuhbach ertüchtigt werden. Für die an die öffentliche Grünfläche angrenzenden Baugrundstücke ist die Einleitung der Oberflächenwässer in das Grabensystem vorgesehen. Die Einleitung der Baugrundstücke in den Graben erfolgt über offene Rinnen sowie Rohre. Der Graben wird entsprechend als Fläche für die Abwasserbeseitigung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ im Bebauungsplan festgesetzt.

Für die übrigen Grundstücke ist die Einleitung der Oberflächenwässer in die vorhandenen Mischwasserkanäle vorgesehen.

Die Schmutzwasserableitung im Plangebiet erfolgt ebenfalls in die vorgenannten Mischwasserkanäle.

Das westliche Teilgebiet kann an den Mischwasserkanal DN 700 in der Straße „Am Hauptfriedhof“ angebunden werden. Das östlich anschließende Baugebiet bis zur Höhe der Berliner Straße kann in den in dem nördlich im Fuß- und Radweg verlaufenden Mischwasserkanal DN 800 entwässern. Das östliche Teilgebiet der ehemaligen Heideschule kann an den in der Berliner Straße verlaufenden Mischwasserkanal DN 900 angeschlossen werden.

Die Auswirkungen eines 30 jährlichen Regenereignisses wurden abgeschätzt. Die Kapazität des Grabens zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist nach der vorgesehenen Ertüchtigung des Grabens gegeben. Ein Rückstau in das Plangebiet kann aufgrund der Topographie des nach Westen deutlich abfallenden Geländes ausgeschlossen werden. Die über ein 5-jährliches Regenereignis hinausgehenden Niederschlagsmengen aus dem Erschließungsgebiet können von dem weiterführenden Grabensystem und anschließend vom Kuhbach schadlos aufgenommen werden.

Die Versorgung des Plangebiets mit Wasser, Fernwärme oder Gas, Elektrizität und Telekommunikation erfolgt durch die zuständigen Erschließungsträger.

Für die mögliche Versorgung des Plangebietes mit Fernwärme wird im südlichen Abschnitt eine mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

⁶ Ingenieurgesellschaft Kemmesies mbH: Erschließungsprojekt WD 118, Untersuchung der Entwässerungsmöglichkeiten, Unna, 19.10.2017

Für eine in der südlichen Hälfte des südlichen Abschnittes im Untergrund befindliche Wärmeleitung der angrenzenden Mietshäuser wird keine Festsetzung im Bebauungsplan getroffen, da eine absichernde Baulast für die Leitung besteht.

9.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt ca. 2 km vom Stadtzentrum Bergkamen entfernt. Die Haltestelle mehrerer Buslinien (R 81, R11, S 30) befindet sich in fußläufigem Abstand auf der Schulstraße. Die Buslinien gewährleisten eine gute Erschließung des Plangebiets in Richtung Bergkamener Stadtzentrum, in die übrigen Stadtteile und nach Dortmund. Über die Straßen „Am Hauptfriedhof“ sowie Buchfinkenstraße verlaufen die Buslinien R11 nach Lünen sowie 126 zur Realschule Oberaden.

9.3 Soziale Infrastruktur

Im nahegelegenen Stadtteilzentrum von Weddinghofen entlang der Schulstraße befinden sich verschiedene Einzelhandelsnutzungen einschließlich eines Lebensmittel-Discounters. Darüber hinaus sind dort ein Ärztehaus sowie einzelne Praxen und eine Apotheke vorhanden.

Die schulische Versorgung im Umfeld wird durch eine Grundschule, ein Gymnasium, eine Real-, eine Haupt- und Berufsschule gewährleistet. Eine Gesamtschule befindet sich zudem in 3 km Entfernung. Ein Kindergarten ist über eine entsprechende Festsetzung im zentralen Bebauungsplanbereich geplant.

9.4 Denkmalpflege und Bodenarchäologie

Innerhalb des Plangebietes liegen „Vermutete Bodendenkmäler“ gemäß Denkmalschutzgesetz NRW. Vor Durchführung der Erschließung sind zunächst die Freiflächen im westlichen und mittleren Abschnitt durch Baggersondagen näher zu überprüfen, um Erhaltung und Ausdehnung bzw. Abgrenzung der zunächst vermuteten Bodendenkmäler – und damit auch die Relevanz für das weitere Verfahren – zu klären. Dies ist von einer archäologischen Fachfirma unter Fachaufsicht und Abstimmung mit der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, durchzuführen.

Ausgehend von den Ergebnissen der Sondagen wird über die Notwendigkeit weiterer archäologischer Untersuchungen entschieden. Erst nach Abschluss der Sondagen im westlichen und mittleren Planbereich kann über die Notwendigkeit archäologischer Maßnahmen im südlichen, noch bebauten Planbereich entschieden werden.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

9.5 Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg eine Luftbildauswertung durchgeführt. Demnach unterlag das Plangebiet keinen Bombardierungen im 2. Weltkrieg. Eine frühere „Stellung“ an der östlichen Plangebietsgrenze im südlichen Abschnitt des Plangebietes ist 2016 durch eine geomagnetische Oberflächendetektion im Auftrag der Bezirksregierung näher untersucht worden. Die Messdaten sind jedoch durch auffüllungsbedingte ferromagnetische Störeinflüsse nicht eindeutig auswertbar, so dass hier keine Aussagen über eine mögliche Kampfmittelbelastung im Untergrund getroffen werden können.

Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann insofern im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan enthält daher den Hinweis, dass bei Durchführung von Bauarbeiten diese sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen sind, wenn im Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen oder verdächtige Gegenstände vorgefunden werden.

9.6 Bergbau

Unter dem Plangebiet ging der Bergbau um. Daher sind vor Baubeginn eventuell notwendige Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der Deutschen Steinkohle AG abzustimmen. Der Bebauungsplan enthält hierzu eine entsprechende Kennzeichnung.

9.7 Altlasten

Für die Grundstücke des Plangebietes besteht kein Altlastenverdacht nach Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Unna.

Im mittleren und südlichen Abschnitt des Plangebietes wurden jedoch Auffüllungen festgestellt, die weitere Bodenuntersuchungen notwendig machten (vgl. auch Kap. 8.2 „Bodenschutz /Grundwasserschutz“). Die weiteren Bodenuntersuchungen erfolgten in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde des Kreises Unna.

Im mittleren Abschnitt wurden im Ergebnis der Bodenuntersuchung in der Oberbodenandeckung zum Teil leicht erhöhte Schwermetallgehalte festgestellt, die jedoch die Prüfwerte der BBodSchV für das Nutzungsszenario „Wohngarten“ einhalten. Ebenso hier wurden leicht erhöhte TOC-Gehalte (Summenparameter für den gesamten organischen Kohlenstoff) festgestellt. Diese Parameter bewirken eine abfallrechtliche Einstufung in die Zuordnungsklasse Z1 der LAGA. Aufgrund des im Bereich einer Bauschuttuffüllung vorgefundenen stark erhöhten Bleigehaltes wurde Anfang 2018 die Beseitigung des belasteten Bereiches unter gutachterlicher Begleitung und Einbeziehung des Kreises Unna durchgeführt. Die Baugrube wurde mit Bodenmaterial, das

nachweislich die Vorsorgewerte der BBodSchV einhält, erfüllt. Eine anschließende Analyse der Rückstellproben auf den relevanten Parameter Blei belegt den Sanierungserfolg, da der Prüfwert der BBodSchV für Wohngärten sowie der Vorsorgewert deutlich unterschritten werden.

Im südlichen Abschnitt des Bebauungsplangebietes (ehem. Heideschule) wurden im Rahmen der Bodenuntersuchung⁷ insgesamt 23 Rammkernsondierungen durchgeführt.

Organoleptisch (Geruch /Verfärbung) auffällige Boden- /Auffüllungsmaterialien wurden im Rahmen der Untersuchung nicht vorgefunden.

Im Ergebnis der Untersuchung wurden bei den Straßenbaumaterialien und den Auffüllungen für die Schwermetalle Blei und Kupfer sowie für die beiden organischen Parameter PAK (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) und PCB geringfügige lokale Verunreinigungen nachgewiesen.

Die Prüfwerte der BBodSchV (Bundes -Bodenschutz- und Altlastenverordnung) für die Kategorie „Wohngarten“ wurden, mit Ausnahme des ermittelten PCB-Gehaltes (Polychlorierte Biphenyle) in einer Mischprobe aus einem Auffüllungsbereich, unterschritten.

Für den Parameter PCB wurde in Abstimmung mit dem Kreis Unna eine weitere Detailerkundung zur Eingrenzung⁸ durchgeführt. Im Ergebnis wurden keine relevanten PCB-Stoffgehalte nachgewiesen. Eine Prüfwertüberschreitung nach BBodSchV wurde nicht bestätigt.

Das Gutachten schließt, ausgehend von den geringfügig erhöhten Schwermetallgehalten, eine Grundwassergefährdung aus.

In der abfalltechnischen Beurteilung werden sämtliche Materialien als verwertbar eingestuft.

Eine Einstufung der vorgefundenen Auffüllungen als gefährlicher Abfall wird als nicht erforderlich angesehen.

Demnach liegt keine erhebliche Belastung der Böden im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB vor. Eine entsprechende Kennzeichnung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

⁷ GUB Geologie und Umwelt-Beratung: Bericht zur ergänzenden altlast- und abfalltechnisch orientierten Bodenuntersuchung auf dem Grundstück „Berliner Str. 45 – Heideschule in 59192 Bergkamen vom 5.11.2017

⁸ GUB Geologie- und Umwelt-Beratung: Bauvorhaben „Heideschule, Berliner Straße“ in Bergkamen, Ergänzende altlast- und abfalltechnisch orientierte Bodenuntersuchung der Auffüllungsmächtigkeiten und der stofflichen Zusammensetzung zur Erstellung eines evtl. erforderlich werdenden Entsorgungskonzeptes – PCB-Detailerkundung zur Eingrenzung, Lünen, 05.12.2017.

In dem abzuschließenden städtebaulichen Vertrag zur Vorbereitung städtebaulicher Maßnahmen soll dem Vorhabenträger die Beachtung des bestehenden Bodengutachtens vorgegeben werden.

Im Rahmen der zu erteilenden Abrissgenehmigung des Heideschulekomplexes soll zudem die Einhaltung der Vorgaben des bestehenden Entsorgungskonzeptes für die Schulgebäude zur Auflage gemacht werden.

10. Kosten und Umsetzung der Planung

Die Grundstücksflächen im Plangebiet teilen sich auf insgesamt drei Grundstückseigentümer auf. Hiervon ist die südöstliche Teilfläche mit der ehemaligen Heideschule im Eigentum der Stadt Bergkamen.

Der Abriss des Heideschule-Komplexes soll durch den Flächenerwerber getragen werden.

Zur Umsetzung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen nach dem vierten Teil des Baugesetzbuches erforderlich, da eine freiwillige Umlegung erfolgen soll.

Die Erschließung der Baugebietsflächen soll durch einen oder mehrere Erschließungsträger erfolgen. Die Stadt Bergkamen wird hierzu städtebauliche Verträge gem. § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB abschließen.

11. Flächenbilanz

WA-Gebiete	3,17 ha	59,6 %
Gemeinbedarfsfläche KITA	0,22 ha	4,3 %
Straßenverkehrsfläche, F+R davon: Berliner Straße mit Parkplätzen 970 m ²	0,82 ha	15,5 %
Flächen Abwasserbeseitigung	0,16 ha	3,0 %
Öffentl. Grünfläche	0,93 ha	17,6 %
Gesamtfläche	5,3 ha	100 %