

## **Anlage zu TOP 5 öff. Teil – Ratssitzung von 14.04.2016**

Bestehend aus

Anlagen 2 bis 5 der Drucksache Nr. 11/0564

**Bebauungsplan Nr. OA 122 „Jahnstraße / Museumsplatz“****Abwägung frühzeitige Bürgerbeteiligung:**

Die im Verfahrensschritt „frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB geäußerten Stellungnahmen während der Bürgerversammlung am 21.01.2015 einschließlich der Stellungnahmen der Verwaltung sind im Folgenden dargestellt.

| <b>Bebauungsplan Nr. OA 122 „Jahnstraße / Museumsplatz“</b>                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hier: Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Verfahrensschritt „Frühzeitige Bürgerbeteiligung“       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| In der Bürgerversammlung am 21.01.2015 wurden Anregungen zu folgenden Themen/Bereichen geäußert:                   | Die Anregungen sind in den Bebauungsplan wie folgt eingeflossen:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 1. Höhe der Gebäude                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die festgesetzten Gebäudehöhen wurden von der Bebauung an der Preinstraße aufgenommen.</li> <li>• An der Jahnstraße kann entsprechend den Festsetzungen eine Verdichtung der Bebauung erfolgen.</li> </ul>                                                                                                                                                                                               |
| 2. Mischung verschiedener Bauformen                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine Mischung verschiedener Bauformen ist entsprechend den Festsetzungen möglich.</li> <li>• Die Baufelder sind so begrenzt, dass eine hohe Flexibilität bezüglich der Stellung und Ausrichtung der Gebäude ermöglicht wird.</li> <li>• Es werden lediglich Festsetzungen zu Gebäudehöhen getroffen, um so eine stimmige Höhenentwicklung auch ohne Vorgaben zur Geschossigkeit zu erreichen.</li> </ul> |
| 3. Parkplätze                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der private Stellplatzbedarf erfolgt auf den privaten Grundstücken.</li> <li>• Das Ein- und Ausfahrtverbot dient zur Sicherung von Stellplätzen in dem privaten Wohnweg.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                      |
| 4. Altengerechtes Wohnen                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nach den Festsetzungen ist ein altengerechtes Wohnens in dem Bereich möglich.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 5. Bessere Nutzung städtebaulicher Ränder im Bereich Museumsplatzes und Schaffung entsprechender Rahmenbedingungen | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dies wird zur Kenntnis genommen und dem Kulturreferat weitergegeben.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

**Bebauungsplan Nr. OA 122 „Jahnstraße / Museumsplatz“****Abwägung Offenlegung:**

Die im Verfahrensschritt „Offenlegung“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 01.12.2015 bis 08.01.2016 abgegebenen Stellungnahmen einschließlich der Stellungnahmen der Verwaltung sind im Folgenden dargestellt:

| <b>Bebauungsplan Nr. OA 122 „Jahnstraße / Museumsplatz“</b>                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hier: Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden zum Verfahrensschritt „Offenlegung“ |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Behörde</b>                                                                                                                   | <b>Stellungnahme Behörde</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Stellungnahme der Verwaltung</b>                                                                                                                                                                                                                                    |
| 1. Bezirksregierung Arnsberg,<br>Abt. 6 Bergbau und Energie<br>NRW<br>am 09.12.2015                                              | <p>Es wird darauf hingewiesen, dass der Planbereich über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Monopol II“ sowie über der Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligung „Grimberg Gas“.</p> <p>Einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb der Planmaßnahme sei nicht dokumentiert.</p> <p>Über zukünftige bergbauliche Maßnahmen im Bereich der Planung ist hier nichts bekannt. Zu möglichen bergbaulichen Einwirkungen aus dem umgegangenen Bergbau oder zukünftigen bergbaulichen Planungen sowie diesbezüglichen erforderlichen Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen sollte der Feldeseigentümer grundsätzlich um Stellungnahme gebeten werden.</p> | <p>Eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB ist im B-Plan enthalten.</p> <p>Eine Beteiligung des entsprechenden Eigentümers wurde durchgeführt. Bedenken wurden von dort nicht vorgebracht.</p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p> |

| <b>Bebauungsplan Nr. OA 122 „Jahnstraße / Museumsplatz“</b><br>Hier: Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden zum Verfahrensschritt „Offenlegung“ |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2. Kreis Unna<br>Stabsstelle Planung und<br>Mobilität<br>am 17.12.2015                                                                                                                          | <p><u>Aus Sicht der Altlastenbearbeitung bestehen Bedenken</u></p> <p>Es wird auf die im Vorfeld durchgeführte Gefährdungsabschätzungsuntersuchung hingewiesen.</p> <p>Es wird angeregt, dass im Süd-Westen des Geländes keine Sondierungen abgeteufelt wurden und eine Begründung dem vorgelegten Gutachten nicht zu entnehmen ist.</p> | <p>Nach ergänzender Untersuchung des südwestlichen Bereiches des Geländes wurde festgestellt, dass es sich um eine ungestörte natürliche Bodenschichtung handelt und keine Hinweise auf anthropogene Auffüllungen oder mineralische Fremdbestandteil zu verzeichnen sind. Es sind keine negativen Auswirkungen für die Schutzgüter Mensch, Boden und Grundwasser zu besorgen.</p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p> <p>Nach einer weiteren Sondierung im südlichen Bereich der Erschließungsstraße wurde festgestellt, dass die an der Tragschichtprobe durchgeführte Analyse auf PCB einen Gehalt unterhalb der Bestimmungsgrenze ergab. Der auffällige PCB-Gehalt in der Tragschicht der gekennzeichneten Fläche wurde somit im weiteren Umfeld nicht bestätigt.</p> <p>Eine Kennzeichnung der gesamten bestehenden Straße im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich. Es wird nur eine textliche Anpassung der bestehenden Kennzeichnung vorgenommen, die zur Klarstellung dient:</p> <p>Der Text der Kennzeichnung wird wie folgt angepasst:<br/> <i>„Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen im Bereich des Bebauungsplanes wurde eine punktuelle Bodenverunreinigung im Bereich der vorhandenen nördlichen Zuwegung mit PCB festgestellt. Für diesen Bereich besteht derzeit ein begründeter Altlastenverdacht. Aufgrund dessen ist bei Eingriffen in den Untergrund, Erarbeiten oder Bautätigkeiten der Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und</i></p> |

| <b>Bebauungsplan Nr. OA 122 „Jahnstraße / Museumsplatz“</b><br>Hier: Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden zum Verfahrensschritt „Offenlegung“ |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>Boden zu beteiligen.</p> <p><i>Im Zuge des Rückbaus der Straße ist der Bereich in Abstimmung mit dem Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden zu sanieren. Das belastete Bodenmaterial ist auszukoffern und nachweislich einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Zum Nachweis der erfolgten Sanierung sind von Sanierungswand und -grube Beleganalysen anzufertigen.“</i></p> <p>Es handelt sich um keine Festsetzung, sondern um eine Kennzeichnung im Bebauungsplan, die eine Hinweis- und Warnfunktion und keinen rechtsverbindlichen Festsetzungscharakter hat. Demnach führt die Änderung des Textes der Kennzeichnung zu keiner inhaltlichen Änderung des Bebauungsplanes, sondern dient der Klarstellung.</p> |
|                                                                                                                                                                                                 | <p>Es werden Bedenken vorgebracht bezüglich der Bleibelastung, die in der Probe der RKS 7 aus dem Tiefenhorizont 0,1 – 0,30 m u. GOK ermittelt wurde. Neben dem Bereich der bestehenden Straße, ist der Bereich der Bleibelastung in horizontaler und vertikaler Ausdehnung einzugrenzen. Für diese Bereiche sind textliche Festsetzungen aufzunehmen, die regeln, dass in diesen Flächen eine Wohnnutzung erst nach nachweislicher Umsetzung eines aufzustellenden Sanierungskonzeptes erfolgen darf. Dieses Sanierungskonzept ist als Bestandteil des Bebauungsplanes aufzunehmen</p> | <p>Im Bereich des erhöhten Bleigehaltes wurden in unmittelbarer Nähe weitere zwei Schürfe innerhalb der Betonfläche und zwei Analysen auf den Parameter Blei untersucht. Der erhöhte Bleigehalt in den glasaschehaltigen Auffüllungen unter der Betonplatte im Bereich der alten RKS 7 wurde durch die Ergebnisse der beiden neuen Aufschlüsse nicht bestätigt.</p> <p>Der erhöhte Bleigehalt in der Betonplatte ist lokal begrenzt und befindet sich im Bereich der festgesetzten Erschließungsstraße</p> <p>Da dieser Bereich komplett versiegelt wird, ist eine weitere Kennzeichnung und somit Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Zudem ist davon auszugehen, dass zur Herstellung der Erschließung dieser</p>                          |

| <b>Bebauungsplan Nr. OA 122 „Jahnstraße / Museumsplatz“</b><br>Hier: Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden zum Verfahrensschritt „Offenlegung“ |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Bereich vollständig entfernt wird.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                                                                                                                                 | <u>Aus Sicht des vorbeugenden Gesundheitsschutzes bestehen Bedenken</u><br>Es wird kritisiert, dass nur ein Teil des neuen Wohnbaugesbietes untersucht wurde. Eine vollständige Einstellung des Belanges „Schallschutzimmissionsschutz / Schutzgut menschlicher Gesundheit“ in das Planverfahren ist somit erschwert. | Im Lärmgutachten wurden die lärmbelasteten Flächen untersucht. Auch bei der Betrachtung des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplans durch den Lärmgutachter wird deutlich, dass keine weiteren Einwirkungen auf den restlichen Planbereich zu befürchten sind. Die Stellungnahme des Lärmgutachters wird der Geräuschimmissionsuntersuchung als Anlage beigelegt. Weitergehende Lärmschutzfestsetzungen sind nicht erforderlich.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                                                                                                                                 | Es ist davon auszugehen, dass die genannten Orientierungswerte – nicht allein, aber insbesondere – im Nachzeitraum in großen Teilen des Plangebietes – teilweise – erheblich – überschritten werden.                                                                                                                  | Die Werte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ werden lediglich als Orientierungswerte in der Bauleitplanung herangezogen. In der DIN selbst werden in besonderen Fällen Abweichungen vorgegeben:<br><i>„In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“</i><br>Als geeignete Maßnahme wird hier die Festsetzung passiver Schallschutzfestsetzungen durch schallschützende Fenster der Schallschutzklasse III (entsprechend der VDI-Richtlinie 2719) festgesetzt, sofern die Anhaltswerte für Innenraumpegel nach VDI 2719 nicht |

| <b>Bebauungsplan Nr. OA 122 „Jahnstraße / Museumsplatz“</b><br>Hier: Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden zum Verfahrensschritt „Offenlegung“ |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>schon durch geeignete Gebäudeanordnung, Grundrissgestaltung und/oder bauliche Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlage vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt zu erbringen. Zudem besteht keine rechtliche Bindung an das DIN-Regelwerk.</p> <p>Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Brache mit einer dicht besiedelten Umgebung. Es besteht ein städtebauliches Interesse diese vorrangig vor der Bebauung in der freien Landschaft zu erschließen, den Ortsteil zu stützen und vorhandene Infrastruktur zu nutzen. Ziel der Planung ist es, neue Baugebiete im Innenbereich auszuweisen, die auch im FNP für Wohnnutzung vorgesehen sind. Dies steht eindeutig im Einklang mit den Zielen der Landesplanung.</p> <p>Die Abwägung führt nicht zu einer Änderung des Bebauungsplanes. Die festgesetzten Maßnahmen sind geeignet ein gesundes Wohnen dauerhaft zu gewährleisten.</p> |
|                                                                                                                                                                                                 | <p>Es wird angeregt, dass aufgrund der nachgewiesenen Überschreitungen und der derzeit völlig unbebauten Flächen entlang der hauptverursachenden Jahnstraße aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwand oder wall zu untersuchen gewesen wären.</p> <p>Die genannte Begründung, die aktiven Schallschutzmaßnahmen aufgrund städtebaulicher und gestalterischer Belange in dem Bereich nicht untersucht zu haben, wird in Frage gestellt. Es wird daran gezweifelt, dass die städtebaulichen und gestalterischen Belange gegenüber dem Schallimmissi-</p> | <p>Eine Wand oder ein Wall als aktive Schallschutzmaßnahme entlang der Jahnstraße wird aus städtebaulichen Gründen nicht verfolgt. Mit der gegenüberliegenden Bestandsbebauung und mit dem Stadtmuseum ist der Bereich städtisch / urban geprägt. Die geplante Bebauung soll hier eine städtebauliche Ergänzung darstellen. Eine geschlossene Wand bzw. ein Wall in der erforderlichen Höhe würde dem verfolgten offenen Charakter des Bereiches nicht entsprechen. Die Anlage eines Lärmschutzwalls ist zudem bei der erforderlichen Höhe sehr</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

| <b>Bebauungsplan Nr. OA 122 „Jahnstraße / Museumsplatz“</b><br>Hier: Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden zum Verfahrensschritt „Offenlegung“ |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                 | <p>onsschutz in diesem Fall derart überwiegen, dass eine Prüfung aktiver Maßnahmen von vornherein nicht erfolgen muss.</p>                                                                                                                                                                                                                                   | <p>flächenintensiv.</p> <p>Da ein gesundes Wohnen durch eine Kombination von passivem Schallschutz, wie schallschützende Fenster, Stellung und Gestaltung von Gebäuden sowie Anordnung der Wohn- und Schlafräume erreicht werden kann, soll aus städtebaulichen Gründen auf aktive Lärmschutzmaßnahmen verzichtet werden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                                                                 | <p>Es wird die Möglichkeit hervorgebracht, aktiven Schallschutz durch eine schützende Riegelbebauung entlang der Jahnstraße herzustellen, wobei der Riegelbau selbst z.B. durch schallgedämmte, vom Öffnen der Fenster unabhängige Lüftungseinrichtungen geschützt werden könnte. Es wird bemängelt, dass diese Möglichkeit nicht untersucht worden ist.</p> | <p>Die vorgeschlagene Riegelbebauung könnte eine wirksame Schallschutzmaßnahme darstellen. Die Festsetzung, die Realisierung und die Sicherung des dauerhaften Erhalts ist jedoch rechtlich problematisch. Um diesem Konflikt entgegenzuwirken wird keine Riegelbebauung in dem Bereich festgesetzt, sondern geeignete passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.</p> <p>Dem Lärm soll nicht nur durch schallschützende Fenster entgegengewirkt werden, sondern auch durch geeignete Gebäudeanordnung, Grundrissgestaltung und/oder bauliche Schallschutzmaßnahmen. Dies führt zu einer gesicherten Wohnruhe im WA-Gebiet.</p> <p>Bezüglich der Lüftungseinrichtungen an Fenstern, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass hinsichtlich der zu errichtenden schallschützenden Fenster die VDI-Richtlinie 2719 verwendet werden soll. In dieser Richtlinie sind die Schallschutzklassen definiert und auch die Schalldämmung von Zusatzeinrichtungen im Fensterbereich, wie z. B. Lüftungseinrichtungen, genannt. Somit werden diese auch bei der Realisierung des Vorhabens berücksichtigt. Darüber hinaus beinhaltet die Festsetzung, dass der Nachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, als Bestandteil der Bauvorlagen vom</p> |

| <b>Bebauungsplan Nr. OA 122 „Jahnstraße / Museumsplatz“</b><br>Hier: Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden zum Verfahrensschritt „Offenlegung“ |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>Bauherrn / Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt, zu erbringen ist.</p> <p>Für die rückwärtig liegenden Flächen werden die schalltechnischen Orientierungswerte geringfügig überschritten. Dazu reicht allerdings zur Erlangung der Wohnruhe der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse II (SSK II) aus. Fenster mit Wärmeschutzverglasung nach EnEV erfüllen bereits die Anforderungen nach SSK 2 Richtlinie VDI 2719. Somit werden keine Festsetzungen für den rückwärtigen Bereich getroffen.</p> <p>Den Anregungen wird daher nicht entsprochen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p> |
|                                                                                                                                                                                                 | <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die abwassertechnische Entwässerung über das vorhandene Mischwasserkanalnetz der Stadt Bergkamen erfolgt. Die Errichtung eines Trennsystems für das kleinräumige Wohngebiet würde unverhältnismäßig hohe Kosten verursachen. Eine Versickerung im Plangebiet ist aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers nicht möglich. Gemäß Zentralentwässerungsplan ist für das Plangebiet eine Entsorgung im Mischsystem vorgesehen.</p> <p>Es wird auf die textliche Festsetzung Nr. 5 hingewiesen.</p> | <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und dem SEB weitergegeben.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 3. Deutsche Telekom AG<br>COM TI NL<br>Am 06.01.2016                                                                                                                                            | <p>Gegen die oben genannte Planung bestehen seitens der Telekom keine Bedenken.</p> <p>Es wird angeregt, dass sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen der Telekom, die ggf. gesichert oder verlegt werden müssen, befinden (s. beigefügter Lageplan). Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb wird gebeten folgende Belange zu berücksichtigen: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien</p>                                | <p>In den öffentlichen Verkehrsflächen sollen die Trassen unterschiedlicher Leitungen vorzugsweise untergebracht werden. Eine entsprechende Festsetzung dazu ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Anregungen werden vor der Realisierung dem Erschließungsträger weitergegeben.</p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                              |

**Bebauungsplan Nr. OA 122 „Jahnstraße / Museumsplatz“**

Hier: Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden zum Verfahrensschritt „Offenlegung“

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | <p>müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Es soll die folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden:</p> <p><i>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</i></p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es soll sichergestellt werden, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien im Plangebiet ist zurzeit nicht geplant.</p> <p>Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung</p> |  |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

| <b>Bebauungsplan Nr. OA 122 „Jahnstraße / Museumsplatz“</b><br>Hier: Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden zum Verfahrensschritt „Offenlegung“ |                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                 | eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 4.                                                                                                                                                                                              | Landesbetrieb Straßenbau NRW<br>am 04.12.2015                                                                                  | Es wird angeregt, dass aus Verkehrssicherheitsbelangen für die Wohnbauflächen entlang der Jahnstraße ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festzusetzen ist.<br>Die erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen gehen zu Lasten der jeweiligen Bauherren.                                                                                                            | Die Jahnstraße befindet sich in der Ortsdurchfahrt nach § 5 StrWG NRW. Sie dient der Erschließung.<br>In Abwägung der Belange des Verkehrs mit dem städtebaulichen Ziel der Stadt der kurzen Wege und der Vermeidung von Doppelschließungen soll der Anrechnung nicht entsprochen werden.                                                                                                                                                             |
| 5.                                                                                                                                                                                              | LWL, Archäologie für Westfalen; Außenstelle Olpe<br>am 07.12.2015                                                              | Es wird auf den Punkt V. „Nachrichtliche Übernahme“ des Bebauungsplanes verwiesen und um Beachtung der darin enthaltenen Auflagen gebeten.                                                                                                                                                                                                                   | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 6.                                                                                                                                                                                              | Emschergenossenschaft Lippeverband<br>am 05.01.2016                                                                            | Keine Bedenken<br>Es wird aber drauf hingewiesen, dass der Lippeverband von der Jahnstraße bis zum Pumpwerk Kuhbach einen Stauraumkanal mit entsprechendem Behandlungsvolumen betreibt. Sollten sich durch die Baumaßnahme die Wassermengen, die dem System zugeführt werden, wesentlich verändern, so ist dies im Vorfeld mit dem Lippeverband abzustimmen. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und dem SEB weitergeleitet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 7.                                                                                                                                                                                              | Verband Wohneigentum Kreisverband Unna e.V.<br>am 29.12.2015                                                                   | Es wird angeregt zusätzliche Parkflächen zur Verfügung zu stellen, damit nicht in den Zubringerstraßen, wie der Preinstraße, geparkt wird.<br>Ebenso bestehen Bedenken bezüglich einer hindernislosen Einfahrt des dreiaxsisigen Müllwagens.                                                                                                                 | Die geplante private Erschließungsstraße im allgemeinen Wohngebiet soll die angrenzenden Baufelder erschließen sowie der Unterbringung des ruhenden Verkehrs dienen.<br>Im nördlichen Bereich der neuen Erschließungsstraße wird ein Bereich mit einer Länge von rd. 25 m ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Dies soll dazu führen, dass die neuen Wohnbaugrundstücke an der Preinstraße nicht von der neuen Erschließungsstraße, sondern direkt von |

| <b>Bebauungsplan Nr. OA 122 „Jahnstraße / Museumsplatz“</b><br>Hier: Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden zum Verfahrensschritt „Offenlegung“ |                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>der Preinstraße aus erschlossen werden. So kann im Straßenraum des neuen WA-Gebietes ausreichend Platz für den ruhenden Verkehr bereitgestellt werden.</p> <p>Der festgesetzte Querschnitt sowie der Wendeplatz entsprechen in ihrer Dimension den Anforderungen zur Befahrbarkeit mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug.</p> <p>Die Anregungen werden dem Erschließungsträger weitergegeben.</p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p> |
|                                                                                                                                                                                                 | <p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Stadt im Bereich der Jahnstraße und Sugambrestraße Grundfläche für einen Kreisverkehr sichern sollte, um die Jahnstraße zu beruhigen und den Kreuzungsbereich zu entschärfen.</p>                     | <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Planungen bestehen derzeit nicht.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                 | <p>Die Errichtung von Häusern im Bereich der Jahnstraße, wurde kritisch gesehen. Aber wenn der Lärmschutz bei der Baugestaltung und Stellung des Gebäudes berücksichtigt wird, gibt es keine Bedenken.</p>                                         | <p>Zur Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse hinsichtlich des Lärmschutzes wurde ein Lärmgutachten erstellt, in dem passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen werden. Diese sind im Bebauungsplan festgesetzt. Ein gesundes Wohnen an der Jahnstraße kann damit dauerhaft ermöglicht werden.</p>                                                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                 | <p>Bezüglich der Höhenlage baulicher Anlagen wird eine lockere Bebauung erhofft.</p>                                                                                                                                                               | <p>Die Festsetzungen des allgemeinen Wohngebietes entsprechen einer lockeren Bebauung.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                                 | <p>Zur Entwässerung wurden Bedenken geäußert. In den Nachbargebieten steigt auch das Wasser in den Kanälen, obwohl es bekannt ist, wird keine Abhilfe geschaffen. Deshalb bestehen Zweifel an den ausreichend dimensionierten Mischwasserkanal</p> | <p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen und dem SEB sowie dem späteren Erschließungsträger weitergegeben.</p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich. Die Entwässerung ist technisch zu lösen.</p>                                                                                                                                                                                                                                        |

| <b>Bebauungsplan Nr. OA 122 „Jahnstraße / Museumsplatz“</b><br>Hier: Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden zum Verfahrensschritt „Offenlegung“ |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8.                                                                                                                                                                                              | NABU Kreisverband Unna<br>am 20.12.2015 | <p>Es wird darauf hingewiesen, dass der rechtswirksame Landschaftsplan für diesen Bereich keine Festsetzungsbindungen vorschreibt, so dass von der o. g. Planung keine Schutzgebiete gemäß §§ 23, 26, 28, 29 BNatSchG wie Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete oder Landschaftsschutzgebiete betroffen sind.</p> <p>Es wird bemängelt, dass nur eine verbale Beschreibung des Artenschutzes in der Begründung erfolgt ist, mit der Aussage, dass gemäß § 44 (1) BNatSchG keine Verbotstatbestände durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ausgelöst werden.</p> <p>Nach der gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 24.08.2010 – Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben – ist zur Darlegung der artenschutzrechtlichen Sachverhalte ein „Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP)“ zu erstellen. Dieses Protokoll zumindest der Stufe I liegt nicht vor. Die gemachten Aussagen sind daher nicht nachvollziehbar. Es ist nicht näher verifiziert, ob eine Befragung der uLB, der Biologischen Station und des ehrenamtlichen Naturschutzes zum Vorkommen von planungsrelevanten Arten durchgeführt wurde. Vielmehr entsteht der Eindruck, dass die Artenschutzprüfung einer gemeindlichen Abwägung unterzogen wurde.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Entsprechend der Artenschutzbestimmungen auf Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes für Planungsvorhaben wurde eine Vorprüfung des Artenspektrums sowie der Wirkfaktoren durchgeführt (Stufe I – Vorprüfung -). Hierzu erfolgte im Rahmen verfügbarer Informationen zum betroffenen Artenspektrum eine Auswertung der Kartierungen der Landschaftsinformationssammlung (LINFOS) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes NRW (LANUV).</p> <p>Demnach sind im Bebauungsplangebiet keine Vorkommen europäisch geschützter und planungsrelevanter Arten aktuell bekannt oder zu erwarten.</p> <p>Die Untere Landschaftsbehörde wurde im Rahmen der Offenlegung beteiligt. Es erfolgten keine Anregungen zum Thema Artenschutz. Demnach wird davon ausgegangen, dass dies in der Begründung ausreichend dargestellt wurde.</p> <p>Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gelten auch für den Bauherren bei Umbau, Ausbau- oder Neubauvorhaben. Seitens der Bauherren sind Beeinträchtigungen oder Störungen zu vermeiden und ggf. Maßnahmen zu ergreifen.</p> |

| <b>Bebauungsplan Nr. OA 122 „Jahnstraße / Museumsplatz“</b><br>Hier: Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden zum Verfahrensschritt „Offenlegung“ |                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                 | Kreispolizeibehörde Unna<br>am 10.12.2015                                            | Es werden überwiegend allgemeine Hinweise kriminalpräventiver Aspekte zum Städtebau gegeben. Die Hinweise enthalten Empfehlungen zur Gestaltung des Wohnumfeldes wie Verkehrsflächen, Außenanlagen, Stellplätze, Wohnwege, Fuß- und Radwege, Grünflächen, Gestaltung der Grundstücke und Gebäude.<br><br>Die umfangreichen Hinweise sind überwiegend allgemeiner Natur und insoweit nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Hinweise zur Gestaltung der Grundstücke und Gebäude betreffen die spätere Genehmigungsplanung. Die Hinweise werden daher dem Erschließungsträger zur Kenntnisnahme übergeben und im Rahmen der Bauberatung den Bauherren weitergegeben. |
| 9.                                                                                                                                                                                              | Westnetz GmbH<br>Regionalzentrum Recklinghausen Netzplanung<br>am 26.11.2015         | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.<br>Es erfolgt frühzeitig ein entsprechender Hinweis an den Erschließungsträger.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 10.                                                                                                                                                                                             | Westnetz GmbH<br>Abteilung Dokumentation Dortmund<br>am 25.11.2015 und<br>09.12.2015 | Wird zur Kenntnis genommen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 11.                                                                                                                                                                                             | Gemeinschaftsstadtwerke mbH Kamen-Böhen-Bergkamen<br>am 29.12.2015                   | Wird zur Kenntnis genommen<br>Es erfolgt frühzeitig ein entsprechender Hinweis an den Erschließungsträger.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 12.                                                                                                                                                                                             | Amprium GmbH<br>am 02.12.2015                                                        | Wird zur Kenntnis genommen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 13.                                                                                                                                                                                             | Bezirksregierung Arnsberg,<br>Abt. 25 Verkehr<br>am 30.11.2015                       | Wird zur Kenntnis genommen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

| <b>Bebauungsplan Nr. OA 122 „Jahnstraße / Museumsplatz“</b><br>Hier: Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden zum Verfahrensschritt „Offenlegung“ |                                                                     |                                                                                                                                                                                                                   |                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| 14.                                                                                                                                                                                             | Gelsenwasser AG<br>am 15.12.2015                                    | Keine Bedenken                                                                                                                                                                                                    | Wird zur Kenntnis genommen |
| 15.                                                                                                                                                                                             | Einzelhandelsverband<br>Westfalen-Münsterland e.V.<br>am 30.12.2015 | Keine Bedenken                                                                                                                                                                                                    | Wird zur Kenntnis genommen |
| 16.                                                                                                                                                                                             | Ev. Kirche Westfalen Baureferat<br>am 10.12.2015                    | Keine Bedenken                                                                                                                                                                                                    | Wird zur Kenntnis genommen |
| 17.                                                                                                                                                                                             | Stadt Kamen<br>am 18.12.2015                                        | Keine Bedenken                                                                                                                                                                                                    | Wird zur Kenntnis genommen |
| 18.                                                                                                                                                                                             | Thyssengas GmbH<br>am 25.11.2015                                    | Keine Bedenken.<br>Es wird darauf hingewiesen, dass durch die o. g. Maßnahme keine von Thyssengas GmbH betreuten Gasfernleitungen betroffen sind. Neuverlegungen sind in diesem Bereich zurzeit nicht vorgesehen. | Wird zur Kenntnis genommen |
| 19.                                                                                                                                                                                             | Unitymedia<br>am 04.01.2016                                         | Keine Bedenken                                                                                                                                                                                                    | Wird zur Kenntnis genommen |
| 20.                                                                                                                                                                                             | Minegas GmbH<br>am 08.01.2016                                       | Keine Bedenken                                                                                                                                                                                                    | Wird zur Kenntnis genommen |
| 21.                                                                                                                                                                                             | Industrie- und Handelskammer zu Dortmund<br>am 08.01.2016           | Keine Bedenken                                                                                                                                                                                                    | Wird zur Kenntnis genommen |
| 22.                                                                                                                                                                                             | RAG, Deutsche Steinkohle<br>am 08.01.2016                           | Keine Bedenken                                                                                                                                                                                                    | Wird zur Kenntnis genommen |



**Begründung zum Bebauungsplan Nr. OA 122**  
**„Jahnstraße / Museumsplatz“ der Stadt Bergkamen**

Der Rat der Stadt Bergkamen hat am 03.04.2014 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. OA 122 „Jahnstraße/Museumsplatz“ gefasst.

**1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke der Gemarkung Oberaden, Flur 9, Flurstücke 62 und 1227 und wird

- im Norden von der Preinstraße,
- im Osten von der Sugambrierstraße und der Jahnstraße,
- im Süden von der Marktstraße und
- im Westen von den Grundstücken Marktstraße 11, Am Osttor 16-19 und Preinstraße 5

begrenzt. Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Fläche von rund 17.000 m<sup>2</sup>.

**2. Verfahren**

Das Bebauungsplanverfahren richtet sich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Das Planverfahren wird auf der Grundlage des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB sind im vorliegenden Fall erfüllt:

- Die zulässige Grundfläche des geplanten Vorhabens beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>
- Flächen mit nicht mehr benötigten aber erschlossenen Nutzungen sollen im Zuge der Nachverdichtung für eine Wohnbebauung verfügbar werden.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete).

**3. Vorgaben**

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der für den nördlichen Geltungsbereich „Wohnbaufläche“ und den südlichen Geltungsbereich „Flächen für den Gemeinbedarf“ darstellt.

Der wirksame Regionalplan Dortmund-Unna-Hamm stellt den Geltungsbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

#### **4. Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Das Grundstück im nördlichen Teil des Bebauungsplangeltungsbereichs befindet sich in Privateigentum. Das südliche Grundstück, welches das Stadtmuseum und den Museumsplatz/Parkplatz umfasst, befindet sich im städtischen Eigentum.

#### **5. Ziele und Zwecke der Planung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt zwei unterschiedliche Bereiche ein:

- das Stadtmuseum und den Museumsplatz/Parkplatz und
- die Fläche einer ehemaligen Gärtnerei.

Ziel des Bebauungsplanes ist es einerseits, das Stadtmuseum mit dem Museumsplatz und dessen weitere Entwicklung am Standort planungsrechtlich zusichern. Darüber hinaus soll für das nördlich angrenzende Gelände einer ehemaligen Gärtnerei entsprechend den Zielen der Stadtentwicklung Wohnbebauung festgesetzt werden. Das Grundstück der ehemaligen Gärtnerei stellt sich im Wesentlichen als Brachfläche dar, die seit der Schließung im Jahre 2008 nicht mehr anderweitig genutzt wurde. Nur das bestehende Gebäude wird als Wohnhaus genutzt und soll auch zukünftig bestehen bleiben. Bei den Bebauungsplanfestsetzungen wird es berücksichtigt.

Aus folgenden Gründen weist die Fläche städtebaulich eine besondere Eignung für Wohnbebauung auf:

- Die Fläche liegt inmitten bereits bebauter Siedlungsbereiche. Die Wohnbebauung stellt eine sinnvolle Nutzung der bestehenden aufgegebenen Fläche dar, fördert eine kompakte Siedlungsstruktur sowie Auslastung vorhandener Infrastruktur und schont den unbelasteten Außenbereich.
- Versorgungseinrichtungen wie Geschäfte und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie soziale Einrichtungen wie Kindergärten, Schulen u. a. befinden sich in der Nähe, hauptsächlich im Bereich des „Versorgungszentrums Jahnstraße“.

Die Ziele entsprechen dem Gebot, den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

#### **6. Inhalt des Bebauungsplans**

##### **6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB, §§ 1-11 und §§ 16- 23 BauNVO)

Die nördliche Teilfläche des Bebauungsplanes wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. In dem Bereich wird festgelegt, dass die ausnahmsweise zulässige Nutzung „Tankstellen“ aufgrund der Flächengröße, der Erschließung im Kurvenbereich der Jahnstraße und zum Schutz der nahen Wohnbebauung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird und damit nicht zulässig ist.

Es soll ein harmonisches städtisches Erscheinungsbild mit stimmigen Gebäudehöhen entstehen. Dabei soll dem immer größer werdenden Wunsch der Bauherren nach Gestaltungsfreiheit Rechnung getragen werden:

- Die Baufelder sind so begrenzt, dass eine hohe Flexibilität bezüglich der Stellung und Ausrichtung der Gebäude ermöglicht wird.
- Es werden lediglich Festsetzungen zu Gebäudehöhen getroffen, um so eine stimmige Höhenentwicklung auch ohne Vorgaben zur Geschossigkeit zu erreichen. Festgesetzt ist eine Höhe der Gebäude von mindestens 6,00 m bis maximal 8,50 m. Der südöstliche Bereich an der Jahnstraße bildet eine Ausnahme. Aufgrund der Lage im Kreuzungsbereich und angelehnt an die umgebende Bebauung an der Jahnstraße wird eine höhere Bebauung mit einer Gebäudehöhe zwischen 8,50 m und 11,00 m zugelassen.

Die Höhe baulicher Anlagen ist als Gebäudehöhe in Metern über Oberkante Straßenniveau festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Oberkante des angrenzenden Straßenraums. Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist bei Flachdächern die Höhe der Außenwand des obersten Geschosses und bei geneigten Dächern die Firsthöhe.

- Die Bebauung soll als offene Bebauung errichtet werden.
- Um einen offenen Straßenraum entlang der bestehenden öffentlichen Straßen Jahnstraße, Sugambler- und Preinstraße zu gewährleisten und um die bestehenden Baufluchten im Neubaubereich fortzuführen, ist in den Bereichen die Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche unzulässig. Diese Festsetzung wird auch aus verkehrlichen Gründen gewählt, um notwendige Stauräume vor Garagen und Carports zu gewährleisten und den öffentlichen Verkehrsraum freizuhalten.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird, entsprechend den Obergrenzen gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 bzw. 1,2 bestimmt.

Wegen des hohen Grundwasserstandes (vgl. Kap. 6.5) sind Gebäudeteile gem. § 9 Abs. 3 BauGB unterhalb des Geländeniveaus nicht zulässig. Ausnahmsweise können Gebäudeteile in wasserdichter Ausbauweise zugelassen werden.

Das Angebot an Aufenthalts- und Erholungsflächen ist durch die Nähe zum östlich liegenden Römerpark und weitere wohnungsnahe Grünflächen ausreichend vorhanden.

## **6.2 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Stadtmuseums werden für zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Die Baugrenze wird so festgesetzt, dass sie dem Stadtmuseum einen gewissen Spielraum für Ausbaumaßnahmen bietet.
- Die festgesetzte Gebäudehöhe des Stadtmuseums von maximal 13,50 m gewährleistet eine Nutzung des Dachgeschosses bzw. Aufstockungsmöglichkeiten.

## **6.3 Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebietes soll sowohl durch die Anbindungen an die bestehenden Straßen als auch durch eine neue Erschließungsstraße erfolgen.

Die neue Erschließungsstraße wird als private Verkehrsfläche in einer Breite von 6,50 m festgesetzt, die mit einer Wendeanlage zentral im Wohngebiet endet. Die Dimensionierung

der Wendeanlage erlaubt das Wenden eines dreiachsigen Müllfahrzeugs. Die Festsetzung einer Erschließungsstraße soll eine städtebauliche Grundordnung dieses Bereichs schaffen, die Erschließung der angrenzenden Baufelder sichern sowie der Unterbringung des ruhenden Verkehrs dienen. Im nördlichen Bereich der neuen Erschließungsstraße wird ein Bereich mit einer Länge von rd. 25 m ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Dies soll dazu führen, dass die neuen Wohnbaugrundstücke an der Preinstraße nicht von der neuen Erschließungsstraße, sondern direkt von der Preinstraße aus erschlossen werden. So kann im Straßenraum des neuen WA-Gebietes ausreichend Platz für ruhenden Verkehr bereitgestellt werden.

Die neuen Wohngrundstücke sind über die Buslinien S 20 (nächster Haltepunkt „Museumsplatz“) und R 11 (nächste Haltepunkte „Museumsplatz“ und „Realschule“) an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

Über öffentliche Straßen und Fußwege ist das Versorgungszentrum Jahnstraße mit seinen Geschäften schnell erreichbar. Die Entfernung vom Plangebiet zum Stadtteilzentrum beträgt ca. 700 m.

Die das Plangebiet tangierende Hauptverkehrsstraße Jahnstraße / L821 ist entsprechend des Masterplans Mobilität als „stark belastet“ einzustufen (vgl. Kap. 6.4).

Die Querschnitte und der Ausbaustandard der das Plangebiet umgebenden Straßen sind für die zusätzlichen Verkehrsmengen ausreichend dimensioniert.

Der Museumsplatz / Parkplatz wird im Bestand festgesetzt und damit für multifunktionale Nutzungen planungsrechtlich gesichert.

#### **6.4 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Der Bebauungsplan liegt im schalltechnischen Einwirkungsbereich von öffentlichem Straßenverkehr der Jahnstraße, Sugambrerstraße sowie der Preinstraße.

Beeinträchtigungen für die geplante Wohnbebauung durch verkehrliche Immissionen sind insbesondere durch die Verkehrsbelastung der angrenzenden Hauptstraße Jahnstraße zu erwarten. Dies wurde durch eine Geräuschimmissions-Untersuchung nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für den südöstlichen Teilbereich der geplanten Wohnbebauung bestätigt (vgl. Geräuschimmissions-Untersuchung nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ im Rahmen des Bebauungsplangebiets Nr. OA 122, BNr. 6902-1 M 2015 vom 14.10.2015, ITAB Dortmund). Für die Wohnnutzung entlang der Jahnstraße wurden einwirkende Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr ermittelt und beurteilt. Aufgrund der Überschreitung der im Rahmen einer städtebaulichen Planung zugrunde zu legenden schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 wurden unter Berücksichtigung der städtebaulichen Planung geeignete Schallschutzmaßnahmen erarbeitet.

Die Berechnungen berücksichtigen den heutigen Bestand, die Prognose für Bergkamen für das Jahr 2025 mit der Annahme die Umgehungsstraße L821n ist realisiert und die Situation 2025 mit der Annahme, dass die neue Umgehungsstraße nicht realisiert werde. Die Berechnungen zeigen für den letzten Fall je nach Lage von neuen Gebäuden entlang der Jahnstraße bzw. Sugambrerstraße im Tageszeitraum Überschreitungen von bis zu 10 dB(A) und nachts von bis zu 12 dB(A). Dem muss bei Realisierung der Bebauung mit entsprechenden Schallschutzmaßnahmen entgegengewirkt werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind in dem Bereich aus mehreren Gründen nicht vertretbar. Zum einen ist die L821n bereits planfestgestellt und daher als Ziel der Planung anzunehmen.

Laut der Untersuchung ist bei Realisierung der L821n ein aktiver Schallschutz nicht notwendig.

Gleichwohl würde sich eine aktive Lärmschutzmaßnahme als Wand oder Wall städtebaulich und gestalterisch nicht in die nähere Umgebung einfügen und im Kreuzungsbereich das neue Baugebiet ausgrenzen. Durch passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude, eine entsprechende Grundstücksorganisation, durch die Stellung der Gebäude und die Anordnung der Nebenanlagen kann darüber hinaus dauerhaft die Wohnruhe im WA-Gebiet gesichert werden.

Wird der Worst-Case-Fall, d.h. die Nicht-Realisierung der L821n angenommen, werden für die nach Osten bzw. Südosten ausgerichteten Gebäudeteile von Geschosswohnungsbauten die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 überschritten. Die Überschreitung der ermittelten schalltechnischen Orientierungswerte kann durch passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 behoben werden. Dazu werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

An den straßenseitigen Fassaden sind bei Wohnnutzungen für Wohn- und Schlafräume schallschützende Fenster der Schallschutzklasse III (entsprechend der VDI-Richtlinie 2719) zu verwenden, sofern die Anhaltswerte für Innenraumpegel nach VDI 2719 nicht schon durch geeignete Gebäudeanordnung, Grundrissgestaltung und/oder bauliche Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt zu erbringen.

Für die rückwärtig liegenden Flächen werden die schalltechnischen Orientierungswerte ebenfalls überschritten - jedoch geringfügiger als die direkt an die Jahnstraße angrenzenden Bereiche. Laut Geräuschimmissions-Untersuchung reicht zur Erlangung der Wohnruhe in dem Bereich der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse II (SSK II) aus. Da Fenster mit Wärmeschutzverglasung nach EnEV die Anforderungen nach SSK 2 Richtlinie VDI 2719 erfüllen, werden diesbezüglich keine Festsetzungen für die rückwärtigen Gebäude im Bebauungsplan getroffen.

## **6.5 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Im nördlichen Bebauungsplangebiet wurde aufgrund der gärtnerischen Vornutzung ein Bodengutachten erstellt. Zum Zeitpunkt der Untersuchungen wurde Grundwasser in allen Bohrungen angetroffen. Das Grundwasser steht mit 0,90 m bis 1,70 m unter Geländeoberkante hoch an. Nur in einer Rammkernsondierung wurde der Grundwasserstand bei 2,00 m unter GOK festgestellt. In niederschlagsreichen Jahreszeiten ist erfahrungsgemäß mit einem ca. 50 cm höheren Grundwasserspiegel zu rechnen. Zudem ist aufgrund der festgestellten Schichtenfolge insbesondere nach Starkregenereignissen mit Staunässebildungen oberhalb den feinkornreichen Schichten zu rechnen. Die Aufnahmefähigkeit des Bodens für Oberflächenwasser ist nicht gegeben.

Gem. § 9 Abs. 3 BauGB wird daher festgesetzt, dass bauliche Anlagen unterhalb des Geländeniveaus nicht zulässig sind. Keller sind nur ausnahmsweise in wasserdichter Ausbaweise zulässig. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Untere Wasserbehörde des Kreises Unna zu beteiligen.

## **7. Gestalterische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NRW)

### **Einfriedungen**

Die Höhen der baulichen Einfriedigung an sämtlichen Verkehrsflächen werden auf 1,00 m beschränkt. Diese gestalterische Festsetzung soll dem Schutz eines gestalterisch offenen Straßenraumes dienen, der nicht durch überhöhte Zäune beeinträchtigt wird.

## **8. Kennzeichnungen** (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 und 3 BauGB)

### **Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**

Bei dem nördlichen Teil des Plangebietes handelt es sich um eine bis 2008 erwerbsgärtnerisch genutzte Fläche. Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse (Bodenschichtung und Grundwasser) sowie zur Entnahme gestörter Bodenproben wurde im August 2015 und ergänzend im Januar 2016 durch ein geotechnisches Fachingenieurbüro (vgl. conTerra, Greven: Bericht zur Gefährdungsabschätzung vom 13.10.2015 **und Ergänzung vom 19.01.2016**) eine detaillierte Gefährdungsabschätzung erarbeitet. Auf dem Grundstück der ehemaligen Gärtnerei wurden im Bereich potenzieller Schadstoffeintragsstellen insgesamt **20 Rammkernsondierungen** bis in eine Tiefe von max. 3,00 m unter Geländeoberkante durchgeführt.

Im **Gesamtergebnis** wurde eine punktuelle Bodenverunreinigung im Bereich der vorhandenen nördlichen Zuwegung mit PCB festgestellt. **Aufgrund dessen ist bei Eingriffen in den Untergrund, Erdarbeiten oder Bautätigkeiten der Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden zu beteiligen.**

Im Zuge des Rückbaus der vorhandenen Zuwegung ist der Bereich in Abstimmung mit dem Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden zu sanieren. Das belastete Bodenmaterial ist auszukoffern und nachweislich einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Zum Nachweis der erfolgten Sanierung sind von Sanierungswand und -grube Beleganalysen anzufertigen.

Daher erfolgt eine entsprechende Kennzeichnung für den Bereich nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB.

Darüber hinaus wurde ein erhöhter Bleigehalt in den glasaschehaltigen Auffüllungen unter der Betonplatte im nördlichen Bereich des Plangebietes festgestellt. Eine entsprechende Kennzeichnung für den Bereich ist im Bebauungsplan nicht erforderlich, da dort eine Verkehrsfläche festgesetzt wird. Der Bereich wird komplett versiegelt. Zudem wird im Zuge der Baureifmachung die Betonplatte ohnehin entfernt werden.

Der überwiegende Teil der untersuchten Bodenproben weist unauffällige bzw. unbedeutende Schadstoffgehalte auf, die der geplanten Nutzung des Geländes als Bauland nicht im Weg stehen. Eine durch die langjährige Nutzung als Gärtnereibetrieb mögliche Bodenverunreinigung mit Pestiziden wurde nicht festgestellt. Weitere Kennzeichnungen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan sind daher nicht erforderlich. Ein Sanierungsplan ist nicht erforderlich.

Da vor der Erschließung ohnehin ein vollständiger Rückbau der Bestandsbebauung durchzuführen ist, sollten die mit erhöhten Schadstoffgehalten belasteten Bereiche unter Beteiligung der Bodenschutzbehörde des Kreises Unna gesondert ausgehoben und einer fachgerechten Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt werden.

Neben den festgestellten Bereichen mit erhöhten Schadstoffgehalten können grundsätzlich bei vorgennutzten Grundstücken auch noch nicht erkannte lokale Schadstoffanhäufungen vorhanden sein. Daher ist bei den geplanten Baumaßnahmen zur Erschließung und Baureifmachung besonders auf verunreinigte Bodenhorizonte zu achten.

### **Bergbauliche Einwirkungen**

Unter dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ging der Bergbau um. Eventuell notwendige Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen sind mit der RAG / Deutschen Steinkohle AG abzustimmen. Der Bebauungsplan enthält hierzu eine entsprechende Kennzeichnung.

## **9. Nachrichtliche Übernahme** (§ 9 Abs. 6 BauGB)

### **Kulturgüter /Denkmäler**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Baudenkmäler.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen oder Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans konkret sind keine Bodendenkmäler bekannt. Er liegt jedoch in unmittelbarer Nähe des Bodendenkmals "Römerlager Oberaden" und dessen Osttor. Bei den geplanten Bodeneingriffen ist daher mit der Aufdeckung archäologischer Reste von Straßengräben, Brunnen und Abfallgruben der römischen Zeit zu rechnen. Aus diesem Grunde ist der Beginn der geplanten Bodeneingriffe frühzeitig (mindestens vier Wochen vorher) mit dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, abzustimmen, um eine archäologische Begleitung der Bodeneingriffe durch Mitarbeiter des Referates für Provinzialrömische Archäologie sicherzustellen. Wenn archäologische Befunde/Funde aufgedeckt werden, kann es aufgrund der dann notwendigen archäologischen Dokumentationsarbeiten zu kurzfristigen Verzögerungen im Bauablauf kommen.

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

## **10. Hinweise**

### **Kampfmittel**

Bei bodeneingreifenden Bauvorhaben muss eine Kampfmittelüberprüfung durchgeführt werden.

## **11. Ver- und Entsorgung**

In der Straße „Jahnstraße“ und „Preinstraße“ steht ein für die neuen Baugrundstücke ausreichend dimensionierter Mischwasserkanal zur Verfügung. Ein Trennsystem besteht nicht. Die Neuanlage eines Trennsystems zur Aufnahme des Oberflächenwassers für den relativ kleinen Bereich der möglichen Neubebauung ist unverhältnismäßig.

Das anfallende Regenwasser des Allgemeinen Wohngebietes wird in den Mischwasserkanal eingeleitet, da sich entsprechende Rückhaltemaßnahmen aufgrund der geringen Flächengröße wirtschaftlich und technisch nicht rentieren.

Die Versorgung mit Energie kann über die Gemeinschaftsstadtwerke GmbH Kamen, Bönen, Bergkamen (GSW) gewährleistet werden. Die Trinkwasserversorgung wird durch die GSW Wasser Plus GmbH als örtlichen Versorgungsträger bereitgestellt. Die vorhandenen Leitungen verlaufen in der Jahnstraße, Sugambrestraße und Preinstraße.

Das Befahren der privaten Wohnstraße durch Abfallsammelfahrzeuge ist möglich. Entsprechende Regelungen sind mit dem städtischen Entsorgungsbetrieb Bergkamen (EBB) zu treffen.

Somit ist die Ver- und Entsorgung für das neue Allgemeine Wohngebiet gesichert und es bedarf keiner weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan.

## **12. Kosten**

Die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes soll durch einen privaten Erschließungsträger erfolgen. Im Bereich des Stadtmuseums und des Museumsplatzes / Parkplatzes wird der Bestand gesichert. Kosten für die Realisierung des Bebauungsplans entstehen der Stadt daher nicht.

## **13. Natur und Umwelt**

Im Rahmen des Verfahrens der „Innenentwicklung“ nach § 13 a BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen; entsprechend § 13 a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB erfolgt zudem kein Ausgleich nach Eingriffsregelung.

Im Folgenden werden die Umweltbelange, insbesondere die Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, aufgezeigt und bewertet.

Entsprechend den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes beinhaltet dies auch eine Vorprüfung des Artenspektrums sowie der Wirkfaktoren.

### **Derzeitiger Umweltzustand**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes besteht überwiegend aus bereits bebauten Grundstücken. Bei der nördlichen Teilfläche handelt es sich größtenteils um eine Brache. Die Fläche wurde bis zum Jahre 2008 als Gärtnerei genutzt. Das Wohnhaus sowie die südlich angrenzenden Teiche des Eigentümers sollen zunächst in unveränderter Form bestehen bleiben und besitzen somit Bestandsschutz.

Die Fläche des Stadtmuseums ist teilweise versiegelt. Die nicht überbauten Bereiche werden als Zuwegungen, Ausstellungs- und Aktionsflächen genutzt bzw. sind gärtnerisch

gestaltet. Auch der Museumsplatz / Parkplatz bildet eine versiegelte Fläche, wird aber mit Bäumen und Verkehrsgrünflächen gegliedert.

## **Umweltauswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter**

### **Schutzgut Mensch**

Hinsichtlich der bisherigen Nutzung des Bodens im Bereich der ehemaligen Gärtnerei wurde, um eine Gefährdung der vorgesehenen Wohnnutzung auszuschließen, eine Bodenuntersuchung durchgeführt.

Beim Wirkungspfad Boden-Mensch werden Schadstoffe aus dem Boden durch direkten Hautkontakt, orale Aufnahme sowie durch Einatmen von leicht flüchtigen, ausdampfenden und festen, aufgewirbelten Stoffen von Menschen aufgenommen. Gefährdet sind dabei insbesondere spielende Kinder, aber auch Erwachsene, die bei der Gartenarbeit oder im Zuge von Baumaßnahmen Kontakt mit schadstoffhaltigen Baustoffen oder Bodenmaterial haben.

Bei der aktuellen Nutzung des Grundstücks ist ein direkter Kontakt mit schadstoffhaltigem Bodenmaterial praktisch nicht zu besorgen. Im Falle einer möglichen Umnutzung kann es jedoch im Zuge notwendiger Abriss- oder Erdbaumaßnahmen ggf. zu Kontakt mit schadstoffhaltigen Böden oder durch Schadstoffanhaftungen verunreinigten Baustoffen kommen.

**Nach den vorliegenden Ergebnissen einer Bodenuntersuchung handelt es sich bei den festgestellten Schadstoffkonzentrationen offensichtlich nur um kleinräumige Verunreinigungen. Es wurde eine PCB-Belastung, die über dem Grenzwert der Zuordnungsklasse Z 2 und zum anderen ein erhöhter Bleigehalt festgestellt, der im Grenzbereich der Zuordnungsklasse Z 2 liegt.**

**Eine unmittelbare Gefährdung im Sinne des Wirkungspfades Boden-Mensch durch direkten Kontakt mit PCB-haltigen Tragschichtmaterial bzw. mit bleihaltiger Glasasche ist durch die vorhandene Oberflächenversiegelung derzeit nicht gegeben. Bei einer Entsiegelung der Flächen im Zuge der geplanten wohnbaulichen Erschließung besteht jedoch die Möglichkeit einer Mobilisierung der Schadstoffe sowie eines direkten Kontaktes mit schadstoffhaltigem Bodenmaterial.**

Da der PCB-Gehalt knapp über dem Prüfwert für die direkte Aufnahme von Schadstoffen in Wohngebieten von 0,8 mg/kg gemäß BBodSchV liegt, sollte das in diesem Bereich vorhandene Auffüllungsmaterial im Zuge künftiger Erdbaumaßnahmen ausgehoben und fachgerecht entsorgt werden. Ein Wiedereinbau ist nicht zulässig.

**Der erhöhte Bleigehalt wurde im unmittelbaren Umfeld nicht bestätigt. Es handelt sich somit um eine punktuelle Verunreinigung. Das Material ist in technischen Bauwerken mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen zu verwerten.**

Alle anderen untersuchten aufgefüllten und natürlichen Böden weisen maximale Schadstoffgehalte im Bereich der Zuordnungsklasse Z 2 auf. Diese Böden sind nicht zwingend zu entsorgen, sondern können im Sinne der LAGA-Richtlinie 20 im eingeschränkten Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen wiederverwendet werden.

Störende Immissionen durch die geplante Nutzungsart sind nicht zu erwarten, da analog zur vorherrschenden Umgebungsbebauung überwiegend Wohnhäuser in geringer Verdichtung zugelassen werden sollen. Die erforderlichen Grenzabstände können eingehalten werden.

Durch die angrenzende Hauptstraße Jahnstraße sind in Bezug auf die geplante Wohnbebauung keine negativen Auswirkungen auf das Bebauungsplangebiet zu erwarten, da entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen wirksam werden können (vgl. Kap. 6.5 „Immissionsschutz“).

Die geringe Verkehrsbelastung in den umgebenden Anliegerstraßen wird durch die Neubebauung nur unwesentlich erhöht.

Durch den Bebauungsplan sind nachteilige Auswirkungen, Einschränkungen oder Konflikte für die Menschen hinsichtlich Gesundheit und Wohlbefinden, der Wohn- und Wohnumfeldfunktion nicht zu erwarten bzw. durch entsprechende Maßnahmen zu beheben.

### **Schutzgut Pflanzen und Tiere / Artenschutz**

Auf dem Grundstück werden derzeit keine Nutzpflanzen angebaut. Im Falle der geplanten Wohnbebauung im nördlichen Bereich ist die Anlage neuer Nutzgärten nicht auszuschließen. Eine durch die Vornutzung als Gärtnerei mögliche Bodenverunreinigung durch Pestizide ist nach der Bodenuntersuchung nicht gegeben. Durch die im Zuge der chemischen Analysen festgestellten Parametergehalte bestehen keine Bedenken gegen die Anlage von Nutzgärten.

Entsprechend der Artenschutzbestimmungen auf Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes für Planungsvorhaben wurde eine Vorprüfung des Artenspektrums sowie der Wirkfaktoren durchgeführt (Stufe I – Vorprüfung -). Hierzu erfolgte im Rahmen verfügbarer Informationen zum betroffenen Artenspektrum eine Auswertung der Kartierungen der Landschaftsinformationssammlung (LINFOS) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes NRW (LANUV).

Demnach sind im Bebauungsplangebiet keine Vorkommen europäisch geschützter und planungsrelevanter Arten aktuell bekannt oder zu erwarten.

Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG werden bei Umsetzung des Bebauungsplans nicht verletzt.

Der Verlust einzelner Gehölze wird durch die Bepflanzung der späteren Hausgärten mehr als ausgeglichen.

Durch die beabsichtigten Festsetzungen wird keine Verschlechterung der Lebensbedingungen für Pflanzen und Tiere gegenüber dem jetzigen Zustand bewirkt. Im Plangebiet sind keine Vorkommen europäisch geschützter und planungsrelevanter Arten bekannt oder zu erwarten. Insofern sind auch durch die relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens keine Auswirkungen auf diese Arten zu erwarten. Die Bebauungsplanung verstößt nicht gegen artenschutzrechtliche Tatbestände. Eine vertiefende Betrachtung (Stufe II) ist nicht erforderlich.

### **Schutzgut Boden / Schutzgut Wasser**

Die Bebauungsplanung der nördlichen Fläche führt zu einer teilweisen Versiegelung auf einer Fläche, die vor 2008 in weiten Teilen gärtnerisch genutzt und mit Pflanzenschutzmittel belastet wurde und derzeit eine bewachsene Brachfläche darstellt. Die zukünftige Versiegelung wird durch die überbauten und sonstigen versiegelten Teile der privaten Grundstücksflächen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sowie durch die öffentlichen Verkehrsflächen bewirkt.

Einer zu starken baulichen Verdichtung der Fläche wird vorgebeugt: Es ist eine Grundflächenzahl von 0,4 zulässig. Durch die grundstücksbezogenen Festsetzungen wird mind. ca. 50 % der Baugrundstücke als unversiegelte bzw. bepflanzte Fläche verbleiben.

Durch die insgesamt als unbedeutend einzustufenden Schadstoffgehalte, die geringe Durchlässigkeit der oberflächennah anstehenden feinkornreichen Böden, in denen erfahrungsgemäß keine rückstaufreie Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist und den ausreichenden Grundwasserflurabstand, ist keine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser durch eine Mobilisierung von Schadstoffen zu besorgen.

### **Schutzgut Klima / Luft**

Der Planbereich ist von allen Seiten von bebauten Grundstücken umgeben. Aufgrund dessen sowie aufgrund des beschriebenen Flächenzustandes kann davon ausgegangen werden, dass die Fläche nahezu keine klimaökologischen Funktionen und Bedeutung für das Mikroklima besitzt.

Durch die Umsetzung der Planung mit Beschränkung der Überbauung, Höhe und Versiegelung wird diesbezüglich keine Verschlechterung der Situation erzeugt.

Bezüglich der Schutzgüter Klima/Luft wird durch die zusätzlichen Verkehre keine nennenswerte Beeinträchtigung bewirkt.

### **Schutzgut Landschaft**

Die Fläche liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes.

Eine Bebauung des Plangebietes hat sowohl bezüglich seines derzeitigen Zustandes als auch des Planungszustandes keinen negativen Einfluss auf das Landschaftsbild. Die Fläche ist auf südlicher und westlicher Seite hin bebaut. Nördlich grenzt die Preinstraße und östlich die Jahnstraße an das Plangebiet. Die durch den Bebauungsplan zulässigen Wohngebäude nehmen hinsichtlich Höhe, Bauweise und Maß der baulichen Nutzung die Merkmale der Umgebungsbebauung auf.

### **Zusammenfassung**

Es wird festgestellt, dass sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter ergeben.

Hinsichtlich des Artenschutzes sind im Plangebiet keine Vorkommen europäisch geschützter und planungsrelevanter Arten bekannt oder zu erwarten. Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften sind nicht zu erwarten.

Als Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt werden umweltbezogene Festsetzungen getroffen.