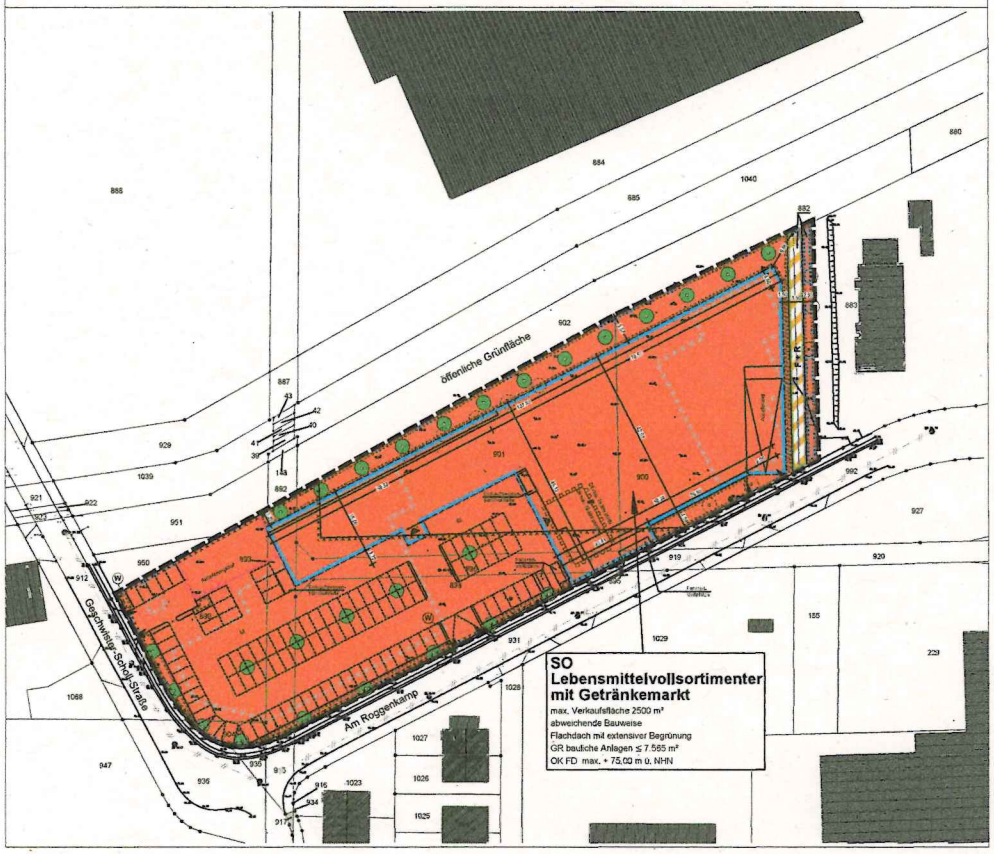
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. BK 126
"VEP Nahversorgungsstandort Am Roggenkamp"

Anlage 3 zu TOP 7 öffentl. Teil
Haupt- und Finanzausschuss vom 08.06.2022

Maßstab 1 : 500



Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Bergkamen hat am 24.06.2021 gemäß § 2 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB beschlossen. Bürgermeister Schriftführer	Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am _____ im amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. __/2021 der Stadt Bergkamen ortsüblich bekannt gemacht worden. Bürgermeister	Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig gemäß § 3 (1) BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in Form einer Bürgerversammlung am _____ unterrichtet und hatte Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Bürgermeister	Der Rat der Stadt Bergkamen hat am _____ gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Bürgermeister Schriftführer	Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Bürgermeister
Ort und Dauer der Auslegung sind gemäß § 3 (2) BauGB am _____ im öffentlichen Bekanntmachungsblatt Nr. __/2022 der Stadt Bergkamen ortsüblich bekannt gemacht worden. Bürgermeister Schriftführer	Der Rat der Stadt Bergkamen hat am _____ gemäß § 10 (1) BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Satzung beschlossen. Bürgermeister	Der Satzungsbeschluss vom _____ ist gemäß § 10 (3) BauGB am _____ im amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. __/2022 der Stadt Bergkamen ortsüblich bekannt gemacht worden. Bürgermeister	Gemäß § 10 (3) BauGB in Verbindung mit § 7 (4) der Gemeindeordnung NRW wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung rechtsverbindlich. Bürgermeister	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand _____ überein. Die Festlegung des städtebaulichen Planungs ist gesamtlich eindeutig. Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

I. Allgemeine Erläuterungen von Planzeichen für Festsetzungen

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

SO — Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Lebensmittelvollsortimenter mit Getränkemarkt

1.2 Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GR — Zulässige Grundfläche. Die Grundfläche der baulichen Anlagen einschl. Stellplätze darf eine Gesamtfläche von 7.565 m² nicht überschreiten.

OK FD — maximale Höhe Oberkante Flachdach in Metern ü. NHN

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksflächen

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

Straßenbegrenzungslinie

FWR — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Fuß- und Radweg

Ein- bzw. Ausfahrtsbereich

1.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Maßnahmen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

geplanter Baum (nachrichtlicher Standort)

zu fällender Baum

Zu erhaltener Baum (§ 39 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

1.6 Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze zwischen unterschiedlichen max. Höhen der baulichen Anlage. Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unberührt.

Umgrenzung der noch zu sondierenden Fläche (Kampfmittelverdacht)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4, § 9 und 22 BauGB
Zweckbestimmung:
St — Stellplätze
Anlieferungshof — Anlieferungshof mit Einzäunung

W — Werbeplan

1.8 Bestandsangaben und sonstige Darstellungen

vorhandene Gebäude

931 — Flurstücksgrenzen und -nummern

Bemaßung von Abständen

geplante Stellplätze (nachrichtlich)

Mischwasserkanal vorhanden

Gebäudeabriss

Eingänge

II. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sondergebiet "Lebensmittelvollsortimenter mit Getränkemarkt"
Zulässig ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit einem Getränkemarkt mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf einer Verkaufsfläche von max. 2500 m².

Die zulässigen Sortimente sind nach dem Einzelhandelsgutachten der BBE (Stand: 2006) auf die Nahversorgungsbereichs. Es sind die Sortimente mit den WZ-Nr.

52.11.1; 52.3	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Fach-Einzelhandel mit Nahrungsmittel
aus 52.33.2	Drogeriartikel (ohne Kosmetikartikel, Seifen- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel
aus 52.48.2	Heim- und Kleintierfutter u. a. für Hunde, Katzen, Kaninchen, Nagetiere, Vögel, Hamster und Zierfische

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

WZ-Nr. (2003)

52.33.1	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel
52.41	Haustextilien, Kurzwaren, Schneiderbedarf, 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, Standorfleuchten, 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)
aus 52.45.1	Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse
52.45.2	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
52.47.2	Bücher und Fachzeitschriften
52.47.3	Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
52.49.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
52.49.5	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
aus 52.49.8	Spielwaren
aus 52.49.1	Schnittblumen
aus 52.49.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere außer Heim- und Kleintierfutter
52.49.3 und 4	Augenoptiker, Foto- und optische Erzeugnisse
52.49.5	Computer, Computerteile, peripheren Einheiten, Software
52.49.6	Telekommunikationsendgeräte und Mobilfunkfone
aus 52.49.8	Sportartikel (ohne Campingartikel und Campingmöbel)
52.50.1 und 2	Antiquitäten und antike Teppiche, Antiquariate

Quelle: BBE 2006

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die zulässige Bebauung darf in dem SO-Gebiet "Lebensmittelvollsortimenter mit Getränkemarkt" die Grundfläche von 7.565 m² einschließlich Stellplätze und Zufahrten nicht überschreiten.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Die Gebäudehöhe (OK FD) darf + 75,00 m über NHN nicht überschreiten.
Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen (GH) ist technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Kühlgeräte, Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen) kann ausnahmsweise gemäß §16 (6) BauNVO um bis zu 2,0 m zugelassen werden, sofern sie hinter der Außenwand um 2,0 m zurückstehen bzw. durch die Attika verdeckt werden.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

3.1 abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO
In dem Plangebiet sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.
Gebäude dürfen, entsprechend der festgesetzten Baugrenzen, nur an die äußeren Grundstücksgrenze hin ohne Grenzabstand errichtet werden.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

4.1 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen
Die Nebenanlagen ist bis 350 m² ausschließlich in dem im Plan eingetragenen Bereich in Verbindung des Gebäudes als Anlieferungshof gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4, 9 BauGB gekennzeichneten Fläche mit einer Höhe von maximal 2,50 m zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Die Anlieferung von Waren des Lebensmittel- und Getränkemarktes ist ausschließlich innerhalb der gesonden gekennzeichneten Anlieferungsschleuse zulässig. Der Anlieferungshof des Backshops darf ausschließlich mit einem Transporter Kleinlkw ≤ 7,5t erfolgen.
Der Betrieb der Anlieferungen ist dabei auf den Tagesbereich von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr beschränkt. Zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr ist der Betrieb der Stellplatzanlage, die Anlieferung von Waren und die Abfahrt von Kraftstoffen und Verpackungen (MGB etc.) ausgeschlossen.

5.2 Für den Betrieb des Lebensmittel- und Getränkemarktes sind sogenannte Bimarme Einkaufswagen mit Kaltschutzsaiten, Kaltschutzpoendängsten und Schaltelne-Rädern vorzusehen. (z.B. der Firma „Wanzl")

5.3 Die Fahrwege der Lkw-Anlieferung und der Parkplätze sind in Asphalt oder mit eng verlegten ungefugten Pflaster auszuführen.

5.4 Alle Lüftungsanlagen, Verflüssiger und Rückkühlwerke des Marktes dürfen zusammen einen Gesamtschallleistungspegel von 80 dB(A) nicht überschreiten gemäß der Richtlinie DIN 45691.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Bäume, die gefällt werden, müssen entsprechend ihrer Anzahl neu gepflanzt werden. Zudem sind bei der geplanten Stellplatzanlage mindestens je angefangenen 5 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen mit einem Stammumfang von mind. 16-20 cm und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

6.2 An der nördlichen Gebäudelängsseite sind Pflanzpflanzen anzubringen und entsprechend des noch zu erstellenden Pflanzplanes zu bepflanzen. Die Pflanzpflanzen ersetzen dabei je Fassadenseite einen Baum, der je 5 Stellplätze entfällt werden muss.

6.3 Die Flachdach ist mit extensiver Begrünung mit einer Sedum-Moos-Kraut-Vegetation zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Der Begrünungsaufbau ist mit einer mindestens 8 cm mächtigen Vegetationsmagerschicht vorzusehen, der in allen Funktionsschichten den Qualitätsrichtlinien und Anforderungen der FLL- Dachbegrünungsrichtlinie 2018 entspricht. Die Magerrasenaufbaubage muss einen Abflussbeiwert von C=0,50 erzielen. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.

6.4 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Bepflanzungen sind entsprechend eines Grünplanes Anpflanzungen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Der Grünplan wird im weiteren Verfahren erstellt und ist Bestandteil des städtebaulichen Vertrages. Ausnahmsweise ist eine Trafo-Station mit einer Grundfläche von bis zu 20 m² zulässig.

6.5 Pflanzenauswahlliste

Bäume (hitze- und trockenheitsverträgliche Bäume für die Stellplatzbegrünung)

Acer campestre 'Queen Elizabeth'	Feldahorn 'Queen Elizabeth'
Acer monspessulanum	Felsenahorn, Französischer Ahorn
Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche
Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	Säulen-Hainbuche
Celtis australis	Zürgelbaum
Fraxinus angustifolia 'Raywood'	Schmalblättrige Esche
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Dornenlose Gleditschie
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Quercus robur 'Fastigiata Koster'	Säuleneiche
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere

Sonstige Bäume und Großsträucher (heimische Arten für Bepflanzungen außerhalb der Stellplätze)

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Roterle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeerbe

Sträucher

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Traubenholunder

Pflanzenauswahlliste Bodendecker / Stauden, z. B. für Baumscheiben

Ajuga reptans 'Gärtnel'	Günsel
Calamagrostis acutiflora 'Karl Foerster'	Reitgrasgewächs
Euonymus fortunei	Kriechspindel
Geranium	Storchschnabel in Sorten
Hypericum calycinum	Johanniskraut
Lamiastrum galeobdolon 'Florentinum'	Goldnessel
Lonicera pileata o. L. nitida	Niedrige Heckenkirsche
Potentilla fruticosa	in Sorten Fünffingerstrauch in Sorten
Rosa spec.	Bodendeckende Rosen in Sorten
Spiraea japonica	Spierstrauch
Symphoricarpos chenaultii	Schneebeere, niedrige Purpurbeere
Thymus serpyllum	Sand-Thymian
Vinca minor	Kleinblütiges immergrün
Waldsteinia ternata	Waldsteinie

Fassadenbegrünung

Clematis montana 'Rubens'	Anemonen-Waldrebe
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmann'	Wilder Wein, Selbstklimmender Mauerwein

Extensive Dachbegrünung (Heimische Wildkräuter als Textbaltz):

Achillea millefolium	Gewöhnl. Schafgarbe
Anthemis tinctoria	Färberkamille (Wildform)
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume (Wildform)
Dianthus carthusianorum	Kartäusernelke (Wildform)
Dianthus deltoides	Heidenelke (Wildform)
Hieracium pilosella	Mauer-Habichtskraut (Wildform)
Leucanthemum vulgare	Magerwiesen-Margarite (Wildform)
Petrorhagia saxifraga	Steinbrech-Felsennelke (Wildform)
Prunella grandiflora	Großblütige Brunelle (Wildform)
Thymus pulegioides	Breitblättriger Thymian
Thymus serpyllum	Sand-Thymian

III. Baugestalterische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 BauO NRW)

1. Dachform
FD / Dachneigung max. 5°
Das Flachdach ist extensiv zu begrünen.

2. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Lichtwerbung mit Laufschriften, Lichtwerbung durch Leuchtkörper (die in kurzen Abständen ein- und ausgeschaltet werden oder ihre Farbe wechseln; die bewegt werden oder deren Träger bewegt werden) und Wechselbildwerbung sind unzulässig.
Werbeanlagen oberhalb der Attika / Traufe sind unzulässig.
Zulässige Werbeanlagen sind nur in Form von Pylonen/ Fahnenmasten (maximal 73,50 über NHN) zulässig. Die Standorte der 2 Pylone sind an den im Plan gekennzeichneten Flächen beschränkt. Die 5 Fahnenmaste werden in den Randbereichen der Stellplatzanlage angeordnet.
Die e.g. Werbeanlagen sind ausschließlich mit dem Firmenlogo oder Firmenschriftzug zulässig.

3. Anlieferungshof
Der Anlieferungshof im Westen ist mit einer blickdichten Zaunanlage einzuzäunen. Die maximal mögliche Höhe der Zaunanlage beträgt 2,50 m. Eine Freitastung der Materialien erfolgt bis zum Gesetzgebungsbau.

IV. Hinweise

1.1 Bodenverunreinigungen
Werden während der Baumaßnahmen organoleptisch auffällige Bodenmaterialien angetroffen, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Unna umgehend zu informieren und die weiteren Vorgehensweise abzustimmen.

1.2 Bodenfundgriffe und Meldepflicht von Bodenfunden
Bei Bodenaufgriffen können Bodenerzeugnisse (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, z.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Häufen und Spuren aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Unterer Denkmalbehörde und/ oder der LWL-Archäologie für Westfalen- Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 / 93750; Fax: 02761 / 937530) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW). Falls diese nicht weiter von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landeshauptverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

1.3 Kampfmittelbeseitigung
Das Plangrundstück liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Gefährdungsmaßnahmen der zu bebauenden Flächen und Bereichen sind unter der Anwendung der Anlage 1 TVV in der im Plan gekennzeichneten westlichen Fläche vor den Baumaßnahmen zuständigkeitshalber durch den Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst (KSD-WL) in Verbindung mit dem Fachbereich Bürgerdienste, Ordnung und Soziales und der Feuerwehr durchzuführen. Die radiale Gefährdungsstaffel wurde bereits am 20.05.1994 ohne Befund versehen und ist von den weiterverbindlichen Sondierungsmaßnahmen ausgeschlossen.

1.4 Bergbau
Unter dem Plangebiet gab der Bergbau um. Nach Auskunft der Bergbehörde, der Bezirksregierung Arnsberg, sind die Einwirkungen im Baufeld des im 2012 umgegangenen verkungsausübenden Bergbaus abgeklungen. Zu den Abbauverhältnissen bis 2018 liegen der Behörde keine Unterlagen vor. Nach Aussage der RAG Aktiengesellschaft ist das Baufeld nicht mehr im Einflussbereich der RAG Aktiengesellschaft, sodass im Plangebiet nach Aussage der RAG keine Angaben- und Sicherungsmaßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus Tiefenabbau gemäß §§ 110, 111 BbergG als erforderlich angesehen werden.

1.6 Sekundär Baustoffe
Für die baubezogene Verwendung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe/ Baustoff, industrielle Reststoffe/ oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau (z.B. Errichtung von Trag- und Gründungsschichten, Geländemodellierung, Kellerverfüllungen) ist gemäß § 9 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.

1.7 Artenschutz
Ein Vorkommen planungsrelevanter Arten im im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld derzeit nicht bekannt oder nachweisbar. Unter Berücksichtigung der Lebensraumausstattung, der Lage im verdichteten Siedlungsraum sowie der Vorbelastungssituation liegt auch kein erhöhtes Habitatpotenzial für entsprechende Arten vor. Im Rahmen der Begehung, am 07.12.2021, sind keine Hinweise oder Funde erbracht worden. Es ist nicht gänzlich auszuschließen, dass Fledermäuse - insbesondere Zwergfledermäuse - zumindest zeitweise Gebäudeteile z. B. als Sommer- oder Zwischenquartier nutzen könnten. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 ausschließen, ist der Beginn der Abbrucharbeiten auf den Zeitraum vom 15. August bis 30. Oktober zu legen.

Gehölzrodungen und Baumfällungen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind in der Zeit vom 1.März bis zum 30. September zugunsten brütender Vogelarten unzulässig. Unter Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde kann von diesen Zeiträumen abgewichen werden, wenn eine ökologische Baubegleitung erfolgt. Unberührt bleiben sonstige Fällen- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen.

Die Orchidee Epipactis helleborine ist gemäß Kartierung des NABU's (Stand: 2021) an einigen Standorten entlang der Kahlbach-Trasse, nördlich und südlich des Plangebietes, festgestellt worden. Sollte eine natürliche Ausbreitung auf der Plangrundstücksfläche erfolgen, darf diese nicht beseitigt werden und es müssen Maßnahmen zum Erhalt erfolgen. Zur Pflege hat eine zweimalig/jährliche Mahd außerhalb der Wachszeit von Mai bis August stattzufinden, weiterhin ist eine Verbuschung zu vermeiden.

1.8 Entwässerung
Laut Gutachten des Büros M+P ist der Untergrund nicht versickerungsfähig. Das Niederschlagswasser ist in die städtische Mischwasserkanalisation einzuleiten. Für das Plangebiet wird ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 für ein 30-jähriges Regenereignis erbracht.

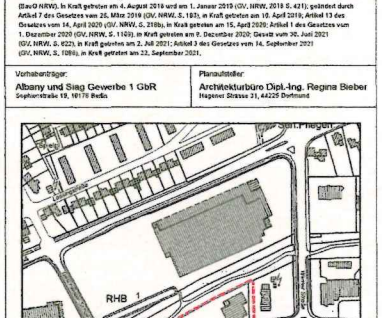
Gemäß § 49 WHG sind jegliche Tiefbauarbeiten, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, einer Menge von Gesetzen beim Fachbereich Mobilität, Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden rechtlich anzuwegen sind.
Dies gilt insbesondere für unterirdische Gebäude, die im Grundwasserschwankungsbereich liegen. Sollten für diese Bauvorhaben bauzeitliche Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, ist hierfür stets der Anzeige nach § 49 WHG direkt eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG zu beantragen. Für dauerhafte Grundwasserabsenkungen - auch für Gebäudedrainagen - kann keine Erlaubnis in Aussicht gestellt werden.

1.9 Gutachten
Folgende Gutachten gehören zu diesem Bebauungsplan:
- BBE Handelsberatung: «Auswirkungsanalyse zur Neuansiedlung des REWE- Supermarktes am Standort Am Roggenkamp 5 in Bergkamen», Köln 2021 (Stand: September 2021)
- Moll & Partner Ingenieurgesellschaft mbH: «Geotechnischer Bericht - zum Neubau eines Vollsortimenters mit Getränkemarkt, Am Roggenkamp 3-5, Bergkamen, Hagen 2021 (Stand: 10.12.2021)
- Moll & Partner Ingenieurgesellschaft mbH: «Risiko- und Versorgungskonzept» zum Neubau eines Vollsortimenters mit Getränkemarkt, Am Roggenkamp 3-5, Bergkamen, Hagen 2021 (Stand: Oktober 2021)
- Grünplan Büro für Landschaftsplanung: «Fortführung des UVP-Berichts für die Umplanung von REWE und Getränkemarkt, Am Roggenkamp 3 und 5 in Bergkamen, Dortmund 2022 (Stand: Mai 2022)
- Ingenieurbüro Dukas: «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.
- ITAS: Geräuschimmissionsuntersuchung Verkehrsbezogener Bebauungsplan BK. Nr. 126 VEP Nahversorgungsstandort Am Roggenkamp in Bergkamen, Dortmund 2022 (Stand: 11.05.2022)
- Grünplan Büro für Landschaftsplanung: «Artenschutzgutachten (ASP II)» "Nahversorgungsstandort Am Roggenkamp" in Bergkamen, Dortmund 2022 (Stand: Mai 2022)
- EUROPLATRATOR KG: «Anlagenbeschreibung zur Entwässerung mit Überflutungsnachweis- Neubau eines Fachmarktzentrums, Am Roggenkamp 3-5 in Bergkamen, Dortmund 2022 (Stand:18.01.2022)
- Moll & Partner Ingenieurgesellschaft mbH: «Kurzstellungnahme zu den ehem. Rechnerbeurteilungen» Neubau eines Vollsortimenters mit Getränkemarkt, Am Roggenkamp 3-5, Bergkamen, Hagen 2022 (Stand: 20.05.2022)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 19. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 der Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB) basieren auf der Bauordnung für den Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW). In Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421); geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10. April 2019; Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 318), in Kraft getreten am 15. April 2020; Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1129), in Kraft getreten am 9. Dezember 2020; Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822), in Kraft getreten am 2. Juli 2021; Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1089), in Kraft getreten am 23. September 2021.

Vorhabenträger:	Planaufsteller:
Albany und Sieg Gewerbe 1 GbR Sophienstraße 19, 10178 Berlin	Architekturbüro Dipl.-Ing. Regina Bieber Hagener Strasse 31, 44225 Dortmund



Stadt Bergkamen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. BK 126

" VEP Nahversorgungsstandort Am Roggenkamp "

ENTWURF (Stand 20.05.2022)

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt.