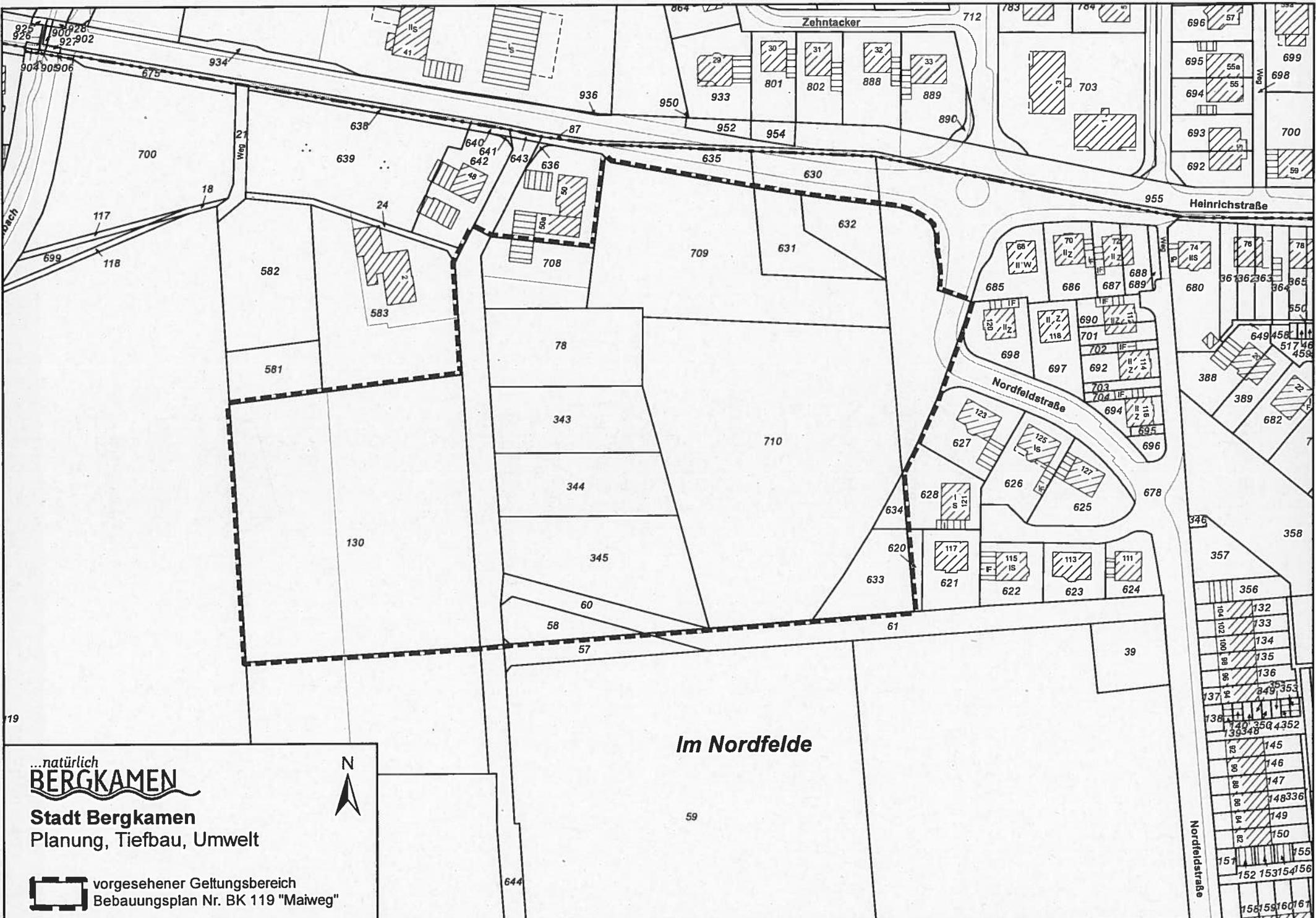


Anlage zu TOP 5 öff. Teil – Ratssitzung vom 11.07.2019

Bestehend aus

Anlagen 1 und 3 bis 5 der Drucksache Nr. 11/1593



Anlage 1 zur Drucksache Nr. 11/1593

...natürlich
BERGKAMEN

Stadt Bergkamen
Planung, Tiefbau, Umwelt

 vorgesehener Geltungsbereich
Bebauungsplan Nr. BK 119 "Maiweg"

Im Nordfelde



Bebauungsplan Nr. BK 119 „Maiweg“

Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsempfehlung
1	<p>Amprion GmbH Schreiben vom 25.07.2018</p> <p>Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>	<p>Es wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p> <p>Die üblichen Träger von Versorgungsleitungen wurden beteiligt.</p>
2	<p>Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW Schreiben vom 20.08.2018</p> <p>Zu den bergbaulichen Verhältnissen erhalten Sie folgende Hinweise: Das o.g. Vorhaben liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Monopol I“ im Eigentum der RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen, sowie über dem auf Raseneisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Gewerkschaft Eisenhütte Westfalia“. Die letzte Eigentümerin der erloschenen Bergbauberechtigung war die Caterpillar Global Mining Europe GmbH, Industriestraße 1 in 44534 Lünen. Die o. a. Gesellschaft erteilt nach hiesiger Kenntnis keine Auskünfte.</p> <p>Ferner liegt das o. g. Vorhaben über dem Bewilligungsfeld „Grimberg- Gas“. Die Bewilligung gewährt das Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin der Bewilligung ist die Minegas GmbH, in Essen. Außerdem liegt das o. g. Vorhaben über dem Erlaubnisfeld „CBM- RWTH“. Die Erlaubnis gewährt das Recht zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen zu wissenschaftlichen Zwecken. Rechtsinhaberin der Erlaubnis ist die RWTH Aachen in Aachen.</p> <p>Nach den hier vorliegenden Unterlagen wurde unter dem Grundstück im letzten Jahrhundert Steinkohle im Tiefbau abgebaut. In einem hier vorliegenden Übersichtskartenwerk (Tageriss von Haus Aden Monopol) sind mehrere „Erdrisse“ dokumentiert, welche im Bereich des Bebauungsplangebietes liegen sowie im unmittelbaren Umfeld angren-</p>	<p>Den Anregungen wird durch eine entsprechende Kennzeichnung bereits gefolgt. Eine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes ergibt sich nicht.</p> <p>Die Informationen zu den bergbaulichen Verhältnissen werden zur Kenntnis genommen. Der RAG AG als Eigentümerin des Bergwerksfeldes Monopol I wurde als Träger öffentlicher Belange im Rahmen dieser Beteiligung Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben. Es wurden keine Anregungen oder Bedenken bezüglich der angesprochenen Erdrisse geäußert.</p> <p>Der Vorhabenträger hat jedoch bereits im Vorfeld Kontakt zu der RAG AG aufgenommen. Die RAG AG hat daraufhin mit Schreiben vom 26.06.2018 mitgeteilt, dass nach heutigem Stand der Abbauplanung Maßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen bei dem Vorhaben nicht für erforderlich gehalten werden. Auf die im Plangebiet befindliche Störungszone wurde ebenfalls hingewiesen, allerdings werden laut der RAG AG signifikante Veränderungen an der Störungszone für unwahrscheinlich gehalten, da kein Abbau mehr betrieben wird.</p> <p>Seitens der RAG AG wird dennoch empfohlen vor Baubeginn einen Baugrundsachverständigen einzuschalten, um den örtlichen Gegebenheiten in planerischer und konstruktiver Hinsicht Rechnung zu tragen. Erforderliche Erkundigungen, Schutzvorkehrungen und Sicherheitsmaßnahmen stehen in der Verantwortlichkeit und im Ermessen der Bauherren.</p> <p>Die genannten Maßnahmen erfolgen im Rahmen der Bauausführung und sind nicht Ge-</p>

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsempfehlung
	<p>zen. Ob diese „Erdrisse“ Auswirkungen auf das Plangebiet haben, kann von hier aus nicht beurteilt werden.</p> <p>Eine Kennzeichnung des Planbereichs gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB wurde unter „IV Kennzeichnungen in Textform“ bereits vorgenommen.</p> <p>Soweit eine entsprechende Abstimmung nicht bereits erfolgt ist, empfehle ich, grundsätzlich dem o.g. Feldeseigentümer Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben in Bezug auf mögliche zukünftige bergbauliche Planungen, zu bergbaulichen Einwirkungen aus bereits umgegangenem Bergbau, zu dort vorliegenden weiteren Informationen bzgl. bergschadensrelevanter Fragestellungen sowie zum Erfordernis von Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen. Die letztgenannte Fragestellung ist grundsätzlich privatrechtlich zwischen Grundeigentümer/ Vorhabensträger und Bergwerksunternehmer/Feldeseigentümer zu regeln.</p>	<p>gegenstand der Bauleitplanung. Eine Kennzeichnung des Planbereichs gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB ist im Bebauungsplan bereits erfolgt und es wird darauf hingewiesen, dass Bauherren gehalten sind, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der Ruhrkohle AG Kontakt aufzunehmen. Eine Ergänzung der Festsetzungen ist nicht erforderlich.</p>
3	<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Schreiben vom 19.07.2018</p> <p>Im o. g. Verfahren gibt die Bundeswehr bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Gegen die im Betreff genannte Maßnahme (BBP - Bebauungsplan „BBP Nr. BK 119 Maiweg“) hat die Bundeswehr keine Bedenken bzw. keine Einwände.</p>	<p>Es wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p>
4	<p>BUND Schreiben vom 24.08.2018</p> <p>Wir begrüßen, dass in dem Planverfahren auch Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind. Wünschenswert wäre, dass hier Mietwohnungen mit "normalem" Standard entstehen. Auch begrüßen wir die Festsetzungen im Bebauungsplan zu Vorgärten und Einfriedungen.</p> <p>In den baugestalterischen Festsetzungen III.1 Vorgartenzone heißt es: "Die als Vorgartenzonen gekennzeichneten Bereiche sind bis auf notwendige Zuwegungen und Zufahrten von Versiegelungen freizuhalten und dauerhaft mit Pflanzen zu begrünen."</p> <p>Die Formulierung scheint uns rechtlich ungenau. Daher schlagen wir vor, die Formulierung um die Erläuterung aus der Begründung zu ergänzen. So sollte es dann heißen: "Die als Vorgartenzonen gekennzeichneten Bereiche sind bis auf notwendige Zuwegun-</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die baugestalterische Festsetzung III.1 Vorgartenzone wird rechtlich präzisiert und folgendermaßen neu gefasst:</p> <p>"Die als Vorgartenzonen gekennzeichneten Bereiche sind bis auf notwendige Zuwegungen und Zufahrten von Versiegelungen, Pflasterungen sowie Kies- und Steinschüttungen o.ä. freizuhalten und dauerhaft mit Pflanzen zu begrünen."</p>

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsempfehlung
	<p>gen und Zufahrten von Versiegelungen (z.B. Pflasterungen, Kiesschüttungen mit Geotextil o.ä.) freizuhalten und dauerhaft mit Pflanzen zu begrünen."</p> <p>Bitte geben Sie den anerkannten Naturschutzverbänden und dem Landesbüro der Naturschutzverbände in Oberhausen die Entscheidung im Verfahren bekannt.</p> <p>Das Landesbüro ist zur Entgegennahme dieser Entscheidung durch die anerkannten Naturschutzverbände bevollmächtigt.</p>	
5	<p>Deutsche Telekom AG TI NL West</p> <p>Schreiben vom 15.08.2018</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die oben genannte Planung bestehen seitens der Telekom keine Bedenken.</p> <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>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.</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 unter dem im Briefkopf genannten Adresse 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 eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Uni-</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt mindestens 6,0 m breite Verkehrsflächen fest, die ausreichend Platz für die seitens der Telekom benötigten Leitungstrassen zur Unterbringung der Telekommunikationslinien bieten. Die gewünschte Festsetzung ist daher nicht erforderlich bzw. die Belange werden bereits bei der Erschließungsplanung ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Darüber hinaus erfolgt die Verlegung der Kommunikationsleitungen im Rahmen der Bauausführung der Verkehrsflächen und ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Telekom AG wird zu gegebener Zeit über die Realisierung des Straßenbaus informiert.</p>

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsempfehlung
	versaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.	
6	<p>Emschergenossenschaft / Lippeverband</p> <p>Schreiben vom 20.08.2018</p> <p>Bezüglich des o. g. Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken. Folgende Hinweise sind jedoch zu beachten:</p> <p>Da eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund hoher Grundwasserstände nicht realisiert werden kann, ist die Realisierung eines Trennsystems mit einer direkten Einleitung des Niederschlagswassers in den nah gelegenen Kuhbach als Vorfluter sehr empfohlen. Eine Einleitung des Niederschlags in ein Mischsystem wäre voraussichtlich nur gedrosselt möglich.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Im Rahmen einer hydrogeologischen Untersuchung (IGB Gey und John GbR, p/1811616, 18.06.2018) wurde die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Plangebiet ermittelt. Aufgrund geringer Grundwasserflurabstände, sowie der anstehenden Sand- und Schluffböden mit geringer bis sehr geringer Wasserdurchlässigkeit, ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht sinnvoll umsetzbar.</p> <p>Für das Plangebiet wurde daher ein Entwässerungskonzept (DIAB Consult, 15.03.2019) für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers erarbeitet. Die Entsorgung des Niederschlagswassers erfolgt demnach über einen Regenwasserkanal, welcher neben dem Mischwasserkanal separat im Trennsystem verlegt wird und in den westlich verlaufenden Kuhbach einleitet. Da im Trassenbereich des bestehenden öffentlichen Mischwasserkanals westlich des Maiwegs aufgrund von Bestandsgebäuden nicht genügend Raum für die parallele Verlegung eines Regenwasserkanals vorhanden ist, wird dieser weiter südlich über die nördliche der beiden privaten Stichstraßen sowie die daran angrenzenden Grundstücke erst nach Westen und dann nach Norden geführt. Von dort verläuft der Regenwasserkanal parallel zum Mischwasserkanal nach Westen und leitet in den Kuhbach ein. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. BK 119 erfolgt die Sicherung des Trassenverlaufes über die Festsetzung eines Leitungsrechtes zugunsten des Leitungsträgers. Auf den Flurstücken außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. BK 119 wird der Regenwasserkanal über grundbuchliche Eintragungen gesichert. Eine entsprechende Regelung erfolgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 Abs. 1 BauGB.</p> <p>Das Konzept wurde im Vorfeld mit dem Lippeverband abgestimmt und wird im Zuge der öffentlichen Auslegung den Unterlagen beigelegt.</p>
7	<p>Evangelische Kirche von Westfalen – Baureferat</p> <p>Schreiben vom 30.07.2018</p> <p>Gegen die oben genannte Planung bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Es wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p>
8	<p>Gelsenwasser AG</p> <p>Schreiben vom 07.08.2018</p>	<p>Es wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p>

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsempfehlung
	Für die Benachrichtigung über das o.a. Vorhaben danken wir. Anregungen dazu haben wir nicht.	
9	<p>Gemeinschaftsstadtwerke Kamen-Bönen-Bergkamen</p> <p>Schreiben vom 06.08.2018</p> <p>Gegen den Bebauungsplan bestehen unsererseits grundsätzlich keine Bedenken. Gegebenenfalls kann die Energieversorgung nicht aus dem bestehenden Niederspannungsnetz gedeckt werden, dies wird zurzeit noch geprüft. In diesem Fall muss zur elektrischen Versorgung der Wohnhäuser auf öffentlichem Grund eine Ortsnetzstation in kompakter Bauform im südlichen, westlichen Bereich aufgestellt werden.</p> <p>Wir bitten daher um weitere Beteiligung und nach Möglichkeit um Zusendung des Lageplanes als DXF/DWG-Datei.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich im gewünschten Dateiformat übersandt. Sollte die Errichtung einer Ortsnetzstation erforderlich sein, wird diese im Rahmen der Möglichkeiten in den Planungen berücksichtigt. Geeignete Flächen für eine Ortsnetzstation befinden sich im Bereich des Quartiersangers in Planstraße A oder im östlichen Kurvenbereich der Planstraße B. Die GSW werden weiterhin am Verfahren beteiligt.</p>
10 10.1	<p>Kreispolizeibehörde Unna, Direktion K, KP/O</p> <p>Schreiben vom 24.07.2018</p> <p>Als Kreispolizeibehörde Unna und Träger öffentlicher Belange wird im Rahmen des Beteiligungsverfahrens auf Grundlage des hier vorliegenden Bebauungsplanentwurfs Nr. BK 119 „Maiweg“ einschließlich der Begründung unter Berücksichtigung kriminalpräventiver Aspekte des Städtebaus Stellung genommen.</p> <p>1. Allgemeines</p> <p>Die Gebäude- und Gebäudeumfeldgestaltung sowie die Gestaltung von Verkehrswegen sind wesentliche Einflussfaktoren für die Kriminalitätsentwicklung. Die bauliche Gestaltung hat direkten Einfluss auf Tatortstrukturen, indem entsprechende Tatgelegenheiten geboten oder vermieden werden und damit die Begehung krimineller Handlungen gefördert oder erschwert wird. Des Weiteren wird durch die bauliche Gestaltung das Ausmaß an informeller sozialer Kontrolle beeinflusst. Diese Faktoren wirken sich zusätzlich zur objektiven Situation gleichzeitig auf das individuelle Sicherheitsgefühl aus. Außer konkrete Gefahren können sich auch abstrakte Gefahren negativ auf das Sicherheitsgefühl auswirken. Es bestimmt den Grad der alltäglichen Angst und somit das Wohlbefinden. Dadurch wirkt es sich in erheblichem Maße auf die Lebensqualität aus. Die Berücksichtigung der polizeilichen kriminalpräventiven Empfehlungen kann dazu beitragen, das</p>	<p>Es wurden keine bebauungsplanrelevanten Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p>

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsempfehlung
	Kriminalitätsrisiko zu verringern und die Wohnqualität positiv zu beeinflussen.	
10.2	<p>2. Kriminalpräventive Empfehlungen</p> <p>2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise</p> <p>Die Art der baulichen Nutzung als „Reines Wohngebiet“ (WR) mit dem Ziel, eine aufgelockerte Bebauungsstruktur mit etwa 35 Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise nebst Errichtung von Mehrfamilienhäusern zu erreichen, dürfte sich aus kriminalpräventiver Sicht vorteilhaft auswirken, da diese Form der Bebauung zu einer Förderung der informellen sozialen Kontrolle führen kann. Bei der Anordnung und Positionierung der Gebäude auf den überbaubaren Grundstücksflächen könnte zur Erreichung einer höheren informellen Sozialkontrolle berücksichtigt werden, dass Blickbeziehungen zwischen den Hausbewohnern und den Nutzern der öffentlichen Verkehrsflächen ermöglicht werden. Tagsüber häufig frequentierte Wohnräume, beispielsweise Küchen, sollten in Richtung einer Straße und der öffentlichen Flächen ausgerichtet werden. Die Hauseingänge sollten aus kriminalpräventiven Gründen von der Straßenseite aus einsehbar sein.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die genaue Anordnung und Positionierung der Gebäude in den überbaubaren Flächen orientiert sich an den jeweils individuellen Wünschen der zukünftigen Bauherren und ergibt sich erst auf Ebene der jeweiligen Gebäudeplanung durch den Architekten. Eine Berücksichtigung von möglichen Blickbeziehungen zwischen Bewohnern und Nutzern öffentlicher Verkehrsflächen sowie die Einsehbarkeit von Hauseingängen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Zudem ist insbesondere die Ausrichtung von einzelnen Räumen innerhalb der zukünftigen Gebäude nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p>
10.3	<p>2.2 Gestaltung des Wohnumfeldes</p> <p>2.2.1 Verkehrsflächen</p> <p>Die Freiraumgestaltung hat sowohl für die Bewohner als auch für Außenstehende eine große Bedeutung. Überschaubare Räume tragen zur Vermeidung von Angstgefühlen bei. Dieser Aspekt sollte insbesondere bei der Straßenraumgestaltung Berücksichtigung finden. Bezogen auf die Tatgelegenheitsstruktur sollten Bepflanzungen und gegebenenfalls geplante Möblierungen potenziellen Straftätern keine Versteckmöglichkeiten bieten. Eine ausreichende Beleuchtung dürfte sich sowohl auf die Verkehrssicherheit als auch auf das Sicherheitsgefühl positiv auswirken. Bei der Auswahl der Beleuchtungskörper sollte auch die Vandalismusresistenz berücksichtigt werden.</p> <p>2.2.2 Ruhender Verkehr</p> <p>Bei der Gestaltung der Stellflächen für Kraftfahrzeuge sollte berücksichtigt werden, dass Parkplätze, die von den Gebäuden aus oder von den öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar sind, sowohl das Entdeckungsrisiko für potenzielle Straftäter als auch das Sicherheitsgefühl der Benutzer erhöhen. Dies gilt sowohl für die vorgesehenen Stellplätze im öffentlichen Straßenbereich als auch für die Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Details bezüglich der Bepflanzung, Beleuchtung und Möblierung des öffentlichen Straßen- und Freiraums werden auf Ebene der Ausführungsplanungen für die Erschließung festgelegt und sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p> <p>Auch die Einsehbarkeit von privaten Stellplätzen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Öffentliche Stellplätze werden im festgesetzten Straßenraum realisiert, welcher direkt an die Privatgrundstücke grenzt. Hierdurch wird eine grundsätzliche Einsehbarkeit gewährleistet.</p>

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsempfehlung
10.4	<p>2.2.3 Außenanlagen</p> <p>Bei der Gestaltung sämtlicher Freiflächen sollte Wert auf Überschaubarkeit gelegt werden, damit im gesamten Plangebiet Räume geschaffen werden, in denen sich die Bewohner sicher und wohl fühlen können. Das Blattwerk von Bäumen sollte erst in einer Höhe von zwei Metern beginnen, um die gewünschte Transparenz zu gewährleisten. Für Bereiche, die unmittelbar an Verkehrswege grenzen, eignen sich als Begrünung flach wachsende Pflanzen. Dichtes Blattwerk von Büschen sollte nicht höher als fünfzig bis achtzig Zentimeter sein. Höhere Gewächse sollten erst in einem Abstand von etwa zwei Metern neben Wegen und Plätzen beginnen. Übersichtliche und gepflegte Anlagen vermitteln bei Anwohnern und Außenstehenden das Gefühl eines intakten Gemeinschaftslebens. Neben einer Erhöhung des Aufenthalts- und Wohnwertes dürfte auch eine Verringerung der Kriminalitätsfurcht zu erwarten sein. Daher sollte Vorsorge getroffen werden, dass mögliche Beschädigungen, Verunreinigungen sowie Müllablagerungen insbesondere in den Randbereichen umgehend entfernt werden. Es könnten individuelle Verantwortlichkeiten für klar definierte Bereiche vergeben werden. Dadurch können auch die soziale Struktur, insbesondere der Zusammenhalt der Bewohner sowie das Interesse am eigenen Wohnumfeld, positiv beeinflusst werden. Durch ein Zusammengehörigkeitsgefühl kann auch die Bereitschaft zur Übernahme von Verantwortung, zu mehr Aufmerksamkeit gegenüber verdächtigen Ereignissen und die Bereitschaft, sich im Falle eines Delikts als Zeuge zur Verfügung zu stellen, gefördert werden. Diese Maßnahmen können zur Vermeidung von Angsträumen beitragen, da sie die unbemerkte Begehung von Straftaten erschweren. Sie dürften sich somit positiv auf die Wohnzufriedenheit in dem geplanten Gebiet auswirken.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt bereits unter III.1 der textlichen Festsetzungen fest, dass die als Vorgartenzonen gekennzeichneten Bereiche dauerhaft mit Pflanzen zu begrünen sind. Eine Höhenbeschränkung dieser Pflanzen auf 0,50 bis 0,80 m ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich und greift zu stark in die individuelle Gestaltungsfreiheit der jeweiligen Grundstückseigentümer ein. Ein Beginn des Blattwerks an Bäumen ab 2,0 m ist darüber hinaus nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p> <p>Die Entfernung möglicher Beschädigungen, Verunreinigungen sowie Müllablagerungen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p>
10.5	<p>2.3 Gestaltung der Grundstücke und Gebäude</p> <p>2.3.1 Grundstücke</p> <p>Die Grundstücke der Wohngebäude sollten ebenfalls überschaubar gestaltet werden, um eine soziale Kontrolle zu ermöglichen. Blickdichte Einfriedungen zwischen den Grundstücken könnten potenziellen Einbrechern nach Überwindung des Hindernisses als Sichtschutz für ihr Vorhaben dienen. Aufgrund der Bepflanzungsfestsetzung zur Integration in das Landschaftsbild, ist eine Heckenstruktur festgelegt. Hierbei sollte insbesondere zur Abgrenzung an freie Grünflächen als auch zur Abgrenzung zu vorhandenen Ackerflächen eine dornige, durchstiegerschwerende Bepflanzung gewählt werden. Sämtliche Eingangsbereiche und sonstigen Zugänge, des Weiteren die Wege zu den</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Vorgaben bezüglich Art und Höhe der Einfriedungen zwischen den Grundstücken ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich und greift zu stark in die individuelle Gestaltungsfreiheit der jeweiligen Grundstückseigentümer ein bzw. beschränkt deren Möglichkeiten zur Schaffung von Privatsphäre.</p> <p>Die im Süden und Westen festgesetzte Heckenstruktur dient der Integration der Bebauung in das Landschaftsbild. Gemäß den textlichen Festsetzungen unter II.4 besteht die Möglichkeit einen nicht sichtbaren offenen Zaun in die Hecke zu integrieren, welcher bereits ausreichend durchstiegerschwerend wirkt. Eine zusätzliche Einschränkung der Heckenpflanzen auf dornige Pflanzen ist somit nicht erforderlich und wäre im Hinblick auf die</p>

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsempfehlung
	<p>Garagen, Car-Ports, Fahrzeugstellplätzen und Abfallbehältern, sollten übersichtlich und gut einsehbar sowie bei Dunkelheit ausreichend beleuchtet sein.</p>	<p>spätere Nutzung der Gärten durch ggf. Kleinkinder und Haustiere nicht angezeigt. Die Einsehbarkeit der Zugänge und Wege sowie die Beleuchtung auf privaten Flächen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p>
10.6	<p>2.3.2 Gebäude</p> <p>2.3.2.1 Gestaltung und Leistungsmerkmale von Bauelementen</p> <p>Die empfundene Sicherheit beeinflusst in hohem Maße die Wohnqualität. Erfahrungsgemäß gehört zur Wohnqualität für die meisten Bewohner auch ein von außen weitgehend uneinsehbarer Garten als Außenwohnbereich. Hierbei entsteht eine Konkurrenzsituation zwischen der gewünschten Aufenthaltsqualität und der Tatgelegenheitsstruktur. Um von Anfang an ein möglichst ungestörtes Geborgenheitsgefühl zu gewährleisten, sollte diesem Aspekt bei der Auswahl der Bauelemente genügend Bedeutung zugemessen werden. Zur Gewährleistung einer effektiven Einbruchschutzwirkung sollten die verwendeten Türen, Fenster und sonstigen Bauelemente, die von möglichen Einbrechern von außen erreichbar sind, über ausreichende und von akkreditierten Prüfinstituten nachgewiesene einbruchhemmende Leistungsmerkmale verfügen. Die einbruchhemmende Wirksamkeit von Bauelementen, beispielsweise Türen oder Fenster, wird in der Euronorm DIN EN 1627 definiert. Diese Norm unterteilt die einbruchhemmenden Wirkungen in sechs Widerstandsklassen (RC 1 - 6), von der die niedrigste Klasse, Resistenzclass (RC) 1, jedoch nicht zu empfehlen ist, da sie nicht über eine ausreichende Schutzwirkung gegen einfache Einbruchmethoden verfügt. Die einbruchhemmenden Leistungsmerkmale können mit allen sonstigen Anforderungen oder Wünsche an die einzelnen Bauelemente, beispielsweise die Wärmedämmung oder den Lärmschutz betreffend, kombiniert werden. Verzeichnisse von Herstellern, die geprüfte und zertifizierte einbruchhemmende Bauelemente sowie weitere sicherungstechnische Produkte herstellen, sind bei der hiesigen Dienststelle oder im Internet unter http://www.polizei-beratung.de erhältlich.</p> <p>2.3.2.2 Weitere sicherheitsrelevante Einrichtungen</p> <p>Mechanische Lüftungseinrichtungen gewährleisten eine gezielte Lüftung unabhängig von geöffneten Fenstern oder Türen. Sie können zusätzlich über definierte Schallschutzeigenschaften verfügen und somit sowohl dem Einbruch- als auch dem Lärmschutz dienen. Die Gebäude sollten zusätzlich mit geeigneten Rauchmeldern ausgestattet werden, die der europaweiten Norm DIN EN 14604 entsprechen. Für ein schnelles</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Detaillierte Vorgaben zur Auswahl von einzelnen Bauelementen wie Fenstern und Türen sowie die Forderung von bestimmten Sicherheitsklassen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Installation von Feuermeldern ist bauordnungsrechtlich vorgeschrieben und muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ohnehin nachgewiesen werden. Ein Einbau von Zwangslüftungen ist nach bisherigen Erkenntnissen aus Lärmschutzgründen nicht erforderlich. Die Beschilderung des Maiwegs und der neu geplanten Straßen erfolgt auf die im Umfeld übliche Weise.</p>

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsempfehlung
	<p>Auffinden im Einsatzfall der Rettungsdienste oder der Polizei sollten die Hausnummern gut erkennbar und während der Dunkelheit beleuchtet sein. Ergänzend können in den allgemeinen Bereichen der Straßenzufahrten auch Vorwegweiser zur besseren und schnelleren Orientierung sowohl für die Rettungskräfte als auch für Besucher etc. aufgestellt werden.</p>	
10.7	<p>3. Individuelle Beratung durch die Polizei</p> <p>Da das Risiko, Opfer eines Einbruchdiebstahls zu werden, und somit die aus polizeilicher Erfahrung erforderliche Einbruchhemmung von der Lage des Gebäudes sowie von weiteren Faktoren beeinflusst wird, sind individuelle objektbezogene Beratungen durch die hiesige Dienststelle während der konkreten Planungsphase sinnvoll und empfehlenswert. Während eines persönlichen Beratungsgesprächs vor Ort oder in der polizeilichen Beratungsstelle können bei Bedarf auch weitere zu installierende Sicherungseinrichtungen, beispielsweise Schließanlagen, Videosprechanlagen als integrierte und somit verdeckte Installationen und auch Installationshinweise für Einbruchmeldeanlagen berücksichtigt werden. Dadurch können umständliche und kostenintensive nachträgliche Veränderungen vermieden werden. Auch sonstige sicherungsrelevante Aspekte sowie individuelle Gewohnheiten, Erfordernisse oder Wünsche der Bewohner werden berücksichtigt. Die polizeilichen Beratungen sind wettbewerbsneutral und kostenlos.</p>	<p>Es wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p>
10.8	<p>4. Aufnahme eines Hinweises in den Bebauungsplan</p> <p>Auf Grund fehlender Rechtsgrundlagen, die polizeilichen Empfehlungen für die Gestaltung der privaten Grundstücke und die sicherungsrelevanten Aspekte für die Ausstattung der Gebäude gemäß Punkt 2.3 als Festsetzungen in dem Bebauungsplan zu berücksichtigen, wird angeregt, das wettbewerbsneutrale und kostenlose polizeiliche Beratungsangebot gemäß Punkt 3 im Bebauungsplan als Hinweis mit aufzunehmen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Das Schreiben der Kreispolizeibehörde Unna vom 24.07.2018 wird an den Vorhabenträger weitergeleitet, mit der Bitte im Rahmen der Grundstücksverkäufe auf die kriminalpräventiven Maßnahmen hinzuweisen. Hierdurch wird der Anregung auch ohne die Aufnahme eines Hinweises in den Bebauungsplan ausreichend Rechnung getragen.</p>
11 11.1	<p>Kreis Unna, Stabsstelle Planung und Mobilität</p> <p>Schreiben vom 22.08.2018</p> <p>aus wasserrechtlicher Sicht bestehen zum Planungsvorhaben derzeit Bedenken, weil zunächst noch ein Niederschlagsentwässerungskonzept mit der Planung eines Trennsystems zur Beurteilung der wasserrechtlichen Situation benötigt wird.</p> <p>Die Entsorgung der anfallenden Abwässer dieses Gebietes soll nach der Planung der Stadt über eine vorhandene Mischwasserkanalisation erfolgen. Dazu ist im Süden des</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Für das Plangebiet wurde ein Entwässerungskonzept (DIAB Consult, 15.03.2019) für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers erarbeitet.</p> <p>Demnach wird das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser über das bestehende Kanalsystem entsorgt. Hierzu wird der vorhandene Mischwasserkanal (DN 700) in der Fläche des Maiwegs genutzt, welcher das Schmutzwasser in Richtung Norden und Westen führt und in einen Mischwasserkanal (DN 1.200) entlang des Kuhbachs einleitet. Im Rahmen</p>

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsempfehlung
	<p>Baugebietes ein Mischwasserkanal DN 600 vorhanden (Vorflut des Kanals: Verrohrung DN 700 innerhalb des Maiwegs mit Weiterleitung in einen Kanal DN 1.200 zum Kuhbach). Bezüglich des Niederschlagswassers wird angegeben, dass dieses alternativ zu der Ableitung über die oben genannten Kanäle auch über ein Trennsystem in den Kuhbach abgeleitet werden könnte, für welches die Realisierung allerdings noch zu prüfen sei.</p> <p>Im Rahmen der benannten Prüfung wird durch das Bodengutachten des Planungsbüros igb (Versickerungsversuche vom 05.-11.06.2018) belegt, dass eine Ableitung des Niederschlagswasser durch Versickerung in das Grundwasser nicht möglich ist. Weitergehende Untersuchungen zu Einleitungsmöglichkeiten in den Kuhbach fehlen jedoch bislang noch.</p> <p>Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll der ortsnahen Versickerung, Verrieselung oder direkten bzw. unvermischten Einleitungen von Niederschlagswasser der Vorrang vor der Einleitung von Niederschlagswassers in die Mischkanalisation gegeben werden. Die Ableitung des Niederschlagswassers im Mischsystem ist seit der Gesetzesnovelle des Landeswassergesetzes (LWG) nur dann zulässig wenn wasserrechtliche oder sonstige öffentliche Vorschriften oder gewichtige wasserwirtschaftliche Belange der Ableitung des Niederschlagswassers im Trennsystem oder einer Versickerung entgegenstehen.</p> <p>Aufgrund der genannten Rechtslage ist als Niederschlagsentwässerung für das Baugebiet Maiweg nur die als zweite Option genannte Einleitung in den Kuhbach rechtskonform. Insofern ist erst ein Niederschlagsentwässerungskonzept mit der Planung eines Trennsystems zu erstellen und mir zuzuleiten.</p>	<p>der Erschließung des Plangebietes werden in den beiden geplanten Erschließungsstraßen Mischwasserkanäle (DN 200) mit Anschluss an den Mischwasserkanal (DN 700) in der Fläche des Maiweges verlegt, welche die Entsorgung des Schmutzwassers sicherstellen.</p> <p>Im Rahmen einer hydrogeologischen Untersuchung (IGB Gey und John GbR, p/1811616, 18.06.2018) wurde die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Plangebiet ermittelt. Aufgrund geringer Grundwasserflurabstände, sowie der anstehenden Sand- und Schluffböden mit geringer bis sehr geringer Wasserdurchlässigkeit, ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht sinnvoll umsetzbar.</p> <p>Die Entsorgung des Niederschlagswassers erfolgt daher über einen Regenwasserkanal, welcher neben dem Mischwasserkanal separat im Trennsystem verlegt wird und in den westlich verlaufenden Kuhbach einleitet. Da im Trassenbereich des bestehenden öffentlichen Mischwasserkanals westlich des Maiwegs aufgrund von Bestandsgebäuden nicht genügend Raum für die parallele Verlegung eines Regenwasserkanals vorhanden ist, wird dieser weiter südlich über die nördliche der beiden privaten Stichstraßen sowie die daran angrenzenden Grundstücke erst nach Westen und dann nach Norden geführt. Von dort verläuft der Regenwasserkanal parallel zum Mischwasserkanal bis zum Kuhbach nach Westen. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. BK 119 erfolgt die Sicherung des Trassenverlaufes über die Festsetzung eines Leitungsrechtes zugunsten des Leitungsträgers. Auf den Flurstücken außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. BK 119 wird der Regenwasserkanal über grundbuchliche Eintragungen gesichert. Eine entsprechende Regelung erfolgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 Abs. 1 BauGB.</p> <p>Das Konzept wurde im Vorfeld mit dem Kreis Unna abgestimmt und wird im Zuge der öffentlichen Auslegung den Unterlagen beigelegt.</p>
11.2	<p>Ferner habe ich folgende Hinweise zu der Planung:</p> <p>1. Das anfallende Schmutzwasser ist der städtischen Kanalisation zuzuleiten.</p>	<p>Der Anregung wird bereits gefolgt. Eine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes ergibt sich nicht.</p> <p>Für das Plangebiet wurde ein Entwässerungskonzept (DIAB Consult, 15.03.2019) für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers erarbeitet.</p> <p>Demnach wird das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser über das bestehende Kanalsystem entsorgt. Hierzu wird der vorhandene Mischwasserkanal (DN 700) in der Fläche</p>

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsempfehlung
		<p>des Maiwegs genutzt, welcher das Schmutzwasser in Richtung Norden und Westen führt und in einen Mischwasserkanal (DN 1.200) entlang des Kuhbachs einleitet. Im Rahmen der Erschließung des Plangebietes werden in den beiden geplanten Erschließungsstraßen Mischwasserkanäle (DN 200) mit Anschluss an den Mischwasserkanal (DN 700) in der Fläche des Maiweges verlegt, welche die Entsorgung des Schmutzwassers sicherstellen.</p> <p>Das Konzept wurde im Vorfeld mit dem Kreis Unna abgestimmt und wird im Zuge der öffentlichen Auslegung den Unterlagen beigelegt.</p>
11.3	<p>2. Nach § 57 (1) LWG bedarf die Planung zur Erstellung oder wesentlichen Veränderung sowie der Betrieb von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung der Anzeige. Die Anzeige ist gemäß der Zuständigkeitsverordnung Umweltschutz für das Niederschlagswasserkanalnetz bei der Unteren Wasserbehörde und für das Schmutzwasserkanalnetz bei der Oberen Wasserbehörde jeweils in 2-facher Ausfertigung einzureichen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes ergibt sich nicht.</p> <p>Für das Plangebiet wurde ein Entwässerungskonzept (DIAB Consult, 15.03.2019) für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers erarbeitet.</p> <p>Demnach wird das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser über das bestehende Kanalsystem entsorgt. Hierzu wird der vorhandene Mischwasserkanal (DN 700) in der Fläche des Maiwegs genutzt, welcher das Schmutzwasser in Richtung Norden und Westen führt und in einen Mischwasserkanal (DN 1.200) entlang des Kuhbachs einleitet. Im Rahmen der Erschließung des Plangebietes werden in den beiden geplanten Erschließungsstraßen Mischwasserkanäle (DN 200) mit Anschluss an den Mischwasserkanal (DN 700) in der Fläche des Maiweges verlegt, welche die Entsorgung des Schmutzwassers sicherstellen.</p> <p>Im Rahmen einer hydrogeologischen Untersuchung (IGB Gey und John GbR, p/1811616, 18.06.2018) wurde die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Plangebiet ermittelt. Aufgrund geringer Grundwasserflurabstände, sowie der anstehenden Sand- und Schluffböden mit geringer bis sehr geringer Wasserdurchlässigkeit, ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht sinnvoll umsetzbar.</p> <p>Die Entsorgung des Niederschlagswassers erfolgt daher über einen Regenwasserkanal, welcher neben dem Mischwasserkanal separat im Trennsystem verlegt wird und in den westlich verlaufenden Kuhbach einleitet. Da im Trassenbereich des bestehenden öffentlichen Mischwasserkanals westlich des Maiwegs aufgrund von Bestandsgebäuden nicht genügend Raum für die parallele Verlegung eines Regenwasserkanals vorhanden ist, wird dieser weiter südlich über die nördliche der beiden privaten Stichstraßen sowie die daran</p>

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsempfehlung
		<p>angrenzenden Grundstücke erst nach Westen und dann nach Norden geführt. Von dort verläuft der Regenwasserkanal parallel zum Mischwasserkanal bis zum Kuhbach nach Westen. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. BK 119 erfolgt die Sicherung des Trassenverlaufes über die Festsetzung eines Leitungsrechtes zugunsten des Leitungsträgers. Auf den Flurstücken außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. BK 119 wird der Regenwasserkanal über grundbuchliche Eintragungen gesichert. Eine entsprechende Regelung erfolgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 Abs. 1 BauGB.</p> <p>Das Konzept wurde im Vorfeld mit dem Kreis Unna abgestimmt und wird im Zuge der öffentlichen Auslegung den Unterlagen beigelegt. Bei dem Entwässerungskonzept handelt es sich jedoch noch nicht um eine konkrete Ausführungsplanung. Diese wird erst im Rahmen der Erschließung und damit auf Ebene der Bauausführung erstellt werden. In diesem Zusammenhang werden auch die erforderlichen Anzeigen bei der Unteren bzw. Oberen Wasserbehörde erfolgen. Darüber hinaus sind diese nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p>
11.4	<p>3. Gemäß § 49 WHG sind jegliche Tiefbauarbeiten, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, einen Monat vor Baubeginn dem Kreis Unna, Untere Wasserbehörde, schriftlich anzuzeigen. Dies gilt insbesondere für unterkellerte Gebäude, die im Grundwasserschwankungsbereich liegen. Sollten für diese Bauvorhaben bauzeitliche Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, ist hierfür statt der Anzeige nach § 49 Wasserhaushaltsgesetz direkt eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz zu beantragen. Für dauerhafte Grundwasserabsenkungen - auch für Gebäudedrainagen - kann keine Erlaubnis in Aussicht gestellt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes ergibt sich nicht.</p> <p>Sollten bauzeitliche oder dauerhafte Grundwasserabsenkungen bzw. deren Anzeige erforderlich werden, erfolgen diese auf Ebene der Bauausführung und sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p>
11.5	<p>Hinweisen möchte ich ferner darauf, dass die Darstellung zum Grundwasserflurabstand innerhalb der Vorprüfung der Umweltbelange zum Bebauungsplan BK „Maiweg“ in Bergkamen nicht mit dem Bodengutachten des igb übereinstimmt. Das Gutachterbüro IGB Gey und John GbR kommen zu dem Ergebnis, dass ein geringer Grundwasserflurabstand vorliegt (vgl. IGB Gey und John GbR, Seite 14). Innerhalb der Vorprüfung der Umweltbelange zum Bebauungsplan-Vorentwurf BK 119 „Maiweg“ in Bergkamen wird allerdings von einem hohen Grundwasserflurabstand gesprochen (vgl. Hüls, Geise, Enkelmann, 2018 S. 8). Auszugehen ist infolgedessen, dass bei der Vorprüfung der Umweltbelange ein „hoher Grundwasserstand“ gemeint ist, aus welchem ein geringer</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Vorprüfung der Umweltbelange wird redaktionell angepasst und es werden die Ergebnisse des Gutachterbüros IGB Gey und John GbR übernommen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsempfehlung
	Grundwasserflurabstand resultiert.	
11.6	<p>Das Bebauungsplangebiet wird im Altlastenkataster des Kreises Unna nicht als Altlastenverdachtsfläche oder Altlast geführt.</p> <p>Bei den o.g. Flurstücken handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen. Auf den zu überplanenden Flächen wurden in den Jahren 1995 und 1998 Klärschlämme aufgebracht. Hinsichtlich dieser Thematik wurde Frau Dr. Hembrock-Heger vom LANUV am 07.11.2017 telefonisch kontaktiert. Frau Hembrock-Heger wurde nach Beschreibung der Situation (gepl. Wohngebiet / Klärschlammaufbringung) angefragt, ob es notwendig ist ggf. das Gelände auf klärschlammrelevante Parameter im Rahmen einer Gefährdungsabschätzungsuntersuchung untersuchen zu lassen. Frau Hembrock-Heger sah hier jedoch keine Notwendigkeit, so dass die frühere Aufbringung von Klärschlamm als unbedenklich anzusehen ist. Ein Untersuchungs- oder Handlungsbedarf ergab sich daraus dementsprechend nicht.</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. BK 119 „Maiweg“ der Stadt Bergkamen bestehen aus Sicht der Altlastenbearbeitung und des Bodenschutzes keine Bedenken.</p> <p>Ich bitte jedoch um Übernahme des folgenden Punktes als Hinweise in das Planwerk:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Falls im Rahmen der Erd- und Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, Auffüllungsmassen, Hausmüllreste, Boden- und Grundwasser-Verunreinigungen, etc.) festgestellt werden, ist die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Tel. 02303/27-2769, sofort zu informieren. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen. 	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Unter Punkt V.5 des Bebauungsplanes Nr. BK 119 „Maiweg“ wird folgender Hinweis aufgenommen:</p> <p>„Falls im Rahmen der Erd- und Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, Auffüllungsmassen, Hausmüllreste, Boden- und Grundwasser-Verunreinigungen, etc.) festgestellt werden, ist die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Tel. 02303/27-2769, sofort zu informieren. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen.“</p>
11.7	<p>Ich weise darauf hin, dass insbesondere in dem östlichen Plangebiet recht hohe Grundwasserstände auftreten können. Dies geht aus der Auswertung der Grundwassergleichen der Jahre 2012 und 2013 des „Rahmenbetriebsplans Bergwerk Ost - Betriebsbereiche Heinrich Robert und Monopol - Wasserwirtschaftlicher Statusbericht 2014“ der RAG, Essen hervor. Auf einen generell hohen Grundwasserstand weist auch das Vorkommen von Gleyen als Bodentyp hin (Bodenkarte NRW 1:50.000).</p> <p>Außerdem findet sich im Textteil zum vorliegenden Bebauungsplan unter V. Hinweise Punkt 3 Grundwasser folgender Passus:</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Unter Punkt V.6 des Bebauungsplanes Nr. BK 119 „Maiweg“ wird folgender Hinweis aufgenommen:</p> <p>„Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist aus wasseraufsichtlicher Sicht die Verwertung und der Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recycling-Baustoffe/Bauschutt, industrielle Reststoffe) und schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau (Trag- und Gründungsschichten, Geländemodellierungen und Verfüllungen) ausgeschlossen. Für diese Zwecke sind ausschließlich schadstofffreie na-</p>

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsempfehlung
	<p>„Innerhalb des gesamten Plangebietes liegen geringe Grundwasserflurabstände vor. Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberfläche sind daher in wasserdichter Ausbaweise (druckwasserdichte Wannenkonstruktion mit wasserdichter Anbindung der Lichtschächte) zu errichten.“</p> <p>Aus den geschilderten Gründen bitte ich um Übernahme des folgenden Hinweises in den Bebauungsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist aus wasseraufsichtlicher Sicht die Verwertung und der Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recycling-Baustoffe/Bauschutt, industrielle Reststoffe) und schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau (Trag- und Gründungsschichten, Geländemodellierungen und Verfüllungen) ausgeschlossen. Für diese Zwecke sind ausschließlich schadstofffreie natürliche geogene Baustoffe wie z.B. Gesteinsschotter oder -splitt bzw. Bodenmaterialien der Verwertungsklasse Z 0 der LAGA zugelassen. 	<p>türliche geogene Baustoffe wie z.B. Gesteinsschotter oder -splitt bzw. Bodenmaterialien der Verwertungsklasse Z 0 der LAGA zugelassen.“</p>
11.8	<p>Darüber hinaus weise ich darauf hin, dass sich im Plangebiet vier Bombenrichter befinden. In beiliegendem Lageplan werden die Bombenrichter als rote Punkte dargestellt. Anzumerken ist, dass es sich bei dieser Kennzeichnung lediglich um eine unmaßstäbliche Markierung und nicht um eine Darstellung der tatsächlichen Bombenrichtergröße handelt. Diese Angabe ersetzt nicht eine Anfrage beim Kampfmittelräumdienst.</p>	<p>Der Anregung wurde bereits gefolgt.</p> <p>Eine Anfrage beim Kampfmittelräumdienst wurde gestellt und das Plangebiet durch diesen entsprechend untersucht bzw. vorhandene Kampfmittel beseitigt.</p>
11.9	<p>Die Vorgaben zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind – auch in weiteren Verfahren – strikt zu beachten. Neben der Zeitenbeschränkung für die Baufeldfreimachung und alle vorbereitenden Erdarbeiten zählt hierzu insbesondere die Begleitung der vorgesehenen Abbrucharbeiten durch ein Fachgutachten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes ergibt sich nicht.</p> <p>Das Plangebiet wurde im Zuge einer Artenschutzvorprüfung (Grünplan, Juli 2018: Artenschutzrechtlicher Beitrag BK 119 „Maiweg“ in Bergkamen) auf planungsrelevante Arten untersucht, und es wurden die baubedingten, betriebsbedingten und anlagebedingten Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf den Artenschutz bewertet. Im Ergebnis kann die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach derzeitigem Kenntnisstand unter Beachtung vorsorglicher Maßnahmen sicher ausgeschlossen werden.</p> <p>Die genannten Vermeidungsmaßnahmen (Zeitenbeschränkung für die Baufeldfreimachung und Begleitung der vorgesehenen Abbrucharbeiten durch ein Fachgutachten) beziehen sich auf die Ebene der Bauausführung und sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p>

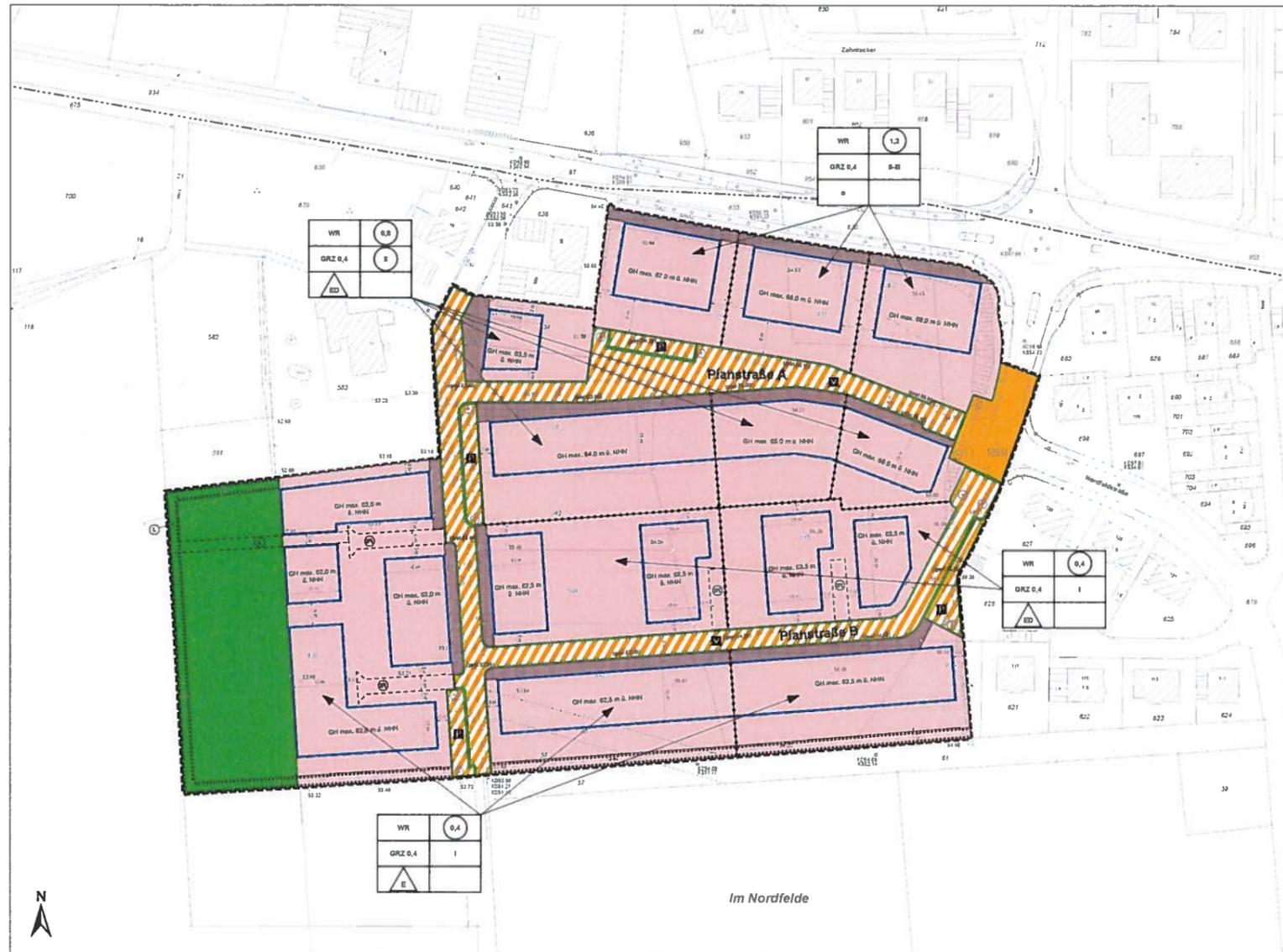
Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsempfehlung
<p>12</p> <p>12.1</p>	<p>Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen</p> <p>Schreiben vom 25.07.2018</p> <p>Der Änderungsbereich wird z. Zt. überwiegend als Ackerland/landwirtschaftliche Fläche genutzt.</p> <p>Es wird diesseits davon ausgegangen, dass eine einvernehmliche Lösung mit dem bisherigen Flächenbewirtschafter bzgl. der Inanspruchnahme der in Rede stehenden Fläche getroffen wird.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes ergibt sich nicht.</p> <p>Die landwirtschaftlich genutzten Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich aktuell im Besitz verschiedener Privateigentümer und sind an zwei Landwirte verpachtet. Die Pächter sind über die Planungen informiert und mit der Inanspruchnahme der Flächen einverstanden. Unabhängig davon sind die Pachtverhältnisse nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p>
<p>12.2</p>	<p>Nördlich der Heinrichstraße befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Pferdehaltung. Die Belange dieses Betriebes sind bei der Planaufstellung zu berücksichtigen.</p> <p>Von diesem Betrieb können sowohl Geruchs- als auch Lärmimmissionen ausgehen. Weiterhin befinden sich im angrenzenden Bereich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Auch hier kann es saisonbedingt durch Ernte- und Düngearbeiten zu Beeinträchtigungen kommen. Ich rege an, im Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis aufzunehmen, dass diese Immissionen allgemein zulässig und hinzunehmen sind.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb mit Pferdehaltung und Pferdeponstierhaltung. Es handelt sich nicht um einen landwirtschaftlichen Großbetrieb mit Massentierhaltung. Der Betrieb weist außerdem eine ausreichende Entfernung zu der geplanten Wohnbebauung im Plangebiet auf. Aufgrund der vorgenannten Rahmenbedingungen sind keine erheblichen Lärm- und Geruchsmissionen durch den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb zu erwarten.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. BK 119 „Maiweg“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt, da es sich bei dem Plangebiet um eine Außenbereichsfläche handelt, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Aufgrund der direkt westlich und südlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist daher saisonbedingt mit üblichen Beeinträchtigungen durch Ernte- oder Düngearbeiten zu rechnen. Diese Immissionen sind allgemein zulässig und durch die Anwohner grundsätzlich hinzunehmen. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan Nr. BK 119 „Maiweg“ zu den landwirtschaftlichen Flächen eine 3,0 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. §9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB fest. In diesem Bereich ist eine standortgerechte heimische Hecke zu pflanzen und zu erhalten, welche die Bebauung schonend in die Landschaft integrieren soll. Gleichzeitig schafft die Festsetzung auch einen Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, der mögliche Beeinträchtigungen durch saisonbedingt Ernte- und Düngearbeiten verringert. Darüber hinaus wurde am Westrand des Plangebietes eine Teilfläche als private Grünfläche und nicht als Reines Wohngebiet festgesetzt, wodurch das Konfliktpotenzial zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zusätzlich reduziert wird.</p> <p>Auf die Aufnahme eines Hinweises wird daher verzichtet, da durch den landwirtschaftlichen Betrieb keine erheblichen Emissionen zu erwarten sind und durch die Festsetzung</p>

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsempfehlung
		des Heckenstreifens und der privaten Grünfläche bereits ein Schutzabstand zu den landwirtschaftlichen Flächen gewährleistet ist. In der Begründung wird das Thema aufgegriffen.
12.3	Gegebenenfalls erforderliche Kompensationsmaßnahmen sind so landwirtschaftsschonend wie möglich durchzuführen. Vorstellbar wären produktionsintegrierte Maßnahmen.	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. BK 119 „Maiweg“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Daher gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs.3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.</p>
13	<p>LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe</p> <p>Schreiben vom 18.07.2018</p> <p>Mit Bergkamen betrifft die Planung einen während der gesamten Ur- und Frühgeschichte intensiv besiedelten Bereich aus dem uns insgesamt bereits zahlreiche archäologische Fundstellen/ Bodendenkmäler verschiedener Epochen bekannt.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes ist uns bisher noch keine archäologische Fundstelle bekannt. Ca. 500 m nordwestlich des Plangebietes liegt eine Lesefundstelle unbekannter Zeitstellung und in der weiteren Umgebung sind steinzeitliche sowie mittelalterliche Fundstellen bekannt.</p> <p>Nah am Plangebiet liegt der Kuhbach – dies stellt einen siedlungsbegünstigenden Faktor dar. Bei Gewässern handelt es sich generell um einen wichtigen Kristallisationspunkt während der gesamten Ur- und Frühgeschichte, an denen und in denen immer wieder neue, bisher noch unbekannte archäologische Fundstellen aufgedeckt werden.</p> <p>Aus diesen Gründen ist nicht vollständig auszuschließen, dass innerhalb des Planbereiches bisher noch unbekannte Bodendenkmäler liegen.</p> <p>Im ungünstigsten Fall könnte es also während der Bauphase zur Entdeckung von Bodendenkmälern kommen, was dann zu zusätzlichen Kosten durch Verzögerungen und Baustillstandzeiten führen würde. Denn nach dem Urteil des OVG NRW vom 20.09.2011, Az. 10 A 2611/09, UA, S. 17 müssen Bodendenkmäler auch bei Entdeckung nach der Plangenehmigung aufgrund der bestehenden Sicherungsverpflichtungen nach dem DSchG NW in die Denkmalliste eingetragen und entsprechend berücksichtigt werden. Dies würde dann unweigerlich zu Verzögerungen führen, die für durchgeplante</p>	<p>Der Anregung wurde bereits gefolgt.</p> <p>Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Außenstelle Olpe, hat mit Schreiben vom 28.08.2018 bestätigt, dass innerhalb des Plangebietes bereits die erforderliche Oberflächenprospektion durchgeführt wurde. Dabei wurden keine archäologisch relevanten Oberflächenfunde erfasst, d.h. es konnte kein Hinweis auf etwaige vorhandene Bodendenkmäler festgestellt werden. Dementsprechend sind keine weiteren archäologischen Maßnahmen im Vorfeld der Umsetzung der Planung notwendig und die Fläche ist aus Sicht der Archäologischen Denkmalpflege freigegeben.</p> <p>Da jedoch trotzdem bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden können, wird der entsprechende Hinweis unter Punkt V.1 beibehalten.</p>

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsempfehlung
	<p>Bauvorhaben erhebliche Konsequenzen haben würden. Die weitere Untersuchung ginge dann zu Lasten des Vorhabenträgers, ist doch das Verursacherprinzip im DSchG NW fest verankert.</p> <p>Um die archäologische Situation im Plangebiet besser einschätzen und eventuelle Fundbereiche/ Vermutete Bodendenkmäler bereits vorab definieren zu können, muss zunächst eine Grunderfassung (Sachstandermittlung), d.h. eine Oberflächenprospektion in den Bereichen, in denen Bodeneingriffe geplant sind (bei denen es sich offenbar um Ackerflächen handelt) durchgeführt werden (Oberflächenprospektion – Begehung, Auf-sammeln und Kartierung von Oberflächenfunden).</p> <p>Aufgrund der personellen Situation unseres Hauses kann ein solcher Termin – der auch abhängig ist vom Zustand der Ackerfläche vor Ort (eine Oberflächenprospektion ist nur nach dem Pflügen und mehrmaligen Abregnen möglich) – derzeit nicht abgeschätzt werden. Darum bitten wir Sie, uns mitzuteilen, wann mit den Bodeneingriffen begonnen werden soll – sofern dies bereits abgeschätzt werden kann – sodass absehbar ist, ob eine Oberflächenprospektion noch vor Beginn der Erdarbeiten möglich ist. Auch wäre es hilfreich, wenn der Vorhabenträger uns benachrichtigen würde, sobald die Flächen gepflügt wurden, sodass wir dann zeitnah die Oberflächenprospektion durchführen können.</p> <p>Erst auf der Grundlage dieser ersten Sachstandermittlung bzw. Grunderfassung wird sich beurteilen lassen, ob bzw. inwieweit der Planung Belange des Bodendenkmal-schutzes entgegenstehen und eine planerische Rücksichtnahme (vor allem im Hinblick auf eine dann notwendige qualifizierte Prospektion) erforderlich machen.</p> <p>Sollten bei diesen Prospektionen relevante Oberflächenfunde gemacht werden, die somit an diesen Stellen Bodendenkmäler vermuten lassen, sind hier weitere Maßnahmen notwendig. In einem solchen Fall ist das Plangebiet durch Baggersondagen näher zu überprüfen um Art, Erhaltung und Ausdehnung bzw. Abgrenzung der zunächst vermuteten Bodendenkmäler zu klären. Diese Baggersondagen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers und müssen von einer archäologischen Fachfirma durchgeführt werden. Diese Sondagen bedürfen zudem einer denkmalrechtlichen Erlaubnis aufgrund der Veränderung eines vermuteten Bodendenkmals (vgl. § 29, Satz 1 DSchG NW).</p>	
14	<p>Thyssengas GmbH</p> <p>Schreiben vom 23.07.2018</p> <p>Durch die o. g. Maßnahmen werden keine von Thyssengas GmbH betreuten Gasfernlei-</p>	<p>Es wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p>

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsempfehlung
	<p>tungen betroffen. Neuverlegungen in diesem Bereich sind von uns zz. Nicht vorgesehen. Gegen die o. g. Maßnahme bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.</p>	
15	<p>Unitymedia NRW GmbH Schreiben vom 27.07.2018</p> <p>Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.</p> <p>Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p>	<p>Es wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht. Die Unitymedia GmbH wird weiterhin am Verfahren beteiligt.</p>
16	<p>Westnetz GmbH Dokumentation Schreiben vom 19.07.2018</p> <p>in dem angegebenen Bereich befinden sich keine Erdgashochdruckleitungen der innogy Netze Deutschland GmbH (RWEGROUP).</p> <p>Die Westnetz GmbH, als größter Verteilnetzbetreiber Deutschlands, ist eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der innogy SE und verantwortlich für Planung, Bau, Instandhaltung und Betrieb aller RWE-Netze.</p> <p>Die Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf Erdgashochdruckleitungen der innogy Netze Deutschland GmbH mit einem Betriebsdruck $\geq 5\text{bar}$.</p>	<p>Es wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
17	<p>Westnetz GmbH, Regionalzentrum Recklinghausen Schreiben vom 19.07.2018</p> <p>Nach Durchsicht unseres Anlagenbestandes teilen wir Ihnen mit, dass sich im Planbereich Ihrer Maßnahme</p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine Stromversorgungsleitungen • Keine Gashochdruckleitungen • Keine Gasniederdruckversorgungsleitungen und 	<p>Es wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Erkundungspflicht ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, und ist auf Ebene der Bauausführung zu berücksichtigen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsempfehlung
	<ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="271 280 734 312">• Keine Hochspannungsleitungen (Strom) unseres Unternehmens befinden. Wir bitten Sie, Ihren Vertragsunternehmer auf seine Erkundigungspflicht hinzuweisen. Auskunft über Kabel- und Leitungslagen erteilt die Westnetz GmbH in 45661 Recklinghausen, Bochumer Str. 2.	



FESTSETZUNGEN NACH BAUGESETZBUCH (BAUGB) UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

I. PLANZEICHENERKLÄRUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1-11 BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1-11 BauNVO)
 - WR: Reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO (siehe textl. Festsetzung Nr. 8.1.1)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 16-23 BauNVO)
 - GRZ 0,4: Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO als Höchstmaß
 - Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO als Höchstmaß
 - I: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gemäß § 20 BauNVO
 - II - III: Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
 - D: Zahl der Vollgeschosse zweigeteilt
 - GH max.: maximal zulässige Gebäudehöhe (siehe textl. Festsetzung Nr. 8.1.2.1)

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

- o: offene Bauweise
- EA: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- E: nur Einzelhäuser zulässig
- B: Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- : Straßengrenzlinie
- : Öffentliche Verkehrsflächen
- : Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V: Verkehrsbehälterbereich
- P: Parkplatz

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- : private Grünflächen

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- : Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anleger und Versorgungsträger
- : Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger

7. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- : anzuflanzende Hecke gemäß Festsetzung unter Nr. 8.4

8. Sonstige Planzeichen

- : Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- : Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO
- : Vergatterung siehe textliche Festsetzungen unter § 3, III 1 und II 2)
- o: gepflanzte Straßenbäume

9. Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
 - 1.1 Gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 3 Abs. 3 BauNVO in den Wohngebieten ausgewiesenen zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
 - 2.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.) wird in m über NN (Normalhöhennull) festgesetzt. Als Gebäudehöhe wird die Gebäudehöhe mit Einbezug der Höhe der Aufbauten des obersten Geschosses und bei Gebäuden mit geneigtem Dach die Flächhöhe festgesetzt. Als geneigte Dächer werden alle Dächer mit einer Dachneigung > 0° festgelegt.
 - 2.2 Die maximale zulässige Gebäudehöhe (GH max.) wird in m über NN (Normalhöhennull) festgesetzt. Als Gebäudehöhe wird die Gebäudehöhe mit Einbezug der Höhe der Aufbauten des obersten Geschosses und bei Gebäuden mit geneigtem Dach die Flächhöhe festgesetzt. Als geneigte Dächer werden alle Dächer mit einer Dachneigung > 0° festgelegt.
- Zulässigkeit von Nebennutzungen sowie von Stellplätzen, Carports und Garagen** (§§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)
 - 3.1 Untergeordnete Nebennutzungen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sind in den als Vergatterungen gekennzeichneten Bereichen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Mülltonnen- und Fahrradstellplätze bis 1,50m Höhe.
 - 3.2 Untergeordnete Nebennutzungen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze, Carports und Carports gem. § 12 BauNVO sind in dem als Private Grünfläche gekennzeichneten Bereich unzulässig.
 - 3.3 Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Garagenhäuser als untergeordnete Nebennutzungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Größe von maximal 30 m² umbaubaren Raum.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - 4.1 In den dafür festgesetzten Bereichen ist eine standortgerechte heimische Hecke zu pflanzen und zu erhalten, in die ein hochschichtiger offener Zaun mit Grün integriert werden kann.

III. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 und 4 BauNVO)

- Vergatterung**
 - Die als Vergatterung gekennzeichneten Bereiche sind bei auf notwendige Zuwegungen und Zufahren von Verfallungen, Pflanzungen sowie Keil- und Bepflanzungen o. B. freizubehalten und unverändert mit Pflanzen zu begrünen.
- Einbebauungen**
 - 2.1 In den als Vergatterung gekennzeichneten Bereichen ist die Errichtung von festen Einbebauungen o. B. Zäune, Mauern, Gabionen o. ä. nicht zulässig. Einbebauungen aus standortgerechten, heimischen Hecken sind zulässig.
 - 2.2 Errichtung öffentlicher Verkehrsflächen außerhalb der als Vergatterung gekennzeichneten Bereiche sind offene Einbebauungen bis 1,50 m zulässig, wenn diese vollständig begrünt sind (Hecken, etc.).
- Erhaltung von Bäumen im baulichen Zusammenhang**
 - Bei Gebäuden im baulichen Zusammenhang wie Doppelhäusern und Dachern, Dachterrasse, Trauf- und Frischluftauslässe sind Bäume zu erhalten.

IV. KENNZEICHNUNGEN IN TEXTFORM (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

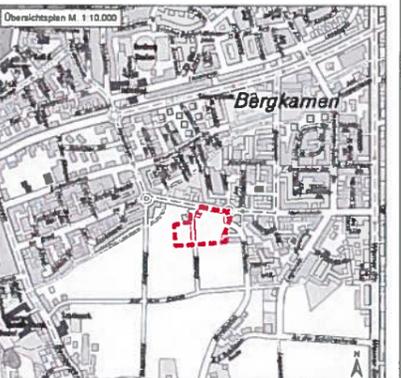
- Bergbauliche Einflüsse**
 - Unter dem Pflichtenfeld der Begründung um die Bauebenen und -gabeln, im Zuge der Planung zwecks eventuelle notwendige Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der Rotenlinie A0, Essen Kontakt aufnehmen.

V. HINWEISE

- Bodenempfindlichkeit**
 - Bei Bodenempfindlichkeit können Bodenkunde (natürliche und/oder naturgeschichtliche Bodenkunde, d.h. Mäuren, alte Gräben, Einbauten, aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschicht, Holzer oder Kohlen, aber auch Ziegelmüllberge und/oder oberirdische Leitungen aus geschichtlicher Zeit) entfernt werden. Die Entfernung von Bodenkunde ist der Gemeinde als andere Dienstleistung und/oder dem Wirtschaftsbereich für Archäologie (Archäologie) zu übertragen. Aufwändige Clips, unverzüglich anzugeben und die Entschärfung mindestens drei Monate vor dem Baubeginn zu erhalten, falls diese nicht vorher von den Dienstleistungsträgern freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodenkunde zu beseitigen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen.
- Unterhaltung der Verkehrsflächen**
 - Die Unterhaltung der Verkehrsflächen ist nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. BK 119 „Maiweg“. Es handelt sich um eine heimische Eintragung.
- Grünflächen**
 - Innerhalb des gesamten Plangebietes legen geringe Grundwasserflurabstände vor Gebäuden innerhalb der Gebäudeflächen und/oder in wasserführender Außenmauer (Grundwasserführende Wärmehaube) mit wasserführender Außenmauer (Lichtschacht) zu errichten.
- Heimische Bepflanzung**
 - Im südlichen Randbereich des Plangebietes, südlich der südlichen Planstraße und östlich der Verkehrsfläche des Maiweg, sind in den beiden Schichten Teile heimischer organische, frisch auch humus Legen vorhanden. Diese sind im Bebauungsplan Nr. BK 119 darauf festzusetzen, dass im Zuge der Errichtung von Gebäuden mit Kellergeschossen in diesem Bereich ein erhöhter Aufwand bei der Gründung erforderlich sein kann.
- Erk- und Aeschelbereich**
 - Falls im Rahmen der Geo- und hydrologischen geotechnischen Auftragsarbeiten (geotechnischer Grund, ungesättigtes Aussehen, Auftragsmessungen, 18 m Grundtiefe, Boden- und Grundwasseruntersuchungen, etc.) festgestellt werden, ist die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Tel. 02305/27-2723, sofort zu informieren. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen.
- Bekanntmachungsstelle**
 - Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist es zur wasserrechtlichen Sicht der Verwertung und der Errichtung von Sekundärstellen (Pflanzung, Bauwerk, etc.), inklusive Rest- (abfall) und schadstoffhaltigen Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau (Trag- und Gründungsbereich), Gesteinsabtragungen, Verfallungen) ausgeschlossen. Für diese Zwecke sind ausschließlich schadstofffreie natürliche geeignete Baustoffe wie z.B. Gesteinszemente oder -pulver bzw. Bodenmaterialien der Verwertungsklasse 2 G der LAGA zugelassen.

Rechtsgrundlagen

- Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3534) i. V. m.
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
 - der Verordnung über die Ausweisung der Bauebenen und die Darstellung des Planstatus (Planstatusverordnung 1980 - PlanStV) vom 18. Dezember 1980 (BGBl. 1991 Teil I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
 - der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV. NRW 2018 S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. März 2019 (GV. NRW, S. 193), in Kraft getreten am 15. April 2019, der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1984 (GV. NRW, S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW, S. 202), in Kraft getreten am 24. April 2019



PLANUNTERLAGE	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	BILLIGUNGS- UND OFFENLAGEBESCHLUSS	BEDANKMACHUNG	OFFENLEGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS	RECHTSWIRKSAMKEIT
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnerverordnung vom 18. Dezember 1980 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist. Die Festsetzung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Der Rat der Stadt Bergkamen hat am ... beschlossen, diesen Bebauungsplan in beschleunigtem Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.	Der Rat der Stadt Bergkamen hat am ... diesen Bebauungsplan geneigt und seine Offentage beschlossen.	Ort und Dauer der Auslegung sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB am ... in ... der Stadt Bergkamen ortsbekannt gemacht worden.	Der Entwurf dieses Bebauungsplans mit der dazugehörigen Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom ... bis einschließlich ... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.	Der Rat der Stadt Bergkamen hat gem. § 10 Abs. 1 BauGB diesen Bebauungsplan am ... als Satzung beschlossen.	Der Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB ist am ... in ... der Stadt Bergkamen ortsbekannt gemacht worden.
Dipl.-Ing. Hubert Kalverkamp, OStA	Bürgermeister	Schifführer	Bürgermeister	Schifführer	Bürgermeister	Schifführer
		Bürgermeister	Schifführer	Bürgermeister	Bürgermeister	Schifführer

Stadt Bergkamen

Bebauungsplan
Nr. BK 119
"Maiweg"

Stand: 19. Juni 2019 Maßstab: 1:500

Stadt Bergkamen

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr.
BK 119 Maiweg**

Stand: § 3 Abs. 2 BauGB

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Inhaltsverzeichnis	i
1 Planungsanlass und Planungsziel	1
2 Räumlicher Geltungsbereich	1
3 Rechtsgrundlagen und Aufstellungsverfahren	2
4 Bestandsaufnahme und Rahmenbedingungen	3
4.1 Bodenbeschaffenheit	3
4.2 Vorhandene Grundstücksnutzung	4
4.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse	4
4.4 Altlasten und bergbauliche Einwirkungen	4
4.5 Umgebende Nutzung	4
4.6 Nahversorgung und Infrastruktur	4
4.7 Verkehrliche Erschließung	5
5 Übergeordnete und sonstige Planungen	5
5.1 Ziel der Raumordnung und Landesplanung	5
5.2 Flächennutzungsplan	5
5.3 Landschaftsplan	5
5.4 Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen	6
6 Städtebauliches Konzept	6
7 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. §§ 1-23 BauNVO	8
7.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO	8
7.1.1 Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO	8

7.2	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO	8
7.2.1	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl.....	8
7.2.2	Anzahl der Vollgeschosse und maximale Gebäudehöhe.....	9
7.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	9
7.3	Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	10
7.4	Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	10
7.5	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.....	11
7.6	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	11
7.7	Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie von Stellplätzen, Carports und Garagen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO	11
7.8	Baugestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 u. 4 BauO NRW	12
7.8.1	Vorgartenzone	12
7.8.2	Einfriedungen.....	13
7.8.3	Gestaltung von Gebäuden im baulichen Zusammenhang	13
7.9	Kennzeichnungen in Textform gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB	13
7.9.1	Bergbauliche Einwirkungen	13
7.10	Hinweise	14
7.10.1	Bodendenkmäler.....	14
7.10.2	Unterteilung der Verkehrsflächen	14
7.10.3	Grundwasser	14
7.10.4	Humose Bodenlagen	15
7.10.5	Erd- und Aushubarbeiten	15
7.10.6	Sekundärbaustoffe.....	15

8 Erschließung	16
8.1 Verkehrliche Erschließung	16
8.2 Entwässerung	16
9 Infrastruktur	17
9.1 Technische Infrastruktur.....	17
9.2 Spielflächen.....	17
10 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	18
10.1 Immissionsschutz.....	18
11 Auswirkungen der Planung auf die Umwelt	19
11.1 Besonderheit aufgrund §13b BauGB	19
11.2 Artenschutz und Umweltbelange	19
12 Städtebauliche Bilanzierung	20
13 Kosten und Umsetzung der Planung	21
Gutachten	I

1 Planungsanlass und Planungsziel

Ziel des Bebauungsplans ist es, zur Deckung des Wohnbedarfs eine Arrondierung des Ortsrandes in dem Bereich zwischen Maiweg, Heinrichstraße und Nordfeldstraße zu realisieren. Innerhalb des Plangebietes soll hierbei eine aufgelockerte Wohnbebauung entstehen, die im Süden einen sanften Übergang in die freie Landschaft schafft und sich in die umliegenden Wohnnutzungen einfügt. Das Gebiet besitzt aufgrund der angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche sowie der Nähe zu bestehenden Infrastruktureinrichtungen eine gute städtebauliche Eignung für eine Wohnnutzung.

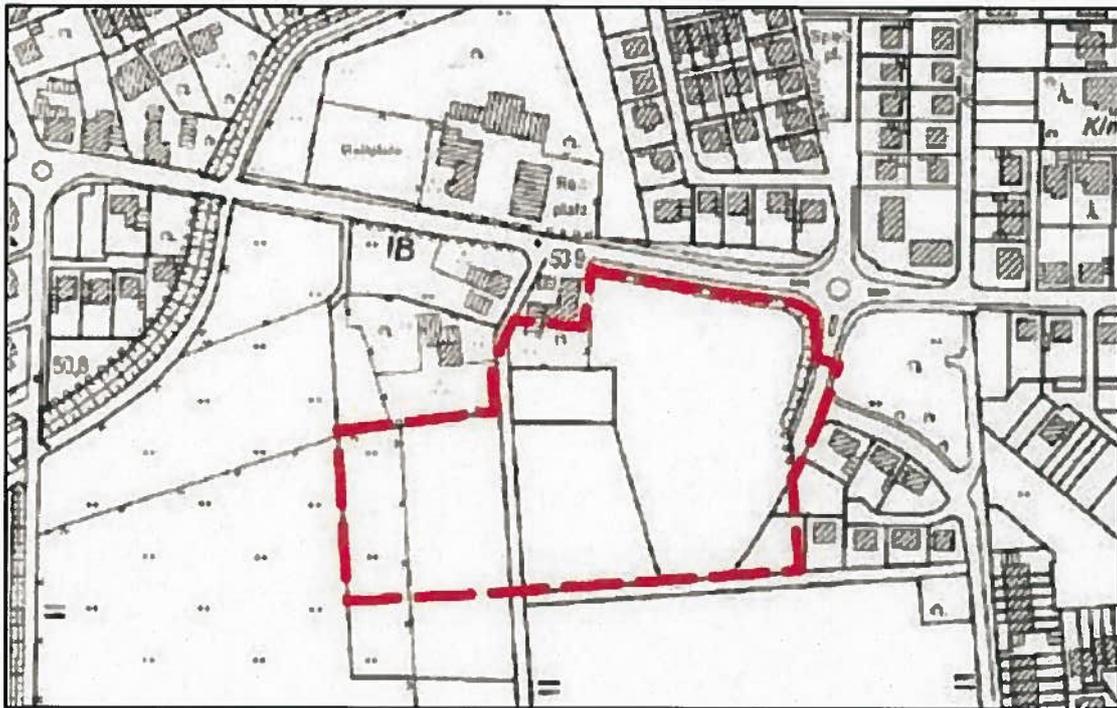
Der Stadtteil Bergkamen-Mitte weist vergleichsweise wenige Wohnbauflächen zur Realisierung zusätzlicher Einzel- und Doppelhäusern sowie Mehrfamilienhäusern auf. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 119 „Maiweg“ trägt dazu bei, diesen Bedarf zu decken.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Süden des Ortsteils Bergkamen Mitte und umfasst eine Fläche von ca. 26.399 m². Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten durch die südliche Seite des Flurstücks 581, die südliche und östliche Seite des Grundstücks Maiweg 2, die östliche Seite des Grundstücks Heinrichstraße 48 auf einer Länge von ca. 8,0 m, von dort rechtwinklig über den Maiweg und in einem Abstand von ca. 3,0 m parallel zu dem nördlich vorhandenen Gebäude Heinrichstraße 50a über das Flurstück 708 bis zur westlichen Seite des Flurstücks 709 sowie die östliche Seite des Flurstücks 708
- im Norden durch die Südseite der Heinrichstraße
- im Osten durch die Westseite der Nordfeldstraße und diese rechtwinklig querend bis zur südwestlichen Ecke des Grundstücks Heinrichstraße 68, die Westseite der Grundstücke Nordfeldstraße 120 und 123 sowie die Fläche der Nordfeldstraße zwischen diesen Grundstücken und die Westseite der Grundstücke Nordfeldstraße 121 und 117
- im Süden durch die Nordseiten der Flurstücke 57 und 61 sowie der Verlängerung in deren Flucht über das Flurstück 644 und 130 bis zur östlichen Seite des Flurstücks 119
- im Westen durch die östliche Seite des Flurstücks 119

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind der folgenden Grafik zu entnehmen:



3 Rechtsgrundlagen und Aufstellungsverfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes richtet sich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634). Darüber hinaus bilden

- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW), in Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10. April 2019 und
- die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202), in Kraft getreten am 24. April 2019

die Rechtsgrundlagen des vorliegenden Verfahrens.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. BK 119 „Maiweg“ erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 b BauGB. Begründet wird dies damit, dass es sich bei dem Plangebiet um eine Außenbereichsfläche handelt, die im Norden und Osten direkt an den Bebauungsplan Nr. BK 101 /I „Büscherstraße/Himmeldieck“ grenzt bzw. diesen teilweise überplant. Die dort bereits realisierte Wohnbebauung vermittelt den Eindruck einer Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit, besitzt ein ausreichend großes Gewicht hat und ist Teil der organischen Siedlungsstruktur des Stadtteils Bergkamen Mitte. Die geplante Wohnbebauung rundet den Ortsrand der vorhandenen Siedlungsstruktur in diesem Bereich ab. Aufgrund der genannten städtebaulichen Rahmenbedingungen ist der erforderliche unmittelbare Anschluss des Plangebietes an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gewährleistet.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan Nr. BK 119 in seinem 26.399 m² umfassenden Geltungsbereich ein Reines Wohngebiet mit einer Fläche von insgesamt 19.732 m² fest, woraus sich in Kombination mit der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 eine überbaubare Fläche von maximal 7.893 m² ergibt. Die Anforderungen des § 13 b BauGB sind somit sowohl hinsichtlich der Begründung einer Wohnnutzung als auch bezüglich der maximal zulässigen Grundfläche von 10.000 m² erfüllt. Die Planung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG oder Landesrecht.

Im Zuge des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 b BauGB erfolgt keine Erstellung eines Umweltberichtes und ökologische Ausgleichsmaßnahmen gelten gemäß § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

4 Bestandsaufnahme und Rahmenbedingungen

4.1 Bodenbeschaffenheit

Im Geltungsbereich kommt überwiegend die Bodenklassen „Typischer Gley, vereinzelt Braunerde-Gley“ vor, welche eine mittlere nutzbare Feldkapazität und einen mittleren Grundwassereinfluss aufweist. Der mittlere Bereich des Plangebiets, überwiegend östlich des Maiwegs, besteht zudem aus „Pseudogley-Braunerde“ mit einer mittleren nutzbaren Feldkapazität und schwachem Stauwassereinfluss.

Die Böden innerhalb des Plangebietes weisen einen Grundwasserflurabstand von >2,0m auf. Gleichzeitig besitzt der Gleyboden eine geringe und die Pseudogley-Braunerde eine hohe Filterkapazität.

4.2 Vorhandene Grundstücksnutzung

Die Fläche des Bebauungsplans wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Grünland und/oder Ackerfläche genutzt. Es befinden sich kein Baumbestand und keine Gewässer im Plangebiet.

4.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Es handelt sich weitestgehend um Flächen in Privateigentum von mehreren Eigentümern. Die öffentliche Straße Maiweg sowie der Eckbereich im Nordosten am Kreisverkehr befinden sich im städtischen Eigentum.

4.4 Altlasten und bergbauliche Einwirkungen

Es sind keine Bodenverunreinigungen sowie sonstige standortbezogene Belastungen bekannt. Unter dem Plangebiet ging der Bergbau um. Eventuell notwendige Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen sind mit der Ruhrkohle AG, BGB, Essen, abzustimmen.

4.5 Umgebende Nutzung

Im Nordwesten grenzen beidseitig des Maiwegs bereits bestehende Wohnhausbebauung und nördlich der Heinrichstraße ein Pferdehaltungsbetrieb an. Im Norden und Osten schließen sich bereits bestehende Wohnbauflächen an. Unmittelbar südlich und westlich erstrecken sich landwirtschaftliche Nutzungen.

4.6 Nahversorgung und Infrastruktur

In einer Entfernung von ca. 700 bis 800 m zum Plangebiet befinden sich der zentrale Versorgungsbereich „Am Roggenkamp“ mit unterschiedlichen Einzelhandels- und Nahversorgungsangeboten sowie verschiedene Lebensmitteleinzelhändler an der Landwehrstraße und der Werner Straße. Der nächstgelegene Kindergarten liegt fußläufig erreichbar an der Büscherstraße. Die schulische Versorgung ist im näheren Umfeld über zwei Grundschulen, eine Realschule, eine Gesamtschule und ein Gymnasium gesichert.

4.7 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist an das örtliche Straßennetz über die Heinrichstraße im Norden und die Nordfeldstraße im Osten angebunden. Die Anbindung an das regionale Straßennetz erfolgt über die L 664 (Landwehrstraße) im Norden sowie die B 233 (Werner Straße) im Osten. Eine überörtliche Anbindung ist durch die östlich des Stadtgebiets verlaufende Bundesautobahn A1 (Köln – Bremen - Hamburg) über die Anschlussstelle Hamm/Bergkamen und Kamen Zentrum sowie die südlich gelegene A2 (Oberhausen – Hannover – Berlin) über die Anschlussstelle Kamen/ Bergkamen gegeben. Mit der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Haltestelle „Am Himmeldieck“ (Buslinien 128 und C11 mit Anschluss an den Busbahnhof in Bergkamen Mitte) ist außerdem ein Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr vorhanden. Fuß- und Radwege sind sowohl in den umliegenden Verkehrsflächen, als auch in den südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen vorhanden und gewährleisten diesbezüglich eine gute Erreichbarkeit.

5 Übergeordnete und sonstige Planungen

5.1 Ziel der Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – West, wird die Fläche des Bebauungsplanes als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt.

5.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bergkamen stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar. Darüber hinaus liegen im Westen des Plangebietes kleine Teilflächen im Unschärfbereich zu den umliegenden Darstellungen „Grünflächen“ und „Flächen für die Landwirtschaft“. Die Bauleitplanung ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, da dessen Darstellung nicht parzellenscharf ist.

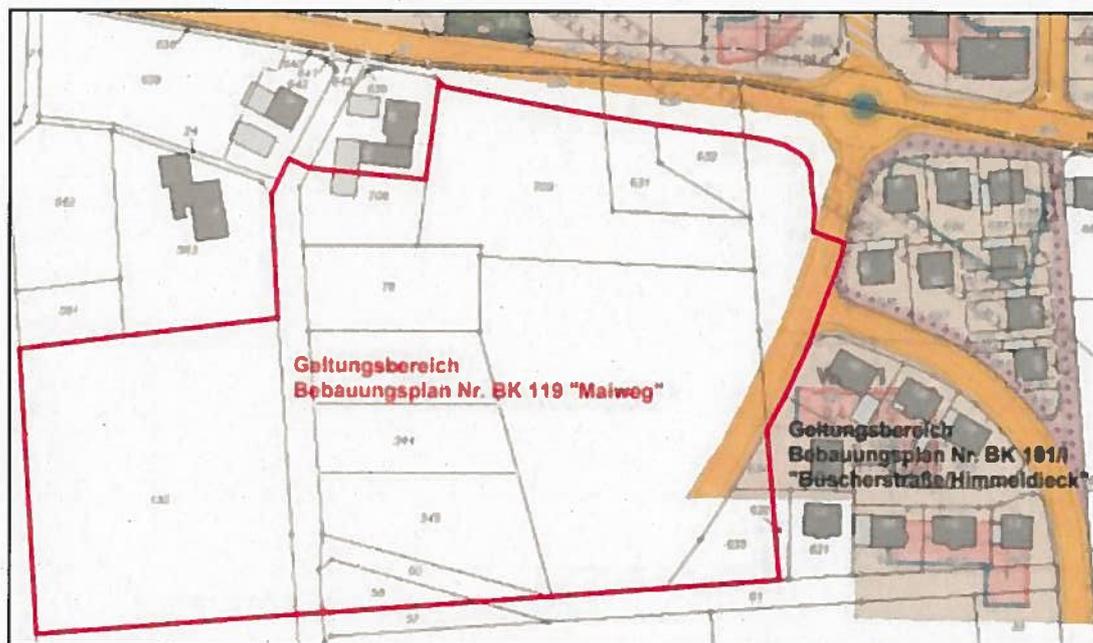
5.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. BK 119 „Maiweg“ liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans Nr.2 des Kreises Unna, Raum Werne-Bergkamen. Der Landschaftsplan trifft jedoch keine Festsetzungen zu der Fläche des Plangebietes. Als Entwicklungsziel ist die „temporäre Erhaltung bis zur Realisierung der den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspre-

chenden Nutzung, Bauleitplanung oder der bestehenden fachplanerischen Festsetzungen“ vorgesehen. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes tritt der Landschaftsplan für diesen Geltungsbereich außer Kraft.

5.4 Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen

Für die Fläche des Plangebietes besteht bisher zum überwiegenden Teil kein Bebauungsplan, sie grenzt jedoch im Norden sowie Osten an das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. BK 101/I Büscherstraße/ Himmeldieck an. Im Südosten ersetzt der Bebauungsplan Nr. BK 119 einen kleinen Teil des Bebauungsplanes Nr. BK 101/I, welcher in diesem Bereich öffentliche Verkehrsfläche sowie ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt.



6 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht der Ortsrandlage entsprechend eine aufgelockerte Wohnbebauung vor, die in ihrer Höhe und Dichte von Norden nach Süden abnimmt, um einen sanften Übergang in die angrenzenden Landschaftsbereiche zu schaffen.

Unmittelbar an die südliche Seite der Heinrichstraße angrenzend ist eine etwas dichtere Bebauung in Form von Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Auf diese

Weise wird die exponierte Ecklage an dem Kreisverkehr Heinrichstraße städtebaulich betont und es wird ein Gegengewicht zu der nordöstlich vorhandenen Mehrfamilienhausbebauung geschaffen. Darüber hinaus kann das Wohnraumangebot auf diese Weise um Wohnungen erweitert werden, die auch von kleineren Haushalten genutzt werden können.

Für den restlichen und damit überwiegenden Teil des Plangebietes ist eine gering verdichtete Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen, die der Prägung des näheren Umfeldes entsprechen. Hierbei ist mit jeweils abnehmender Gebäudehöhe südlich der Mehrfamilienhäuser eine Doppelhausbebauung und direkt am Ortsrand eine Einfamilienhausbebauung geplant. Zuzüglich zu den Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern an der Heinrichstraße können bei den Einzel- und Doppelhaushäusern ca. 35 Wohneinheiten auf Baugrundstücken zwischen 300 m² und 600 m² Größe geschaffen werden.

Die Haupteinschließung erfolgt über den Maiweg im Westen und die Nordfeldstraße im Osten. Von dort aus zweigen zwei neue Planstraßen ab. Um die Erreichbarkeit aller Grundstücke zu gewährleisten sind in Teilbereichen außerdem Privaterschließungen erforderlich. Im Mittelteil der nördlichen Planstraße ist ein „Quartiersanger“ in Form einer platzartigen Ausweitung des Straßenraums vorgesehen.



7 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. §§ 1-23 BauNVO

7.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

Zur Sicherung des Nutzungszieles „Wohnen“ wird im Plangebiet ein „Reines Wohngebiet WR“ gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind dementsprechend nach § 3 Abs.2 BauNVO Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die der Versorgung des Gebiets dienen. Durch diese Festsetzung fügt sich das Plangebiet in das von Wohnnutzungen geprägte Umfeld ein und setzt die Nutzungsstrukturen fort.

7.1.1 Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO

Für alle Reinen Wohngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird festgesetzt, dass gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO in Reinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass in der sensiblen Ortsrandlage tatsächlich nur eine Wohnnutzung realisiert wird. Dies entspricht dem Ziel des § 13 b BauGB, nur die Zulässigkeit von Wohnnutzungen zu begründen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO

Innerhalb des Plangebiets wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) und der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß sowie maximal zulässiger Gebäudehöhen bestimmt.

7.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die in dem Reinen Wohngebiet festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) entspricht mit 0,4 der zulässigen Obergrenze für Reine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Die Geschossflächenzahlen (GFZ) sind innerhalb des Reinen Wohngebietes in unterschiedlicher Höhe gewählt worden. Für die Bebauung südlich der Heinrichstraße wird aufgrund der dort geplanten größeren Höhenentwicklung und Dichte eine GRZ von 1,2 festgesetzt. Für die südlich und nördlich an die Planstraße A angrenzende Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern setzt der Bebauungsplan eine GRZ von 0,8 und für die restliche Bebauung im Süden und Westen eine GRZ von 0,4 fest. Diese Festsetzungen wurden gewählt, um

die in der städtebaulichen Konzeption beschriebene Staffelung der Gebäudehöhe und Bebauungsdichte von Norden nach Süden zu erreichen und einen angemessenen Übergang in die freie Landschaft zu gewährleisten.

7.2.2 Anzahl der Vollgeschosse und maximale Gebäudehöhe

Die Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse und der maximalen Gebäudehöhen dienen der Steuerung der Höhenentwicklung von Gebäuden im Plangebiet.

Für die Bebauung südlich der Heinrichstraße sind mindestens zwei bis maximal drei Vollgeschosse, für die südlich und nördlich an die Planstraße A angrenzende Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zwingend zwei Vollgeschosse und für die restliche Bebauung im Süden und Westen maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Diese Festsetzungen wurden gewählt, um die in der städtebaulichen Konzeption beschriebene Staffelung der Gebäudehöhe von Norden nach Süden zu erreichen und einen städtebaulich angemessenen Übergang in die freie Landschaft zu gewährleisten.

Im Plangebiet sollen unterschiedliche Dachformen ermöglicht werden. Daher wird zusätzlich zur Geschossigkeit die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.) wird in m über NHN (Normalhöhenull) festgesetzt. Als Gebäudehöhe wird bei Gebäuden mit Flachdach die Höhe der Außenwand des obersten Geschosses und bei Gebäuden mit geneigten Dächern die Firsthöhe festgelegt. Als geneigte Dächer werden alle Dachformen mit einer Dachneigung $> 0^\circ$ festgelegt.

Das Gelände innerhalb des Plangebietes fällt von Osten nach Westen um bis zu ca. 3,7 m ab. Um diesen Höhenunterschied bei der geplanten Höhenentwicklung des Wohngebietes angemessen zu berücksichtigen, werden die Gebäudehöhen in Abhängigkeit des jeweils vorhandenen Geländes festgesetzt. Zusammenhängende überbaubare Flächen werden hierzu zum Teil durch Linien zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen in Teilbereiche gegliedert. Die maximal zulässige Gebäudehöhe über NHN ist für die jeweiligen überbaubaren Flächen sowie die entsprechenden Teilbereiche innerhalb des Bauftensers festgesetzt. Auf diese Weise wird die Höhenentwicklung der Gebäude dem Gelände Verlauf angepasst und ein einheitliches städtebauliches Bild geschaffen.

7.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung gem. § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Baugrenzen definiert.

Innerhalb des Plangebiets soll grundsätzlich eine aufgelockerte Wohnbebauung realisiert werden. Die Festsetzungen zur Bauweise gem. § 22 Abs. 1 und 2 innerhalb des Plangebietes unterstützen außerdem die in der städtebaulichen Konzeption beschriebene Nord-Süd-Staffelung bezüglich der Bebauungsdichte. Südlich der Heinrichstraße wird eine offene Bauweise ohne weitere Konkretisierung festgesetzt, wodurch eine Bebauung mit kleineren Mehrfamilienhäusern ermöglicht wird. Um eine Riegelbebauung bis 50 m zu vermeiden, wird die überbaubare Fläche in drei Baufenster mit jeweils ca. 25 m Frontlänge unterteilt. Nordwestlich und südlich der Planstraße A sowie nördlich der Planstraße B setzt der Bebauungsplan eine etwas weniger dichte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern fest. Südlich der Planstraße B sowie westlich des Maiwegs ist lediglich eine Einzelhausbebauung als lockerer Übergang zum Landschaftsraum zulässig. Die genannten Festsetzungen wurden gewählt, um einen angemessenen Übergang in die freie Landschaft sowie eine Frischluftdurchlüftung des Gebiets zu gewährleisten.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die erforderlichen Erschließungsanlagen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Bis auf die Fläche der Nordfeldstraße im Osten werden alle öffentlichen Straßen als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, um Durchgangsverkehr durch das neue Wohngebiet zu verhindern und eine entsprechende Wohnqualität und Verkehrssicherheit im Straßenraum zu schaffen. Um eine Mindestanzahl an öffentlichen Stellplätzen im Straßenraum zu gewährleisten, werden die Standorte ebenfalls als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die weitergehende Aufteilung der Verkehrsflächen muss im Rahmen der weiteren Ausführungsplanung für die Erschließungsflächen abschließend festgelegt werden und wird deshalb im Bebauungsplan lediglich hinweislich dargestellt.

7.4 Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Eine Teilfläche im westlichen Bereich des Plangebietes ist als private Grünfläche festgesetzt. Diese Fläche ist der östlich angrenzenden geplanten Bebauung zugeordnet und ausschließlich gärtnerisch zu nutzen. Für Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauGB gelten die Vorgaben der textlichen Festsetzung unter 3.2 (Kapitel 7.6). Auf diese Weise wird dem Planungsziel einer aufgelockerten Ortsrandbebauung und der Schaffung eines angemessenen Übergangs in die freie Landschaft in diesem Bereich Rechnung getragen.

7.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Der Bebauungsplan setzt vier, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belastende Flächen fest, die von den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen abzweigen. Diese Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen der Erschließung von überbaubaren Flächen, die nicht direkt an den öffentlichen Verkehrsflächen liegen und ermöglichen z.B. die Errichtung von Versorgungsleitungen und Privatstraßen.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan westlich des Maiwegs ein 3,0 m breites Leitungsrecht zugunsten des entsprechenden Leitungsträgers fest, welches der Errichtung eines Regenwasserkanals zur Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers in den Kuhbach dient. Eine Zugänglichkeit des Kanals z.B. im Falle von Sanierungsarbeiten muss gewährleistet werden. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauGB sowie Garagen und Carports sind daher innerhalb der Fläche dieses Leitungsrechtes nur ausnahmsweise zulässig und müssen so errichtet werden, dass sie leicht zu entfernen sind (Punktfundamente, Fertiggaragen etc.).

7.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Das Plangebiet liegt in einer sensiblen Ortsrandlage und grenzt im Süden und Westen direkt an die freie Landschaft. Um die geplante Bebauung möglichst schonend in das Landschaftsbild zu integrieren, wird die Pflanzung einer Heckenstruktur als Grenze zum Landschaftsraum festgesetzt. Die zu verwendenden Heckenpflanzen müssen standortgerecht und heimisch sein, um eine dauerhafte Erhaltung und ein Einfügen in die Landschaft zu gewährleisten. Die Integration eines offenen Zauns in die Hecke ist möglich, dieser darf jedoch vom Landschaftsraum aus nicht sichtbar sein.

7.7 Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie von Stellplätzen, Carports und Garagen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO

Um der Ortsrandlage des Plangebietes und dem angestrebten gärtnerisch gestalteten Siedlungsbild städtebaulich Rechnung zu tragen, trifft der Bebauungsplan Nr. BK 119 „Maiweg“ Festsetzungen zur Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie zu Stellplätzen, Carports und Garagen gem. § 12 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sind in den als Vorgartenzo-

nen gekennzeichneten Bereichen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Mülltonnen- und Fahrradabstellanlagen bis 1,50 m Höhe.

Auf diese Weise sollen die Vorgartenbereiche langfristig von den genannten baulichen Anlagen freigehalten und ein aufgelockertes, gärtnerisch gestaltetes Siedlungsbild gewahrt werden.

Der Bebauungsplan Nr. BK 119 „Maiweg“ setzt im westlichen Teil des Plangebietes eine Private Grünfläche fest. Diese liegt in einem Übergang von der geplanten Wohnbebauung zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Gleichzeitig dient sie den westlich angrenzenden geplanten Wohnnutzungen als Gartenfläche. Um in diesem sensiblen Bereich eine Errichtung baulicher Anlagen zu steuern und zu begrenzen setzt der Bebauungsplan Nr. BK 119 „Maiweg“ fest, dass untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO in dem als Private Grünfläche festgesetzten Bereich unzulässig sind. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Gartenhäuser als untergeordnete Nebenanlage gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO bis maximal 30 m³ umbauten Raum.

Durch diese Festsetzung wird eine übermäßige Errichtung von baulichen Anlagen in dem als Private Grünfläche festgesetzten Bereich verhindert und dem Planungsziel einer aufgelockerten Ortsrandbebauung und der Schaffung eines angemessenen Übergangs in die freie Landschaft in diesem sensiblen Bereich Rechnung getragen. Um die angestrebte gärtnerische Nutzung in der privaten Grünfläche zu ermöglichen und dem daraus resultierenden Abstellbedarf von Gartengeräten etc. nachzukommen, ist die Errichtung von Gartenhäusern bis zu einer Größe von 30 m³ umbautem Raum von dieser Festsetzung ausgenommen.

7.8 Baugestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 u. 4 BauO NRW

7.8.1 Vorgartenzone

Innerhalb des Plangebietes soll ein aufgelockertes und gärtnerisch gestaltetes Siedlungsbild realisiert werden. Da die Gestaltung der halböffentlichen Räume direkten Einfluss auf die Wirkung des Straßen- und Siedlungsbildes hat, sind die im Bebauungsplan als Vorgartenzonen gekennzeichneten Bereiche bis auf notwendige Zuwegungen und Zufahrten von Versiegelungen, Pflasterungen sowie Kies- und Steinschüttungen o.ä. freizuhalten und dauerhaft mit Pflanzen zu begrünen. Auf diese Weise soll das Plangebiet gestalterisch der Ortsrandlage angepasst und in die Umgebung integriert werden. Damit sollen ebenfalls die Voraussetzungen für verbesserte Lebensbedingungen der Kleinstlebewesen und Insekten, zur Luftverbesserung durch Sauerstoffbildung und

Feinstaubbindung, zur Reduzierung der Hitzeentwicklung sowie zur Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser gewährleistet werden.

7.8.2 Einfriedungen

Innerhalb des Plangebietes soll ein aufgelockertes und gärtnerisch gestaltetes Siedlungsbild realisiert werden. Da die Höhe und Gestaltung von Einfriedigungen die Wirkung des Siedlungsbildes beeinflussen, wird deren Zulässigkeit im Bebauungsplan reguliert. In den als Vorgartenzonen gekennzeichneten Bereichen ist daher die Errichtung von festen Einfriedigungen (z.B. Zäune, Mauern, Gabionen o. ä.) nicht zulässig. Einfriedungen aus standortgerechten, heimischen Hecken sind zulässig, da diese dem angestrebten gärtnerisch gestalteten Siedlungsbild entsprechen.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen, außerhalb der als Vorgartenzonen gekennzeichneten Bereiche, sind offene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig, sofern diese vollständig begrünt werden. Eine solche Begrünung kann beispielsweise durch eine in den Zaun einwachsende oder vorgesetzte Hecke sowie eine Berankung mit Efeu erfolgen. Auf diese Weise soll das Plangebiet gestalterisch der Ortsrandlage angepasst und ein städtebaulich attraktives Siedlungsbild gesichert werden.

7.8.3 Gestaltung von Gebäuden im baulichen Zusammenhang

Bei Gebäuden im baulichen Zusammenhang wie Doppelhäusern sind Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe einheitlich auszubilden.

Innerhalb des Plangebietes soll ein homogenes städtebauliches Bild entstehen, welches durch divergierende Gestaltungen von Gebäuden im baulichen Zusammenhang, wie Doppel- oder Reihenhäusern, negativ beeinflusst würde. Um die Gestaltung dieser Gebäude städtebaulich zu steuern und negative städtebauliche Entwicklungen zu verhindern, wird diese gestalterische Festsetzung getroffen.

7.9 Kennzeichnungen in Textform gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB

7.9.1 Bergbauliche Einwirkungen

Unter dem Plangebiet ging der Bergbau um. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der Ruhrkohle AG, BGB, Essen Kontakt aufzunehmen.

7.10 Hinweise

7.10.1 Bodendenkmäler

Innerhalb des Plangebietes wurde durch den Landschaftsverband Westfalen-Lippe Außenstelle Olpe eine Oberflächenprospektion durchgeführt. Dabei wurden keine archäologisch relevanten Oberflächenfunde erfasst, d.h. es konnte kein Hinweis auf etwaige vorhandene Bodendenkmäler festgestellt werden. Dementsprechend sind keine weiteren archäologischen Maßnahmen im Vorfeld der Umsetzung der Planung notwendig und die Fläche wurde aus Sicht der Archäologischen Denkmalpflege freigegeben.

Da jedoch nicht auszuschließen ist, dass bei Bodeneingriffen 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 können, wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und / oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen.

7.10.2 Unterteilung der Verkehrsflächen

Die detaillierte Unterteilung der Verkehrsflächen ist nicht Bestandteil der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. BK 119 „Maiweg“. Es handelt sich um eine hinweisliche Eintragung.

7.10.3 Grundwasser

Im Rahmen einer hydrogeologischen Untersuchung (IGB Gey und John GbR, p/1811616, 18.06.2018) wurde ermittelt, dass innerhalb des Plangebietes Sande mit sehr eingeschränkter Wasserwegsamkeit in Kombination mit geringen Grundwasserflurabständen (mittlerer Hochgrundwasserstand zwischen etwa 0,5 und 1 m) vorliegen. Damit verbunden sind mögliche Vernässungen durch stark verzögert versickernde Wässer bis nahe der Geländeoberkante.

Daher wurde der Hinweis in den Bebauungsplan Nr. BK 119 aufgenommen, dass Untergeschosse von geplanten Gebäuden als druckwasserdichte Wan-

nenkonstruktion mit wasserdichter Anbindung der Lichtschächte zu konzipieren sind

7.10.4 Humose Bodenlagen

Gemäß den Ergebnissen der hydrogeologischen Untersuchung (IGB Gey und John GbR, p/1811616, 18.06.2018) sind im südlichen Randbereich des Plangebietes, südlich der Planstraße B und östlich der Verkehrsfläche des Maiwegs, in den tieferen Schluffen teils schwach organogene, örtlich auch humose Lagen vorhanden. Daher wird im Bebauungsplan Nr. BK 119 darauf hingewiesen, dass im Zuge der Errichtung von Gebäuden mit Kellergeschossen in diesem Bereich ein erhöhter Aufwand bei der Gründung erforderlich sein kann.

7.10.5 Erd- und Aushubarbeiten

Auf den zu überplanenden Flächen wurden in den Jahren 1995 und 1998 Klärschlämme aufgebracht. Nach Aussage des Kreises Unna in Rücksprache mit dem LANUV ist es jedoch nicht erforderlich klärschlammrelevante Parameter im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung untersuchen zu lassen. Die Aufbringung von Klärschlamm ist somit als unbedenklich anzusehen und ein Untersuchungs- oder Handlungsbedarf ergibt sich nicht.

Sollten dennoch im Rahmen der Erd- und Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, Auffüllungsmassen, Hausmüllreste, Boden- und Grundwasserverunreinigungen, etc.) festgestellt werden, ist die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Tel. 02303/27-2769, sofort zu informieren. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen.

7.10.6 Sekundärbaustoffe

Innerhalb des Plangebietes liegen geringe Grundwasserflurabstände vor. Um eine Verunreinigung des Grundwassers zu vermeiden wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes aus wasseraufsichtlicher Sicht die Verwertung und der Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recycling-Baustoffe/Bauschutt, industrielle Reststoffe) und schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau (Trag- und Gründungsschichten, Geländemodellierungen und Verfüllungen) ausgeschlossen ist. Für diese Zwecke sind ausschließlich schadstofffreie natürliche geogene Baustoffe wie z.B. Gesteinsschotter oder -splitt bzw. Bodenmaterialien der Verwertungsklasse Z 0 der LAGA zugelassen.

8 Erschließung

8.1 Verkehrliche Erschließung

Die Haupterschließung erfolgt über den Maiweg im Westen und die Nordfeldstraße im Osten. Beide Straßenzüge sind im Zuge der Erschließung des Plangebietes entsprechend auszubauen. Die Erschließung der neuen Wohnbauflächen wird zudem über zwei öffentliche Planstraßen erfolgen. Die beiden Planstraßen A und B führen nach Osten und verbinden den bestehenden Maiweg mit der vorhandenen Nordfeldstraße. Um die Erreichbarkeit aller Grundstücke zu gewährleisten sind in Teilbereichen außerdem Privaterschließungen erforderlich.

Insgesamt soll der Straßenraum im Plangebiet als verkehrsberuhigter Bereich mit durchgehend 6,0 m breiten Mischverkehrsflächen ausgestaltet werden. Öffentliche Stellplätze sind sowohl im Straßenraum, als auch an mehreren zentralen Stellen im Plangebiet vorgesehen. Zur Vermeidung von Schleichverkehren durch das neue Wohngebiet, sind insbesondere an den Einmündungen zur Nordfeldstraße entsprechende verkehrliche Maßnahmen und Beschilderungen vorzusehen. Zudem ist die Realisierung von fahrbahnverengenden Baumbeeten im Bereich der Anschlüsse an die Nordfeldstraße sowie den Planstraßen vorgesehen, welche zur Reduzierung der Geschwindigkeit beitragen und den Beginn des verkehrsberuhigten Bereiches signalisieren. Die Details zur Erschließung werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 Abs. 1 BauGB geregelt.

8.2 Entwässerung

Für das Plangebiet wurde ein Entwässerungskonzept für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers erarbeitet. Demnach wird das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser über das bestehende Kanalsystem entsorgt. Hierzu wird der vorhandene Mischwasserkanal (DN 700) in der Fläche des Maiwegs genutzt, welcher das Schmutzwasser in Richtung Norden und Westen führt und in einen Mischwasserkanal (DN 1.200) entlang des Kuhbachs einleitet. Im Rahmen der Erschließung des Plangebietes werden in den beiden geplanten Erschließungsstraßen Mischwasserkanäle (DN 200) mit Anschluss an den Mischwasserkanal (DN 700) in der Fläche des Maiweges verlegt, welche die Entsorgung des Schmutzwassers sicherstellen.

Im Rahmen einer hydrogeologischen Untersuchung (IGB Gey und John GbR, p/1811616, 18.06.2018) wurde die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Plangebiet ermittelt. Aufgrund geringer Grundwasserflurabstände, sowie der

anstehenden Sand- und Schluffböden mit geringer bis sehr geringer Wasserdurchlässigkeit, ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht sinnvoll umsetzbar.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers erfolgt daher über einen Regenwasserkanal, welcher neben dem Mischwasserkanal separat im Trennsystem verlegt wird und in den westlich verlaufenden Kuhbach einleitet. Dieser wird über die nördliche der beiden privaten Stichstraßen am Maiweg sowie die daran angrenzenden Grundstücke erst nach Westen und dann nach Norden geführt. Von dort verläuft der Regenwasserkanal parallel zu dem vorhandenen Mischwasserkanal (DN 700) aus dem Maiweg bis zum Kuhbach nach Westen. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. BK 119 erfolgt die Sicherung des Trassenverlaufes über die Festsetzung eines Leitungsrechtes zugunsten des Leitungsträgers im Bereich der privaten Grundstücke sowie ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger im Bereich der Privatstraße. Auf den Flurstücken außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. BK 119 wird der Regenwasserkanal über grundbuchliche Eintragungen gesichert. Eine entsprechende Regelung erfolgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 Abs. 1 BauGB.

Aufgrund des vorgesehenen Trennsystems ist auf jedem geplanten Wohngrundstück die Errichtung jeweils eines Revisionsschachtes für Schmutz- und Niederschlagswasser erforderlich.

9 Infrastruktur

9.1 Technische Infrastruktur

Die Netze für die Kommunikation sowie für die Energie- und die Wasserversorgung sind in den umliegenden Siedlungsbereichen vorhanden und können zur Versorgung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans entstehenden Nutzungen ausgebaut werden.

9.2 Spielflächen

Innerhalb des Plangebietes sind keine Flächen für einen Kinderspielplatz vorgesehen, da im nördlich angrenzenden Wohngebiet „Am Himmeldieck“ eine Spielfläche in fußläufiger Entfernung vorhanden ist. Diese wird im Zuge der neuen Erschließung ausgebaut, um dem Spielflächenbedarf des Plangebietes Rechnung zu tragen. Eine entsprechende Regelung erfolgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 Abs. 1 BauGB.

10 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

10.1 Immissionsschutz

Gemäß dem Arbeitspapier „Modellberechnungen“ im Rahmen des MIV Konzeptes der Stadt Bergkamen (Planersocietät November 2009) betrug die Verkehrsbelastung auf der Heinrichstraße im Jahr 2007 3.200 Kfz/Tag. Für das Jahr 2025 wird auch unter Berücksichtigung einer baulichen Entwicklung des Plangebietes keine Erhöhung dieses Wertes prognostiziert. Damit ist auf der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Heinrichstraße keine Verkehrsbelastung vorhanden, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzungen durch Verkehrslärm führt.

Im Norden und Osten grenzen ausschließlich Wohnnutzungen an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. BK 119 „Maiweg“. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb mit Pferdehaltung und Pferdepensionstierhaltung. Es handelt sich nicht um einen landwirtschaftlichen Großbetrieb mit Massentierhaltung. Der Betrieb weist außerdem eine ausreichende Entfernung zu der geplanten Wohnbebauung im Plangebiet auf. Aufgrund der vorgenannten Rahmenbedingungen sind keine erheblichen Lärm- und Geruchsmissionen durch den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb zu erwarten.

Im Süden und Westen grenzen landwirtschaftliche Nutzungen in Form von Acker- und Weideflächen an das Plangebiet. Saisonbedingt ist hier mit üblichen Beeinträchtigungen durch Ernte- oder Düngearbeiten zu rechnen. Diese Immissionen sind allgemein zulässig und durch die Anwohner grundsätzlich hinzunehmen.

Durch die Umsetzung des Vorhabens ist zudem mit keiner erheblichen neuen Verkehrsbelastung oder Belastungen durch Lärm oder Luftschadstoffen zu rechnen.

Insgesamt lassen sich damit immissionsschutzrechtliche Konflikte zwischen dem Bestand und der geplanten Bebauung ausschließen.

11 Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

11.1 Besonderheit aufgrund §13b BauGB

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. BK 119 „Maiweg“ nach § 13b BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

11.2 Artenschutz und Umweltbelange

Das Plangebiet wurde im Zuge einer Artenschutzvorprüfung (Grünplan, Juli 2018: Artenschutzrechtlicher Beitrag BK 119 „Maiweg“ in Bergkamen) auf planungsrelevante Arten untersucht, und es wurden die baubedingten, betriebsbedingten und anlagebedingten Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf den Artenschutz bewertet. Im Ergebnis kann die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach derzeitigem Kenntnisstand grundsätzlich sicher ausgeschlossen werden, es sind jedoch bei der Bauausführung vorsorgliche Maßnahmen zu beachten.

So ist ein Vorkommen von planungsrelevanten Fledermaus- und Vogelarten sowie von weiteren „Allerweltsarten“ im Bereich eines zum Abriss vorgesehenen Gebäudes (Anbau an Gebäude Heinrichstraße 50 a) und damit eine (unbeabsichtigte) Verletzung oder Tötung sowie der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG) möglich. Daher wird zum Zeitpunkt des tatsächlichen Rückbaus eine zusätzliche Begutachtung des Abrissgebäudes auf einen möglichen Fledermausbesatz und ein mögliches Vorkommen gebäudebrütender Vogelarten durch einen Fachgutachter erforderlich, auf deren Grundlage eine abschließende Beurteilung vorgenommen werden kann. Sollte eine Begutachtung des Gebäudes ein Vorkommen von Fledermaus- und Vogelarten ausschließen, kann ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch den Abriss sicher ausgeschlossen werden. Wird durch die Begutachtung ein Vorkommen nachgewiesen, sind entsprechende Schutz-, Vermeidungs- und / oder CEF- Maßnahmen abzuleiten und umzusetzen.

Ein Vorkommen von planungsrelevanten Bodenbrütern ist im Umfeld des Eingriffsbereichs möglich. Um artenschutzrechtliche Konfliktsituationen durch Störwirkungen angrenzender Reviere während der Bauzeit (Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) sicher ausschließen zu können, wird daher eine vorsorgliche Vermeidungsmaßnahme erforderlich. Demnach sind die Baufeldfreimachung und alle vorbereitenden Erdarbeiten im Zeitraum von Anfang September bis Ende Februar und damit außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten

potenzieller Bodenbrüter vorzunehmen. Sofern sich die Bauzeit über die anschließende Brutperiode des Folgejahres erstreckt, ist davon auszugehen, dass die Tiere auf unmittelbar angrenzende störungsärmere Teilflächen ausweichen, so dass keine populationsrelevante Störung eintritt.

Mögliche Auswirkungen der Planungen auf Schutzgüter im Plangebiet und in der Umgebung wurden im Rahmen einer Vorprüfung der Umweltbelange (Grünplan, Juli 2018: BK 119 „Maiweg“ in Bergkamen - Vorprüfung der Umweltbelange zum Bebauungsplan-Entwurf) untersucht. Im Ergebnis sind nach aktuellem Kenntnisstand keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. BK 119 „Maiweg“ absehbar.

12 Städtebauliche Bilanzierung

Flächenkategorie	Fläche in %	Fläche in m ²
Reines Wohngebiet	74,8	19.733
<i>davon max. überbaubare Fläche gemäß GRZ 0,4</i>	29,9	7.893
Private Grünfläche	9,7	2.567
Verkehrsfläche	1,6	418
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	13,9	3.681
<u>Gesamtfläche</u>	<u>100</u>	<u>26.399</u>

13 Kosten und Umsetzung der Planung

Die Grundstücksflächen im Plangebiet teilen sich auf mehrere Grundstückseigentümer auf. Zur Umsetzung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen nach dem vierten Teil des Baugesetzbuches erforderlich, da eine freiwillige Umlegung erfolgen soll.

Die Erschließung und Kostentragung werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 Abs. 1 BauGB auf einen Vorhabenträger übertragen. Eine Bauabschnittsbildung ist möglich. Es entstehen der Stadt Bergkamen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine unmittelbaren Kosten.

Bergkamen, den

Reichling

Gutachten

Zu diesem Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt bzw. zitiert:

- Gutachten Grünplan (Juli 2018): Artenschutzrechtlicher Beitrag BK 119 „Maiweg“ in Bergkamen – Artenschutz-Vorprüfung zum Bebauungsplan-Entwurf
- Gutachten Grünplan (Juli 2018): BK 119 „Maiweg“ in Bergkamen - Vorprüfung der Umweltbelange zum Bebauungsplan-Entwurf
- Gutachten p/1811616 IGB Gey und John GbR (18.06.2018): Untersuchung der geologischen und hydrologischen Untergrundverhältnisse