

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. BK 126 "Nahversorgungsstandort Am Roggenkamp"



**SO Lebensmittelvollsortimenter mit Getränkemarkt**  
max. Verkaufsfläche 2500 m<sup>2</sup>  
abweichende Bauweise  
Flachdach mit extensiver Begrünung  
GR bauliche Anlagen ≤ 7.565 m<sup>2</sup>  
OK FD max. + 75,00 m ü. NHN

## Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Bergkamen hat am 08.06.2022 gemäß § 2 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB beschlossen.	Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 28.07.2022 im amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. 14/2022 der Stadt Bergkamen ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig gemäß § 3 (1) BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom 08.02.2022 bis 04.03.2022 einschließlich gemäß § 3 (1) BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind gemäß § 3 (1) BauGB am 27.01.2022 im öffentlichen Bekanntmachungsblatt Nr. 04/2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.	Der Rat der Stadt Bergkamen hat am 08.06.2022 gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.	Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom 08.08.2022 bis 09.09.2022 einschließlich gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind gemäß § 3 (2) BauGB am 28.07.2022 im öffentlichen Bekanntmachungsblatt Nr. 14/2022 der Stadt Bergkamen ortsüblich bekannt gemacht worden.	Der Rat der Stadt Bergkamen hat am 08.12.2022 gemäß § 4a (3) BauGB die erneute Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.	Der Rat der Stadt Bergkamen hat am 08.12.2022 gemäß § 4a (3) BauGB die erneute Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.
Bürgermeister	Schriftführer	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Schriftführer
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom 02.01.2023 bis 17.01.2023 einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen (2. Offenlage). Ort und Dauer der Auslegung sind gemäß § 3 (2) BauGB am 20.12.2022 im öffentlichen Bekanntmachungsblatt Nr. 20/2022 der Stadt Bergkamen ortsüblich bekannt gemacht worden.	Der Rat der Stadt Bergkamen hat am gemäß § 10 (1) BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.	Der Satzungsbeschluss vom ist gemäß § 10 (3) BauGB in Verbindung mit § (7) der Gemeindeordnung NRW wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.	Gemäß § 10 (3) BauGB in Verbindung mit § (7) der Gemeindeordnung NRW wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.	Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzielerforderung 1990 (PlanZV 90). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand überein. Die Festlegung des städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Bürgermeister
Bürgermeister	Bürgermeister	Schriftführer	Bürgermeister	Bürgermeister	Öffent. best. Vermessungsingenieur

## Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der BauNutzungsverordnung (BauNVO)

### I. Allgemeine Erläuterungen von Planzeichen für Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
SO Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Lebensmittelvollsortimenter mit Getränkemarkt
1.2 Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GR Zulässige Grundfläche
Die Grundfläche der baulichen Anlagen einsch. Stellplätze darf eine Gesamtfläche von 7.565 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
OK FD +75,00m ü. NHN maximale Höhe Oberkante Flachdach in Metern ü. NHN
1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baugrenze
überbaubare Grundstücksflächen
1.4 Verkehrsflächen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
FFR Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung: Öffentlicher Fuß- und Radweg
Ein- bzw. Ausfahrtbereich
1.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Maßnahmen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
geplanter Baum (nachrichtlicher Standort)
zu fallender Baum
Zu haltender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
1.6 Sonstige Festsetzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
Grenze zwischen unterschiedlichen max. Höhen der baulichen Anlage. Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unberührt.
Umgrünung der noch zu sondernden Fläche (Kampfmittelverdeckt)
Umgrünung der Fläche, deren Böden geringfügig mit umweltgefährlichen Stoffen belastet sind und für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4, 9 und 22 BauGB
Anlieferungshof
Anlieferungshof mit Einzäunung
Werbeplakon
vorhandene Gebäude
Flurstücksgrenzen und -nummern
Bemaßung von Abständen
geplante Stellplätze (nachrichtlich)
Mischwasserkanal vorhanden
Gebäudeabrisse
Eingänge
1.7 Bestandsangaben und sonstige Darstellungen

### II. Textliche Festsetzungen

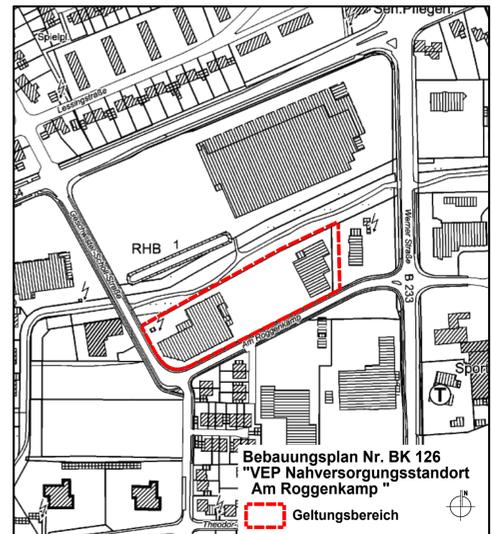
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Sondergebiet "Lebensmittelvollsortimenter mit Getränkemarkt" ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf einer Verkaufsfläche von max. 2500 m<sup>2</sup>.
2. Die zulässigen Sortimente sind nach dem Einzelhandelsgutachten der BEE (Stand: 2006) auf die Nahversorgung beschränkt. Es sind die Sortimente mit den WZ-Nr. (2003)
52.11.1; 52.2 Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Fach-Einzelhandel mit Nahrungsmittel
52.32.3 Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, schädlingsbekämpfende Mittel
52.49.2 Heim- und Kleintierfutter u. a. für Hunde, Katzen, Kaninchen, Meerschweinchen, Hamster und Ziervögel
Die zentrenrelevanten Sortimente dürfen in der Summe einen Anteil von 10 Prozent der Verkaufsfläche nicht überschreiten. Als zentrenrelevant gelten die Sortimente
WZ-Nr. (2003)
52.33.1 Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
52.41 Haustechnik, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche
52.42 Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren
52.43 Schuhe, Leder- und Taschenwaren
aus 52.44.2 Wohnraumleuchten (Wand- und Deckenleuchten, Standortleuchten, Tischleuchten)
aus 52.44.3 Haushaltsgegenstände ohne Möbel für Garten und Camping
52.44.4 Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
52.44.5 Hemdtextilien (ohne Teppiche)
aus 52.45.1 Elektrische Haushaltsgeräte und elektronische Erzeugnisse
52.45.2 Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör
52.45.3 Musikinstrumente und Musikalien
aus 52.47.1 Schreib- und Papierenwaren, Schul- und Büroartikel ohne Bürobedarf mit überwiegende gewerblicher Ausrichtung
52.47.2 Bücher und Fachzeitschriften
52.47.3 Unterhaltungselektronik und Zeitungen
52.48.2 Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
52.48.5 Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
52.48.6 Spielwaren
aus 52.49.1 Schnittblumen
aus 52.49.2 Zoologischer Bedarf und lebende Tiere außer Heim- und Kleintierfutter
52.49.3 und 52.49.4 Augenoptiker, Foto- und optische Erzeugnisse
52.49.5 Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software
52.49.6 Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
aus 52.49.8 Sportartikel (ohne Campingartikel und Campingmöbel)
52.50.1 und 2 Antiquitäten und antike Teppiche, Antiquariate
Quelle: BBE 2006
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die zulässige Bebauung darf in dem SO-Gebiet "Lebensmittelvollsortimenter mit Getränkemarkt" die Grundfläche von 7.565 m<sup>2</sup> einschließlich Stellplätze und Zufahrten nicht überschreiten.
2.2 Höhe baulicher Anlagen
Die Gebäudehöhe (OK FD) darf + 75,00 m über NHN nicht überschreiten. Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe (GH) für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Kühlungsanlagen, Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen) kann ausnahmsweise gemäß § 16 (b) BauNVO bis zu 2,0 m zugelassen werden, sofern sie hinter der Außenwand um 2,0 m zurücktreten bzw. durch die Altkä verdeckt werden.
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO
3.1 abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO
In dem Plangebiet sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Gebäude dürfen, entsprechend der festgesetzten Baugrenze, zur südlichen Grundstücksgrenze hin eine Grenzastwand errichtet werden.
3.2 Ausnahme kann die Baugrenze im Bereich der westlichen Anlieferungszone mit einer 5,0 m hohen Überdachung und einer Breite von 6 m sowie einer Tiefe von 3 m in westlicher Richtung überschritten werden, die BGR NRW ist dabei einzuhalten.
4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
4.1 Umgrünung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen
Eine Nebenanlage ist bis 300 m<sup>2</sup> ausschließlich in dem im Plan eingetragenen Bereich in Verlängerung des Gebäudes als Anlieferungshof gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4, 9 BauGB gekennzeichneten Flächen mit einer Höhe von maximal 2,50 m zulässig.
5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
5.1 Die Fahrzeuge der Lkw-Anlieferung und der Parkplätze sind in Asphalt oder mit eng verlegtem ungelasteten Pflaster auszuführen.
5.2 Alle Lüftungsanlagen, Verflüssiger und Rücklüftwerke des Marktes dürfen zusammen einen Gesamtschalleistungspegel von 80 dB(A) nicht überschreiten gemäß der Richtlinie DIN 45681.
6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
6.1 Bäume, die gefällt werden, müssen entsprechend ihrer Anzahl neu gepflanzt werden. Zudem ist bei der geplanten Stellplatzanlage mindestens je angefangene 5 Stellplätze ein standortgerechter Laubbau zu pflanzen mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm und dauerhaft zu unterhalten. Abgestorbene Bäume sind zu ersetzen.
6.2 An der nördlichen Gebäudeschleife sind Pflanzanlagen anzubringen und entsprechend des Pflanzplanes zu bewirken. Die Pflanzspaltreize ersetzen dabei je Fassadenseite einen Baum, der je 5 Stellplätze erstellt werden muss.
6.3 Das Flachdach ist mit extensiver Begrünung mit einer Sedum-Moos-Kraut-Vegetation zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Der Begrünungsaufbau ist mit einer mindestens 8 cm mächtigen Vegetationsschicht vorzusetzen, der in allen Richtungen den Qualitätskriterien und Anforderungen der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2018 entspricht. Die Magersubstrataufgabe muss einen Abflussbeiwert von C=0,50 erzielen. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist entstehender Gehölzwachstum zu beseitigen.
6.4 Innerhalb der Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Bepflanzungen sind entsprechend des Pflanzplans Anpflanzungen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Ausnahme ist eine Trolstation mit einer Grundfläche von bis zu 20 m<sup>2</sup> innerhalb der Anpflanzungsfläche zulässig.
6.5 Pflanzenauswahlliste
Bäume (nütz- und trockenheitsverträgliche Bäume für die Stellplatzbegrünung)
Acer campestre "Zwergesleibach"
Acer monspessulanum
Alnus spathulata
Carpinus betulus "Fastigiata"
Carpinus betulus "Frans Fontaine"
Celtis australis
Fraxinus angustifolia "Raywood"
Gleditsia triacanthos "Sylvine"
Liquidambar styraciflua
Quercus robur "Fastigiata Koster"
Sorbus intermedia "Großstrauch"
Sonstige Bäume und Großsträucher (heimische Arten für Bepflanzungen außerhalb der Stellplätze)
Alderhorn
Felsenahorn, Französischer Ahorn
Purpur-Erle
Purpurner Hainbuche
Säulen-Hainbuche
Zürgelbaum
Schmalblättrige Esche
Dornrose Gleditsia
Ahornbaum
Säuleneiche
Schwedische Mehlbeere
Sträucher
Corylus avellana
Cornus sanguinea
Prunus spinosa
Rhamnus frangula
Rosa canina
Sambucus racemosa
Hasel
Roter Hartleibkirsche
Felsenbeere
Faulbaum
Händchenkraut
Traubenholunder
Pflanzenauswahlliste Bodendecker / Stauden, z. B. für Baumscheiben
Alga reptans Günsel
Cotoneaster dammeri "Radicans"
Euryomyia fortunei
Geranium
Hypericum calycinum
Lamium galeobdolon "Florentinum"
Lonicera pileata u. L. nidida
Potentilla fruticosa
Rosa spec.
Spiroaea japonica
Symphoricarpos chenaultii
Thymus serpyllium
Vinca minor
Waldsteinia ternata
Anemone-Waldrebe
Echtes Geißblatt
Wald-Geißblatt
Wilder Wein, Selbstklimmender Mauerwein
Extensive Dachbegrünung (Heimische Wildkräuter als Topfpflanzen):
Achillea millefolium
Gemeine Schalfgarbe
Farberkamille (Wildform)
Rundblättrige Glockenblume (Wildform)
Dianthus barbatus (Wildform)
Heidenkraut (Wildform)
Kleines Habichtskraut (Wildform)
Magerwiesen-Margerite (Wildform)
Streitwech-Felsenrebe (Wildform)
Großblättrige Braunelle (Wildform)
Breitblättriger Thymian
Die Pflanzenauswahlliste wird im weiteren Verfahren überarbeitet.
3. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 BauO NRW)
1. Dachform
FD / Dachneigung max. 5°
Das Flachdach ist extensiv zu begrünen.
2. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Lichtwerbung mit Laufschriften, Lichtwerbung durch Leuchtkörper (die in kurzen Abständen ein- und ausgeschaltet werden oder ihre Farbe wechseln; die bewegt werden oder deren Träger bewegt werden) und Wechselwerbung sind unzulässig.
Werbeanlagen oberhalb der Altkä / Traufe sind unzulässig.
Selbstständige Werbeanlagen sind nur in Form von Pyramiden Fahnenmasten (maximal 7,50 über NHN) zulässig. Die Standorte der Pyramiden sind auf die im Plan gekennzeichneten Flächen beschränkt. Die 5 Fahnenmasten werden in den Randbereichen der Stellplatzanlage angeordnet.
Die o.g. Werbeanlagen sind ausschließlich mit dem Firmenlogo oder Firmenschriftzug zulässig.
3. Anlieferungshof
Der Anlieferungshof im Westen ist mit einer blockdichten Zaunanlage mit Holz-, WPC- oder Metallverkleidungen einzuzäunen. Die maximal zulässige Höhe der Zaunanlage beträgt 2,50 m.
4. Hinweise
1.1 Bodenverunreinigungen
Für den geringfügig mit Selen belasteten Bereich muss im Rahmen der geplanten Baumaßnahme ein kleinräumiger Bodenaustrausch bis ca. 1,00 m unter Geländehöhe (OK, Tonschicht) erfolgen.
Werden während der Baumaßnahmen organisch-auffällige Bodenmaterialien angetroffen, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Unna umgehend zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
1.2 Bodengrenze und Maßpflicht von Bodenfunden
Bei Bodengrenzen können Bodendenkmäler (kulturl- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), zu melden. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstelle vorher freigeibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die Untersuchung und/oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalchutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Grundstücksberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmälern entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu tätigen sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalchutzgesetz NW).
1.3 Schallschutzzulassende Maßnahmen
Die Anlieferung von Waren des Lebensmittel- und Getränkemarktes ist ausschließlich innerhalb der gesondert gekennzeichneten Anlieferungsbereiche zulässig. Der Anlieferverkehr des Backshops darf ausschließlich mit einem Transporter Klein-Lkw ≤ 7,5 t erfolgen.
Der Betrieb der Anlieferung ist dabei auf den Tageszeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr beschränkt. Zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr ist der Betrieb der Stellplatzanlage, die Anlieferung von Waren und die Abfahrt von Reststoffen und Verpackungen (Müll etc.) ausgeschlossen.
Für den Betrieb des Lebensmittel- und Getränkemarktes sind sogenannte lärmarme Einkaufswagen mit Korbschutzecken, Korbschutzecken und -soffröhen-Rollen vorzusehen (z.B. der Firma Wanzl).
1.4 Kampfmittelbeseitigung
Das Plangrundstück liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Sondermaßnahmen der zu bebauenden Flächen und Baugruben sind unter der Anwendung der Anlage 1 TVV in der im Plan gekennzeichneten westlichen

- 1.5 Bergbau
Unter dem Plangebiet ging der Bergbau über. Nach Auskunft der Bergbehörde, der Bezirksregierung Arnsberg, sind die Einwirkungen im Baufeld des bis 2010 umgangenen senkungsauslösenden Bergbaus abgeklungen. Zu den Abbaueinwirkungen bis 2018 lagen der Behörde keine Unterlagen vor. Nach Aussage der RAG Aktiengesellschaft ist das Baufeld nicht mehr im Einflussbereich der RAG Aktiengesellschaft, sodass im Plangebiet nach Aussage der RAG keine Abbaueinwirkungen zu erwarten sind. Die baulichen Auswirkungen gegen Bergbauauswirkungen aus Tiefenabbau gemäß § 110, 111 BbergG als erforderlich angesehen werden.
1.6 Sekundärbaustoffe
Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe/ Bauschutt, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau (z.B. Errichtung von Trag- und Gründungsschichten, Geländemodellierung, Kellerverfüllungen) ist gemäß § 9 WHG eine wissenschaftliche Erläuterung erforderlich. Diese ist vom Bauherrn bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, zu beantragen. Mit dem Einbau des Sekundärbaustoffes oder der Bodenmaterialien darf erst nach Erteilung einer wissenschaftlichen Erläuterung begonnen werden.
1.7 Artenschutz
Ein Vorkommen planungsrelevanter Arten ist im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld derzeit nicht bekannt oder nachweisbar. Unter Berücksichtigung der Lebensraumsituation, der Lage im verdichteten Siedlungsraum sowie der Vorbereitungsituation liegt auch kein erhöhtes Habitatpotenzial für entsprechende Arten vor. Im Rahmen der Begehung am 07.12.2021 sind keine Hinweise oder Funde erbracht worden. Es ist nicht gänzlich auszuschließen, dass Fledermause - insbesondere Zwergfledermause - zumindest zeitweise Gebäudeteile z. B. als Sommer- oder Zwischenquartier nutzen könnten. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 auszuschließen, ist der Beginn der Abrucharbeiten auf den Zeitraum vom 15. August bis 30. Oktober zu legen.
Geblötzungen und Baumfällungen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zugunsten brütender Vögelungen unzulässig. Unter Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde kann von diesem Zeitraum abgewichen werden, wenn eine ökologische Baubegleitung erfolgt. Unberührt bleiben schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen.
Die Orchidee Epipactis helleborine ist gemäß Kartierung des NABU's (Stand 2021) an einigen Standorten entlang der Kuhbach-Trasse, nördlich und außerhalb des Plangebietes, festgestellt worden. Sollte eine natürliche Ausbreitung auf der Planfläche erfolgen, darf diese nicht beeinträchtigt werden und es müssen Maßnahmen zum Erhalt erfolgen. Zur Pflege hat eine zweimal-jährliche Mahd außerhalb der Wurzelzone von Mai bis August stattzufinden; weiterhin ist eine Verbuchung zu vermeiden.
1.8 Entwässerung
Laut Gutachten des Büros M+P ist der Untergrund nicht versickerungsfähig. Das Niederschlagswasser ist in die städtische Mischwasserkanalisation einzuleiten. Für das Plangebiet wird ein Überflutungsschutz gemäß DIN 1986-100 für ein 30-jähriges Regenergebnis erbracht.
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 beim Fachbereich Mobilität, Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden schriftlich anzugeben sind.
Dies ist insbesondere für unterirdische Gebäude, die im Grundwasserbereich liegen. Sollten für diese Bauvorhaben bauzeitliche Grundwasserabhebungen erforderlich werden, ist hierfür statt der Anzeige nach § 49 WHG direkt eine wissenschaftliche Erläuterung nach § 8 WHG zu beantragen. Für dauerhafte Grundwasserabhebungen - auch für Gebäudeerdarbeiten - kann keine Erläuterung in Aussicht gestellt werden.
1.9 Gutachten
Folgende Gutachten gehören zu diesem Bebauungsplan:
-BBE Handelsberatung GmbH Auswirkungenanalyse zur geplanten Neuaufstellung des Rewe-Supermarktes am Standort Am Roggenkamp 5 in Bergkamen, Köln 2021 (Stand: September 2021)
-Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH: Geotechnischer Bericht zum Neubau eines Vollsortimenter mit Getränkemarkt, Am Roggenkamp 3-5, 59192 Bergkamen, Hagen 2021 (Stand: 10.12.2021).
-Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH: 1. Ergänzung: Kurztabelle zur dem chemischen Nachunter-suchungen, Hagen 2022 (Stand: 20.05.2022)
-Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH: 2. Ergänzung: Kurztabelle zur dem chemischen Nachunter-suchungen 1 und 2, Hagen 2022 (Stand: 27.06.2022)
-Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH: Rückbau- und Verankerungskonzept zum Neubau eines Vollsortimenter mit Getränkemarkt, Am Roggenkamp 3-5, 59192 Bergkamen, Hagen 2021 (Stand: Oktober 2021)
-Grünpark Büro für Landschaftsplanung: Umweltverträglichkeitsvorprüfung für den Neubau von Rewe und Getränkemarkt Am Roggenkamp 3 und 5 in Bergkamen, Dortmund 2022 (Stand: Mai 2022; Ergänzung September 2022)
-Ingenieurbüro Dikow: Verkehrsuntersuchung - Neubau eines REWE-Marktes Am Roggenkamp in Bergkamen Unna 2021 (Stand: 13.10.2021) sowie die ergänzende Stellungnahme zur Verkehrsuntersuchung vom 08.12.2021 zum Gutachten
-ITAB: Geräuschimmissions-Untersuchung nach DIN 18005 und TA Lärm zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. BK 126, VEP Nahversorgungsstandort Am Roggenkamp, Dortmund 2022 (Stand: 10.05.2022)
-Grünpark Büro für Landschaftsplanung: Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. BK 126 "Nahversorgungsstandort Am Roggenkamp" in Bergkamen, Dortmund 2022 (Stand: Mai 2022)
-Eurinfator Ingenieurdienstleistungen: Anlagenbeschreibung zur Entwässerung zum Neubau eines Fachmarkt-zentrums Am Roggenkamp 3-5, 59192 Bergkamen, Dortmund 2022 (Stand: 18.01.2022)

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I. S. 1726) geändert worden ist.
-Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I. S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I. S. 1802) geändert worden ist.
-Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I. S. 1802) geändert worden ist.
-Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB) basieren auf der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), in Kraft getreten am 1. August 2019 (GV. NRW. 2019 S. 421); geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10. April 2019; Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218), in Kraft getreten am 15. April 2020; Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109), in Kraft getreten am 8. Dezember 2020; Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822), in Kraft getreten am 2. Juli 2021; Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021.

Vorhabensträger: AmRogg GmbH & Co. KG, Seuburger Straße 28, 13551 Berlin  
Planungsteller: Architekturbüro Dipl.-Ing. Regina Bieber, Hagener Straße 31, 44225 Dortmund



**Stadt Bergkamen**  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. BK 126  
"Nahversorgungsstandort Am Roggenkamp"  
Satzung (Stand 18.01.2023)  
Der Bebauungsplan besteht aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan. - Hier Blatt 1 von 2 -