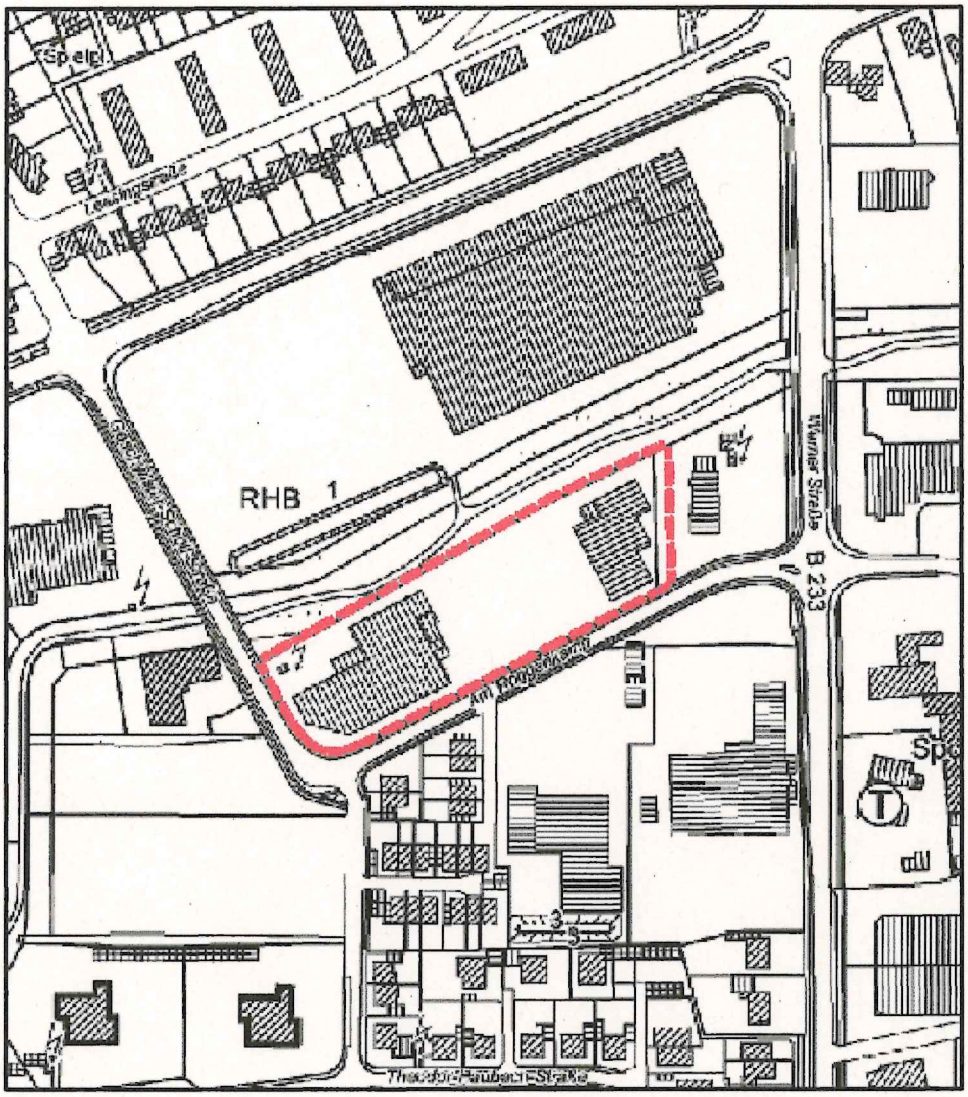
Anlage 4 zu TOP 7 öffentl. Teil
Haupt- und Finanzausschuss vom 08.06.2022



Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. BK. 126
"VEP Nahversorgungsstandort – „Am Roggenkamp"
gemäß § 2a
in Verbindung mit §§ 12 und 13a Baugesetzbuch (BauGB)

(Entwurf, Stand 20.05.2022)

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verzichten wir auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen weiblich, männlich und divers. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Inhaltsverzeichnis

1. Beschreibung des Planbereiches ... 3
2. Planungsrecht ... 3
3. Anlass und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ... 4
4. Städtebauliches Konzept ... 5
5. Festsetzungen zur baulichen Nutzung ... 6
   - 5.1 Art der baulichen Nutzung ... 6
   - 5.2 Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise ... 9
   - 5.3 Baugestalterische Festsetzungen ... 10
   - 5.4 Anpflanzungsfestsetzungen ... 10
   - 5.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ... 11
6. Verkehrserschließung und Regenwasserbeseitigung ... 11
   - 6.1 Verkehrliche Anbindung ... 11
   - 6.2 Ruhender Verkehr ... 12
   - 6.3 Öffentlicher Personennahverkehr ... 12
   - 6.4 Verkehrsuntersuchung ... 12
7. Ver- und Entsorgung ... 13
   - 7.1 Gas, Wasser, Strom ... 13
   - 7.2 Löschwasserversorgung ... 13
   - 7.3 Abwasser- und Regenwasserableitung ... 13
8. Lärmemissionen: Lebensmittelvollsortimenter, Stellplätze und Verkehr ... 14
9. Boden/ Altlasten/ Kampfmittel ... 15
10. Umweltbelange/ Umweltverträglichkeitsvorprüfung ... 17
11. Klimaschutz/ Energieeffizienz ... 19
12. Sonstige Belange/Hinweise ... 19
13. Kosten ... 20
14. Städtebauliche Daten ... 20
15. Gutachten ... 20

Verfasser: Architekturbüro Bieber, Hagener Str. 31, 44225 Dortmund

1. Beschreibung des Planbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. BK 126 "VEP Nahversorgungsstandort Am Roggenkamp", umfasst die Flurstücke 882, 890, 893, 895, 896, 898, 900, 901 und 904 in Flur 4, Gemarkung Bergkamen. Er hat eine Flächengröße von rund 8933 m². Der Gehwegstreifen, der an die Stadt Bergkamen veräußert werden soll, ist dabei bereits in Abzug gebracht worden. Das Gebiet ist relativ eben, weist aber ein geringes Ost-Westgefälle von ca. 0,60 m Höhenunterschied auf. Das Plangebiet wird bislang als Nahversorgungsstandort genutzt. Die im Bestand vorhandene Fläche ist größtenteils versiegelt und in den Randbereichen mit Bodendeckern und Bäumen begrünt.

Die nördliche Grenze des Plangebietes wird durch eine öffentliche Grünfläche (Weißdornhecke) auf der Trasse des verrohrten Kuhbachs gebildet. Weiter im Norden grenzt an diese Grünfläche der Baumarkt der Firma Globus. Die dazugehörige Stellplatzanlage orientiert sich zur Geschwister-Scholl-Straße und wird von dieser erschlossen.

Die Westgrenze bildet die Geschwister-Scholl-Straße. Die Südgrenze ist die Straße Am Roggenkamp.

Im Osten grenzt das Plangebiet an die westliche Grenze des Flurstücks 882 in Flur 4, Gemarkung Bergkamen, östlich davon befindet sich ein Fast-Fastfood-Restaurant mit Autoschalter.

2. Planungsrecht

Landesentwicklungsplan NRW / Regionalplan

Der Landesentwicklungsplan NRW, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, legt in seiner Fassung aus dem Jahr 2019 Ziele und Grundsätze für den großflächigen Einzelhandel fest.

- Gemäß Ziel 6.5-1 dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen festgesetzt werden.
- Gemäß Ziel 6.5-2 dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen festgesetzt werden.
- Gemäß Ziel 6.5-3 dürfen durch die Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund, Westlicher Teil Dortmund - Kreis Unna - Hamm stellt das Plangebiet als "Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)" dar.

Der in Aufstellung befindliche neue Regionalplan Ruhr sieht im Änderungsbereich für das Plangebiet weiterhin die Festlegung als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ vor. Bis zum Inkrafttreten des Regionalplanes für das Ruhrgebiet gelten die bestehenden Regionalpläne.

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Bergkamen wird der Standort als „Zentraler Versorgungsbereich Am Roggenkamp“ geführt.

Die in Ziel 6.5-1 und 6.5-2 vorgegebenen landesplanerischen Kriterien sind damit erfüllt.

Flächennutzungsplan

Der seit dem 02.07.2014 rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bergkamen stellt den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als „Gemischte Baufläche“ (M) dar. Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Grünverbindung „Kuhbachtrasse“ ist als öffentliche Grünfläche - Parkanlage auf der Trasse des unterirdischen Kuhbachs abgegrenzt. Oberhalb der öffentlichen Grünfläche, im Norden, ist ein Sondergebiet „Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Baumarkt“ ausgewiesen.

Quelle: Stadt Bergkamen (2014)

Die Nachbarschaft im Westen sowie Teilbereiche im Süden stellen Wohnbauflächen (W) dar. Weitere Teilbereiche im Süden als auch im Osten angrenzend, werden als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, durch die Darstellung SO-Gebiet und Nahversorgungsbereich „Am Roggenkamp“ angepasst.

Bebauungspläne

Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. OV 95 „Werner Straße / Kuhbach“, der am 28.09.1994 Rechtskraft gem. § 10 (3) BauGB erlangt hat. Die Festsetzungen des neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ersetzen in seinem Geltungsbereich in Zukunft die Festsetzungen des B-Planes Nr. OV 95.

Landschaftsplan

Dieser Teil des Stadtgebietes liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 2 des Kreises Unna – Werne-Bergkamen. Für das Plangebiet sind keine Festsetzungen getroffen worden.

Umweltverträglichkeitsvorprüfung

Das beschleunigte Verfahren (§ 13a (1), Satz 4 BauGB) erfordert die Prüfung, ob Schutzgüter gefährdet oder eingeschränkt werden (siehe hierzu Punkt 9).

3. Anlass und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Das geplante Vorhaben ersetzt den vorhandenen Lebensmittelvollsortimenter und den Getränkemarkt im Gebiet "Am Roggenkamp". Der vorhandene Markt weist erhebliche Bauschäden auf und entspricht in seiner baulichen Substanz nicht mehr den Anforderungen des Betreibers und auch nicht den Kaufbedürfnissen der Kunden. Gleichzeitig wird in der neuen Betriebsstätte die Verkaufsfläche auf 2500 m² erweitert. Das Verfahren dient der Schaffung des erforderlichen Planungsrechts zur Realisierung des skizzierten Vorhabens. Die Verkaufsfläche übersteigt die Grenze zur Großflächigkeit, so dass die Ausweisung als Sondergebiet erforderlich ist (§ 11 Abs. 3 BauNVO, Satz 1, Nr. 2).

Vorhabenträger

Der Vorhabenträger ist die Albany und Siag Gewerbe 1 GbR, Sophienstraße 19 in 10178 Berlin. Er hat am 05.05.2021 einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB gestellt. In seiner Sitzung vom 24.06.2021 nahm der Rat das Konzept des Vorhabenträgers zur Kenntnis und beschloss die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. BK 126 „VEP Nahversorgungsstandort Am Roggenkamp" sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren.

Der Vorhabenträger hat gegenüber der Verwaltung dargelegt, dass er bereit und in der Lage ist, das Vorhaben zu planen und zu realisieren. Der Vorhabenträger ist über die im VEP überplanten Grundstücke verfügungsberechtigt.

Bis zum Satzungsbeschluss wird dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Lageplan mit Ansichten und Schnitten des Vorhabens sowie ein Durchführungsvertrag beizufügen.

Verfahren

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. BK 126 "VEP Nahversorgungsstandort Am Roggenkamp" erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Innenentwicklung sowie der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sowie der Wiedernutzbarmachung von Flächen.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Plangebietes liegt unter 20.000 m² (Hinweis: Plangebietsgröße ca. 0,9 ha).
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) verbunden.

Es sind keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Plangebietes für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der bislang in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant.
Mithin ergibt sich keine Notwendigkeit zur Vorprüfung des Einzelfalles (überschlägige Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen) gemäß Anlage 2 zu § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB. Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann somit entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlich unerheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der Flächennutzungsplan nach § 13a Abs. 2, Ziffer 2 berichtigt.

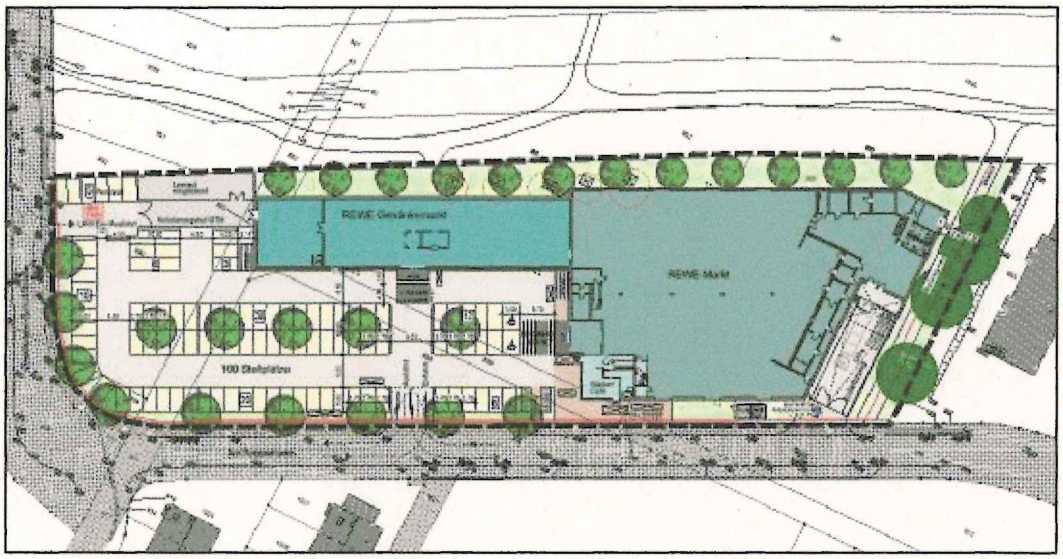
4. Städtebauliches Konzept

Die Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenter innerhalb des Plangebiets erfolgt im Osten der Fläche. Der langestreckte Getränkemarkt wird Richtung Westen an den Lebensmittelvollsortimenter angebaut. Die Stellplatzfläche mit rd. 100 Stellplätzen befindet sich zwischen der westlichen Geschwister-Scholl-Straße und den beiden zusammenhängenden Gebäudekörpern. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt, wie bereits im Bestand, über die Straße Am Roggenkamp etwa mittig zum Plangrundstück.

Die Einfahrt liegt unmittelbar der Zufahrt zur Wohnbebauung im Süden gegenüber, sodass sich eine "Kreuzung" ausbildet.

Flächen für Fahrradstellplätze sind in der Nähe des Eingangsbereiches des Marktes vorgesehen. Der im Norden verlaufende Fahrradweg erhält östlich des Gebäudekörpers eine neue Anbindung zum geplanten Markt. Auf der Stellplatzanlage sind Baumpflanzung mit einem Baum je 5 Stellplätze vorgesehen.

Der Verkaufsraum ist ein eingeschossiger Gebäudetrakt, mit einem extensiv begrünten Flachdach in West-Ost-Richtung. Der Eingangsbereich des Marktes befindet sich an der Westseite des Gebäudes, der Eingang des Getränkemarktes an der Südseite. Beide Eingänge sind den Stellplätzen zugewandt. Die Anlieferungsvorgänge erfolgen für den Getränkemarkt, wie im Bestand, an der Westseite von der Geschwister-Scholl-Straße aus. Der Lebensmittelvollsortimenter wird auf der südöstlichen Gebäudeseite, von der Straße am Roggenkamp, beliefert. Hier befindet sich eine Laderampe.



Lageplan unmaßstäblich (Stand 08.12.2021)

5. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der geplante Lebensmittelvollsortimenter, mit den zugehörigen Stellplätzen, wird als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Lebensmittelvollsortimenter mit Getränkemarkt" gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Zur Verbesserung des öffentlichen Gehweges an der Geschwister-Scholl Straße und Am Roggenkamp wird ein ca. 50 cm breiter Grundstücksstreifen an die Stadt verkauft und damit den vorhandenen Geh- und Radweg zu verbreitern. Da die bisherige fußläufige Verbindung vom Fuß- und Radweg des Kuhbachs auf das Grundstück des Vorhabenbereiches durch den Neubau unterbrochen wird, ist ein neuer öffentlicher Fuß- und Radweg östlich des geplanten Gebäudes vorgesehen. Dieser trägt zu einer Verbesserung der öffentlichen Infrastruktur und Wegeverbindungen im größeren Umfeld des Plangebietes bei.

Als maximal zulässige Verkaufsfläche sind 2500 m² festgesetzt. Für die geplante Verkaufsflächenerweiterung wurde eine gutachterliche Verträglichkeitsanalyse des Büros BBE (2021) erstellt, die bestätigt, dass der neu aufzustellende Verbundstandort des REWE-Supermarkts mit Getränkemarkt, im zentralen Versorgungsbereich Am Roggenkamp, bereits heute den größten Lebensmittelanbieter darstellt. Auch wenn sich der auf der gegenüberliegenden Straßenseite gelegene Aldi-Discountmarkt außerhalb der räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches befindet, ist er funktional diesem ebenfalls zuzuordnen. Ergänzt wird das nahversorgungsrelevante Angebot innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von dem an der Werner Straße gelegenen Getränkemarkt Torkler, zwei weiteren Bäckereien, einer Metzgerei sowie einem Tankstellenshop.

Bei der Einschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte gehen die Gutachter des Büros BBE (September 2021) davon aus, dass sich der weit überwiegende Teil der zu erwartenden Umsatzverlagerungen gegenüber den nahegelegenen Lebensmittelmärkten in Bergkamen einstellen wird und im Wesentlichen die gegenüberliegende Aldi-Filiale betreffen wird. Mit rd. 3 % fallen die Umverteilungen aber gering aus und werden keinesfalls den Fortbestand des Mitanbieters gefährden.
Darüber hinaus wird die gesteigerte Attraktivität des Vorhabenstandorts auch bei den im zweigeteilten Hauptzentrum der Stadt Bergkamen ansässigen Wettbewerbern zu Umsatzeinbußen führen. Diese nehmen mit rd. 2 % („Hauptzentrum Präsidentenstraße") bzw. 3 % („Hauptzentrum Rathausviertel") aber nur geringe Größenordnungen ein und werden keinen der dort gelegenen Lebensmittelmärkte in seiner Wirtschaftlichkeit gefährden können.

Dies vor allem auch deswegen, da sich die Wettbewerbssituation des am Berg-Karree geplanten Edeka-Supermarkts durch die zwischenzeitlich erfolgte Schließung von Kaufland deutlich entspannt hat.

Insgesamt wird durch das Vorhaben kein zentraler Versorgungsbereich in seiner Tragfähigkeit und Funktionalität gestört. Die projektierte Neuaufstellung des REWE-Verbundstandortes führt zu einer gesicherten langfristigen Nahversorgung der Wohnbevölkerung im östlichen Kernstadtgebiet von Bergkamen.

Das Vorhaben ist mit den Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes NRW, in der Fassung aus dem Jahr 2019, in seinen Zielen und Grundsätzen kompatibel. Der Standort des Vorhabens liegt im Allgemeinen Siedlungsbereich und erfüllt in dieser Hinsicht die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes (Ziel 6.5-1). Die weitere Bedingung, die Festsetzung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes in bestehende oder geplanten zentralen Versorgungsbereichen, ist ebenfalls erfüllt. Der Planstandort befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Am Roggenkamp", der als solches weiter eine langfristig gesicherte Versorgungsfunktionen für die lokale Bevölkerung übernehmen wird. (Ziel 6.5-2).

Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass von dem Vorhaben selbst im unterstellten Worst-Case-Szenario nur geringe Umsatzumverlagerungen ausgelöst werden, die keinesfalls den wirtschaftlichen Fortbestand einer der Wettbewerber gefährden werden und zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche führen. Das Beeinträchtigungsverbot wird somit gewahrt (Ziel 6.5-3).

Der etablierte Altstandort Am Roggenkamp muss angesichts seines baulichen Zustandes und dem Gebäudezuschnitt erneuert und auf den Stand der Technik gebracht werden. Diese bauliche Veränderung des Marktes führt weder für die Haushalte noch für die weiteren Einzelhandelsunternehmen zu einer neuen Situation. Beeinträchtigungen können daher ausgeschlossen werden (Ziel 6.5-2, Ziel 6.5-7, Ziel 6.5-8). Mit der, auf dieses Planverfahren folgenden Anpassung des Flächennutzungsplans nach § 13a (2), Nr. 2 BauGB bleibt das Plangebiet faktisch das Zentrum des Nahversorgungsstandortes östlich der Geschwister-Scholl-Straße.

Zulässige Sortimente sind nach dem Einzelhandelsgutachten der BEE (Stand: 2006) auf die Nahversorgung beschränkt. Es sind dies die Sortimente mit den WZ- Nrn.

52.11.1; 52.2	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Fach-Einzelhandel mit Nahrungsmitteln
aus 52.33.2	Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel
aus 52.49.2	Heim- und Kleintierfutter u. a. für Hunde, Katzen, Kaninchen, Meerschweinchen, Hamster und Ziervögel

Die zentrenrelevanten Sortimente dürfen einen Anteil von 10 Prozent der Verkaufsfläche nicht überschreiten. Als zentrenrelevant gelten die Sortimente

WZ-Nr. 2003	**Bezeichnung**
52.33.1	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel
52.41	Haustextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche
52.42	Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren
52.43	Schuhe, Leder- und Täschnerwaren
aus 52.44.2	Wohnraumleuchten (Wand- und Deckenleuchten, Standortleuchten, Tischleuchten)
aus 52.44.3	Haushaltsgegenstände ohne Möbel für Garten und Camping
52.44.4	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
52.44.7	Heimtextilien (ohne Teppiche)
	Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse
52.54.2	Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör
52.45.3	Musikinstrumente und Musikalien
aus 52.47.1	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel ohne Bürobedarf mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung
52.47.	Bücher und Fachzeitschriften
52.47.2	Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse,

	Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
52.48.5	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
52.48.6	Spielwaren
aus 52.49.1	Schnittblumen
aus 52.49.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere außer Heim- und Kleintierfutter
52.49.3, 52.49.4	Augenoptiker, Foto- und optische Erzeugnisse
52.49.5	Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software
52.49.6	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
aus 52.49.8	Sportartikel (ohne Campingartikel und Campingmöbel)
52.50.1, 52.50.2	Antiquitäten und antike Teppiche, Antiquariate

Quelle: BBE 2006

5.2 Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise

Grundflächenzahl
Für das ausgewiesene Sondergebiet wird die zulässige überbaubare Grundfläche auf 7565 m² festgelegt. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt gerundet 0,85.

Mit der Stellplatzanlage und sonstigen befestigten Flächen, wie den Anlieferungen und Fuß- und Radwegen, wird nach § 19 Abs. 4 BauNVO die höchst zulässige Grundflächenzahl von 0,8 in den Sondergebieten überschritten. Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass durch die Grundfläche von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie sonstigen befestigten Flächen die GRZ von 0,8 bis zu einer GRZ von 0,85 überschritten werden darf.
Der Neubau des REWE-Supermarktes mit Getränkemarkt und der modernen Flächengestaltung, verbunden mit einem ausreichenden Angebot an Stellplätzen, im Bereich des zentralen Versorgungsbereiches in Bergkamen, ist aus städtebaulicher Sicht zum Erhalt des Standortes wünschenswert. Die Grundstücke sind in der Bestandsbebauung bereits jetzt überwiegend versiegelt.
Die Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächenzahl durch die Stellplatzanlage wird daher als städtebaulich vertretbar angesehen. Die Versiegelung der Flächen soll teilweise über die geplanten Gründächer des REWE-Supermarktes mit Getränkemarkt funktional ausgeglichen werden. Die Gesamtgröße der geplanten Gründachflächen beträgt ca. 3280 m². Somit kann sichergestellt werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachhaltige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Höhe baulicher Anlagen
Im Baufeldes SO-Gebietes wird eine maximale Oberkante (OK max.) des geplanten Gebäudes (REWE-Supermarkt und Getränkemarkt) mit max. 75,00 m über Normalhöhennull (üNHN) festgesetzt. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 7,50 m bezogen auf die geplante Bezugshöhe von 67,50 m üNHN.
Im Eingangsbereich des REWE-Supermarktes wird die maximale Oberkante der Attika mit 78,00 m über Normalhöhennull (üNHN) fixiert, das entspricht einer mittleren

Höhe des Gebäudes von max. 11,50 m. Durch diese Festsetzung soll eine Akzentuierung des Eingangsbereichs zur Straße hin ermöglicht werden und den Gebäudekörper strukturieren.

Abweichende Bauweise
Unter Berücksichtigung der erforderlichen Gebäudedimensionen wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Danach sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig und Gebäude dürfen einseitig ohne Grenzabstand (südliche Grundstücksgrenze) errichtet werden. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen geregelt.

5.3 Baugestalterische Festsetzungen

Durch gestalterische Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass sich die im Zuge der Neubebauung entstehenden Gebäude hinsichtlich ihrer Form in die Umgebung einfügen. Da das Plangebiet und die Umgebung einen sehr heterogenen Charakter haben, beschränken sich die gestalterischen Festsetzungen auf Festsetzungen zur Dachausbildung und zur Zulässigkeit von Werbeanlagen.

Dachneigung
Die Dachneigung wird aufgrund des geplanten extensiven Gründaches mit maximal 5° festgesetzt und tritt gestalterisch in den Hintergrund.

Werbeanlagen
Die Werbeanlagen müssen zurückhaltend gestaltet werden.
Die Anlagen bzw. Displays müssen im Zusammenhang mit dem Gebäude stehen und sind auf den Namen/Logo des Unternehmens beschränkt. Anlagen mit Laufschriften, bewegten Lichtern oder Blinkintervallen sind nicht zulässig. Zulässig sind zudem maximal 5 Fahnenmasten mit dem Firmenlogo oder Firmenschriftzug bis zu einer Höhe von 72,50 m über NHN im Einfahrtbereich der Stellplatzanlage (=5,00 m ab festgesetzter Bezugshöhe 67,50 m üNHN).
An dem mit (W) gekennzeichneten Standorten ist jeweils eine Werbestele mit einer max. Höhe von 5,00 m und einer Breite von max. 2,00 m zulässig (mit der unteren festgesetzten Bezugshöhe von 67,50 m üNHN liegt die OK max. bei 72,50 m üNHN).
Bei der Installation flächenwirksamer künstlicher Beleuchtung (z. B. Parkplatzbeleuchtung, Lichtquellen für die Werbung) ist zu beachten, dass diese zum Schutz der umliegenden Bebauung dem allgemeinen Stand der Technik entspricht (Blendschutzvorrichtung, um eine Beleuchtung mit Fernwirkung zu vermeiden).

5.4 Anpflanzungsfestsetzungen

Der Randbereich des Gebietes zu den Straßenverkehrsflächen soll begrünt werden. Konkrete Festsetzungen / Regelungen zu der Begrünung werden im Rahmen eines Begrünungskonzeptes bis zum Satzungsbeschluss erstellt.

Im Zuge des Neubaus müssen fünf Bäume im nördlichen Bereich des Plangebietes gefällt werden. Diese sind zu ersetzen. Im Rahmen von Klimaanpassungsmaßnahmen sind zudem je 5 Stellplätze ein hochstämmiger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Fassadenbegrünung an der Nord- bzw. Ostfassade kann dabei jeweils einen Baum ersetzen.
Entsprechend eines noch zu erstellenden Begrünungsplans wird im Folgenden eine Pflanzliste definiert.

Sowohl zur Verbesserung des Mikroklimas als auch der verzögerten Regenwasserableitung ist eine extensive Dachbegrünung vorgesehen. Die Sedum-Moos-Kraut-Vegetation wird mit einer mindestens 8 cm mächtigen Vegetationstragschicht ausgebildet und nach den geltenden Regeln der Technik umgesetzt.

Die Orchidee Epipactis helleborine ist gemäß Kartierung des NABU´s (Stand 2021) an einigen Standorten entlang der Kuhbach-Trasse, nördlich und außerhalb des Plangebietes, festgestellt worden. Sollte eine natürliche Ausbreitung auf der Plangebietsfläche erfolgen, darf diese nicht beseitig werden und es müssen Maßnahmen zum Erhalt erfolgen. Zur Pflege hat eine zweimal-jährliche Mahd außerhalb der Wuchszeit von Mai bis August stattzufinden; weiterhin ist eine Verbuschung zu vermeiden.

5.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Im westlichen und südwestlichen Plangebiet ist eine Stellplatzanlage vorgesehen. Direkt angrenzend an den Getränktemarkt (westliches Gebäude) ist ein Anlieferungshof mit einer Maximalgröße von 300 m² geplant. Der Anlieferungshof soll blickdicht mit einer Umzäunung ausgeführt werden, die maximal 2,50 m hoch sein darf. Damit wird eine Einsehbarkeit verhindert und ein Überklettern und Diebstahl von lagernden Getränkeflaschen und –kisten vermieden.
Weitere Nebenanlagen und Garagen sind nicht zulässig.

6. Verkehrserschließung und Regenwasserbeseitigung

6.1 Verkehrliche Anbindung

Die direkte Lage an der Straße „Am Roggenkamp" ermöglicht eine Anbindung des Plangebiets an das örtliche Straßennetz. Es handelt sich hier um eine Nebenstraße, die im Westen über die Geschwister-Scholl-Straße an die Landwehrstraße (L664) anschließt und den Standort mit dem Ortskern von Bergkamen verbindet.
Eine Anbindung an das überörtliche Straßennetz ist im Osten über die Werner Straße (B233) gegeben. Das Grundstück selbst wird über eine ca. 9,00 m breite Ein- und Ausfahrt von der Straße „Am Roggenkamp" aus erschlossen. Im Westen der Geschwister-Scholl-Straße befindet sich die Getränkeanlieferung und im Südosten, in der Straße am Roggenkamp, die Anlieferung des Vollsortimenters. Beide Anlieferungen können direkt von den angrenzenden Straßen angefahren werden, wodurch die PKW- und LKW-Verkehre klar voneinander getrennt werden.
Die Stadt beabsichtigt vom Investor einen ca. 50 cm breiten Grundstückstreifen auf der kompletten Länge der Grundstücksgrenze zum Straßenraum zu erwerben um den vorhandenen städtischen Fuß- und Radweg zu verbreitern. Nördlich des Plangebietes verläuft die Kuhbachtrasse, eine viel genutzte Fuß- und Radwegeverbindung der Ost-West-Achse durch Bergkamen.
An der östlichen Grenze, zwischen dem bestehenden Fast-Food-Restaurant und dem geplanten Vollsortimenter wird ein neuer öffentlicher Fuß- und Radweg geplant, der eine direkte Anbindung der Kuhbachradweges an das neue Geschäftszentrum gewährleistet. Durch die Lage des Plangebietes zu den westlichen Wohngebieten wird im Bereich der LKW-Zufahrt des Getränkemarktes ein weiterer Durchgang/Durchweg für den Fuß- und Radverkehr auf die Stellplatzanlage geschaffen um eine Anbindung zu gewährleisten.
Angrenzend an die LKW-Zufahrt des Getränkemarktes werden 5 Mitarbeiterstellplätze errichtet, die von der restlichen Stellplatzanlage abgekoppelt sind.
Zur Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen des Objektes ist ein Verkehrsgutachten erstellt worden (siehe Pkt.6.4 dieser Begründung).

6.2 Ruhender Verkehr

Dem Lebensmittelvollsortimenter mit Getränkemarkt werden insgesamt 100 Stellplätze zugeordnet. Dies entspricht einem Verhältnis von ca. 1 Stellplatz / 25 m² Verkaufsfläche. Vor dem Eingang werden zwei Stellplätze für Menschen mit körperlichen Einschränkungen eingerichtet. Mit Ausrichtung auf zukünftige Entwicklungen werden zusätzlich 2 Stellplätze mit E-Ladestadion für PKW´s berücksichtigt, deren Lage im weiteren Planungsprozess noch konkretisiert wird. Die Fahrradstellplätze sind ebenfalls in der Nähe des Eingangs angeordnet.

6.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Im Umfeld der Projektfläche gibt es unterschiedliche Anbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Das Einzugsgebiet einer Bushaltestelle wird als gut bewertet, wenn ein Radius von 300 m nicht überschritten wird.

Die Projektfläche liegt am Rand der Einzugsgebiete der Bushaltestellen „Auf der Alm", „Grüne Insel" und „Werner Straße".

Die Bushaltestelle „Auf der Alm" an der Landwehrstraße (L664) wird stündlich von dem Schnellbus S20 jeweils in Richtung Lünen und Hamm angedient. Die Haltestelle „Grüne Insel" an der Büscherstraße wird im 20-min-Takt von der Buslinie C11 mit dem Busbahnhof Bergkamen verbunden. Die Haltestelle „Werner Straße" wird von den Buslinien S20, R82, R13,193, D86, 124 und 128 angedient. Das bedeutet, dass die Haltestelle stündlich in Richtung Lünen (S20), Hamm-Herringen (S20), Bergkamen Busbahnhof (R82) und Werne Krankenhaus (R82) angedient wird. Halbstündlich wird zusätzlich der Bahnhof Kamen (R13) und der Busbahnhof Bergkamen (R13) bedient. Bei den restlichen Linien handelt es sich um einen Taxibus (T 35) und Schulbusse. Somit ist der Lebensmittelvollsortimenter mit Getränkemarkt mittels öffentlicher Verkehrsmittel gut zu erreichen.

6.4 Verkehrsuntersuchung

Für das geplante Vorhaben wurde zum Nachweis der Verkehrsqualität eine Verkehrserhebung veranlasst, welche nach der Pandemiebereinigung Verkehrsstärken von ca. 5.250 Kfz/Tag auf dem Querschnitt der Straße „Am Roggenkamp" prognostiziert. Aus der Verkehrserhebung des vorhabenbezogenen Verkehrsaufkommens ergibt sich, dass durch das Bauvorhaben mit einem täglichen Mehrverkehr von 404 Kfz/Tag zu rechnen ist. Die samstägliche Spitzenstunde, zwischen 12 Uhr und 13 Uhr, führt zu einem stündlichen Mehrverkehrsaufkommen von 49 Kfz/h. Es ergibt sich für den Zielverkehr eine Verteilung von 55 Prozent aus Richtung Osten und 45 Prozent aus Richtung Westen. Für den Quellverkehr ergibt sich eine Verteilung von 75 Prozent in Richtung Westen und 25 Prozent in Richtung Osten. Der deutliche Unterschied bei den Richtungsverteilungen lässt sich mit der vorgeschriebenen Fahrtrichtung Süden an der östlich gelegenen Einmündung Werner Straße (B233) / Am Roggenkamp erklären.

Grundstückszufahrt

In der Neuplanung wird die Stellplatzzufahrt etwas in Richtung Westen verschoben. Die Verkehrsströme auf der Straße Am Roggenkamp und der REWE-Stellplatzzufahrt werden mit der Qualitätsstufe A bewertet. Durch die Verschiebung der Zufahrt entsteht eine auseinandergezogene Kreuzung, wodurch diese mit der Qualitätsstufe B bewertet wird. Die Berechnungen weisen nach, dass die Leistungsfähigkeit ohne Einschränkungen gegeben ist.

Die geplante Zufahrt zum Kundenparkplatz kann an der vorgesehenen Stelle errichtet werden. Eine bauliche Veränderung der Straße ist aus verkehrstechnischer Sicht nicht erforderlich.

Schleppkurven/ Sichtbeziehungen
Die Nachweise der Schleppkurven und Sichtbeziehungen ergeben, dass die geplante Zufahrt zum Kundenparkplatz und die Lieferzufahrten an den vorgesehenen Stellen errichtet werden können. Sowohl für den östlich geplanten Radweg als auch die Zufahrten wird empfohlen, bei der Bepflanzung und Gebäudegestaltung darauf zu achten, dass eine Sichtverbindung zwischen den Verkehrsteilnehmern gewährsleistet wird. Bei Rad- und Gehwegüberfahrten müssen Mindestsichtfelder auf einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichtbehinderungen freigehalten werden.

Das Ergebnisse des Verkehrsgutachtens (Büro Duksa[1]) zeigt, dass die Umplanung des Objektes eine Zunahme des Verkehrs zur Folge hat, dass aus verkehrstechnischer Sicht aber nichts gegen die geplante Maßnahme spricht.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Gas, Wasser, Strom

Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung des Gebietes wird durch den Anschluss an die vorhandenen Netze in der Geschwister-Scholl-Straße und der Straße Am Roggenkamp sichergestellt. Die Dimensionierung wird mit den Gemeinschaftsstadtwerken Kamen, Bönen, Bergkamen (GSW) abgeklärt. Für die elektrische Versorgung des Nahversorgungsstandortes muss ein Standort für eine Trafostation (Kompaktstation) vorgesehen werden. Hierzu muss eine frühzeitige Abstimmung mit der GSW erfolgen.

7.2 Löschwasserversorgung

Die Gelsenwasser AG/ GSW Wasser–plus GmbH sichert für das Plangebiete mit den vorhandenen Hydranten (siehe Netzplan) einen Grundschutz im Brandfall zu. Es kann eine Löschwassermenge von 96m³/h, bei Verwendung von mindestens 2 Hydranten, entnommen werden. Dies gilt für die Dauer von mindestens 2 Stunden. Ein evtl. erforderlicher Objektschutz kann durch die Gelsenwasser AG/ GSW Wasser–plus GmbH nicht gestellt werden und schließt mögliche daraus resultierenden Ansprüche aus.

7.3 Abwasser- und Regenwasserableitung

Das Abwasser aus dem Vorhaben wird über den vorhandenen Kanal in der Straße am Roggenkamp in Richtung Geschwister-Scholl-Straße in die öffentliche Kanalisation abgeleitet. Das Oberflächenwasser des Plangebiets wird durch zwei vorhandene Hausanschlüsse in den Kanal eingeleitet. Der Anschluss im Westen entwässert in den Kanal in der Geschwister-Scholl-Straße und der im Süd-Osten in den Kanal in der Straße Am Roggenkamp. Für die Notentwässerung der Dachflächen werden Rückhaltevolumen mittels Mulden im Bereich der Grünflächen im Norden und Osten gebildet. Gemäß DIN 1986-100 wurde ein Überflutungsnachweis (Büro Eurofiltrator[2]) erstellt, der einerseits eine Überstaufläche auf dem Parkplatz nachweist und andererseits das verbleibende notwendige Reststauvolumen über einen ca. 90 m langen Stauraumkanal vorhält, bevor es in den Kanal in der Geschwister-Scholl-Straße eingeleitet wird. Die Rückstauvolumen können somit nach DIN 1986-100 auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden.

Die vom RVR aufgeführten Hinweis auf die Belange des Bundesraumordnungsplans Hochwasser (BRPH) werden über die Angaben und Berechnungen im Überflutungs-nachweis eingehalten. Das Objekt befindet sich in keinem überflutungsgefährdeten

[1] Ingenieurbüro Dukas, Verkehrskonzept, Bergkamen (Stand 13.10.2021 und ergänzende Stellungnahme zum Gutachten Stand 08.12.2021)
[2] Eurofiltrator Ingenieurdienstleistung- Anlagenbeschreibung zur Entwässerung mit Überflutungsnachweis Dortmund (Stand 18.01.2022)

Bereich. Der im Norden angrenzende Kuhbach ist verrohrt und stellt somit keine Gefahr für Überflutungen dar.

8. Lärmemissionen: Lebensmittelvollsortimenter, Stellplätze und Verkehr

Die zentralen Emissionen des Lebensmittelvollsortimenters sind die eingesetzten Kühlaggregate, Verdichter usw. und die Anlieferungs- bzw. Entsorgungsverkehre, mit Ladevorgängen, sowie die Fahrzeugbewegungen auf der Stellplatzanlage und die Geräusch-Emissionen durch die Einkaufswagen-Sammelboxen.

Untersucht wurden 9 Immissionsorte im Umfeld des Plangebietes (vgl. Abbildung). Maßstab für die Beurteilung der Immissionspegel sind die Richtwerte für Mischgebiet (MI). Lediglich für die Immissionsorte IP07 + IP08 wurde Allgemeines Wohngebiet (WA) und für den IP 09 Reines Wohngebiet (WR) zugrunde gelegt. Für die Berechnung wurde unterstellt, dass eine Vorbelastung durch weitere umliegende Gewerbebetriebe vorhanden ist, und die vorgegebenen Geräuschimmissions-Richtwerte an den Immissionsorten IP01 bis IP06 ausgeschöpft sind.

An den Immissionsorten IP07 bis IP 09 liegen keinen relevanten Geräuschvorbelastungen im Sinne der TA Lärm vor.

Durch die Umsetzung der empfohlenen Schallschutzmaßnahmen des Büros ITAB[3], können die vorgegebenen Geräuschimmssions-Richtwerte sicher eingehalten werden und die Emissionen des Lebensmittelvollsortimenters bleiben an den untersuchten Immissionspunkten unterhalb der Richtwerte nach TA-Lärm.

Immissionsorte (links) und Emissionsquellen des Vorhabens (rechts)

Quelle: ITAB 2022

Mit Spitzenpegel-Überschreitungen ist nicht zu rechnen. Es ist erforderlich, dass die Fahrwege der Anlieferung und der Stellplatzanlage in Asphalt oder mit eng verlegtem, ungefasten Pflaster ausgeführt werden. Alle Lüftungsanlagen, Verflüssiger und Rückkühlaggregate des Marktes dürfen zusammen einen Gesamtschallleistungspegel von 80 dB(A) gemäß DIN 45681 nicht überschreiten.

Darüber hinaus sind für den Betrieb des Lebensmittelvollsortimenters und Getränkemarktes sogenannte lärmarme Einkaufswagen mit Korbschutzecken, Korbklappendämpfern und ‚Softdrive'-Rollen z.B. der Firma ‚Wanzl' einzusetzen. Sämtliche Warenanlieferungen und Verladetätigkeiten mittels LKW dürfen nur in dem Tageszeitraum von 6:00 bis 22:00 Uhr erfolgen. Die Anlieferung für den Backshop

[3] Büro ITAB, Geräuschimmisions-Untersuchung, Dortmund (Stand 11.05.2022)

darf ausschließlich im Tageszeitraum nach 6:00 Uhr mittels eines Transporters /Klein-LKW´s ≤ 7,5 t erfolgen. Größere Fahrzeuge sind nicht zulässig. Die Pkw-Fahrbewegungen der Kunden und Mitarbeiter dürfen im Tageszeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr auf dem Betriebsgrundstück erfolgen, gemäß der Verkehrsuntersuchung sind lediglich 10 Pkw-Bewegungen (Abfahrten) im Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr berücksichtigt.

Für alle Eingangswerte (Verkehrsaufkommen, Betriebsablauf und Emissionen der Einbauten) wurde jeweils der obere Wert der erwarteten Belastung herangezogen. Die Prognose nimmt daher hinsichtlich der Lärmereignisse die höchste Belastung an.

9. Boden/ Altlasten/ Kampfmittel

Boden

Im September 2021 wurde das Plangebiet durch das Büro M&P Ingenieurgesellschaft[4] differenziert untersucht. In 9 Kleinrammbohrungen und 9 schweren Rammsondierungen, bis zum gewachsenen Boden in ca. 3,00 m bis 4,50 m Tiefe, wurden Proben genommen. Ihre chemische Untersuchung ergab keine Hinweise für handlungs- oder sanierungsrelevante Schadstoffbelastung. Weder die Ablagerungen noch die gewachsenen Böden weisen ein beachtenswertes Schadstoffniveau auf. Bei dem gegenwärtigen Zustand der Fläche ist aus gutachterlicher Sicht von keinem Gefährdungspotential für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser auszugehen.

Das Baugrundgutachten hat mittels der vorgenommenen Bohrungen folgende Bodenschichten auf dem Plangrundstück vorgefunden.

Schicht 1: Aufschüttung

Ab der Geländeoberfläche stehen zunächst heterogene Auffüllungen aus sandigen und z.T. schwach schluffigen Mittel- bis Grobkiesen bzw. z.T. humose und schwach tonige, schwach schluffige bis schluffige und feinkiesige Sande an. Als Fremdstoffe waren Bauschutt, Ziegelbruch und Schlacke enthalten. Die Schichtmächtigkeit variiert zwischen ca. 0,5 und 1,0 m. Ihre Schichtunterkante wurde bei ca. 0,5 bis 1,0 m u. GOK erreicht, was einem Niveau von ca. 66,0 auf 66,5 m NHN entspricht.

Schicht 2: Auelehm:

Im nördlichen Bereich stehen Schluffe mit z.T. schwach tonigen bis tonigen und fein- bis mittelsandigen Nebenbestandteilen an. Zum südlicheren Bereich verschieben sich die Anteile zu tonigen Sanden. Unterhalb der Schluffe und Sande wechselt die Schicht zu z.T. schwach schluffigen und schwach sandigen Tonen.

Die Schichtmächtigkeit variiert zwischen ca. 1,4 und 2,5 m. Ihre Schichtunterkante wurde bei ca. 2,4 bis 3,1 m u. GOK erreicht, was einem Niveau von ca. 64,0 auf 64,9 m NHN entspricht.

Schicht 3: Verwitterungszone:

Die Schicht 2 wird von der Verwitterungszone des Mergelsteins unterlagert, welche hier als steifer, bis fester Ton ansteht. Die erbohrte Schichtmächtigkeit variiert zwischen ca. 0,3 und 1,5 m. Die erbohrte Teufe wurde bei ca. 3 bis 4,5 m u. GOK erreicht, was einem Niveau von ca. 64,0 auf 62,5 m NHN entspricht.

[4] Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Geotechnischer Bericht, Hagen (Stand 10.12.2021)

Die Versickerungsfähigkeit des vorhandenen Bodens ist nicht gegeben.

Der am Plangrundstück vorgefundene Grundwasserstand wird mit maximal 66,30m üNHN benannt.

Aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse muss die Tragfähigkeit des Bodens mittels Bodenpolstern unter den Fundamenten verbessert werden. Aus diesem Grund wird die geplante EFH-Höhe mit maximal 68,00 m üNHN festgelegt um ggf. auf notwendige Höhenanpassungen, aufgrund der schlechten Gründungsverhältnisse, reagieren zu können. Derzeit ist eine EFH-Höhe von 67,50m üNHN geplant.

Es werden Böden im Innenbereich in Anspruch genommen, die heute bereits überwiegend baulich genutzt bzw. versiegelt sind. Die Ziele des Bodenschutzes sind im Baugesetzbuch in § 1 bzw. § 1a geregelt. Danach soll sparsam und schonend mit Grund und Boden umgegangen werden, zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sollen verringert werden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung, Maßnahmen zur Innenentwicklung und Begrenzung der Bodenversiegelung. Dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung" wird durch das Planvorhaben uneingeschränkt Rechnung getragen, indem keine neuen Flächen im Außenbereich, sondern bereits erschlossene und baulich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden.

Altlasten

Die Stellungnahme des Kreises Unna, im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung, hat dazu geführt, dass der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. BK 126 "Nahversorgungsstandort Am Roggenkamp" in das Altlastenkataster des Kreises Unna als Altlastenverdachtsfläche mit der Bezeichnung 11/490 aufgenommen wurde. Diesbezüglich wurden Nachuntersuchungen gefordert.

In dem bisherigen Geotechnischen Bericht des Büros M&P Ingenieur-gesellschaft[5] wurde bisher eine Bodenmischprobe nach LAGA Boden untersucht. Hierbei wurden ausschließlich Einzelproben aus dem Auffüllungsmaterial herangezogen. Im Textteil des Gutachtens war irrtümlicherweise die geogene Probe BP 8/2 in der Mischprobe aufgeführt und wurde in (BP 8/1) korrigiert.

Aus den Rückstellproben wurden vier Mischproben aus den Bodenschichten 1, 2 und 3 erstellt und nach dem Parameterpaket LAGA Boden untersucht.

Im Rahmen der Auswertung werden die Analysenergebnisse den Zuordnungswerten der LAGA-Liste sowie den Prüfwerten der BBodSchV gegenübergestellt.

Demnach sind die Proben insgesamt dem Z2-Wert der LAGA zuzuordnen. Maßgeblich für die Einstufung sind die Parameter PAK und Sulfat.

Im Vergleich mit der BBodSchV ergeben sich keine Überschreitungen der Prüfwerte für den Direktpfad Boden-Mensch (Nutzungsarten Gewerbegebiet, Park-/Freizeitflächen, Wohngebiete). Die Eluatgehalte der Mischproben liegen in der Regel deutlich unter den Prüfwerten der BBodSchV. Im orientierenden Vergleich mit den Prüfwerten der BBodSchV, liegt der Selengehalt der Probe MP 3 (Sandschicht) im Bereich des Prüfwertes bzw. leicht darüber. Alle übrigen untersuchten Parameter liegen unter den jeweiligen Prüfwerten. Die Einzelproben der Mischprobe MP 3 wurden in einer Tiefe zwischen 0,5-1,6 m entnommen.

Im Rahmen der Untersuchungen wurde Grundwasser in der Regel in Tiefen zwischen 2,32 m - 2,9 m unter Geländeoberkante angetroffen. Vereinzelt auftretende, höher liegende Vernässungen (bspw. KRB 5: 1,45 m u. GOK) deuten auf lokales Stau-/Schichtwasser ohne einen direkten Kontakt mit dem tieferliegenden Grundwasser hin. Im Fall einer Selen-Befrachtung und temporären Zusickerung des Stauwassers in das tiefere Grundwasser, durchfließt das Stauwasser verschiedene Bodenschichten unter einhergehenden

[5] Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Geotechnischer Bericht, Hagen (Stand 10.12.2021)

Resorptionsvorgängen, insbesondere in Bereichen mit schluffig-toniger Matrix. Vor diesem Hintergrund und aufgrund des vergleichsweise geringen Selen-Gehaltes im Bereich des Prüfwertes ist eine erhöhte Beaufschlagung des Grundwassers mit Selen für den Ort der Beurteilung nicht abzuleiten. Zusammenfassend ist aus fachgutachtlicher Sicht ein Gefährdungspotential für das Grundwasser über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser nicht zu erkennen.

Gemäß der Kurzstellungnahme des Büros M&P Ingenieurgesellschaft[6] zu den chemischen Nachuntersuchungen sind auf Basis der vorliegenden Daten und Geländesituation aus fachgutachtlicher Sicht keine nennenswerten Gefährdungen bzgl. der Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser erkennbar.

Somit besteht keine Notwendigkeit, das Projekt weiter im Altlastenkataster zu führen. Die abschließende Stellungnahme des Kreis Unna zur Beurteilung der Untersuchungsergebnisse steht jedoch noch aus.

Kampfmittel

Das Plangrundstück liegt im Bereich eines Bombenabwurfgebietes. Sondierungsmaßnahmen der zu bebauenden Flächen und Baugruben sind unter der Anwendung der Anlage 1 TVV, im VEP-Plan gekennzeichneten westlichen Fläche, vor den Baumaßnahmen, zuständigkeitshalber durch den Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD-WL), in Verbindung mit dem Fachbereich Bürgerdienste, Ordnung und Soziales und der Feuerwehr durchzuführen. Die östliche Grundstücksfläche unter dem geplanten Lebensmittelvollsortimenter wurde bereits am 20.05.1994 ohne Befund sondiert und ist von den weiter erforderlichen Sondierungsmaßnahmen ausgeschlossen. Die noch durchzuführenden Sondierungsmaßnahmen werden sich unter dem Getränkemarkt und dem verbleibenden Teil der Stellplatzanlage erstrecken.

10. Umweltbelange/ Umweltverträglichkeitsvorprüfung

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB (siehe Kapitel 3). Eine Umweltprüfung ist daher nicht notwendig. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Die Umweltbelange sind dennoch in der Begründung zum Bebauungsplan zu betrachten.
Eine Umweltverträglichkeitsvorprüfung wurde vom Büro Grünplan[7] erstellt.

Es ergeht bezüglich der zu betrachtenden Schutzgüter folgende Beurteilung:

Artenschutz

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen mit geringer ökologischer Wertigkeit, der überwiegenden Versiegelung und der Lage des Plangrundstücks innerhalb des geschlossenen Siedlungsgebietes ist davon auszugehen, dass es sich bei den vorkommenden Tierarten auf dem Plangrundstück nur um die typischen

[6] Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Kurzstellungnahme zu den chem. Nachuntersuchungen, Hagen (Stand 20.05.2022)
[7] Grünplan, Büro für Landschaftsplanung, Umweltverträglichkeitsvorprüfung, Dortmund (Stand: Mai 2022)

"Allerweltsarten" handelt, die nicht zu den besonders oder streng geschützten Arten ("Planungsrelevante" Arten) gehören. Es ist daher anzunehmen, dass durch die Umsetzung des Vorhabens (Realisierung des Bebauungsplanes) nicht gegen die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG verstoßen wird.

Das Artenschutzgutachten des Büros Grünplan[8] kommt zu dem Ergebnis, dass die geplanten Veränderungen geringfügig sind und die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologisch Vielfalt insgesamt als unerheblich einzustufen sind.

Boden

Im Hinblick auf den Flächenverbrauch und den Schutzbelang "Fläche" ist die Inanspruchnahme einer vorgenutzten Fläche (vorhandener Einzelhandelsstandort mit weitgehend gestörten Böden) inmitten des Siedlungsraumes von Bergkamen positiv zu bewerten. Durch die Umplanung des Einzelhandelsstandortes verändert sich der Anteil an versiegelter Fläche kaum. Die Bebauung führt zu keiner maßgeblichen Neuversiegelung, wodurch keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden zu erwarten sind.

Wasser

Die natürliche Versickerung des Niederschlagswassers ist durch die Versiegelung blockiert. Dieses Wasser wird künftig, wie bereits in der vorhandenen Bestandsbebauung, durch die Kanalisation aufgenommen. Der Eingriff bleibt angesichts der sehr geringen Versickerungsfähigkeit (schluffiger, toniger Lehm) und der geringen zusätzlich versiegelten Flächen ohne erhebliche Auswirkung. Die neu geplante Dachbegrünung kann als Zwischenspeicher für einen Teil des anfallenden Niederschlagswassers fungieren und dient der Kappung von Abflussspitzen und der Entlastung des Kanalsystems.

Natur/Landschaft

Das Plangebiet wird als bestehender Einzelhandelsstandort genutzt und ist durch das REWE-Marktgebäude im Westen und den Getränkemarkt im Osten des Grundstücks sowie der dazwischenliegenden Stellplatzanlage geprägt. Baumbestände finden sich weder auf der Stellplatzanlage noch entlang der angrenzenden Straßen. Grünstrukturen beschränken sich auf Bodendecker und geschnittene Ziergehölze in den Grünbeeten am westlichen und südlichen Rand. Ortsbildprägende Gehölzbestände kommen kleinflächig am nördlichen Rand der bestehenden Stellplatzanlage sowie östlich des Getränkemarktes vor. Durch die Umplanung werden nur in geringem Umfang Teile der schmalen Grünstreifen mit überwiegend Bodendecker- und Ziergehölzpflanzungen beansprucht. An der Nordseite des geplanten Lebensmittelvollsortimenters kann demgegenüber eine bestehende Stellplatzreihe in Grünfläche umgewandelt werden. Des Weiteren sollen auf der neuen Stellplatzanlage und deren Randbereichen Laubbäume neu gepflanzt werden (Festsetzung im B-Plan: auf 5 Stellplätze ein standortgerechter Baum), was zu einer Eingliederung der Stellplatzanlage im Besonderen entlang der angrenzenden Straßen Am Roggenkamp und Geschwister-Scholl-Straße beiträgt. Die Auswirkungen auf die Natur und das Landschaftsbild werden insgesamt als unerheblich eingestuft.

Klima

Für die flach geneigten Dachflächen, der geplanten Gebäude, wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Die extensive Dachbegrünung wirkt sich zudem positiv auf das örtliche Klima aus. Die Teilverdunstung auf der dachbegrünten Fläche bewirkt Kühlungseffekte der Umgebungsluft im Sommer, was sich positiv

[8] Grünplan, Büro für Landschaftsplanung, Artenschutzrechtliche Vorprüfung, ASP 1, Dortmund (Stand: Mai 2022)

auf das Mikroklima auswirkt. Ebenso reduzieren die Gründächer die Wärmeabstrahlung der Dachflächen im Sommer, wodurch die Aufheizung in bebauten und versiegelten Siedlungsbereichen wirksam minimiert wird. Für die Marktgebäude ist zudem eine Vorrichtung für eine Photovoltaikanlage geplant. Die Beheizung erfolgt über Wärmerückgewinnung aus den Kleinkälteanlagen der Kühlhäuser und Theken. Es wird die Anbindung des Kuhbachradweges im Osten des Plangrundstücks und eine entsprechende Anzahl von Parkflächen für Fahr- und Lastenräder vorgesehen. Damit sind insgesamt positive Wirkungen auf den Klimaschutz verbunden.

Fazit
Aufgrund der Ergebnisse der Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit ergibt sich für das geplante Vorhaben keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Vorschriften des UVPG. Die geplante Neuerrichtung des Nahversorgungsmarktes erfolgt ohne nennenswerte Beeinträchtigung der Umwelt.

11. Klimaschutz/ Energieeffizienz

Das Plangebiet ist als ein gering klimaempfindliches Stadt-Klimatop einzustufen. Die nördliche Kuhbachtrasse mit ihrem Grünzug dient als Fläche zur Frisch- bzw. Kaltluftbildung und bleibt in ihrer Funktion erhalten.
Der vorhandene Lebensmittelmarkt entspricht mit seiner baulichen Substanz keinen heutigen Energieansprüchen. Mit dem Abriss und Neubau innerhalb des Plangebietes wird ein nach heutigem Gebäudeenergiegesetz (gemäß GEG) entsprechender Lebensmittelvollsortimenter errichtet. Zudem werden mit einer Dach- und teilweisen Fassadenbegrünung, sowie vorgesehener Photovoltaikanlagennutzung auf dem Dach und E-Ladesäulen auf der Stellplatzanlage klima- und energierelevante Aspekte berücksichtigt. Der bisherige vollversiegelte Parkplatz wird neu angelegt und mit Baumstandorten auf der Stellplatzanlage aufgewertet. Zudem ist ein Umgang mit Regenwasser vorgesehen.

Insgesamt wird mit der Errichtung eines neuen Gebäudes eine Verbesserung der mikro- und bioklimatischen Situation innerhalb des Plangebietes erreicht und damit künftige Überwärmungstendenzen vermieden.
Weitere Maßnahmen zur Klimaanpassung sind wegen der insgesamt eintretenden stadtklimatischen Verbesserungen nicht erforderlich.

12. Sonstige Belange/Hinweise

Betriebsbeschränkungen
Zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ist der Betrieb der Stellplatzanlage, die Anlieferung von Waren und die Abfahrt von Reststoffen und Verpackungen (Müll etc.) ausgeschlossen.

Denkmalschutz und Denkmalpflege
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde d.h. Mauerwerke, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist der Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/5918911) unverzüglich anzuzeigen.

Bergbau
Unter dem Plangebiet ist laut Aussage des Bodengutachtens ehemaliger Bergbau dokumentiert.

Nach Auskunft der Bergbehörde, der Bezirksregierung Arnsberg, sind die Einwirkungen im Baufeld des bis 2010 umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus abgeklungen. Zu den Abbaueinwirkungen bis 2018 lagen der Behörde keine Unterlagen vor.
Nach Aussage der RAG Aktiengesellschaft ist das Baufeld nicht mehr im Einflussbereich der RAG Aktiengesellschaft, sodass nach eigener Aussage keine Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus Tiefenabbau gemäß §§ 110, 111 BbergG als erforderlich angesehen werden.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass nach den Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg, Abtlg. 6 Bergbau und Energie in NRW kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist und mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen ist.
Die Beteiligung der Minegas GmbH erfolgt im Rahmen der weiteren Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Sekundäre Baustoffe
Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe/ Bauschutt, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau (z. B. Errichtung von Trag- und Gründungsschichten, Geländemodellierung, Kellerverfüllung) 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 und der Bodenmaterialien darf erst nach der Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden. Die Verwertung von industriellen Reststoffen ist auf Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen.

13. Kosten

Alle durch das Vorhaben ausgelösten Kosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Einzelheiten werden zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Bergkamen in dem abzuschließenden Durchführungsvertrag geregelt.

14. Städtebauliche Daten

Plangebiet insgesamt	ca. 8.933 m²
SO-Gebiet Lebensmittelvollsortimenter	ca. 8.933 m²
Überbaubare Fläche	ca. 3.495 m²
Stellplatzanlage/ Wege	ca. 4.070 m²
Fläche zum Anpflanzen/ Sonstiges	ca. 1.368 m²

15. Gutachten

Folgende Gutachten gehören zu diesem Bebauungsplan:

- BBE Handelsberatung: Auswirkungsanalyse zur Neuaufstellung des REWE Supermarktes am Standort Am Roggenkamp 5 in Bergkamen. Köln 2021 (Stand: September 2021)
- Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH: -Geotechnischer Bericht - zum Neubau eines Vollsortimenters mit Getränkemarkt, Am Roggenkamp 3-5, Bergkamen. Hagen 2021 (Stand: 10.12.2021)

- Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH: -Rückbau- und Verwertungskonzept- zum Neubau eines Vollsortimenters mit Getränkemarkt, Am Roggenkamp 3-5, Bergkamen. Hagen 2021 (Stand: Oktober 2021)
- Grünplan Büro für Landschaftsplanung: Feststellung der UVP-Pflicht für die Umplanung von REWE und Getränkemarkt, Am Roggenkamp 3 und 5 in Bergkamen. Dortmund 2022 (Stand: Mai 2022)
- Ingenieurbüro Duksa: -Verkehrskonzept- Neubau eines REWE-Marktes „Am Roggenkamp" in Bergkamen. Bergkamen 2021(Stand: 13.10.2021) und die ergänzende Stellungnahme vom 08.12.2021 zum Gutachten
- ITAB: Geräuschimmissions-Untersuchung Vorhabenbezogener Bebauungsplan BK. Nr. 126 VEP Nahversorgungsstandort Am Roggenkamp in Bergkamen. Dortmund 2022 (Stand: 11.05.2022)
- Grünplan Büro für Landschaftsplanung: - Artenschutzgutachten (ASP I) - "Nahversorgungsstandort Am Roggenkamp" in Bergkamen. Dortmund 2022 (Stand: Mai 2022)
- Eurofiltrator Ingenieurdienstleistungen: - Anlagenbeschreibung zur Entwässerung mit Überflutungsnachweis – Neubau eines Fachmarktzentrums, Am Roggenkamp 3-5, Bergkamen. Dortmund 2022 (Stand: 18.01.2022)
- Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH: -Kurzstellungnahme zu den chem. Nachuntersuchungen- Neubau eines Vollsortimenters mit Getränkemarkt, Am Roggenkamp 3-5, Bergkamen. Hagen 2022 (Stand: 20.05.2022)

Bergkamen, den 20.05.2022

Der Bürgermeister