

Stadt Bergkamen

Begründung zum Bebauungsplan Nr. BK 119 Maiweg

Stand: § 3 Abs. 2 BauGB

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Inhaltsverzeichnis	i
1 Planungsanlass und Planungsziel	1
2 Räumlicher Geltungsbereich	1
3 Rechtsgrundlagen und Aufstellungsverfahren	2
4 Bestandsaufnahme und Rahmenbedingungen	3
4.1 Bodenbeschaffenheit	3
4.2 Vorhandene Grundstücksnutzung	4
4.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse	4
4.4 Altlasten und bergbauliche Einwirkungen	4
4.5 Umgebende Nutzung	4
4.6 Nahversorgung und Infrastruktur	4
4.7 Verkehrliche Erschließung	5
5 Übergeordnete und sonstige Planungen	5
5.1 Ziel der Raumordnung und Landesplanung	5
5.2 Flächennutzungsplan	5
5.3 Landschaftsplan	5
5.4 Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen	6
6 Städtebauliches Konzept	6
7 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. §§ 1-23 BauNVO	8
7.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	8
7.1.1 Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO	8
7.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO	8

7.2.1	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl.....	8
7.2.2	Anzahl der Vollgeschosse und maximale Gebäudehöhe.....	9
7.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	9
7.3	Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	10
7.4	Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	10
7.5	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.....	11
7.6	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	11
7.7	Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie von Stellplätzen, Carports und Garagen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO	11
7.8	Baugestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 u. 4 BauO NRW	12
7.8.1	Vorgartenzone	12
7.8.2	Einfriedungen.....	13
7.8.3	Gestaltung von Gebäuden im baulichen Zusammenhang	13
7.9	Kennzeichnungen in Textform gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB	13
7.9.1	Bergbauliche Einwirkungen	13
7.10	Hinweise	14
7.10.1	Bodendenkmäler.....	14
7.10.2	Unterteilung der Verkehrsflächen	14
7.10.3	Grundwasser	14
7.10.4	Humose Bodenlagen	15
7.10.5	Erd- und Aushubarbeiten.....	15
7.10.6	Sekundärbaustoffe.....	15
7.10.7	Bauzeitbedingte Grundwasserabsenkungen	16
8	Erschließung.....	16

8.1	Verkehrliche Erschließung	16
8.2	Entwässerung	16
9	Infrastruktur	17
9.1	Technische Infrastruktur	17
9.2	Spielflächen	18
10	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	18
10.1	Immissionsschutz	18
11	Auswirkungen der Planung auf die Umwelt	19
11.1	Besonderheit aufgrund §13b BauGB	19
11.2	Artenschutz und Umweltbelange	19
12	Städtebauliche Bilanzierung	20
13	Kosten und Umsetzung der Planung	21
	Gutachten	I

1 Planungsanlass und Planungsziel

Ziel des Bebauungsplans ist es, zur Deckung des Wohnbedarfs eine Arrondierung des Ortsrandes in dem Bereich zwischen Maiweg, Heinrichstraße und Nordfeldstraße zu realisieren. Innerhalb des Plangebietes soll hierbei eine aufgelockerte Wohnbebauung entstehen, die im Süden einen sanften Übergang in die freie Landschaft schafft und sich in die umliegenden Wohnnutzungen einfügt. Das Gebiet besitzt aufgrund der angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche sowie der Nähe zu bestehenden Infrastruktureinrichtungen eine gute städtebauliche Eignung für eine Wohnnutzung.

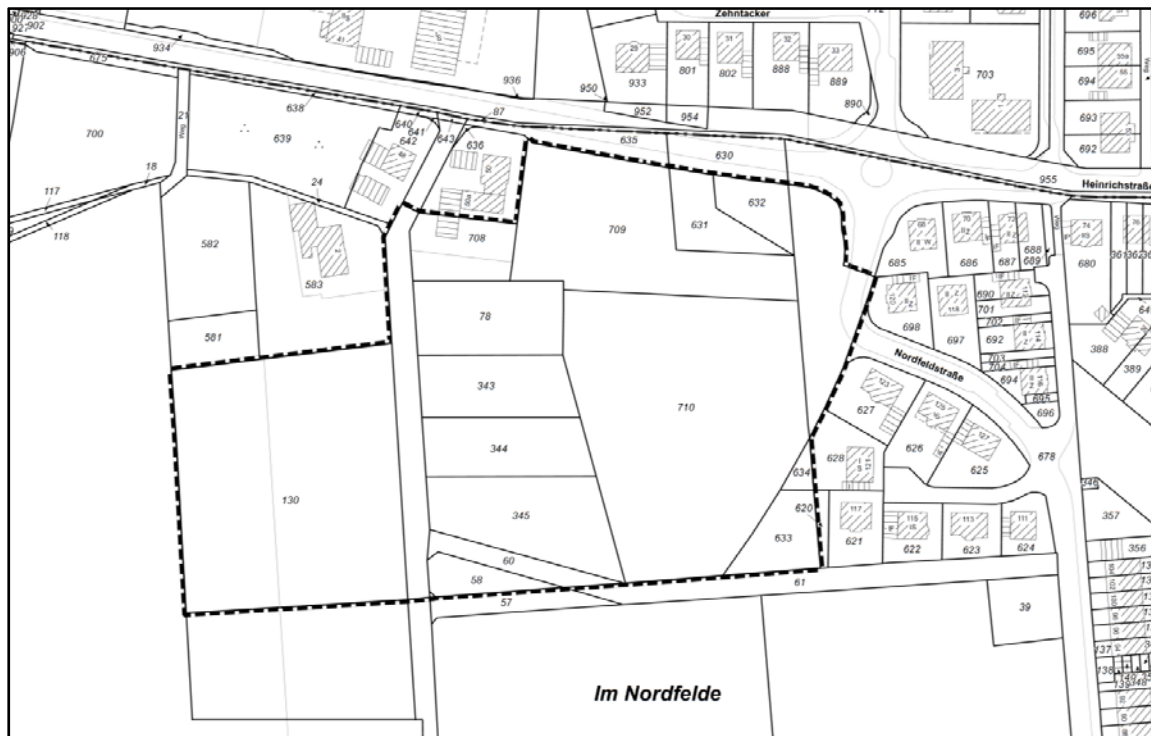
Der Stadtteil Bergkamen-Mitte weist vergleichsweise wenige Wohnbauflächen zur Realisierung zusätzlicher Einzel- und Doppelhäusern sowie Mehrfamilienhäusern auf. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 119 „Maiweg“ trägt dazu bei, diesen Bedarf zu decken.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Süden des Ortsteils Bergkamen Mitte und umfasst eine Fläche von ca. 26.399 m². Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten durch die südliche Seite des Flurstücks 581, die südliche und östliche Seite des Grundstücks Maiweg 2, die östliche Seite des Grundstücks Heinrichstraße 48 auf einer Länge von ca. 8,0 m, von dort rechtwinklig über den Maiweg und in einem Abstand von ca. 3,0 m parallel zu dem nördlich vorhandenen Gebäude Heinrichstraße 50a über das Flurstück 708 bis zur westlichen Seite des Flurstücks 709 sowie die östliche Seite des Flurstücks 708
- im Norden durch die Südseite der Heinrichstraße
- im Osten durch die Westseite der Nordfeldstraße und diese rechtwinklig querend bis zur südwestlichen Ecke des Grundstücks Heinrichstraße 68, die Westseite der Grundstücke Nordfeldstraße 120 und 123 sowie die Fläche der Nordfeldstraße zwischen diesen Grundstücken und die Westseite der Grundstücke Nordfeldstraße 121 und 117
- im Süden durch die Nordseiten der Flurstücke 61 und 57 sowie der Verlängerung in deren Flucht über das Flurstück 644 und 130 bis zur östliche Seite des Flurstücks 119
- im Westen durch die östliche Seite des Flurstücks 119

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind der folgenden Grafik zu entnehmen:



3 Rechtsgrundlagen und Aufstellungsverfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes richtet sich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634). Darüber hinaus bilden

- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW), in Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10. April 2019 und
- die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202), in Kraft getreten am 24. April 2019

die Rechtsgrundlagen des vorliegenden Verfahrens.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. BK 119 „Maiweg“ erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 b BauGB. Begründet wird dies damit, dass es sich bei dem Plangebiet um eine Außenbereichsfläche handelt, die im Norden und Osten direkt an den Bebauungsplan Nr. BK 101 /I „Büscherstraße/Himmeldieck“ grenzt bzw. diesen teilweise überplant. Die dort bereits realisierte Wohnbebauung vermittelt den Eindruck einer Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit, besitzt ein ausreichend großes Gewicht und ist Teil der organischen Siedlungsstruktur des Stadtteils Bergkamen Mitte. Die geplante Wohnbebauung rundet den Ortsrand der vorhandenen Siedlungsstruktur in diesem Bereich ab. Aufgrund der genannten städtebaulichen Rahmenbedingungen ist der erforderliche unmittelbare Anschluss des Plangebietes an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gewährleistet.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan Nr. BK 119 in seinem 26.399 m² umfassenden Geltungsbereich ein Reines Wohngebiet mit einer Fläche von insgesamt 19.732 m² fest, woraus sich in Kombination mit der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 eine überbaubare Fläche von maximal 7.893 m² ergibt. Die Anforderungen des § 13 b BauGB sind somit sowohl hinsichtlich der Begründung einer Wohnnutzung als auch bezüglich der maximal zulässigen Grundfläche von 10.000 m² erfüllt. Die Planung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG oder Landesrecht.

Im Zuge des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 b BauGB erfolgt keine Erstellung eines Umweltberichtes und ökologische Ausgleichsmaßnahmen gelten gemäß § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

4 Bestandsaufnahme und Rahmenbedingungen

4.1 Bodenbeschaffenheit

Im Geltungsbereich kommt überwiegend die Bodenklasse „Typischer Gley, vereinzelt Braunerde-Gley“ vor, welche eine mittlere nutzbare Feldkapazität und einen mittleren Grundwassereinfluss aufweist. Der mittlere Bereich des Plangebiets, überwiegend östlich des Maiwegs, besteht zudem aus „Pseudogley-Braunerde“ mit einer mittleren nutzbaren Feldkapazität und schwachem Stauwassereinfluss.

Die Böden innerhalb des Plangebietes weisen einen Grundwasserflurabstand von >2,0m auf. Gleichzeitig besitzt der Gleyboden eine geringe und die Pseudogley-Braunerde eine hohe Filterkapazität.

4.2 Vorhandene Grundstücksnutzung

Die Fläche des Bebauungsplans wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Grünland und/oder Ackerfläche genutzt. Es befinden sich kein Baumbestand und keine Gewässer im Plangebiet.

4.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Es handelt sich weitestgehend um Flächen in Privateigentum von mehreren Eigentümern. Die öffentliche Straße Maiweg sowie der Eckbereich im Nordosten am Kreisverkehr befinden sich im städtischen Eigentum.

4.4 Altlasten und bergbauliche Einwirkungen

Es sind keine Bodenverunreinigungen sowie sonstige standortbezogene Belastungen bekannt. Unter dem Plangebiet ging der Bergbau um. Eventuell notwendige Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen sind mit der Ruhrkohle AG, BGB, Essen, abzustimmen.

4.5 Umgebende Nutzung

Im Nordwesten grenzen beidseitig des Maiwegs bereits bestehende Wohnhausbebauung und nördlich der Heinrichstraße ein Pferdehaltungsbetrieb an. Im Norden und Osten schließen sich bereits bestehende Wohnbauflächen an. Unmittelbar südlich und westlich erstrecken sich landwirtschaftliche Nutzungen.

4.6 Nahversorgung und Infrastruktur

In einer Entfernung von ca. 700 bis 800 m zum Plangebiet befinden sich der zentrale Versorgungsbereich „Am Roggenkamp“ mit unterschiedlichen Einzelhandels- und Nahversorgungsangeboten sowie verschiedene Lebensmitteleinzelhändler an der Landwehrstraße und der Werner Straße. Der nächstgelegene Kindergarten liegt fußläufig erreichbar an der Büscherstraße. Die schulische Versorgung ist im näheren Umfeld über zwei Grundschulen, eine Realschule, eine Gesamtschule und ein Gymnasium gesichert.

4.7 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist an das örtliche Straßennetz über die Heinrichstraße im Norden und die Nordfeldstraße im Osten angebunden. Die Anbindung an das regionale Straßennetz erfolgt über die L 664 (Landwehrstraße) im Norden sowie die B 233 (Werner Straße) im Osten. Eine überörtliche Anbindung ist durch die östlich des Stadtgebiets verlaufende Bundesautobahn A1 (Köln – Bremen - Hamburg) über die Anschlussstelle Hamm/Bergkamen und Kamen Zentrum sowie die südlich gelegene A2 (Oberhausen – Hannover – Berlin) über die Anschlussstelle Kamen/ Bergkamen gegeben. Mit der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Haltestelle „Am Himmeldieck“ (Buslinien 128 und C11 mit Anschluss an den Busbahnhof in Bergkamen Mitte) ist außerdem ein Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr vorhanden. Fuß- und Radwege sind sowohl in den umliegenden Verkehrsflächen, als auch in den südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen vorhanden und gewährleisten diesbezüglich eine gute Erreichbarkeit.

5 Übergeordnete und sonstige Planungen

5.1 Ziel der Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – West, wird die Fläche des Bebauungsplanes als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt.

5.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bergkamen stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar. Darüber hinaus liegen im Westen des Plangebietes kleine Teilflächen im Unschärfbereich zu den umliegenden Darstellungen „Grünflächen“ und „Flächen für die Landwirtschaft“. Die Bauleitplanung ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, da dessen Darstellung nicht parzellenscharf ist.

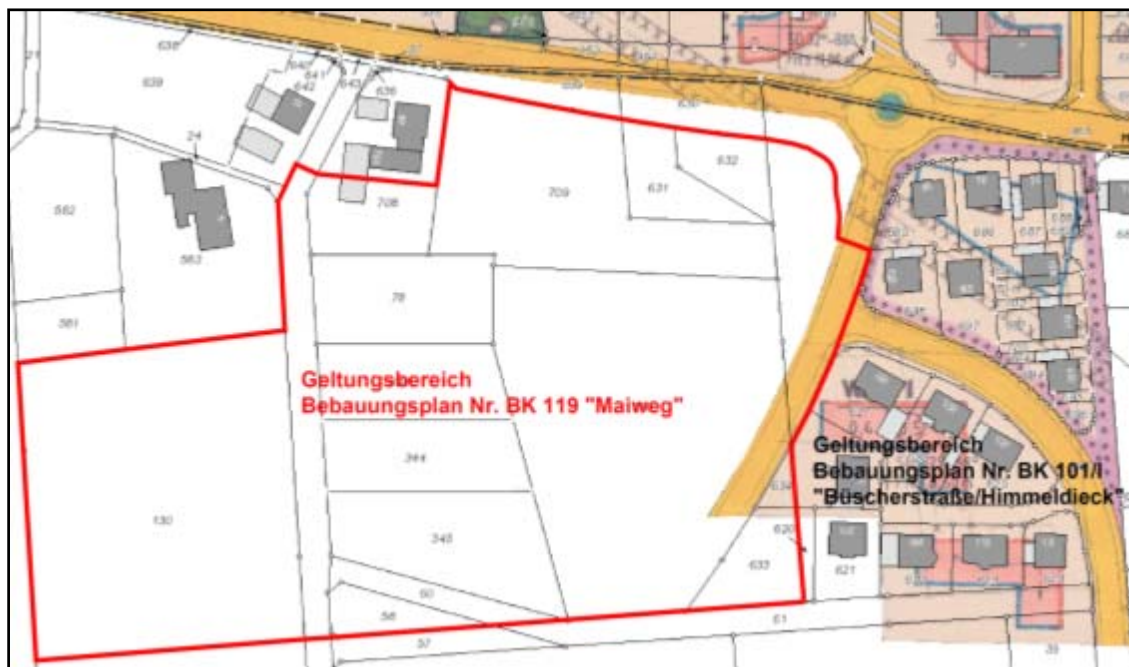
5.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. BK 119 „Maiweg“ liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans Nr.2 des Kreises Unna, Raum Werne-Bergkamen. Der Landschaftsplan trifft jedoch keine Festsetzungen zu der Fläche des Plangebietes. Als Entwicklungsziel ist die „temporäre Erhaltung bis zur Realisierung der den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspre-

chenden Nutzung, Bauleitplanung oder der bestehenden fachplanerischen Festsetzungen“ vorgesehen. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes tritt der Landschaftsplan für diesen Geltungsbereich außer Kraft.

5.4 Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen

Für die Fläche des Plangebietes besteht bisher zum überwiegenden Teil kein Bebauungsplan, sie grenzt jedoch im Norden sowie Osten an das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. BK 101/I Büscherstraße/ Himmeldieck an. Im Südosten ersetzt der Bebauungsplan Nr. BK 119 einen kleinen Teil des Bebauungsplanes Nr. BK 101/I, welcher in diesem Bereich öffentliche Verkehrsfläche sowie ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt.



6 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht der Ortsrandlage entsprechend eine aufgelockerte Wohnbebauung vor, die in ihrer Höhe und Dichte von Norden nach Süden abnimmt, um einen sanften Übergang in die angrenzenden Landschaftsbereiche zu schaffen.

Unmittelbar an die südliche Seite der Heinrichstraße angrenzend ist eine etwas dichtere Bebauung in Form von Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Auf diese

Weise wird die exponierte Ecklage an dem Kreisverkehr Heinrichstraße städtebaulich betont und es wird ein Gegengewicht zu der nordöstlich vorhandenen Mehrfamilienhausbebauung geschaffen. Darüber hinaus kann das Wohnraumangebot auf diese Weise um Wohnungen erweitert werden, die auch von kleineren Haushalten genutzt werden können.

Für den restlichen und damit überwiegenden Teil des Plangebietes ist eine gering verdichtete Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen, die der Prägung des näheren Umfeldes entsprechen. Hierbei ist mit jeweils abnehmender Gebäudehöhe südlich der Mehrfamilienhäuser eine Doppelhausbebauung und direkt am Ortsrand eine Einfamilienhausbebauung geplant. Zuzüglich zu den Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern an der Heinrichstraße können bei den Einzel- und Doppelhaushäusern ca. 35 Wohneinheiten auf Baugrundstücken zwischen 300 m² und 600 m² Größe geschaffen werden.

Die Haupteinschließung erfolgt über den Maiweg im Westen und die Nordfeldstraße im Osten. Von dort aus zweigen zwei neue Planstraßen ab. Um die Erreichbarkeit aller Grundstücke zu gewährleisten sind in Teilbereichen außerdem Privaterschließungen erforderlich. Im Mittelteil der nördlichen Planstraße ist ein „Quartiersanger“ in Form einer platzartigen Ausweitung des Straßenraums vorgesehen.



7 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. §§ 1-23 BauNVO

7.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Zur Sicherung des Nutzungszieles „Wohnen“ wird im Plangebiet ein „Reines Wohngebiet WR“ gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind dementsprechend nach § 3 Abs.2 BauNVO Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die der Versorgung des Gebiets dienen. Durch diese Festsetzung fügt sich das Plangebiet in das von Wohnnutzungen geprägte Umfeld ein und setzt die Nutzungsstrukturen fort.

7.1.1 Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

Für alle Reinen Wohngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird festgesetzt, dass gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO in Reinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass in der sensiblen Ortsrandlage tatsächlich nur eine Wohnnutzung realisiert wird. Dies entspricht dem Ziel des § 13 b BauGB, nur die Zulässigkeit von Wohnnutzungen zu begründen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO

Innerhalb des Plangebiets wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) und der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß sowie maximal zulässiger Gebäudehöhen bestimmt.

7.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die in dem Reinen Wohngebiet festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) entspricht mit 0,4 der zulässigen Obergrenze für Reine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Die Geschossflächenzahlen (GFZ) sind innerhalb des Reinen Wohngebietes in unterschiedlicher Höhe gewählt worden. Für die Bebauung südlich der Heinrichstraße wird aufgrund der dort geplanten größeren Höhenentwicklung und Dichte eine GRZ von 1,2 festgesetzt. Für die südlich und nördlich an die Planstraße A angrenzende Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern setzt der Bebauungsplan eine GRZ von 0,8 und für die restliche Bebauung im Süden und Westen eine GRZ von 0,4 fest. Diese Festsetzungen wurden gewählt, um die in der städtebaulichen Konzeption beschriebene Staffelung der Gebäude-

höhe und Bebauungsdichte von Norden nach Süden zu erreichen und einen angemessenen Übergang in die freie Landschaft zu gewährleisten.

7.2.2 Anzahl der Vollgeschosse und maximale Gebäudehöhe

Die Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse und der maximalen Gebäudehöhen dienen der Steuerung der Höhenentwicklung von Gebäuden im Plangebiet.

Für die Bebauung südlich der Heinrichstraße sind mindestens zwei bis maximal drei Vollgeschosse, für die südlich und nördlich an die Planstraße A angrenzende Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zwingend zwei Vollgeschosse und für die restliche Bebauung im Süden und Westen maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Diese Festsetzungen wurden gewählt, um die in der städtebaulichen Konzeption beschriebene Staffelung der Gebäudehöhe von Norden nach Süden zu erreichen und einen städtebaulich angemessenen Übergang in die freie Landschaft zu gewährleisten.

Im Plangebiet sollen unterschiedliche Dachformen ermöglicht werden. Daher wird zusätzlich zur Geschossigkeit die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.) wird in m über NHN (Normalhöhenull) festgesetzt. Als Gebäudehöhe wird bei Gebäuden mit Flachdach die Höhe der Außenwand des obersten Geschosses und bei Gebäuden mit geneigten Dächern die Firsthöhe festgelegt. Als geneigte Dächer werden alle Dachformen mit einer Dachneigung $> 0^\circ$ festgelegt.

Das Gelände innerhalb des Plangebietes fällt von Osten nach Westen um bis zu ca. 3,7 m ab. Um diesen Höhenunterschied bei der geplanten Höhenentwicklung des Wohngebietes angemessen zu berücksichtigen, werden die Gebäudehöhen in Abhängigkeit des jeweils vorhandenen Geländes festgesetzt. Zusammenhängende überbaubare Flächen werden hierzu zum Teil durch Linien zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen in Teilbereiche gegliedert. Die maximal zulässige Gebäudehöhe über NHN ist für die jeweiligen überbaubaren Flächen sowie die entsprechenden Teilbereiche innerhalb des Bauftensers festgesetzt. Auf diese Weise wird die Höhenentwicklung der Gebäude dem Gelände Verlauf angepasst und ein einheitliches städtebauliches Bild geschaffen.

7.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung gem. § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Baugrenzen definiert.

Innerhalb des Plangebiets soll grundsätzlich eine aufgelockerte Wohnbebauung realisiert werden. Die Festsetzungen zur Bauweise gem. § 22 Abs. 1 und 2 in-

nerhalb des Plangebietes unterstützen außerdem die in der städtebaulichen Konzeption beschriebene Nord-Süd-Staffelung bezüglich der Bebauungsdichte. Südlich der Heinrichstraße wird eine offene Bauweise ohne weitere Konkretisierung festgesetzt, wodurch eine Bebauung mit kleineren Mehrfamilienhäusern ermöglicht wird. Um eine Riegelbebauung bis 50 m zu vermeiden, wird die überbaubare Fläche in drei Baufenster mit jeweils ca. 25 m Frontlänge unterteilt. Nordwestlich und südlich der Planstraße A sowie nördlich der Planstraße B setzt der Bebauungsplan eine etwas weniger dichte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern fest. Südlich der Planstraße B sowie westlich des Maiwegs ist lediglich eine Einzelhausbebauung als lockerer Übergang zum Landschaftsraum zulässig. Die genannten Festsetzungen wurden gewählt, um einen angemessenen Übergang in die freie Landschaft sowie eine Frischluftdurchlüftung des Gebiets zu gewährleisten.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die erforderlichen Erschließungsanlagen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Bis auf die Fläche der Nordfeldstraße im Osten werden alle öffentlichen Straßen als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, um Durchgangsverkehr durch das neue Wohngebiet zu verhindern und eine entsprechende Wohnqualität und Verkehrssicherheit im Straßenraum zu schaffen. Um eine Mindestanzahl an öffentlichen Stellplätzen im Straßenraum zu gewährleisten, werden die Parkplatzstandorte ebenfalls als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die weitergehende Aufteilung der Verkehrsflächen muss im Rahmen der weiteren Ausführungsplanung für die Erschließungsflächen abschließend festgelegt werden und wird deshalb im Bebauungsplan lediglich hinweislich dargestellt.

7.4 Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Eine Teilfläche im westlichen Bereich des Plangebietes ist als private Grünfläche festgesetzt. Diese Fläche ist der östlich angrenzenden geplanten Bebauung zugeordnet und ausschließlich gärtnerisch zu nutzen. Für Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 BauGB gelten die Vorgaben der textlichen Festsetzung unter 3.2 (Kapitel 7.7). Auf diese Weise wird dem Planungsziel einer aufgelockerten Ortsrandbebauung und der Schaffung eines angemessenen Übergangs in die freie Landschaft in diesem Bereich Rechnung getragen.

7.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Der Bebauungsplan setzt vier mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belastende Flächen fest, die von den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen abzweigen. Diese Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen der Erschließung von überbaubaren Flächen, die nicht direkt an den öffentlichen Verkehrsflächen liegen und ermöglichen z.B. die Errichtung von Versorgungsleitungen und Privatstraßen.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan westlich des Maiwegs ein 3,0 m breites Leitungsrecht zugunsten des entsprechenden Leitungsträgers fest, welches der Errichtung eines Regenwasserkanals zur Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers in den Kuhbach dient. Eine Zugänglichkeit des Kanals z.B. im Falle von Sanierungsarbeiten muss gewährleistet werden. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauGB sowie Garagen und Carports sind daher innerhalb der Fläche dieses Leitungsrechtes nur so zu errichten, dass sie leicht zu entfernen sind (Punktfundamente, Fertiggaragen etc.). Eine entsprechende Regelung erfolgt im Rahmen der Eintragung des Leitungsrechtes in das Grundbuch der entsprechenden Flurstücke.

7.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Das Plangebiet liegt in einer sensiblen Ortsrandlage und grenzt im Süden und Westen direkt an die freie Landschaft. Um die geplante Bebauung möglichst schonend in das Landschaftsbild zu integrieren, wird die Pflanzung einer Heckenstruktur als Grenze zum Landschaftsraum festgesetzt. Die zu verwendenden Heckenpflanzen müssen standortgerecht und heimisch sein, um eine dauerhafte Erhaltung und ein Einfügen in die Landschaft zu gewährleisten. Die Integration eines offenen Zauns in die Hecke ist möglich, dieser darf jedoch vom Landschaftsraum aus nicht sichtbar sein.

7.7 Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie von Stellplätzen, Carports und Garagen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO

Um der Ortsrandlage des Plangebietes und dem angestrebten gärtnerisch gestalteten Siedlungsbild städtebaulich Rechnung zu tragen, trifft der Bebauungsplan Nr. BK 119 „Maiweg“ Festsetzungen zur Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie zu Stellplätzen, Carports und Garagen gem. § 12 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sind in den als Vorgartenzonen gekennzeichneten Bereichen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Mülltonnen- und Fahrradabstellanlagen bis 1,50 m Höhe.

Auf diese Weise sollen die Vorgartenbereiche langfristig von den genannten baulichen Anlagen freigehalten und ein aufgelockertes, gärtnerisch gestaltetes Siedlungsbild gewahrt werden.

Der Bebauungsplan Nr. BK 119 „Maiweg“ setzt im westlichen Teil des Plangebietes eine Private Grünfläche fest. Diese liegt in einem Übergang von der geplanten Wohnbebauung zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Gleichzeitig dient sie den westlich angrenzenden geplanten Wohnnutzungen als Gartenfläche. Um in diesem sensiblen Bereich eine Errichtung baulicher Anlagen zu steuern und zu begrenzen setzt der Bebauungsplan Nr. BK 119 „Maiweg“ fest, dass untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO in dem als Private Grünfläche festgesetzten Bereich unzulässig sind. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Gartenhäuser als untergeordnete Nebenanlage gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO bis maximal 30 m³ umbauten Raum.

Durch diese Festsetzung wird eine übermäßige Errichtung von baulichen Anlagen in dem als Private Grünfläche festgesetzten Bereich verhindert und dem Planungsziel einer aufgelockerten Ortsrandbebauung und der Schaffung eines angemessenen Übergangs in die freie Landschaft in diesem sensiblen Bereich Rechnung getragen. Um die angestrebte gärtnerische Nutzung in der privaten Grünfläche zu ermöglichen und dem daraus resultierenden Abstellbedarf von Gartengeräten etc. nachzukommen, ist die Errichtung von Gartenhäusern bis zu einer Größe von 30 m³ umbautem Raum von dieser Festsetzung ausgenommen.

7.8 Baugestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 u. 4 BauO NRW

7.8.1 Vorgartenzone

Innerhalb des Plangebietes soll ein aufgelockertes und gärtnerisch gestaltetes Siedlungsbild realisiert werden. Da die Gestaltung der halböffentlichen Räume direkten Einfluss auf die Wirkung des Straßen- und Siedlungsbildes hat, sind die im Bebauungsplan als Vorgartenzonen gekennzeichneten Bereiche bis auf notwendige Zuwegungen und Zufahrten von Versiegelungen, Pflasterungen sowie Kies- und Steinschüttungen o.ä. freizuhalten und dauerhaft mit Pflanzen zu begrünen. Auf diese Weise soll das Plangebiet gestalterisch der Ortsrandlage angepasst und in die Umgebung integriert werden. Damit sollen ebenfalls die Voraussetzungen für verbesserte Lebensbedingungen der Kleinstlebewe-

sen und Insekten, zur Luftverbesserung durch Sauerstoffbildung und Feinstaubbindung, zur Reduzierung der Hitzeentwicklung sowie zur Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser gewährleistet werden.

7.8.2 Einfriedungen

Innerhalb des Plangebietes soll ein aufgelockertes und gärtnerisch gestaltetes Siedlungsbild realisiert werden. Da die Höhe und Gestaltung von Einfriedungen die Wirkung des Siedlungsbildes beeinflussen, wird deren Zulässigkeit im Bebauungsplan reguliert. In den als Vorgartenzonen gekennzeichneten Bereichen ist daher die Errichtung von festen Einfriedungen (z.B. Zäune, Mauern, Gabionen o. ä.) nicht zulässig. Einfriedungen aus standortgerechten, heimischen Hecken sind zulässig, da diese dem angestrebten gärtnerisch gestalteten Siedlungsbild entsprechen.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen, außerhalb der als Vorgartenzonen gekennzeichneten Bereiche, sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig, sofern diese vollständig begrünt werden. Eine solche Begrünung kann beispielsweise durch eine in den Zaun einwachsende oder vorgesetzte Hecke sowie eine Berankung mit Efeu erfolgen. Auf diese Weise soll das Plangebiet gestalterisch der Ortsrandlage angepasst und ein städtebaulich attraktives Siedlungsbild gesichert werden.

7.8.3 Gestaltung von Gebäuden im baulichen Zusammenhang

Bei Gebäuden im baulichen Zusammenhang wie Doppelhäusern sind Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe einheitlich auszubilden.

Innerhalb des Plangebietes soll ein homogenes städtebauliches Bild entstehen, welches durch divergierende Gestaltungen von Gebäuden im baulichen Zusammenhang, wie Doppel- oder Reihenhäusern, negativ beeinflusst würde. Um die Gestaltung dieser Gebäude städtebaulich zu steuern und negative städtebauliche Entwicklungen zu verhindern, wird diese gestalterische Festsetzung getroffen.

7.9 Kennzeichnungen in Textform gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB

7.9.1 Bergbauliche Einwirkungen

Unter dem Plangebiet ging der Bergbau um. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der Ruhrkohle AG, BGB, Essen Kontakt aufzunehmen.

7.10 Hinweise

7.10.1 Bodendenkmäler

Innerhalb des Plangebietes wurde durch den Landschaftsverband Westfalen-Lippe Außenstelle Olpe eine Oberflächenprospektion durchgeführt. Dabei wurden keine archäologisch relevanten Oberflächenfunde erfasst, d.h. es konnte kein Hinweis auf etwaige vorhandene Bodendenkmäler festgestellt werden. Dementsprechend sind keine weiteren archäologischen Maßnahmen im Vorfeld der Umsetzung der Planung notwendig und die Fläche wurde aus Sicht der Archäologischen Denkmalpflege freigegeben.

Da jedoch nicht auszuschließen ist, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen oder Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden können, wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und / oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen.

7.10.2 Unterteilung der Verkehrsflächen

Die detaillierte Unterteilung der Verkehrsflächen ist nicht Bestandteil der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. BK 119 „Maiweg“. Es handelt sich um eine hinweisliche Eintragung.

7.10.3 Grundwasser

Im Rahmen einer hydrogeologischen Untersuchung (IGB Gey und John GbR, p/1811616, 18.06.2018) wurde ermittelt, dass innerhalb des Plangebietes Sande mit sehr eingeschränkter Wasserwegsamkeit in Kombination mit geringen Grundwasserflurabständen (mittlerer Hochgrundwasserstand zwischen etwa 0,5 und 1 m) vorliegen. Damit verbunden sind mögliche Vernässungen durch stark verzögert versickernde Wässer bis nahe der Geländeoberkante.

Daher wurde der Hinweis in den Bebauungsplan Nr. BK 119 aufgenommen, dass Untergeschosse von geplanten Gebäuden als druckwasserdichte Wan-

nenkonstruktion mit wasserdichter Anbindung der Lichtschächte zu konzipieren sind

7.10.4 Humose Bodenlagen

Gemäß den Ergebnissen der hydrogeologischen Untersuchung (IGB Gey und John GbR, p/1811616, 18.06.2018) sind im südlichen Randbereich des Plangebietes, südlich der Planstraße B und östlich der Verkehrsfläche des Maiwegs, in den tieferen Schluffen teils schwach organogene, örtlich auch humose Lagen vorhanden. Daher wird im Bebauungsplan Nr. BK 119 darauf hingewiesen, dass im Zuge der Errichtung von Gebäuden mit Kellergeschossen in diesem Bereich ein erhöhter Aufwand bei der Gründung erforderlich sein kann.

7.10.5 Erd- und Aushubarbeiten

Auf den zu überplanenden Flächen wurden in den Jahren 1995 und 1998 Klärschlämme aufgebracht. Nach Aussage des Kreises Unna in Rücksprache mit dem LANUV ist es jedoch nicht erforderlich klärschlammrelevante Parameter im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung untersuchen zu lassen. Die Aufbringung von Klärschlamm ist somit als unbedenklich anzusehen und ein Untersuchungs- oder Handlungsbedarf ergibt sich nicht.

Sollten dennoch im Rahmen der Erd- und Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, Auffüllungsmassen, Hausmüllreste, Boden- und Grundwasserverunreinigungen, etc.) festgestellt werden, ist die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Tel. 02303/27-2769, sofort zu informieren. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen.

7.10.6 Sekundärbaustoffe

Innerhalb des Plangebietes liegen geringe Grundwasserflurabstände vor. Um eine Verunreinigung des Grundwassers zu vermeiden wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes aus wasseraufsichtlicher Sicht die Verwertung und der Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recycling-Baustoffe/Bauschutt, industrielle Reststoffe) und schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau (Trag- und Gründungsschichten, Geländemodellierungen und Verfüllungen) ausgeschlossen ist. Für diese Zwecke sind ausschließlich schadstofffreie natürliche geogene Baustoffe wie z.B. Gesteinsschotter oder -splitt bzw. Bodenmaterialien der Verwertungsklasse Z 0 der LAGA zugelassen.

7.10.7 Bauzeitbedingte Grundwasserabsenkungen

Gemäß § 49 WHG sind jegliche Tiefbauarbeiten, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, einen Monat vor Baubeginn dem Kreis Unna, Untere Wasserbehörde, schriftlich anzuzeigen. Dies gilt insbesondere für unterkellerte Gebäude, die im Grundwasserschwankungsbereich liegen. Sollten für diese Bauvorhaben bauzeitliche Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, ist hierfür statt der Anzeige nach § 49 Wasserhaushaltsgesetz direkt eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz zu beantragen.

8 Erschließung

8.1 Verkehrliche Erschließung

Die Haupteerschließung erfolgt über den Maiweg im Westen und die Nordfeldstraße im Osten. Beide Straßenzüge sind im Zuge der Erschließung des Plangebietes entsprechend auszubauen. Die Erschließung der neuen Wohnbauflächen wird zudem über zwei öffentliche Planstraßen erfolgen. Die beiden Planstraßen A und B führen nach Osten und verbinden den bestehenden Maiweg mit der vorhandenen Nordfeldstraße. Um die Erreichbarkeit aller Grundstücke zu gewährleisten sind in Teilbereichen außerdem Privaterschließungen erforderlich.

Insgesamt soll der Straßenraum im Plangebiet als verkehrsberuhigter Bereich mit durchgehend 6,0 m breiten Mischverkehrsflächen ausgestaltet werden. Öffentliche Stellplätze sind sowohl im Straßenraum, als auch an mehreren zentralen Stellen im Plangebiet vorgesehen. Zur Vermeidung von Schleichverkehren durch das neue Wohngebiet, sind insbesondere an den Einmündungen zur Nordfeldstraße entsprechende verkehrliche Maßnahmen und Beschilderungen vorzusehen. Zudem ist die Realisierung von fahrbahnverengenden Baumbeeten im Bereich der Anschlüsse an die Nordfeldstraße sowie den Planstraßen vorgesehen, welche zur Reduzierung der Geschwindigkeit beitragen und den Beginn des verkehrsberuhigten Bereiches signalisieren. Die Details zur Erschließung werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB geregelt.

8.2 Entwässerung

Für das Plangebiet wurde ein Entwässerungskonzept für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers erarbeitet. Dem-

nach wird das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser über das bestehende Kanalsystem entsorgt. Hierzu wird der vorhandene Mischwasserkanal (DN 700) in der Fläche des Maiwegs genutzt, welcher das Schmutzwasser in Richtung Norden und Westen führt und in einen Mischwasserkanal (DN 1.200) entlang des Kuhbachs einleitet. Im Rahmen der Erschließung des Plangebietes werden in den beiden geplanten Erschließungsstraßen Mischwasserkanäle (DN 200) mit Anschluss an den Mischwasserkanal (DN 700) in der Fläche des Maiweges verlegt, welche die Entsorgung des Schmutzwassers sicherstellen.

Im Rahmen einer hydrogeologischen Untersuchung (IGB Gey und John GbR, p/1811616, 18.06.2018) wurde die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Plangebiet ermittelt. Aufgrund geringer Grundwasserflurabstände, sowie der anstehenden Sand- und Schluffböden mit geringer bis sehr geringer Wasserdurchlässigkeit, ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht sinnvoll umsetzbar.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers erfolgt daher über einen Regenwasserkanal, welcher neben dem Mischwasserkanal separat im Trennsystem verlegt wird und in den westlich verlaufenden Kuhbach einleitet. Dieser wird über die nördliche der beiden privaten Stichstraßen am Maiweg sowie die daran angrenzenden Grundstücke erst nach Westen und dann nach Norden geführt. Von dort verläuft der Regenwasserkanal parallel zu dem vorhandenen Mischwasserkanal (DN 700) aus dem Maiweg bis zum Kuhbach nach Westen. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. BK 119 erfolgt die Sicherung des Trassenverlaufes über die Festsetzung eines Leitungsrechtes zugunsten des Leitungsträgers im Bereich der privaten Grundstücke sowie ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger im Bereich der Privatstraße. Auf den Flurstücken außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. BK 119 wird der Regenwasserkanal über grundbuchliche Eintragungen gesichert. Eine entsprechende Regelung erfolgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB.

Aufgrund des vorgesehenen Trennsystems ist auf jedem geplanten Wohngrundstück die Errichtung jeweils eines Revisionsschachtes für Schmutz- und Niederschlagswasser erforderlich.

9 Infrastruktur

9.1 Technische Infrastruktur

Die Netze für die Kommunikation sowie für die Energie- und die Wasserversorgung sind in den umliegenden Siedlungsbereichen vorhanden und können zur

Versorgung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans entstehenden Nutzungen ausgebaut werden.

9.2 Spielflächen

Innerhalb des Plangebietes sind keine Flächen für einen Kinderspielplatz vorgesehen, da im nördlich angrenzenden Wohngebiet „Am Himmeldieck“ eine Spielfläche in fußläufiger Entfernung vorhanden ist. Diese wird im Zuge der neuen Erschließung ausgebaut, um dem Spielflächenbedarf des Plangebietes Rechnung zu tragen. Eine entsprechende Regelung erfolgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB.

10 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

10.1 Immissionsschutz

Gemäß dem Arbeitspapier „Modellberechnungen“ im Rahmen des MIV Konzeptes der Stadt Bergkamen (Planersocietät November 2009) betrug die Verkehrsbelastung auf der Heinrichstraße im Jahr 2007 3.200 Kfz/Tag. Für das Jahr 2025 wird auch unter Berücksichtigung einer baulichen Entwicklung des Plangebietes keine Erhöhung dieses Wertes prognostiziert. Damit ist auf der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Heinrichstraße keine Verkehrsbelastung vorhanden, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzungen durch Verkehrslärm führt.

Im Norden und Osten grenzen ausschließlich Wohnnutzungen an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. BK 119 „Maiweg“. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb mit Pferdehaltung und Pferdepensionstierhaltung. Es handelt sich nicht um einen landwirtschaftlichen Großbetrieb mit Massentierhaltung. Der Betrieb weist außerdem eine ausreichende Entfernung zu der geplanten Wohnbebauung im Plangebiet auf. Aufgrund der vorgenannten Rahmenbedingungen sind keine erheblichen Lärm- und Geruchsimmissionen durch den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb zu erwarten.

Im Süden und Westen grenzen landwirtschaftliche Nutzungen in Form von Acker- und Weideflächen an das Plangebiet. Saisonbedingt ist hier mit üblichen Beeinträchtigungen durch Ernte- oder Düngearbeiten zu rechnen. Diese Immissionen sind allgemein zulässig und durch die Anwohner grundsätzlich hinzunehmen.

Durch die Umsetzung des Vorhabens ist zudem mit keiner erheblichen neuen Verkehrsbelastung oder Belastungen durch Lärm oder Luftschadstoffen zu rechnen.

Insgesamt lassen sich damit immissionsschutzrechtliche Konflikte zwischen dem Bestand und der geplanten Bebauung ausschließen.

11 Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

11.1 Besonderheit aufgrund §13b BauGB

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. BK 119 „Maiweg“ nach § 13b BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

11.2 Artenschutz und Umweltbelange

Das Plangebiet wurde im Zuge einer Artenschutzvorprüfung (Grünplan, Juli 2018: Artenschutzrechtlicher Beitrag BK 119 „Maiweg“ in Bergkamen) auf planungsrelevante Arten untersucht, und es wurden die baubedingten, betriebsbedingten und anlagebedingten Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf den Artenschutz bewertet. Im Ergebnis kann die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach derzeitigem Kenntnisstand grundsätzlich sicher ausgeschlossen werden, es sind jedoch bei der Bauausführung vorsorgliche Maßnahmen zu beachten.

So ist ein Vorkommen von planungsrelevanten Fledermaus- und Vogelarten sowie von weiteren „Allerweltsarten“ im Bereich eines zum Abriss vorgesehenen Gebäudes (Anbau an Gebäude Heinrichstraße 50 a) und damit eine (unbeabsichtigte) Verletzung oder Tötung sowie der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG) möglich. Daher wird zum Zeitpunkt des tatsächlichen Rückbaus eine zusätzliche Begutachtung des Abrissgebäudes auf einen möglichen Fledermausbesatz und ein mögliches Vorkommen gebäudebrütender Vogelarten durch einen Fachgutachter erforderlich, auf deren Grundlage eine abschließende Beurteilung vorgenommen werden kann. Sollte eine Begutachtung des Gebäudes ein Vorkommen von Fledermaus- und Vogelarten ausschließen, kann ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch den Abriss sicher ausgeschlossen werden. Wird durch die Begutachtung ein Vorkommen nach-

gewiesen, sind entsprechende Schutz-, Vermeidungs- und / oder CEF- Maßnahmen abzuleiten und umzusetzen.

Ein Vorkommen von planungsrelevanten Bodenbrütern ist im Umfeld des Eingriffsbereichs möglich. Um artenschutzrechtliche Konfliktsituationen durch Störwirkungen angrenzender Reviere während der Bauzeit (Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) sicher ausschließen zu können, wird daher eine vorsorgliche Vermeidungsmaßnahme erforderlich. Demnach sind die Bau-
feldfreimachung und alle vorbereitenden Erdarbeiten im Zeitraum von Anfang September bis Ende Februar und damit außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten potenzieller Bodenbrüter vorzunehmen. Sofern sich die Bauzeit über die anschließende Brutperiode des Folgejahres erstreckt, ist davon auszugehen, dass die Tiere auf unmittelbar angrenzende störungsärmere Teilflächen ausweichen, so dass keine populationsrelevante Störung eintritt.

Mögliche Auswirkungen der Planungen auf Schutzgüter im Plangebiet und in der Umgebung wurden im Rahmen einer Vorprüfung der Umweltbelange (Grünplan, Juli 2018: BK 119 „Maiweg“ in Bergkamen - Vorprüfung der Umweltbelange zum Bebauungsplan-Entwurf) untersucht. Im Ergebnis sind nach aktuellem Kenntnisstand keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. BK 119 „Maiweg“ absehbar.

12 Städtebauliche Bilanzierung

Flächenkategorie	Fläche in %	Fläche in m ²
Reines Wohngebiet	74,8	19.733
<i>davon max. überbaubare Fläche gemäß GRZ 0,4</i>	29,9	7.893
Private Grünfläche	9,7	2.567
Verkehrsfläche	1,6	418
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	13,9	3.681
<u>Gesamtfläche</u>	<u>100</u>	<u>26.399</u>

13 Kosten und Umsetzung der Planung

Die Grundstücksflächen im Plangebiet teilen sich auf mehrere Grundstückseigentümer auf. Zur Umsetzung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen nach dem vierten Teil des Baugesetzbuches erforderlich, da eine freiwillige Umlegung erfolgen soll.

Die Erschließung und Kostentragung werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB auf einen Vorhabenträger übertragen. Eine Bauabschnittsbildung ist möglich. Es entstehen der Stadt Bergkamen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine unmittelbaren Kosten.

Bergkamen, den

Reichling

Gutachten

Zu diesem Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt bzw. zitiert:

- Gutachten Grünplan (Juli 2018): Artenschutzrechtlicher Beitrag BK 119 „Maiweg“ in Bergkamen – Artenschutz-Vorprüfung zum Bebauungsplan-Entwurf
- Gutachten Grünplan (Juli 2018): BK 119 „Maiweg“ in Bergkamen - Vorprüfung der Umweltbelange zum Bebauungsplan-Entwurf
- Gutachten p/1811616 IGB Gey und John GbR (18.06.2018): Untersuchung der geologischen und hydrologischen Untergrundverhältnisse