Anlage zu TOP 10 öff. Teil – Ratssitzung vom 11.10.2018

Bestehend aus

Anlagen 2, 4, 5 und 6 der Drucksache Nr. 11/1295

Abwägungsvorschlag

Bebauungsplan Nr. WD 118 „Berliner Straße“

Hier: Verfahrensschritt „Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB“ vom 13.06.2018 bis einschl. 13.07.2018.

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
1	**NABU Kreisverband Unna**	
	Aus naturschutzfachlicher Sicht lehnen wir den Bebauungsplan Nr. WD 118 „Berliner Straße" der Stadt Bergkamen im Ortsteil Weddinghofen ab, da innerstädtischer Freiraum in Anspruch genommen wird.	Den Bedenken wird nicht gefolgt. Im Plangebiet befinden sich im südlichen Abschnitt der leerstehende Heideschulekomplex, im mittleren Abschnitt befand sich ein belasteter Altstandort (frühere Hofstelle). Es handelt sich im Plangebiet insofern großenteils um ehemals baulich genutzte und vorbelastete Bereiche, für die die eine städtebaulich sinnvolle Reaktivierung geplant ist. Bei den übrigen Bereichen im mittleren und westlichen Abschnitt handelt es sich zwar um „Freiraum“, dieser befindet sich jedoch inmitten bebauter Siedlungsbereiche mit vorhandener Infrastruktur und kurzen Erreichbarkeiten. Der „Außenbereich“ außerhalb des Siedlungszusammenhangs wird somit geschont. Die Planung erhält zudem in hohem Maße vorhandene Gehölzstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches. Der Bebauungsplan entspricht daher den Vorgaben des § 1 Abs. 5 BauGB zur Innenentwicklung und des § 1a Abs.2 BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.
	Landschaftsplan Der überplante Bereich liegt außerhalb des seit 1990 rechtskräftigen Landschaftsplanes Nr.2 Raum Werne-Bergkamen. Durch das geplante Vorhaben sind keine Schutzgebiete nach den §§ 23 bis 30 BNatSchG (FFH-Gebiete, VSG, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützten Landschaftsbestand- teile) betroffen. Der westliche Bereich des Plangebietes ist jedoch im Biotopkataster des LANUV als schutzwürdiges Biotop ausgewiesen. Der NABU-KV Unna fordert, "	Den Anregungen wird nicht gefolgt. Der Erhalt vorhandener Grün- und Gehölzstrukturen im Plangebiet stellt ein wichtiges Ziel der Planung dar. Die vorhandenen Gehölzstreifen im Bebauungsplangebiet werden überwiegend erhalten. Dadurch ergibt sich eine durchgängige Grün- und Gehölzverbindung von der Straße „Am Hauptfriedhof“ bis zur „Goekenheide“. Dem Schutzziel des Biotopkatasters „Erhalt alter Gehölzstrukturen“ wird somit weitgehend entsprochen. Lediglich der „Grünlandkomplex“ im mittleren Teil des Plangebietes wird überplant. Hier befand sich jedoch bis in die 1960er Jahre eine Hofanlage. Im Rahmen der Bodenuntersuchung ergaben sich Verunreinigungen, die eine Sanierung erforderlich machten. Die Sanierung wurde in Abstimmung mit dem Kreis Unna 2018 durchgeführt. Es handelt sich insofern bei dem betreffenden „Grünlandkomplex“ um ein zum Teil vorbelastetes Areal.

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
	dass dieser Bereich aus der Bebauung herausgenommen wird, um somit den Kleingehölz-Grünlandkomplex als bedeutsamen Trittstein im innerstädtischen Biotopverbundsystem zu schützen und zu erhalten.	Aufgrund der notwendigen Sanierung wäre ein vollständiger Erhalt des Grünlandes auch aus diesem Grund nicht möglich gewesen. An der Bebauung der Grünlandfläche besteht zudem ein großes städtebauliches Interesse, da, wie oben bereits erläutert, der Bereich inmitten bebauter Siedlungsbereiche mit vorhandener Infrastruktur liegt.
	Freiflächenverlust Durch das geplante Vorhaben gehen jedoch 5,3 ha große bisherige weitgehende Freiflächen verloren. Das Plangebiet zeichnet sich durch Grün-, Brachflächen und Gehölzstrukturen aus. Bei der geplanten Inanspruchnahme als Baugebiet wurde die Freiraumfunktion nicht beachtet. Gemäß § 1 Abs.6 BNatSchG sind Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Bäume und Gehölzstrukturen, Bachläufe mit ihren Uferzonen, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maß vorhanden sind, neu zu schaffen. Eine Inanspruchnahme des Plangebietes sollte daher nur nach eingehender Betrachtung und Abwägung der besonderen Freiraumfunktionen erfolgen, was bei der vorliegenden Planung bisher nicht erkennbar ist. Wir verweisen auf ein Leitziel der Nachhaltigkeitsstrategie des Kreises Unna: Die Neuinanspruchnahme von Siedlungs- und Verkehrsflächen soll unter besonderer Berücksichtigung des Natur- und Umweltschutzes im Jahr 2020 auf 40 ha reduziert werden und langfristig auf einen Netto-Null-Verbrauch zurückgehen. Den negativen Auswirkungen des Klimawandels ist durch sektorspezifische Anpassungsmaßnahmen zu begegnen.	Die Bedenken werden zurückgewiesen. Wie oben bereits erläutert, handelt es sich bei weitem nicht nur um Freiflächen. Im südl. Abschnitt befindet sich der Heideschulekomplex, im mittleren Abschnitt befand sich ein vorbelastetes Areal, das im Rahmen des B-Planverfahrens saniert wurde. Bei der Bebauungsplanung handelt es sich um eine „Innenentwicklung" im Sinne von § 1 Abs.5 BauGB, der Außenbereich außerhalb des Siedlungszusammenhanges wird geschont. Zudem wurde die Planung mit dem Kreis Unna abgestimmt.
	Bodenschutz Den Aspekt Bodenschutz, Vermeidung von Versiegelung und das Bestreben sparsam mit dem Flächenverbrauch umzugehen, wird bei der vorgelegten Planung nicht ausreichend berücksichtigt. Die natürliche bzw. naturnahe Bodengestalt soll erhalten bleiben. Gemäß § 1 Abs.3 Satz 2 BNatSchG sind Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sollen ggf.	Den Bedenken wird nicht gefolgt . Wie oben bereits beschrieben, ist ein großer Teil bereits bebaut oder vorbelastet. Gerade die Reaktivierung ehemals bebauter oder vorbelasteter Flächen stellt einen wichtigen Beitrag zum Bodenschutz im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB dar. Insofern wurde diesem Ziel im Rahmen der Bebauungsplanung durchaus Rechnung getragen. Auch erfolgte eine Beteiligung des Kreises Unna im Bebauungsplanverfahren.

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
	renaturiert werden. Die geplante Umwandlung von der Freifläche in Wohnbebauung steht somit konträr zu den in BNatSchG genannten Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Alternative Lösungen (z.B. Nutzung von leerstehenden Häusern im Stadtgebiet), die das Naturschutzziel einer dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter (§1 Abs. 1 BNatSchG) zu unterstützen, wurden nicht betrachtet.	
	Artenschutz Aus naturschutzfachlicher Sicht ist insbesondere der Artenschutz zu beachten. Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung im Rahmen von Planungsverfahren oder bei der Zulassung von Vorhaben ergibt sich aus den unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. §§ 44 Abs. 5 und 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG. Gemäß Kap. 8.3 der Begründung - Artenschutz - wurde eine Artenschutzprüfung (Stufe 1) durchgeführt. Vorhandene Daten wurden dabei ausgewertet, eine Kartierung vor Ort durchgeführt. Da Hinweise auf potenzielle Vorkommen planungsrelevanter Tierarten, wie Fledermausarten und Vogelarten nicht ausgeschlossen werden konnten, wurde eine vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Artenschutzprüfung kommt unter Berücksichtigung von vorgeschlagenen Maßnahmen zu dem Ergebnis, dass keine Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG zu erwarten sind. Der NABU-KV Unna fordert, dass insbesondere Kammmolch und Kreuzkröte untersucht werden, da im Rahmen der Artenschutzprüfung der Stufe II die planungsrelevanten Vogelarten und Fledermäuse untersucht wurden. Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind aufgrund fehlender verifizierter Angaben unverbindlich dargestellt (z.B. Erhalt von Gehölzen welche? wie viele?, künstliche Fledermauskästen, welche? wie viele?), so dass nicht abschließend beurteilt werden kann, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände doch nicht ausgeschlossen werden können. Es ist nicht an Hand der vorgelegten Unterlagen erkennbar, wie viele Bäume gefällt werden sollen. Der NABU-KV Unna fordert, dass die dort vorkommenden Gehölze	Den Bedenken wird überwiegend nicht gefolgt. Durch ein Fachbüro wurde eine Artenschutzprüfung für das Plangebiet erarbeitet (Stufe I und II). Im Zuge der Erarbeitung der Artenschutzprüfung I wurden durch das beauftragte Fachbüro alle üblichen Datenquellen abgefragt und das Habitatangebot und –potential des Plangebietes in die Auswertung einbezogen. Es gibt weder konkrete Hinweise auf das Vorkommen von Kreuzkröte und Kammmolch, noch sind die betroffenen Biotopstrukturen als geeignete Habitate anzusehen, insbesondere fehlen – auch im nahen Umfeld – geeignete Laichgewässer, so dass auch die ggf. mögliche Nutzung als Landlebensraum bzw. Wanderkorridor nicht anzunehmen ist. Vor diesem Hintergrund gibt es keine Veranlassung für die zusätzliche Erfassung dieser beiden Amphibienarten. Die Stadt hat daher , im Ermessen, den Umfang und Detaillierungsgrad der Prüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB selbst festzulegen, auf weitere Untersuchungen verzichtet. Im Rahmen der Kartierungen haben sich keine konkreten Hinweise auf Fledermausquartiere oder relevante Nest-, Höhlen- oder Horststandorte ergeben. Einzelne Gebäude und ältere Gehölze besitzen allerdings das Potential für solche Strukturen. Darauf gründen die im Artenschutzgutachten festgelegten Maßnahmen. Diese werden dem Erschließungsträger über einen städtebaulichen Vertrag aufgegeben.

Nr.	Stellungnahme		Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
	erhalten bleiben. Insbesondere alte Bäume sollten nicht gefällt werden. Vor Baubeginn sollte auch geklärt sein, wie viele und wo Fledermauskästen auf gehangen werden sollten. Da nach der artenschutzrechtlichen Prüfung Fledermäuse betroffen sind, fordert der NABU-KV Unna, dass die Pflege der Fledermauskästen für die nächsten 10 Jahre sichergestellt wird. Um den Verlust von potentiellen Gebäudequartieren zu ersetzen, sind im Umfeld geeignete Spaltenquartiere an Gebäuden anzubringen. Auch hier fehlen verifizierte Angaben. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Verpflichtung sollten die vorgeschlagenen Maßnahmen im Vorfeld rechtlich verbindlich gesichert werden.		
	Die vorkommenden Gehölze sollten erhalten bleiben.		Der Anregung, dass die vorkommenden Gehölze erhalten bleiben sollten, wird durch die Planung in hohem Maße entsprochen. Die Gehölzstreifen befinden sich überwiegend im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünflächen und sollen erhalten werden.
	Die Maßnahmen sollten im Rahmen der artenschutzrechtlichen Verpflichtung rechtlich verbindlich gesichert werden		Eine Sicherung der Maßnahmen erfolgt dadurch, dass die Artenschutzprüfung über einen städtebaulichenVertrag nach § 11 BauGB an den Erschließungsträger weitergegeben wird.
2	**Kreis Unna -Stabsstelle Planung und Mobilität-**		
	Im Rahmen meiner Stellungnahme am 05.05.2017 hatte ich hinsichtlich des Planungsvorhabens u .a. aus Sicht des Bodenschutzes/Altlastenbearbeitung Bedenken formuliert. Es sollte nachgewiesen werden, dass die erkundeten Auffüllungen unbelastet sind und dass die vorhandene Schwarzdecke nicht teerstämmig ist. Zur Erkundung der beiden Grundstücke wurde, in Abstimmung mit mir, durch das Büro GUB je ein Bericht zur ergänzenden altlast- und abfalltechnisch orientierenden Bodenuntersuchung vom 05.11.2017 erstellt. Auf dem Grundstück nordwestlich d.er Heideschule wurden insgesamt 12 Sondierungen abgeteuft und beprobt. Es wurden_ sieben Mischproben erstellt und auf die Parameter der LAGA TR Boden 2004 analysiert. Die Mischproben der Oberbodenandeckung zeigen zum Teil leicht erhöhte Schwermetallgehalte, die jedoch die Prüfwerte der BBodSchV für das Nutzungsszenario „Wohngarten" einhalten, sowie einen, erwartungsgemäß, erhöhten TOC-Gehalt.		Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht. (Hinsichtlich der genannten Stellungnahme des Kreises vom 5.5.2017 vgl. Anlage 4 „Gesamtabwägung“)

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
	Diese Parameter führen zu einer abfallrechtlichen Einstufung in die Zuordnungsklasse Z1 der LAGA. Ebenso verhält es sich mit der Mischprobe aus den Bauschuttauffüllungen aus den RKS 1, 2 und 7. Die Mischprobe der Bauschuttauffüllung aus den RKS 6 und 9, sowie die MP Bergematerial aus den RKS 8 und 12 sind chemisch unauffällig. Die Mischprobe über den gesamten Auffüllungshorizont der RKS 4 zeigt mit 2.0 mg/kg einen stark erhöhten Bleigehalt, der genau dem Prüfwert der BBodSchV für die Nutzungskategorie „Industrie und Gewerbe" entspricht. Abfallrechtlich überschreitet dieser Wert den Zuordnungswert der Zuordnungskategorie Z2. Da eine sensiblere Nutzung in Form einer Wohnnutzung geplant ist, sollte der Bereich der RKS 4 bis auf den gewachsenen Boden ausgekoffert und entsorgt werden, um zu gewährleisten, dass keine Schadstoffe im Boden verbleiben. Am 13.02. und 14.02.18 wurden diese Arbeiten unter gutachterlicher Begleitung des Büros GUB durchgeführt. Zum Nachweis der durchgeführten Sanierung wurden die Baugrubensohle und -wände beprobt. Die Baugrube wurde mit Bodenmaterial, welches nachweislich die Vorsorgewerte der BBodSchV einhält verfüllt. Um den Sanierungserfolg zu belegen, wurden die Rückstellproben nach Aufforderung auf den relevanten Parameter Blei analysiert. Die Werte liegen zwischen 6,1 und 9,0 mg/kg. Somit wird der Prüfwert der BBodSchV für Wohngärten, sowie der Vorsorgewert deutlich unterschritten und der Sanierungserfolg belegt. Auf dem Gelände der Heideschule wurden insgesamt 23 Sondierungen abgeteuft. Die im Bereich der ehemaligen Schwimmbecken geplanten Sondierungen wurden nicht durchgeführt, da nach dem öffnen der Fußböden Hohlräume festgestellt wurden, so dass sich herausstellte, dass die Schwimmbecken nicht verfüllt wurden. Zwei Einzelproben und eine Mischprobe der Asphaltdecken wurden auf PAK analysiert. Die Probe der RKS 2 ist als schwach teerhaltig einzuordnen, die anderen beiden sind unauffällig. Zudem wurden eine Mischprobe aus der Pflasterdecke und zwei aus dem Tragschichtmaterial gebildet und auf die Parameter der LAGA Bauschutt analysiert. Die MP Pflasterdecke ist aufgrund der erhöhten elektri- schen Leitfähigkeit in die Zuordnungsklasse Z 1:2 der LAGA Bauschutt einzuordnen. Die MP Tragschicht 1 ist abfallrechtlich in die Zuordnungsklasse Z 1.1, die MP Tragschicht 2 in die Zuordnungsklasse Z 1 einzuordnen. Eine Beurteilung nach den Prüfwerten der BBodSchV für das Nutzungsszenario „Wohngarten" ergibt keine Auffälligkeiten. Von dem angetroffenen Auffüllungsmaterial wurden insgesamt 7 Mischproben gebildet und auf die Parameter der LAGA TR Boden analy-	

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
	siert. Die Mischproben MP Auffüllung 1·, 2, 4 und 6 sind unauffällig und entsprechen der Zuordnungsklasse ZO der LAGA. Bei der MP Auffüllung 3 zeigt die Analyt.ik einen erhöhten Zink-Gehalt, sowie einen PCB-Gehalt. von 0,54 mg/kg. Der PCS-Gehalt liegt über dem Zuordnungswert der Zuordnungsklasse Z2 der LAGA und über dem Prüfwert der BBodSchV für Kinderspielflächen. Die MP Auffüllung 5 ist aufgrund eines erhöhten Blei-Gehalts, die MP Auffüllung 7 aufgrund eines erhöhten Zink-Gehalts in die Zuordnungsklasse Z1 einzustufen. Die Prüfwerte der BBodSchV für die Kategorie „Wohngarten" werden, mit Ausnahme des PCB-Gehaltes, unterschritten. Der PCB-Gehalt wurde in einer Mischprobe aus drei Sondierungen ermittelt, die relativ weit auseinander liegen. Die Proben stammen aus den Tiefen 0,00 _bis maximal 1,20 m u. GOK. Maßgeblich für eine Wohngartennutzung ist der Bereich von 0,00 bis 0,60 m u. GOK. Eine räumliche Eingrenzung der Belastung konnte aufgrund der vorliegenden Daten noch nic ht vorgenommen werden. Zur Eingrenzung wurden sämtliche Einzelproben der MP 3 auf PCS analysiert. In den Einzelproben konnten keine PCB- Gehalte nachgewiesen werden. Der Befund hat sich somit nicht bestätigt. Da sich zudem eine Belastung mit PCS für das Grundstück nicht logisch ableiten ließe, ist davon auszugehen, dass es sich um einen Fehler im Labor oder eine Verunreinigung der-Probe handelte, die zu diesem Befund führte. · Aus Sicht der Altlastenbearbeitung und des Bodenschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.	
	Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bitte ich um die Aufnahme des folgenden Hinweises: • Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustof fe/Bauschutt, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau (z.B. Errichtung von Trag- und Gründungsschichten, Geländemodellierungen, Kellerverfüllungen) ist gemäß § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis 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 wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden. Die Verwertung von industriellen Reststoffen ist auf Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen. Bezüglich der Belange der Wasserwirtschaft haben sie bereits mit Email vom 20.12.2017 eine neue Stellungnahme aufgrund der mittlerweile veränderten wasser-	Der Hinweis für die bautechnische Verwertung von Sekundärbaustoffen ist bereits Bestandteil des Bebauungsplanes. Ansonsten werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht. (Bei der genannten Stellungnahme des Kreises Unna per Email vom 20.12.2017 handelt es sich um die Freigabe der modifizierten Entwässerungsuntersuchung)

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
	rechtlichen Planung erhalten, so dass es auch hierzu keine Bedenken hinsichtlich des Planungsvorhabens gibt. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht teile ich Ihnen mit, dass ich in meiner Stellungnahme vom 20.12.2017 habe ich bereits dargelegt, dass in Absprache mit der Oberen Wasserbehörde und mir die Konzeption der Niederschlagsentwässerung des geplanten Baugebietes in der folgenden Weise modifiziert wurde: • Der südliche Abschnitt wird über den Mischwasserkanal in der Berliner Straße entwässert. • Im mittleren und westlichen Abschnitt wird das anfallende Niederschlagswasser von den befestig- ten Flächen der südlichen Gebäude über einen neu zu modellierenden offenen Regenwasserka- nal dem Alkenbach zugeleitet. • Das Schmutzwasser der südlichen Gebäude und das Mischwasser der nördlichen Gebäude wird über neu zu erstellende Mischwasserkanäle zum vorhandenen Mischwasserssammler entwässert. Der offenen Regenwasserkanal ist mittlerweile in den Bebauungsplan übernommen worden und wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB als Fläche für die Abwasserbeseitigung mit Zweckbestimmung Abwasser dargestellt. Bereits in der oben genannten Stellungnahme habe ich signalisiert, dass bei der genannten Vorgehensweise die von mir in meiner Stellungnahme vom 25.04.2017 vorgebrachten Bedenken ausgeräumt werden können. Mittlerweile wurde auf dieser Basis durch die Ingenieurgesellschaft Kemmesies zu dem Bebauungsplangebiet ein Konzept zur Entwässerungstechnischen Erschließung erarbeitet, in welchem die hydraulische Dimensionierung der Kanäle für di.e Einleitungen in die Mischwasserkanalisation sowie für den offenen Regenwasserkanal (mit gedrosselter Einleitung des Niederschlagswassers in den Alkenbach) erfolgte. Mit dem Entwässerungskonzept vom 17.04.2018 liegt somit für die Niederschlagsentwässerung eine Entwässerungsplanung vor, die die Anforderungen des § 55 Abs. 2 WHG zur weitgehenden Versickerung, Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer oder unvermischten Ableitung im Trennsystem erfüllt. Die Begründung zu der	

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
	gewählten Entwässerung ist weitgehend nachvollziehbar	
	Hinweisen muss ich allerdings darauf, dass bei den Gewässern auf Seite 16 zwei Berichtigungen erforderlich sind. Auf Seite 16 ist bei Absatz 3 Satz 1 der fälschlich genannte Kuhbach durch den Alkenbach zu ersetzen, in welchen eingeleitet wird. Ferner ist auf der selben Seite in Absatz 7 der Alkenbach zu nennen. Ich schlage daher vor, dass der Absatz in der folgenden Weise umformuliert wird: • „Die über ein 5-jährliches Regenereignis hinausgehenden Niederschlagsmengen aus dem Er- schließungsgebiet können von dem weiteriührenden Grabensystem · und anschließend· vom Alkenbach schadlos aufgenommen werden. Die Ableitung des Wassers erfolgt anschließend im . Kuhbach über die Pumpwerke des Lippeverbandes."	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Das weiterführende Gewässer ist, so wie in der Begründung beschrieben, der Kuhbach. Dies hat seinen Grund in der bergbaubedingten Geländeausbildung, die die Vorflut in Richtung Kuhbach verändert hat.
	Für die Einleitung des Niederschlagswassers aus dem offenen Entwässerungsgraben in den Alkenbach weise ich darauf hin, dass zu dieser bei mir ein wasserrechtlicher Erlaubnisantrag gemäß § 8 WHG vor, zulegen ist.	Es erfolgt keine Aufnahme in den Bebauungsplan, da die Verpflichtung nicht Gegenstand der Bauleitplanung ist und sich auf die Bauausführung bezieht.
	Meinen Hinweis zu der Erfordernis einer Kanalnetzanzeige gemäß § 57 (1) LWG für das Schmutzwasser.- sowie das Niederschlagswasserkanalnetz bei der jeweils zuständigen Behörde aus meiner vorrangegangenen Stellungnahme bitte ich ferner im gleichen Verfahrensschritt zu berücksichtigen..	Es erfolgt keine Aufnahme in den Bebauungsplan, da dies nicht Gegenstand der Bebauungsplanung ist und sich auf die Bauausführung bezieht.
3	**GSW Gemeinschaftsstadtwerke**	
	Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken. Wir bitten gleichwohl um weitere Beteiligung, da insbesondere für das Baugebiet eine Fernwärmeleitung angedacht ist.	Die Versorgung des Plangebietes mit Fernwärme ist im städtebaulichen Vertrag festgeschrieben. Nach § 11 Abs. 1 Nr. 4 BauGB kann die Nutzung von Wärme aus erneuerbaren Energien in einem städtebaulichen Vertrag festgeschrieben werden.
4	**Lippeverband**	
	Gegen den Bebauungsplan bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken. Der folgende Hinweis ist jedoch zu beachten: das geplante Wohngebiet liegt im direkten Einzugsgebiet der ohnehin aufgrund der starken Nachverdichtung in den letzten Jahren	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Nach § 44 Abs. 1 LWG NRW besteht die Verpflichtung zur Errichtung eines Trennsys-

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
	sehr hoch ausgelasteten Mischwasserbehandlungsanlage SKU BKA-Pantenweg 3. Um die Mehrbelastung dieser Mischwasseranlage mit Schmutzwasser aus dem geplanten Wohngebiet auszugleichen, schlagen wir vor, auch den Teil des Wohngebietes, der früher als Schulgelände genutzt wurde, nun im Trennsystem zu erschließen. Eine Auswertung des digitalen Geländemodells lässt darauf schließen, dass auch hier das Oberflächenwasser – z.B. mittels offener Rinnen – in das im westl. Planbereich verlaufende Grabensystem angeschlossen werden kann.	tems nicht für Grundstücke, die am 1.1.1996 bereits bebaut waren. Das ist bei dem Grundstück der Heideschule der Fall. Dieses Grundstück ist bereits an ein Mischsystem angeschlossen. Durch ein beauftragtes Fachingenieurbüro wurde eine Entwässerungsuntersuchung für das Plangebiet erarbeitet. Im Ergebnis sollen nur Oberflächenwässer von Grundstücken im mittleren und westl. Abschnitt in das Grabensystem eingeleitet werden. Die Ergebnisse wurden mit der oberen Wasserbehörde (Bezirksregierung Arnsberg) sowie der Unteren Wasserbehörde (Kreis Unna) abgestimmt. Eine Einleitung auch des südlichen, nicht in der Nähe des Grabensystems liegenden, Abschnittes scheidet aufgrund der Aufnahmekapazität des Grabensystems aus. Die hohe Auslastung des genannten Pumpwerkes wird zukünftig reduziert. Zur Zeit ist die Erweiterung des vorhandenen Pumpwerkes an der Bambergstraße um ein Regenrückhaltebecken geplant. Die Umsetzung wird in absehbarer Zeit eine deutliche Entlastung der o.g. Mischwasserbehandlungsanlage bewirken.
5	**BUND –Bund für Umwelt und Naturschutz, LV NW-**	
	In diesem Planverfahren hat die Stadt Bergkamen die Möglichkeit zu zeigen, dass die Entwicklung eines Integrierten Klimaschutzkonzeptes und die dazu stattgefundenen Workshops keine Alibi- Funktionen haben. Nach dem Vorbild Dortmunds soll festschreiben werden, dass Flachdächer und Dächer mit geringer Neigung zu begrünen sind.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Den Bauherren soll nicht zwingend ein begrüntes Dach vorgeschrieben werden, da die Versiegelung im Gesamtgebiet ohnehin durch einen hohen Anteil an öffentlichen Grünflächen (17,6%) sowie durch die für die Baugrundstücke festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 ohnehin gering ist.
	Wegen der Inanspruchnahme des BK-4311-545 fordern wir weiter eine Festsetzung, dass die Anlage von "Steingärten" nicht zulässig ist.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die private Baufreiheit soll nicht zu stark eingeschränkt werden. Wie oben erläutert, ist der Grünflächenanteil im plangebiet hoch und die Überbauung bzw. Versiegelung über die festgesetzte Grundflächenzahl eingeschränkt.
	Zäune sind nur zu erlauben, wenn sie für Vögel durchlässig sind.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Bei den Einfriedungen sind durch den Bebauungsplan zum einen in bestimmten Bereichen nur Laubhecken zulässig, ansonsten an öffentlichen Verkehrsflächen nur Hecken oder Zäune bis 1m Höhe. Weitergehende Festsetzungen würden die private Baufreiheit stark einschränken. Außerdem sind Zäune zwischen den privaten Grundstücken bereits durch bestehende öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Gesetze und Verordnungen eingeschränkt.
	Wir begrüßen die in der Artenschutzprüfung Stufe II unter Punkt 10 genannten Maß-	Den Anregungenen wird nur zum Teil gefolgt.

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
	nahmen zur Risikominimierung & CEF-Maßnahmen. Hinsichtlich der Fledermausvorkommen, empfehlen wir ein Monitoring, ob die empfohlenen Ersatzquartiere angenommen wurden oder nachgebessert werden muss. Nicht nur entlang der Flugstraßen für Fledermäuse, sondern im gesamten Plangebiet sollen wo möglich, vorhandene Bäume und Gehölze erhalten werden. Bitte geben Sie den anerkannten Naturschutzverbänden und dem Landesbüro der Naturschutzverbände in Oberhausen die Entscheidung im Verfahren bekannt. Das Landesbüro ist zur Entgegennahme dieser Entscheidung durch die anerkannten Naturschutzverbände bevollmächtigt.	Im Rahmen der Kartierungen zum Artenschutzgutachten gab es keine konkreten Hinweise auf Fledermausquartiere oder relevante Nest-, Höhlen- oder Horststandorte. Einzelne Gebäude und ältere Gehölze besitzen allerdings das Potential für solche Strukturen. Darauf gründen die im Artenschutzgutachten festgelegten Maßnahmen. Diese werden dem Abriss- und Erschließungsträger über einen städtebaulichen Vertrag aufgegeben. Auch wird noch einmal die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen und Bestimmungen über die Abrissgenehmigung zur Heideschule zur Auflage gemacht.. Die vorhandenen Baum- und Gehölzstreifen im Plangebiet befinden sich überwiegend im Bereich der öffentlichen Grünflächen und bleiben größtenteils erhalten. Bei notwendigen Baumfällungen sowie anderen Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Grünflächen wird die Stadt die artenschutzrechtlichen Maßnahmen und Bestimmungen beachten.
6	**Bezirksregierung Arnsberg – Abt.6 Bergbau und Energie-**	
	Die vorbezeichnete Planmaßnahme befindet sich über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Monopol II", über dem auf Raseneisenstein verliehenen, .inzwischen erloschenen Distriktsfeld „Gewerkschaft Eisenhütte Westfalia", über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Grimberg-Gas" sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „CBM-RWTH" (zu gewerblichen Zwecken). Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Monopol II" ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Letzte Eigentümerin des Distriktsfeldes „Gewerkschaft Eisenhütte Westfalia" war die Caterpil lar Global Mining Europe GmbH, Industriestraße 1 in 44534 Lünen. Diese Gesellschaft. erteilt keine Auskünfte über die bergbaulichen Verhältnisse. Inhaberin der Bewilligung Grimberg-Gas" ist die Minegas GmbH Rüttenscheider Straße 1-3 in 45128 Essen. Inhaberin der Erlaubnis "CBM-RWTH" ist die RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Markscheidewesen, Wüllnerstraße 2 in 52062 Aachen. Ausweislich der derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens Bergbau im Tiefen (Teufe> 100 m) dokumentiert. Beim Abbau von Steinkohle der in tiefen Bereichen geführt wurde, sind nach allgemeiner Lehrmeinung die Bodenbewegungen spätestens fünf Jahre nach Einstellungen der .Gewinnungstätigkeiten abgeklungen. Daher ist mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aus diesen Gewinnungstätigkeiten nicht mehr zu rechnen.	Den Hinweisen wurde bereits im Planverfahren entsprochen. Entsprechende Beteiligungen, unt. and der Bodenschutzbehörde des Kreises Unna sowie der Inhaberin der Bewilligung „Grimberg-Gas" wurden im Planverfahren durchgeführt. Im Bebauungsplan befindet sich zudem eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass vor Baubeginn bezüglich eventuell notwendiger Anpassungs und Sicherungsmaßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen mit der RAG Kontakt aufzunehmen ist.

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
	Im hier geführten Bergbau Alt- und Verdachtsflächen-Katalog (BAV-Kat) sind in unmittelbarer Nähe des Planvorhabens folgende Verdachtsflächen verzeichnet: >- 4311-A-009, Grimberg % Halde, >- 4311-A-019, Grimberg % Absetzbecken, >- 4311-S-004, Grimberg % Zeche, Lagerplatz, Parkplatz, Gesundheitshaus, Grubengasförderanlage. Mit Ausnahme des Betriebes der Grubengasförderanlage hat die Bergaufsicht bereits geendet. Mit dem Ende der Bergaufsicht ging die Zuständigkeit für diese Flächen auf die Stadt Bergkamen über, so dass die konkreten Folgenutzungen dieser Flächen, einschließlich der gegebenenfalls nachträglich durchgeführten umweltrelevanten Maßnahmen, hier nicht bekannt sind. Daher können auch keine konkreten Aussagen über Art und Umfang der aktuellen, umweltrelevanten Einflüsse oder Beeinträchtigungen, die gegebenenfalls noch von diesen Flächen ausgehen könnten, getroffen werden. Ich empfehle Ihnen daher, sich an Ihre Untere Bodenschutzbehörde zu wenden. Grundsätzlich empfehle ich, soweit eine entsprechende Abstimmung nicht bereits erfolgt ist, dem Bergwerksunternehmer /Feldeseigentümer Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben in Bezug auf mögliche zukünftige bergbauliche Planungen, zu bergbaulichen Einwirkungen aus bereits umgegangenem Bergbau, zu dort vorliegenden weiteren Informationen bzgl. bergschadensrelevanter Fragestellungen sowie zum Erfordernis von Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen. Die letztgenannte Fragestellung ist grundsätzlich privatrechtlich zwischen Grundeigentümer / Vorhabensträger und Bergwerksunternehmer / Feldeseigentümer zu regeln.	
7	**Geologischer Dienst NRW**	
	Gegen die Planung bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Für das weitere Verfahren weise ich auf Folgendes hin: Der Baugrund ist, insbesondere im Hinblick auf das Trag- und Setzungsverhalten, objekt- bezogen zu untersuchen und zu bewerten.	Es erfolgt keine Aufnahme des Hinweises in den Bebauungsplan, da dies nicht Gegenstand der Bauleitplanung ist und sich auf die Bauausführung bezieht. Bezogen auf mögliche bergbauliche Einflüsse befindet sich im Bebauungsplan eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass vor Baubeginn bezüglich

Nr.	Stellungnahme		Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
	Die mir vorliegenden Unterlagen enthalten einen hydrogeologischen Bericht des Geotechnik- Institut-Dr. Höfer GmbH & Co. KG (GID) vom 22.02.2017 und einen Bericht zur altlast- und ab- falltechnisch orientierten Bodenuntersuchung der Geologie- und Umwelt-Beratung GUB vom 05.11.2017. Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Im Bereich des Plangebietes stehen quartärzeitliche Löss - Ablagerungen (feinsandige Schluffe) und Flugsande (Fein- und Mittelsand, z.T.schluffig) an. Darunter folgen nach den Angaben im Bericht des GID in einer Tiefe zwischen 0,90 m und >5,00 m Tonmergelsteine der Oberkreide. Örtlich sind Auffüllungen vorhanden.		eventuell notwendiger Anpassungs und Sicherungsmaßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen mit der RAG Kontakt aufzunehmen ist.
8	**Straßen NRW**		
	Gegen den Bebauungsplan Nr. WO 118 „Berliner Straße" werden keine Bedenken vorgebracht, sofern für die an die L 664 angrenzenden Grundstücksflächen ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgesetzt wird und ein Gebot zur dauerhaften Erhaltung für die entlang der L 664 vorhandenen Hecke festgeschrieben wird.		Den Anregungen wird nicht gefolgt, es erfolgt keine Aufnahme von entsprechenden Ver- und Geboten in den Bebauungsplan. Allerdings wird den Hinweisen anderweitig entsprochen. In dem betreffenden Abschnitt ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die betreffende Hecke ist Bestandteil dieser Grünfläche. Zudem befindet sich dort ein straßenbegleitender Wall, der aus Lärmschutzgründen erhalten wird. Insofern können hier keine Ein- und Ausfahrten erfolgen. Die vorhandenen Hecke innerhalb der öffentlichen Grünfläche soll erhalten bleiben. Der an das Plangebiet grenzende Abschnitt der Landesstraße L 664 befindet sich zudem innerhalb der Ortsdurchfahrt.
	Hinweis: Die Erschließung der Garagen von Haus Nr. 11 an der „Goekenheide" ist über das B- Plangebiet zu sichern.		Dem Hinweis wird nicht gefolgt, die Erschließung der Garagen von Haus Nr,.11 liegt vollständig außerhalb des Plangebietes und ist daher nicht Bestandteil der Bebauungsplanung.
9	**Kreispolizeibehörde Unna, Direktion K, KK KP/O**		
9.1	Als Kreispolizeibehörde Unna und Träger öffentlicher Belange wird im Rahmen des Beteiligungsverfahrens auf Grundlage des hier vorliegenden Bebauungsplanentwurfs Nr. WD 118 „Berliner Str." einschließlich der Begründung unter Berücksichtigung kriminalpräventiver Aspekte des Städtebaus Stellung genommen.		Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
	1. Allgemeines Die Gebäude- und Gebäudeumfeldgestaltung sowie die Gestaltung von Verkehrswegen sind wesentliche Einflussfaktoren für die Kriminalitätsentwicklung. Die bauliche Gestaltung hat direkten Einfluss auf Tatortstrukturen, indem entsprechende Tatgelegenheiten geboten oder vermieden werden und damit die Begehung krimineller Handlungen gefördert oder erschwert wird. Des Weiteren wird durch die bauliche Gestaltung das Ausmaß an informeller sozialer Kontrolle beeinflusst. Diese Faktoren wirken sich zusätzlich zur objektiven Situation gleichzeitig auf das individuelle Sicherheitsgefühl aus. Außer konkrete Gefahren können sich auch abstrakte Gefahren negativ auf das Sicherheitsgefühl auswirken. Es bestimmt den Grad der alltäglichen Angst und somit das Wohlbefinden. Dadurch wirkt es sich in erheblichem Maße auf die Lebensqualität aus. Die Berücksichtigung der polizeilichen kriminalpräventiven Empfehlungen kann dazu beitragen, das Kriminalitätsrisiko zu verringern und die Wohnqualität positiv zu beeinflussen.	
9.2	2. Kriminalpräventive Empfehlungen 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise Die Art der baulichen Nutzung als „Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) mit dem Ziel, einer Bebauung mit Einzel- und Doppel- und Reihenhäusern sowie die mögliche Eröffnung zur Errichtung von barrierefreien Mehrfamilienhäusern, nebst Schaffung bzw. Aufrechterhaltung einer öffentl. Grünflächen-Erholungsanlage, inkl. Errichtung eines zentralen Spielplatzes sowie der geplante Bau eines 4Gruppen-Kindergartens, dürfte sich aus kriminalpräventiver Sicht vorteilhaft auswirken, da diese Form der Bebauung zu einer Förderung der informellen sozialen Kontrolle führen kann. Bei der Anordnung und Positionierung der Gebäude auf den überbaubaren Grundstücksflächen könnte zur Erreichung einer höheren informellen Sozialkontrolle berücksichtigt werden, dass Blickbeziehungen zwischen den Hausbewohnern und den Nutzern der öffentlichen Verkehrsflächen ermöglicht werden. Tagsüber häufig frequentierte Wohnräume, beispielsweise Küchen, sollten in Richtung einer Straße und der öffentlichen Flächen ausgerichtet werden. Die Hauseingänge sollten aus kriminalpräventiven Gründen von der Straßenseite aus einsehbar sein.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Es erfolgt keine Aufnahme des Hinweises in den Bebauungsplan, da dies nicht Gegenstand der Bauleitplanung ist und sich auf die Bauausführung bezieht. Die in den überbaubaren Flächen orientiert sich an den jeweils individuellen Wünschen der zukünftigen Bauherren und ergibt sich erst auf Ebene der jeweiligen Gebäudeplanung durch den Architekten. Eine Berücksichtigung der genauen Anordnung und Positionierung der Gebäude, der möglichen Blickbeziehungen zwischen Bewohnern und Nutzern öffentlicher Verkehrsflächen sowie die Einsehbarkeit von Hauseingängen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Zudem ist insbesondere die Ausrichtung von einzelnen Räumen innerhalb der zukünftigen Gebäude nicht Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes
9.3	2.2 Gestaltung des Wohnumfeldes 2.2.1 Verkehrsflächen	Der Anregung wird nicht gefolgt. Details bezüglich der Bepflanzung, Beleuchtung und Möblierung des öffentlichen Straßen- und Freiraums werden auf Ebene der Ausführungsplanungen für die Erschließung festge-

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
	Die Freiraumgestaltung hat sowohl für die Bewohner als auch für Außenstehende eine große Bedeutung. Überschaubare Räume tragen zur Vermeidung von Angstgefühlen bei. Dieser Aspekt sollte insbesondere bei der Straßenraumgestaltung Berücksichtigung finden. Bezogen auf die Tatgelegenheitsstruktur sollten Bepflanzungen und gegebenenfalls geplante Möblierungen potenziellen Straftätern keine Versteckmöglichkeiten bieten. Eine ausreichende Beleuchtung dürfte sich sowohl auf die Verkehrssicherheit als auch auf das Sicherheitsgefühl positiv auswirken. Bei der Auswahl der Beleuchtungskörper sollte auch die Vandalismusresistenz berücksichtigt werden. 2.2.2 Ruhender Verkehr Bei der Gestaltung der Stellflächen für Kraftfahrzeuge sollte berücksichtigt werden, dass Parkplätze, die von den Gebäuden aus oder von den öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar sind, sowohl das Entdeckungsrisiko für potenzielle Straftäter als auch das Sicherheitsgefühl der Benutzer erhöhen. Dies gilt sowohl für die vorgesehenen Stellplätze im öffentlichen Straßenbereich als auch für die Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen.	legt und sind nicht Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes. Auch die Einsehbarkeit von privaten Stellplätzen gehört nicht zu den Regelungsinhalten eines Bebauungsplanes. Öffentliche Stellplätze werden im festgesetzten Straßenraum realisiert, welcher direkt an die Privatgrundstücke grenzt. Hierdurch wird eine grundsätzliche Einsehbarkeit gewährleistet.
9.4	2.2.3 Außenanlagen Bei der Gestaltung sämtlicher Freiflächen sollte Wert auf Überschaubarkeit gelegt werden, damit im gesamten Plangebiet Räume geschaffen werden, in denen sich die Bewohner sicher und wohl fühlen können. Das Blattwerk von Bäumen sollte erst in einer Höhe von zwei Metern beginnen, um die gewünschte Transparenz zu gewährleisten. Für Bereiche, die unmittelbar an Verkehrswege grenzen, eigenen sich als Begrünung flach wachsende Pflanzen. Dichtes Blattwerk von Büschen sollte nicht höher als fünfzig bis achtzig Zentimeter sein. Höhere Gewächse sollten erst in einem Abstand von etwa zwei Metern neben Wegen und Plätzen beginnen. Übersichtliche und gepflegte Anlagen vermitteln bei Anwohnern und Außenstehenden das Gefühl eines intakten Gemeinschaftslebens. Neben einer Erhöhung des Aufenthalts- und Wohnwertes dürfte auch eine Verringerung der Kriminalitätsfurcht zu erwarten sein. Daher sollte Vorsorge getroffen werden, dass mögliche Beschädigungen, Verunreinigungen sowie Müllablagerungen insbesondere in den Randbereichen umgehend entfernt werden. Es könnten individuelle Verantwortlichkeiten für klar definierte Bereiche vergeben werden. Dadurch können auch die soziale Struktur, insbesondere der Zusammenhalt der Bewohner sowie das Interesse am eigenen Wohnumfeld, positiv beeinflusst werden. Durch ein Zusammengehörigkeitsgefühl kann auch die Bereitschaft zur Übernahme von Verantwortung, zu mehr	Der Anregung wird nicht gefolgt. Es erfolgt keine Aufnahme des Hinweises in den Bebauungsplan, da dies nicht Gegenstand der Bauleitplanung ist und sich auf die Bauausführung bezieht.

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
	Aufmerksamkeit gegenüber verdächtigen Ereignissen und die Bereitschaft, sich im Falle eines Delikts als Zeuge zur Verfügung zu stellen, gefördert werden. Diese Maßnahmen können zur Vermeidung von Angsträumen beitragen, da sie die unbemerkte Begehung von Straftaten erschweren. Sie dürften sich somit positiv auf die Wohnzufriedenheit in dem geplanten Gebiet auswirken.	
	2.2.4 Öffentliche Grünfläche Speziell die geplante Erhaltung der Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage" sowie die Zweckbestimmung „zentraler Schwerpunkt-Kinderspielplatz" für den gesamten Stadtteil Weddinghofen im Bereich des neuen Wohnquartiers, könnte sich als (Nachbarschafts-)treffpunkt entwickeln, an dem sich Angehörige verschiedener Altersgruppen in alltäglichen Situationen treffen und auch gegenseitig unterstützen können. Dieser Bereich ist prädestiniert, um sich als kommunikative Mitte des Wohnquartieres zu entwickeln. Die Lage dieser öffentl. Grünfläche mit dem Spielplatz ist aus kriminalpräventiver Sicht als optimal anzusehen, da sich durch diese Situation Blickbeziehungen zwischen den Bewohnern der angrenzenden Gebäude und den Nutzern der öffentlichen Bereiche Straßenverkehrsfläche, Grünfläche und Spielplatz, zwangsläufig ergeben. Geplante Möblierungen sollten vandalismusresistent ausgeführt sein und fest verankert werden. Die Positionierungen sollten möglichst an gut einsehbaren und beleuchteten Orten und keinesfalls in Nischen erfolgen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Es erfolgt keine Aufnahme des Hinweises in den Bebauungsplan, da dies nicht Gegenstand der Bauleitplanung ist und sich auf die Bauausführung bezieht.
	2.2.5 zentraler Spielplatz Bei der Ausgestaltung des vorgesehenen Kinderspielplatzes sollte auf die bereits genannten kriminalmindernden Faktoren geachtet werden, damit sich die Benutzer sicher und von der Gemeinschaft wahrgenommen fühlen. Hier sollte uneingeschränkten Blickbeziehungen über die gesamte Fläche ein besonders hohen Stellenwert zugemessen werden. Der leichten Überschaubarkeit und der damit verbundenen informellen Sozialkontrolle in diesem Bereich, kommt hier eine besondere Bedeutung zu, weil sich die bauliche und gestalterische Situation unmittelbar, sowohl auf die objektive Sicherheit, als auch auf das subjektive Sicherheitsempfinden auswirkt Da der intakte Zustand der dortigen Einrichtungen sowie die Sauberkeit des Platzes wesentlichen Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild und somit auf die Akzeptanz und Nutzung durch die gewünschte Zielgruppe haben, sollte eine baldmögliche Beseitigung	Der Anregung wird nicht gefolgt. Es erfolgt keine Aufnahme des Hinweises in den Bebauungsplan, da dies nicht Gegenstand der Bauleitplanung ist und sich auf die Bauausführung bezieht.

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
	von Verschmutzungen und Beschädigungen gewährleistet werden. Eine intensive Nutzung des Spielplatzes durch den berechtigten Personenkreis kann dazu beitragen, dass unerwünschte Personen diesen Platz meiden und missbräuchlichen Nutzungen vorgebeugt wird. Zur Vermeidung von Konflikten oder Missverständnissen können Schilder mit Hinweisen auf den berechtigten Personenkreis, Verhaltensmaßregeln und Nutzungseinschränkungen beitragen.	
9.5	2.3 Gestaltung der Grundstücke und Gebäude 2.3.1 Grundstücke Die Grundstücke der Wohngebäude sollten ebenfalls überschaubar gestaltet werden, um eine soziale Kontrolle zu ermöglichen. Blickdichte Einfriedungen zwischen den Grundstücken könnten potenziellen Einbrechern nach Überwindung des Hindernisses als Sichtschutz für ihr Vorhaben dienen. Sämtliche Eingangsbereiche und sonstigen Zugänge, des Weiteren die Wege zu den Garagen, Carports, Fahrzeugstellplätzen und Abfallbehältern, sollten übersichtlich und gut einsehbar sowie bei Dunkelheit ausreichend beleuchtet sein.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Vorgaben bezüglich Art und Höhe der Einfriedungen zwischen den Grundstücken ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich und greift zu stark in die private Baufreiheit ein. Es erfolgt keine Aufnahme von Hinweisen in den Bebauungsplan bezüglich Einsehbarkeit von Zugängen und Wegen sowie Beleuchtung auf privaten Flächen, da dies nicht Gegenstand der Bauleitplanung ist und sich auf die Bauausführung bezieht.
9.6	2.3.2 Gebäude 2.3.2.1 Gestaltung und Leistungsmerkmale von Bauelementen Die empfundene Sicherheit beeinflusst in hohem Maße die Wohnqualität. Erfahrungsgemäß gehört zur Wohnqualität für die meisten Bewohner auch ein von außen weitgehend uneinsehbarer Garten als Außenwohnbereich. Hierbei entsteht eine Konkurrenzsituation zwischen der gewünschten Aufenthaltsqualität und der Tatgelegenheitsstruktur. Um von Anfang an ein möglichst ungestörtes Geborgenheitsgefühl zu gewährleisten, sollte diesem Aspekt bei der Auswahl der Bauelemente genügend Bedeutung zugemessen werden. Zur Gewährleistung einer effektiven Einbruchschutzwirkung sollten die verwendeten Türen, Fenster und sonstigen Bauelemente, die von möglichen Einbrechern von außen erreichbar sind, über ausreichende und von akkreditierten Prüfinstituten nachgewiesene einbruchhemmende Leistungsmerkmale verfügen. Die einbruchhemmende Wirksamkeit von Bauelementen, beispielsweise Türen oder Fenster, wird in der Euronorm DIN EN 1627 definiert. Diese Norm unterteilt die einbruchhemmenden Wirkungen in sechs Widerstandsklassen (RC 1 - 6), von der die niedrigste Klasse, Ressistanzclass (RC) 1, jedoch nicht zu empfehlen ist, da sie nicht über eine ausreichende	Der Anregung wird nicht gefolgt. Es erfolgt keine Aufnahme der Hinweise in den Bebauungsplan, da diese nicht Gegenstand der Bauleitplanung sind und sich auf die Bauausführung beziehen.

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
	Schutzwirkung gegen einfache Einbruchmethoden verfügt. Die einbruchhemmenden Leistungsmerkmale können mit allen sonstigen Anforderungen oder Wünsche an die einzelnen Bauelemente, beispielsweise die Wärmedämmung oder den Lärmschutz betreffend, kombiniert werden. Verzeichnisse von Herstellern, die geprüfte und zertifizierte einbruchhemmende Bauelemente sowie weitere sicherungstechnische Produkte herstellen, sind bei der hiesigen Dienststelle oder im Internet unter http://www.polizei-beratung.de erhältlich. 2.3.2.2 Weitere sicherheitsrelevante Einrichtungen Mechanische Lüftungseinrichtungen gewährleisten eine gezielte Lüftung unabhängig von geöffneten Fenstern oder Türen. Sie können zusätzlich über definierte Schallschutzeigenschaften verfügen und somit sowohl dem Einbruch- als auch dem Lärmschutz dienen. Die Gebäude sollten zusätzlich mit geeigneten Rauchmeldern ausgestattet werden, die der europaweiten Norm DIN EN 14604 entsprechen. Für ein schnelles Auffinden im Einsatzfall der Rettungsdienste oder der Polizei sollten die Hausnummern gut erkennbar und während der Dunkelheit beleuchtet sein. Ergänzend können in den allgemeinen Bereichen der Straßenzufahrten auch Vorwegweiser zur besseren und schnelleren Orientierung sowohl für die Rettungskräfte als auch für Besucher etc. aufgestellt werden.	
9.7	3. Individuelle Beratung durch die Polizei Da das Risiko, Opfer eines Einbruchdiebstahls zu werden, und somit die aus polizeilicher Erfahrung erforderliche Einbruchhemmung von der Lage des Gebäudes sowie von weiteren Faktoren beeinflusst wird, sind individuelle objektbezogene Beratungen durch die hiesige Dienststelle während der konkreten Planungsphase sinnvoll und empfehlenswert. Während eines persönlichen Beratungsgesprächs vor Ort oder in der Polizeilichen Beratungsstelle können bei Bedarf auch weitere zu installierende Sicherungseinrichtungen, beispielsweise Schließanlagen, Videosprechanlagen als integrierte und somit verdeckte Installationen und auch Installationshinweise für Einbruchmeldeanlagen berücksichtigt werden. Dadurch können umständliche und kostenintensive nachträgliche Veränderungen vermieden werden. Auch sonstige sicherungsrelevante Aspekte sowie individuelle Gewohnheiten, Erfordernisse oder Wünsche der Bewohner werden berücksichtigt. Die polizeilichen Beratungen sind wettbewerbsneutral und kostenlos.	Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.
9.8	4. Aufnahme eines Hinweises in den Bebauungsplan	Der Anregung wird nicht gefolgt. Es erfolgt keine Aufnahme des Hinweises in den Bebauungsplan, da dieser nicht Gegenstand der Bauleitplanung ist und sich auf die Bauausfüh-

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
	Auf Grund fehlender Rechtsgrundlagen, die polizeilichen Empfehlungen für die Gestaltung der privaten Grundstücke und die sicherungsrelevanten Aspekte für die Ausstattung der Gebäude gemäß Punkt 2.3 als Festsetzungen in dem Bebauungsplan zu berücksichtigen, wird angeregt, das wettbewerbsneutrale und kostenlose polizeiliche Beratungsangebot gemäß Punkt 3 im Bebauungsplan als Hinweis mit aufzunehmen.	rung bezieht. Die Stellungnahme der Kreispolizeibehörde Unna wird an den Erschließungsträger weitergeleitet, mit der Bitte im Rahmen der Grundstücksverkäufe auf die kriminalpräventiven Maßnahmen hinzuweisen. Hierdurch wird dem Hinweis Rechnung getragen.
10	**Unitymedia NRW**	
	Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.	Es erfolgt eine Weitergabe der Hinweise an die Erschließungsträger.
11	PLEDOC Leitungsauskunft Fremdplanungsbearbeitung	
	mit Bezug auf Ihre o.g. Maßnahme teilen wir Ihnen Nachfolgendes mit. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns. Von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber sind von der geplanten Maßnahme nicht betroffen: • Open Grid Europe GmbH, Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen	Es erfolgt eine Weitergabe der Hinweise an die Erschließungsträger. Die Beachtung weiterer Versorgungsleitungen durch Beteiligung von Unternehmen ist bereits erfolgt bzw. erfolgt im Rahmen der Bauausführung.

Nr.	Stellungnahme		Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
	• Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, • Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH) • Viatel GmbH, Frankfurt Diese Auskunft bezieht. sich ausschließlich auf die Versorgungsanlagen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.		
12	**Amprion**		
	Mit Schreiben vom 11.04.2017 haben wir im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme zur o. g. Bauleitplanung abgegeben. Diese Stellungnahme behält auch für den nun eingereichten Verfahrensschritt weiterhin ihre Gültigkeit. Gegen einen Satzungsbeschluss zur o. g. Bauleitplanung in der jetzt vorliegenden Fassung bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.		Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht. Die Beachtung weiterer Versorgungsleitungen durch Beteiligung von Unternehmen ist bereits erfolgt bzw. erfolgt im Rahmen der Bauausführung.

Anlage 4 zur Drucksache Nr.11/1295

Gesamtabwägung aller im Rahmen des Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen

Bebauungsplan Nr. WD 118 „Berliner Straße“ Hier: Verfahrensschritt „frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB“ **-Abwägung-**		
Bürger	**Hinweise**	**Abwägung**
4 private Einwender (Namen werden in nichtöffentlicher Sitzung bekannt gegeben)	Die durch die Einwender vorgebrachten Bedenken beziehen sich auf befürchtete Belästigungen und Beeinträchtigungen durch den im Bebauungskonzept dargestellten Fuß- und Radweg innerhalb der geplanten öffentlichen Grünfläche bezogen auf ihre Wohngrundstücke.	Der Fuß- und Radweg innerhalb der geplanten öffentlichen Grünfläche war zwar im Bebauungskonzept dargestellt, ist jedoch nicht Teil der Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf. Der Bebauungsplanentwurf setzt in dem betreffenden Bereich eine öffentliche Grünfläche fest. Dem Hinweis wird gefolgt durch Festsetzung einer Wegeanbindung an die geplante Wohnstraße (Planstraße) nördlich der betreffenden Grundstücke. Ein späterer, in der öffentlichen Grünfläche verlaufender, Fuß- und Radweg kann, von Norden kommend, in die Planstraße geführt werden und über diese Anschluss an die „Goekenheide“ bekommen. Die bestehenden Wohngrundstücke der Einwender werden insofern nicht durch einen Fuß- und Radweg berührt. Auch wird so ein besserer Anschluss der südlichen Planstraße an die öffentliche Grünfläche mit Spielplatz bewirkt.

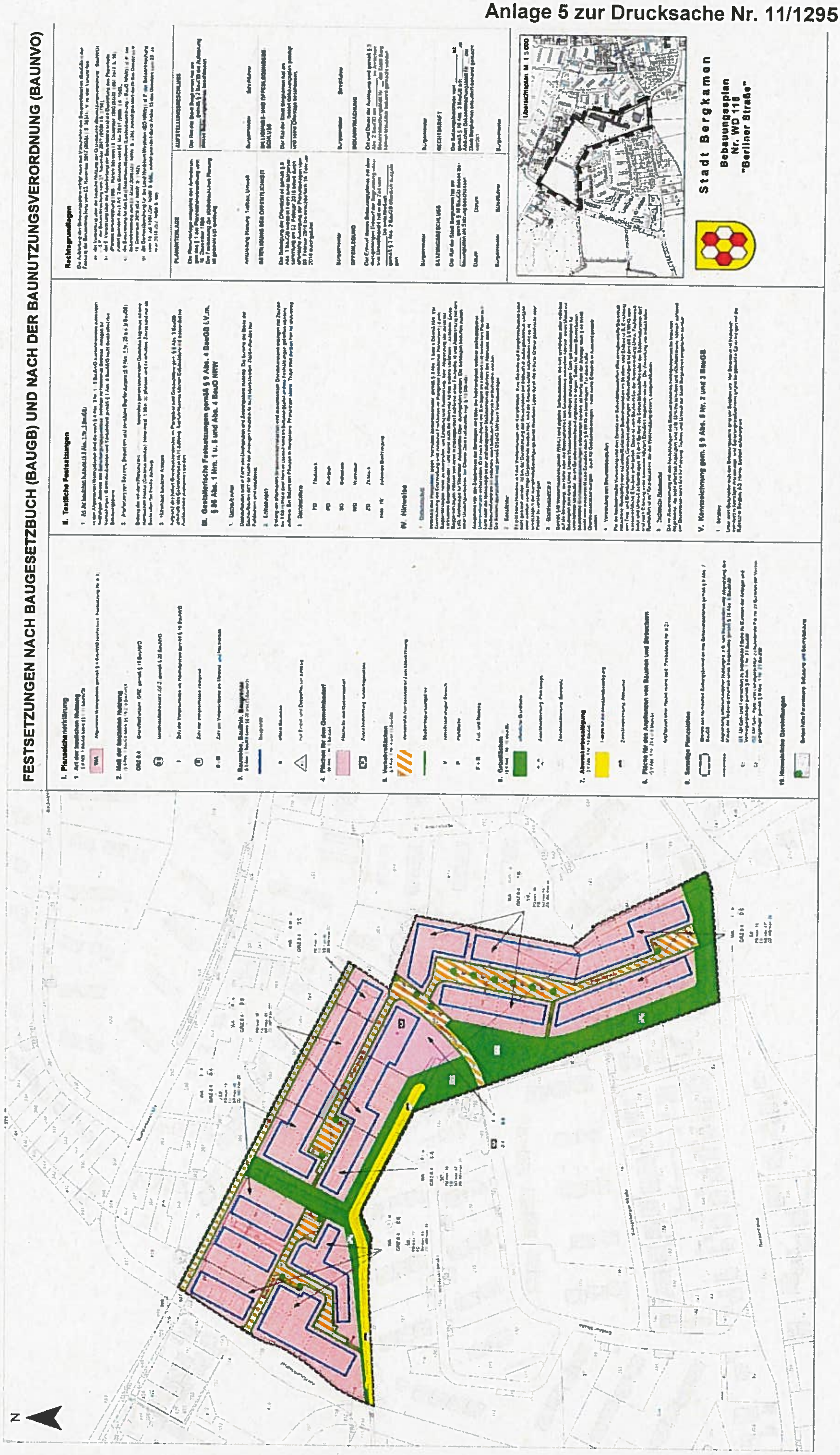
Bebauungsplan Nr. WD 118 „Berliner Straße“ Hier: Verfahrensschritt „Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Nr.3 BauGB **-Abwägung-**		
Behörde	**Stellungnahme**	**Abwägung**
Kreis Unna -Stabsstelle Planung und Mobilität-	Bodenschutz /Altlasten: Es werden vorläufige Bedenken vorgebracht. Die im Rahmen der hydrogeologischen Untersuchung angetroffenen Auffüllungen mit Anteilen von	Dem Hinweis folgend wurden für den Bereich der Auffüllung im mittleren Abschnitt sowie für den südlichen Abschnitt Bodenuntersuchungen beauftragt und durchgeführt.

Bebauungsplan Nr. WD 118 „Berliner Straße“ Hier: Verfahrensschritt „Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Nr.3 BauGB **-Abwägung-**		
Behörde	**Stellungnahme**	**Abwägung**
	Bergematerial und Schlacke im südlichen sowie mittleren Abschnitt des Plangebietes seien näher zu untersuchen. In Absprache mit dem Kreis Unna seien daher Bodenproben aus den relevanten Bereichen chemisch zu untersuchen. Erst nach Vorlage der Untersuchungsergebnisse könne das Vorhaben aus Sicht der Altlastenbearbeitung abschließend beurteilt werden.	Die Untersuchungen erfolgten unter Beteiligung der Bodenschutzbehörde des Kreises Unna. Im Ergebnis ergaben sich im mittleren und südl. Abschnitt punktuelle Belastungen, insbesondere leicht erhöhte Schwermetallgehalte. Im mittleren Abschnitt lag in einem Teilbereich ein stark erhöhter Bleigehalt vor. Im Auftrag des Eigentümers des mittleren Abschnittes wurde eine Entsorgung der belasteten Auffüllungsbereiche unter gutachterlicher Begleitung und in Abstimmung mit dem Kreis Unna durchgeführt. Der erfolgreiche Abschluss wurde durch den Kreis Unna schriftlich bestätigt. Für den südlichen Abschnitt kommt das Bodengutachten zu dem Schluss, dass eine Gefährdung über die betreffenden Wirkungspfade nicht abgeleitet werden kann. Im Rahmen einer Nachuntersuchung (PCB-Detailerekundung) wurden keine relevanten PCB-Stoffgehalte nachgewiesen. 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 Kennzeichnung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Durch den Kreis Unna erfolgte mit Schreiben vom 12.04.2018 eine abschließende Stellungnahme mit

Bebauungsplan Nr. WD 118 „Berliner Straße“ Hier: Verfahrensschritt „Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Nr.3 BauGB **-Abwägung-**		
Behörde	**Stellungnahme**	**Abwägung**
		entsprechender Freigabe.
-	Wasserwirtschaftliche Belange: Aufgrund der erfolgten Gesetzesnovelle des Landeswassergesetzes werden ebenfalls Bedenken vorgebracht. Es sei nur unzureichend die Möglichkeit einer direkten bzw. unvermischten Einleitung des Niederschlagwassers in den nahegelegenen Alkenbach geprüft worden. Einer Einleitung des Niederschlagwassers in die Mischkanalisation könne nur zugestimmt werden, wenn nachvollziehbar dargelegt würde, dass unabweisbare wasserwirtschaftliche Belange einer gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers in den Alkenbach entgegen stehen.	Dem Hinweis folgend wurden weitere Möglichkeiten der Entwässerung untersucht. Mit dem Kreis Unna sowie mit der Bezirksregierung Arnsberg wurde abgestimmt, dass die an die öffentliche Grünfläche angrenzenden Grundstücke im mittleren und westlichen Abschnitt des Plangebietes ihre Oberflächenwässer in den noch zu ertüchtigenden Graben mit Weiterführung in den Kuhbach einleiten. Die Oberflächenwässer der übrigen Grundstücke sollen in das vorhandene Mischsystem eingeleitet werden. Die überarbeitete Entwässerungsvoruntersuchung wurde durch den Kreis Unna freigegeben. Im Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen getroffen.
	Es werden Hinweise bezüglich des anfallenden Schmutzwassers gegeben.	Die Hinweise sind im Entwässerungskonzept berücksichtigt. Festsetzungen im Bebauungsplan ergeben sich nicht.
	Es werden Hinweise bezüglich der Erlaubnispflicht bauzeitlicher Grundwasserabsenkungen gegeben.	Dem Hinweis wird gefolgt, es erfolgt eine Aufnahme als Hinweis in den Bebauungsplan.
	Artenschutz: Es wird darauf hingewiesen, dass alle Maßnahmen des Artenschutzgutachtens verbindlich umgesetzt bzw. entsprechend insbesondere während der Abbruch-, Erschließungs- und Bauphase kontrolliert würden.	Die konkrete Umsetzung der Maßnahmen des Artenschutzgutachtens betrifft die Bauausführung. Es erfolgt eine Weitergabe an den Vorhabenträger mit Festschreibung in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB.
	Grünstrukturen: Es wird angeregt, die Bäume innerhalb der öffentli-	Der Anregung wird nicht gefolgt. Es handelt sich um eine Vielzahl von

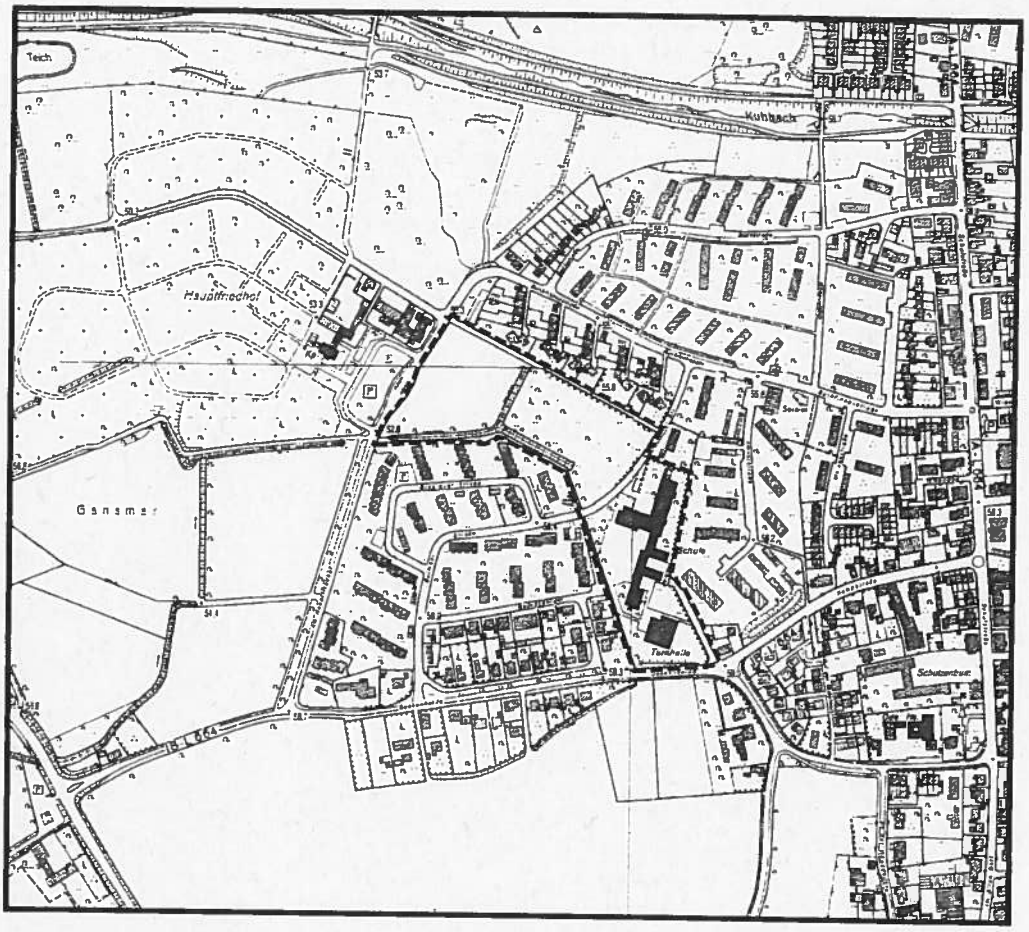
Bebauungsplan Nr. WD 118 „Berliner Straße“ Hier: Verfahrensschritt „Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Nr.3 BauGB **-Abwägung-**		
Behörde	**Stellungnahme**	**Abwägung**
	chen Grünfläche als „zu erhalten“ festzusetzen.	Bäumen, die sich innerhalb der öffentlichen Grünfläche befinden und somit im öffentlichen Eigentum verbleiben. Der Erhalt der Grünstrukturen ist Teil der Ziele des Bebauungsplanes und der Grund der Festsetzung der öffentlichen Grünflächen.
Gemeinschaftsstadtwerke Kamen, Bönen, Bergkamen –GSW-	Es wird eine Versorgung des Plangebietes mit Fernwärme angeregt, da durch den Abriss der Heideschule eine zusätzliche Versorgungskapazität entstünde. Es wird eine festzusetzende Leitungstrasse im östlichen Bereich des Plangebietes vorgeschlagen.	Die Fernwärmeversorgung wird ermöglicht. Eine Festsetzung i.S.v. § 9 (23b) BauGB erfolgt nicht. Der Anregung um Festsetzung einer Leitungstrasse wird gefolgt durch Festsetzung eines entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Versorgungsträger.
LWL, Archäologie für Westfalen, Olpe	Es erfolgt der Hinweis, dass im Plangebiet nach Denkmalschutzgesetz NRW vermutete Bodendenkmäler lägen. Demnach sei die Fläche bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen genauso zu behandeln wie eingetragene Bodendenkmäler. Der Planbereich sei daher vor Erschließung durch Baggersondagen, unter Begleitung des LWL, zu überprüfen. Es wird auf weitere einzuhaltende Bedingungen hingewiesen. Ferner wird um Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplan gebeten.	Dem Hinweis wird gefolgt durch Aufnahme eines entsprechenden Hinweises im Bebauungsplan.

Anlage 5 zur Drucksache Nr. 11/1295



Stadt Bergkamen

Bebauungsplan Nr. WD 118 „Berliner Straße“



Begründung

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 Art der baulichen Nutzung 7

6.2 Maß der baulichen Nutzung 7

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 8

6.4 Flächen für den Gemeinbedarf 8

6.5 Erschließung und ruhender Verkehr 9

6.6 Grünflächen 10

6.7 Höhenlage baulicher Anlagen 10

6.8 Flächen für die Abwasserbeseitigung 10

7. Gestalterische Festsetzungen 10

7.1 Dachformen und Dachneigung 10

7.2 Dachaufbauten 11

7.3 Einfriedung 11

8. Umweltbelange 11

8.1 Schutzgut Mensch 11

8.2 Bodenschutz/ Grundwasserschutz 12

8.3 Artenschutz 13

8.4 Klimaschutz 14

9. Sonstige Belange 15

9.1 Ver- und Entsorgung 15

9.2 Öffentlicher Personennahverkehr 17

9.3 Soziale Infrastruktur 17

9.4 Denkmalpflege und Bodenarchäologie 17

9.5 Kampfmittel 18

9.6 Bergbau 18

9.7 Altlasten 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 Flurstückes 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.

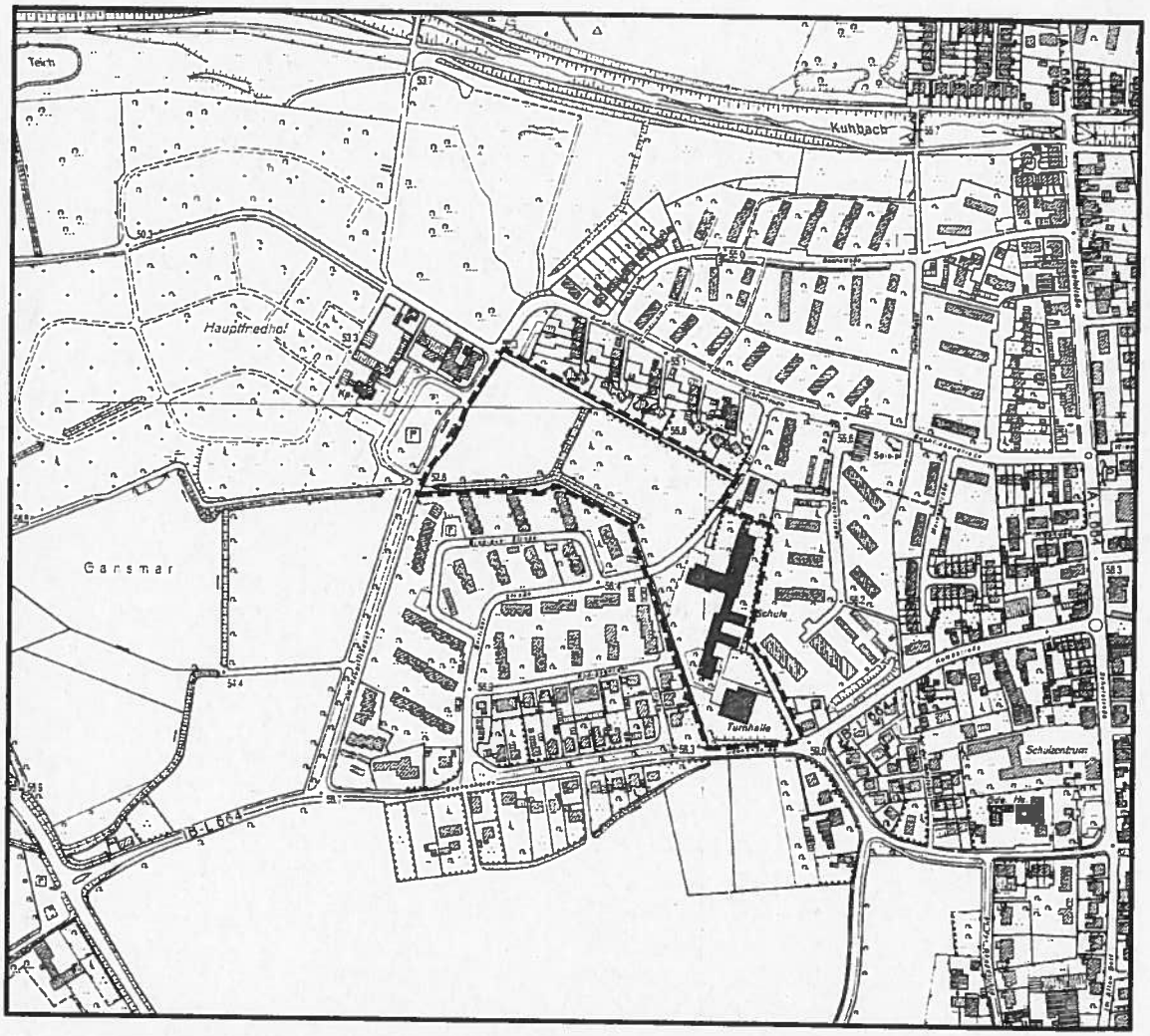


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. WD 118 „Berliner Straße“

2. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung von Wohnbauflächen sowie Erhalt und Entwicklung von Grün- und Wegestrukturen, die an bereits vorhandene Strukturen anschließen und zur Aufwertung des Stadtteils beitragen sollen. Vorgesehen ist eine Bebauung mit Einzel-, Doppel- und wenigen 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 der 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 qualitätsvoll 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 aufgege-

benen 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.

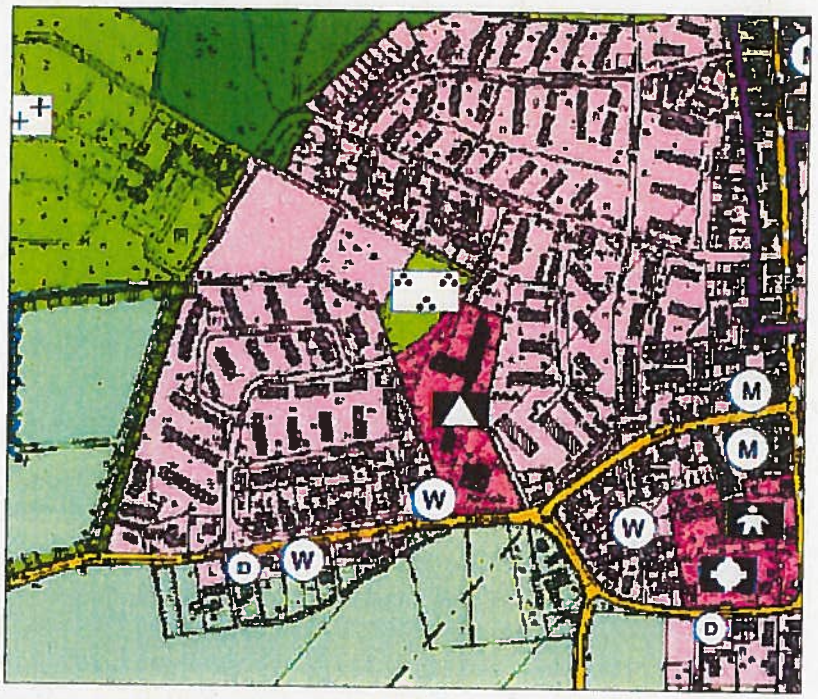


Abbildung 3: Flächennutzungsplan - Ausschnitt

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 qualitätsvollen 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 Emscher 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 Bebauungskonzept 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 einedort 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 Geländeniveaus nicht zulässig. Ausnahmsweise können Gebäudeteile in wasserdichter Ausbauweise 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 Einfriedigung 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 qualitätsvoller 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 Bodenuntersuchung[2] 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 –Detailerkundung[3] 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 Habitateignung 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 Entwässerungsvoruntersuchung[6] 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 Grünflache angrenzenden Baugrundstücke ist die Einleitung der Oberflächenwässer in das Grabensystem vorgesehen. Die Einleitung 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 Fläche 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 Bauschuttauffüllung 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, verfüllt. 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 Bodenuntersuchung[7] 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 Eingrenzung[8] 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 m²	0,82 ha	15,5 %
Flächen Abwasserbeseitigung	0,16 ha	3,0 %
Öffentl. Grünfläche	0,93 ha	17,6 %
Gesamtfläche	**5,3 ha**	**100 %**

20.08.2018

gez.

Reichling