

Bebauungsplan WD 103 / II „Waldsiedlung Weddinghofen“

Abwägungsvorschlag öffentliche Auslegung:

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 19.05.2014 bis 23.06.2014 durchgeführt. Die im Rahmen dieses Verfahrensschrittes vorgebrachten Stellungnahmen einschließlich der vorgeschlagenen Abwägung als Stellungnahme der Verwaltung sind im Folgenden dargestellt.

Bebauungsplan Nr. WD 103 II		
Hier: Verfahrensschritt „Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB“		
Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie NRW	Es wird der Hinweis gegeben, dass ausgasungstechnische Sicherungsmaßnahmen an den unter Bergaufsicht stehenden Schächten Grimberg 3 u. 4. sowie die Sicherung des verbleibenden ausgasungstechnischen Schutzbereiches im Rahmen des bergrechtl. Abschlussbetriebsplans durchzuführen seien.	Im Bebauungsplan ist der Schachtschutzbereich des Schachtes 3 teilweise und der des Schachtes 4 mit einem Radius von 25m als Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt. Innerhalb dieser kreisförmigen Schachtschutzbereiche sind darüber hinaus Vorkehrungen vor möglichen Ausgasungen i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bei Erschließungsmaßnahmen festgesetzt. Die ausgasungstechnische Sicherung im Bergrecht ist davon ausgenommen.
Kreis Unna, Stabsstelle Planung und Mobilität	Es erfolgt der Hinweis, dass der südl. Planbereich noch im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Kuhbaches läge, obwohl das Überschwemmungsgebiet faktisch keine Bedeutung mehr habe.	Es erfolgt kein Hinweis auf ein Überschwemmungsgebiet im Bebauungsplan, da es faktisch keine Bedeutung mehr besitzt.
	Es wird die Aufnahme von Hinweisen in den Bebauungsplan ange-regt - zur Anzeigepflicht zur Erweiterung des Schmutzwasser- und Mischwasserkanalnetzes bei der Bezirksregierung	Es erfolgt keine Aufnahme in den Bebauungsplan, da die Einhaltung ohnehin gesetzlich vorgeschrieben ist, nicht Gegenstand der Bauleitplanung ist und die Bauausführung betrifft.
	- zur Anzeigepflicht der Erweiterung des Niederschlagswasserkanalnetzes mit Ableitung zum Kuhbach beim Kreis Unna	Es erfolgt keine Aufnahme in den Bebauungsplan, da die Einhaltung ohnehin gesetzlich vorgeschrieben ist, nicht Gegenstand der Bauleitplanung ist und die Bauausführung betrifft.
	- zur Antragspflicht zur Einleitung von Niederschlags-	Es erfolgt keine Aufnahme in den Bebauungsplan, da die Einhaltung

Bebauungsplan Nr. WD 103 II

Hier: Verfahrensschritt „Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB“

Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	wasser beim Kreis Unna	ohnehin gesetzlich vorgeschrieben ist, nicht Gegenstand der Bauleitplanung ist und die Bauausführung betrifft.
	- zur Erlaubnispflicht für bauzeitliche Grundwasserabsenkungen	Dieses Thema ist im Sanierungsplan berücksichtigt. Es erfolgt keine Aufnahme in den Bebauungsplan, da die Einhaltung ohnehin gesetzlich vorgeschrieben ist, nicht Gegenstand der Bauleitplanung ist und die Bauausführung betrifft.
	Aus abfallwirtschaftlicher Sicht werden Änderungs- bzw. Erweiterungsvorschläge zu den textl. Festsetzungen gemacht:	
	- Änderung der textl. Festsetzung bezügl. der Aufbringung von Boden in Hausgärten sowie der Einbringung eines Geotextils oder einer Grabesperre. Vorgaben für den Boden unterhalb des Vegetationsbodens	Der Kreis Unna hat mit Datum v. 18.11.2013 den Sanierungsplan für verbindlich erklärt. Die Verbindlichkeitserklärung enthält unt. and. die Nebenbestimmung, dass im Bereich der Hotspots und der Gärten in der Übergabeebene ein Geotextil oder eine Grabesperre einzubringen ist. Für den Boden unterhalb des Vegetationsbodens werden im Sanierungsplan konkrete Aussagen getroffen. Die Einhaltung des Sanierungsplans als auch der Verbindlichkeitserklärung ist über die textl. Festsetzungen des Bebauungsplans festgeschrieben. Insbesondere setzt der Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2 BauGB fest, dass die festgesetzten WA-Gebiete erst dann zulässig sind, wenn der Sanierungsplan umgesetzt wurde. Der Anregung ist daher vollumfänglich Rechnung getragen.
	- Nicht nur die Vorgaben des Sanierungsplanes sondern auch der Verbindlichkeitserklärung des Kreises Unna seien zu beachten.	Dem Hinweis wird gefolgt durch eine entsprechende Ergänzung in den textl. Festsetzungen (Ziff 5.1.3)
	- Bodeneingriffe tiefer als 1m seien durch einen Altlastensachverständigen zu begleiten	Dem Hinweis wird nicht gefolgt, da die Einschaltung eines Altlastensachverständigen Bestandteil der durch die textl. Festsetzungen des B-Planes vorgeschriebenen Verbindlichkeitserklärung (II Nebenbestimmungen) ist.
	In der Begründung sei ebenfalls eine Ergänzung aufzunehmen hinsichtlich der Aufbringung von	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Der Aufnahme einer entsprechenden Festsetzung im bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. WD 103 II

Hier: Verfahrensschritt „Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB“

Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	Boden im Bereich der Hausgärten.	wurde aus den oben beschriebenen Gründen nicht gefolgt, eine Aufnahme in die Begründung erfolgt insofern ebenfalls nicht.
	Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird um die Aufnahme eines Hinweises zur Verwendung von Sekundärbaustoffen in den bebauungsplan gebeten.	Es erfolgt keine Aufnahme in den Bebauungsplan, da die Einhaltung ohnehin gesetzlich vorgeschrieben ist, nicht Gegenstand der Bauleitplanung ist und die Bauausführung betrifft.
	Aus Artenschutzgründen seien vor Beginn von Bodenbewegungen und Befahrungen Maßnahmen gemäß Bundesnaturschutzgesetz mit dem Kreis Unna abzustimmen.	Die Forderung ist bereits Bestandteil der Verbindlichkeitserklärung des Kreises Unna (Ziff.22), deren Einhaltung in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen wurde (Ziff.5.1).
	Es erfolgt der Hinweis, dass der Umweltbericht noch um eine allgemeinverständliche Zusammenfassung zu ergänzen sei und dass in der Begründung die Themen Klimaschutz und Artenschutz behandelt sein sollten	Dem Hinweis wird teilweise gefolgt durch Ergänzung des Umweltberichtes um eine allgemeinverständliche Zusammenfassung der wesentlichen Angaben. Dem Hinweis zur Ergänzung der Begründung um die Themen Klimaschutz und Artenschutz wird nicht gefolgt, da beide Themen ausführlich im Umweltbericht als Teil der Begründung behandelt sind.
Deutsche Telekom AG	Es wird auf bestehende Leitungen und auf notwendige Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen hingewiesen.	Die Hinweise betreffen die spätere Straßenausbauplanung sowie die Bauphase und entsprechen überwiegend den gesetzlichen Vorgaben. Es erfolgt eine Weitergabe an den Erschließungsträger.
LWL Archäologie für Westfalen, Olpe	Es wird auf die vorhandene Stellungnahme vom 28.11.2012 verwiesen, hinsichtlich möglicher Fundstellen den Beginn der Erdarbeiten mindestens vier Wochen vorher anzuzeigen und einem Heimatforscher das Betreten der Baustelle zu gestatten.	Der Hinweis wird an den Erschließungsträger weitergeleitet. Ein Hinweis zur Anzeigepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern ist bereits Bestandteil des Bebauungsplanentwurfs.
BUND Bund für Umwelt u. Naturschutz, NRW e.V.	Es wird bemängelt, dass durch die geplanten Haustypen (Einzel-Doppel- und Reihenhäuser) dem demografischen Wandel keine Rechnung getragen würde. Vielmehr seien Mehrfamilienhäuser erforderlich, um die Nachfrage durch Singles und Paare (Ruheständler und Berufstätige) zu decken.	Im Baugebiet sollen unterschiedliche Wohnquartiere mit Ausrichtung auf unterschiedliche Zielgruppen entstehen. Die Unterteilung erfolgt auf Grundlage der Bewertung des Wohnumfeldes und des Nachfragepotentials. Das Angebot an Doppel- und Reihenhäusern mit kleinen Gärten im Norden des Gebietes ist auch auf die angesprochene Ziel-

Bebauungsplan Nr. WD 103 II

Hier: Verfahrensschritt „Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB“

Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		gruppe ausgerichtet.
	Es wird kritisiert, dass die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes der Bebauungsplangrenze angepasst wurde.	Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes wurden im Rahmen einer baulichen Arrondierung geändert. Auf diesen Flächen befanden sich einzelne Anlagen der Schachanlage. Die Änderung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes erfolgte in Abstimmung mit dem Kreis Unna und dem „Landesbetrieb Wald und Holz“ sowie unter Beachtung der landschaftsrechtlichen und artenschutzrechtlichen Bestimmungen.
	An anderer Stelle zeige sich, dass Festsetzungen zu Einfriedigungen nicht eingehalten würden. Es wird ein konsequenteres Handeln gefordert.	Der Hinweis betrifft nicht die Bauleitplanung sondern die spätere bauordnungsrechtliche Durchsetzung baugestalterischer Festsetzungen.
	Es wird gefordert, die Kreuzkröten bei der Umsiedlung auf mehrere Standorte zu verteilen.	Die durchgeführte Artenschutzprüfung hinsichtlich der Kreuzkröte und die Entwicklung eines Ersatzhabitates wird als ausreichend eingestuft. Zudem ist die CEF-Maßnahme bereits heute wirksam und ein Pflegekonzept erstellt. Die Ergebnisse und Aussagen zum Ersatzhabitat im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erfolgten zudem in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Unna.
NABU Kreisverband Unna	Es wird kritisiert, dass durch eine teilweise Überplanung des Landschaftsschutzgebietes landschaftsrechtliche Schutzbestimmungen verletzt würden. Die Aussagen in der Begründung, dass der angrenzende Wald in seiner Eigenschaft erhalten bleiben soll, sei näher zu verifizieren. Es wird gefordert, den Wald in seiner jetzigen Größe zu erhalten. Der Waldsaum und Bewirtschaftungsweg seien zusätzlich anzulegen und über einen städtebaulichen Vertrag zu sichern.	Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes wurden im Rahmen einer baulichen Arrondierung geändert. Auf diesen Flächen befanden sich einzelne Anlagen der Schachanlage. Die Änderung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes erfolgte in Abstimmung mit dem Kreis Unna sowie unter Beachtung der landschaftsrechtlichen und artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Der Eingriff in den Wald sowie der forstliche Ausgleich, die baulichen Abstände, die Ersatzaufforstung u.a. wurden mit dem Landesbetrieb Wald und Holz abgestimmt. Der städtebauliche Vertrag zum Erhalt des verbleibenden Waldes, zur Anlage eines Waldsaumes und ei-

Bebauungsplan Nr. WD 103 II

Hier: Verfahrensschritt „Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB“

Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		nes Bewirtschaftungsweges wurde im Oktober 2014 geschlossen.
	<p>Es wird bemängelt, dass trotz durchgeführter Artenschutzprüfung das Vorhaben aus Sicht des Artenschutzes unzulässig sei, da Verstöße gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen vorlägen. Auch der Umweltbericht würde dem Artenschutz nicht gerecht. Die Maßnahmen für den Waldkauz seien unzureichend. Es sollten Höhlenbäume ausgewiesen werden.</p> <p>Hinsichtlich der Kreuzkröte seien die Maßnahmen zur Vermeidung sowie zum Ausweichlebensraum ebenfalls unzureichend. Da eine Bestandssicherung durch den Schutz der Laichplätze in einem störungsarmen Umfeld nicht möglich sei, seien CEF-Maßnahmen erforderlich. Für die Kreuzkröte müsse ein Alternativstandort gefunden werden. Hier wird eine fachliche Stellungnahme des LANUV erwartet:</p>	<p>Den Bedenken wird nicht gefolgt. Die durchgeführte Prüfung hinsichtlich der Kreuzkröte und die Entwicklung eines Ersatzhabitates im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wird als ausreichend eingestuft. Das Gutachten stellt fest (Kap. 7.2), dass das neu entwickelte Habitat von der Lage, Struktur und Größe her geeignet ist, die umzusiedelnden Kreuzkröten aufzunehmen. Zudem ist die CEF-Maßnahme bereits heute wirksam und ein Pflegekonzept erstellt. Es soll zudem eine ökolog. Baubegleitung unter Einbeziehung der Unteren Landschaftsbehörde zur Sicherung der für die Kreuzkröte vorgesehenen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen.</p> <p>.</p>
Straßen. NRW	Es werden Hinweise zu Veränderungen, Verunreinigungen oder Beschädigungen an der L664 (Schulstr.) gegeben.	Die Hinweise betreffen nicht die Bebauungsplanung sondern die spätere Bauausführung und werden an den Erschließungsträger weitergegeben.
Landesbetrieb Wald und Holz NRW	Es wird darauf hingewiesen, dass der städtebauliche Vertrag zum Waldsaum vor Satzungsbeschluss geschlossen werden müsse	Dem Hinweis wird gefolgt. Der im Oktober 2014 geschlossene Vertrag wird zeitgleich zum Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan dem Rat zur Genehmigung vorgelegt.
	Für den Waldausgleich sei unverzüglich ein Erstaufforstungsantrag beim Regionalforstamt Ruhrgebiet zu stellen.	Der Waldausgleich erfolgt über das ÖKO-Konto der RAG DSK auf genannten Teilflächen in Bergkamen-Rünthe. Mit Beginn der Maßnahmen im Bebauungsplangebiet wird ein entsprechender Antrag durch die RAG DSK gestellt.
Geolog. Dienst NRW	Es erfolgt ein Hinweis auf das Auskunftssystem „Gefährdungspotentiale des Untergrundes in NRW“ im Landesintranet. Der Baugrund sei objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.	Der Untergrund ist im Rahmen des „Sanierungsplanes“ sowie der „Gutachterlichen Stellungnahme zum Schutz der Tagesoberfläche und der geplanten Bebauung gegen Gefahren durch schädliche Gase im Bereich der Schächte Grimberg 3

Bebauungsplan Nr. WD 103 II Hier: Verfahrensschritt „Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB“		
Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		und Grimberg 4“ ausgiebig hinsichtlich des Gefährdungspotentials untersucht worden. Entsprechende Festsetzungen und Hinweise sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Bebauungsplan Nr. WD 103 II Hier: Verfahrensschritt „Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB“		
Privater Einwender	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
Priv. Einwender als Eigentümer und Bewirtschafter naheliegender Acker- und Waldflächen 1.Schreiben vom 20.6.2014 (Namen der Einwender in nichtöffentlicher Vorlage)	<p>Es werden in umfangreicher Form Bedenken gegen den Bebauungsplan vorgebracht. Die im Eigentum der Einwender stehenden Grundstücke außerhalb des Plangebietes als auch der landwirtschaftliche Betrieb selbst würden durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes erheblich geschädigt.</p> <p>Zusammenfassend werden insbesondere folgende Bedenken vorgebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Frühere Einlagerungen von Gefahrstoffen in unterirdischen bergbaubedingten Hohlräumen mit gravierenden negativen Auswirkungen, - Anreicherung des Grubenwassers mit Gefahrstoffen, über Gewässereinleitung Transfer und Kontamination angrenzender Flächen, - Grubenwassereinleitung in die Lippe und damit verbundenen weiteren Geländeabsenkungen sowie Vorflutstörungen mit der Folge von Geländevernässungen - durch Verwirklichung des Bebauungsplanes Kontamination von Einwender-eigenen Grundstücken über Grundwasserfließwege , da der belastete Unterbau des Plangebietes vom Wasser aus dem „Giftmüll- 	<p>Die umfangreich vorgebrachten Bedenken sind überwiegend nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung. Die von den Einwendern befürchteten Beeinträchtigungen ihrer Grundstücke stehen nicht im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes. Eine Schädigung ihrer Grundstücke mit Nachteilen für eine Bewirtschaftung durch Umsetzung des Bebauungsplans ist nicht erkennbar.</p> <p>Die durch die Einwender befürchteten Beeinträchtigungen beziehen sich auf die frühere bergbauliche Nutzung. Sie betreffen überwiegend das Bergrecht, sind Gegenstand bergrechtlicher Verfahren und unterliegen der Aufsicht der Bergaufsichtsbehörden.</p> <p>Ansonsten wird verwiesen auf die Gutachten, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hinsichtlich möglicher Auswirkungen sowie hinsichtlich des Gefährdungspotentials durch die frühere bergbauliche Nutzung erstellt wurden.</p> <p>So besteht die „Gutachterliche Stellungnahme zum Schutz der Tagesoberfläche und der geplanten Bebauung gegen Gefahren durch schädliche Gase im Bereich der Schächte Grimberg 3 und Grimberg 4“ vom 14.12.2009 sowie der „Sanierungsplan“ mit letzter Überarbeitung vom 24.10.2012, der ein Aufbereitungskonzept mit umfangreicher Gefährdungsabschätzung ent-</p>

Bebauungsplan Nr. WD 103 II

Hier: Verfahrensschritt „Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB“

Privater Einwender	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>verbringungs-bereich“ durchströmt sei. Durch Verdichtung des Plangebietes träte eine Verstärkung des Schadstofftransfers ein.</p> <ul style="list-style-type: none">- Verstärkung bergbaubedingter Ausgasungen im Plangebiet durch massive Geländezusammenpressung, Beeinflussung des Ausgasungsverhaltens durch Versiegelung,- mögliche Auswirkungen der Vibrationsverdichtung auf das Wurzelwachstum des benachbarten Waldes,- Der Sanierungsplan mache keine Aussage über die Weiterführung einer Rohbenzoleitung, die aus dem Plangebiet in das Einwender-Grundstück hineinführe- die Entfernung nur eines Teils des kontaminierten Bodens im Plangebiet sei unverantwortlich,- mögliche Beeinträchtigungen von Einwendergrundstücken durch Leckagen in bestehenden Leitungen- aus der Verbindlichkeitserklärung des Kreises sei die Sanierungsgrubensohle nicht klar ableitbar- Während der Sanierung Gefahr von Schadstoffeintrag durch Luftverwehungen- Störhorizont begünstige Kontaminierungstransfer auf Einwendergrundstücke	<p>hält</p> <p>Notwendige Sanierungs- und Schutzmaßnahmen der Gutachten sind als Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Der Bebauungsplan schreibt bei einer Bebauung die Einhaltung des Sanierungsplanes, der Verbindlichkeitserklärung des Kreises Unna vom 18.11.2013 sowie der gutachterlichen Stellungnahme verbindlich vor. Besondere Anforderungen bezüglich möglicher Ausgasungen (Gassicherungsmaßnahmen) wurden ebenfalls als gesonderte textliche Festsetzung aufgenommen.</p> <p>Es ist zutreffend, dass belastete Materialien z.T. im Untergrund verbleiben. Allerdings geht von diesen keine Gefahr für das Grundwasser aus. Dies wurde durch eine im Jahr 2011 durchgeführte Grundwasseruntersuchung nachgewiesen (Ehem. Schachanlage Grimberg 3/4 in Bergkamen – ergänzende Grundwasseruntersuchungen, bericht v. 22.11.2011). der Kontakt mit dem Menschen wird durch das Aufbringen einer Grabesperre und das Aufbringen unbelasteten Materials verhindert. Eine gezielte Versickerung des Niederschlagswassers ist zudem ausgeschlossen.</p> <p>Die erwähnte Rohbenzoleitung verläuft weiter westlich außerhalb des Plangebietes und ist somit nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.</p> <p>Der gesamte Planungsprozess verlief unter Beteiligung des Kreises Unna, insbesondere der Bodenschutzbehörde. Diese wird auch die vor einer Bebauung durchzuführende Bodensanierung im Plangebiet begleiten.</p>
2. Schreiben derselben Einwender vom	Nach erfolgter Grubenbildeinsichtnahme werden durch die Einwender-	Wie oben bereits erläutert sind die vorgebrachten Bedenken überwie-

Bebauungsplan Nr. WD 103 II

Hier: Verfahrensschritt „Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB“

Privater Einwender	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
22.7.2014 (Namen der Einwender in nichtöffentlicher Vorlage)	der die Bedenken des ersten Schreibens weiter ausgeführt. Insbesondere wird die Einbringung von Gefahrstoffen in unterirdische Hohlräume kritisiert unter Verweis auf geolog. Untergründe, Störhorizonte, Bergsenkungen, Grubenwasser u.a.	gend nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung. Eine Schädigung der Grundstücke der Einwender, die sich alle außerhalb des Geltungsbereiches befinden, durch Umsetzung des Bebauungsplans ist nicht erkennbar. Das Plangebiet betreffend wird auf bestehende Gutachten verwiesen. (siehe auch oben: Stellungnahme unter 1. Schreiben)
	Es wird angeführt, dass Gelder der öffentlichen Hand für die Altlastensanierung aufgewendet würden.	Den Bedenken wird nicht gefolgt. Die Sanierung wird durch den privaten Erschließungsträger ohne öffentliche Finanzmittel durchgeführt.
	Es wird gebeten, den Bebauungsplan so lange zurückzustellen, bis die Landesregierung das Gutachten über die Schadstoffsituation in den verfüllten Bergwerken unter Bergkamen erstellt habe.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt, da die Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht von den Ergebnissen des Gutachtens abhängt.