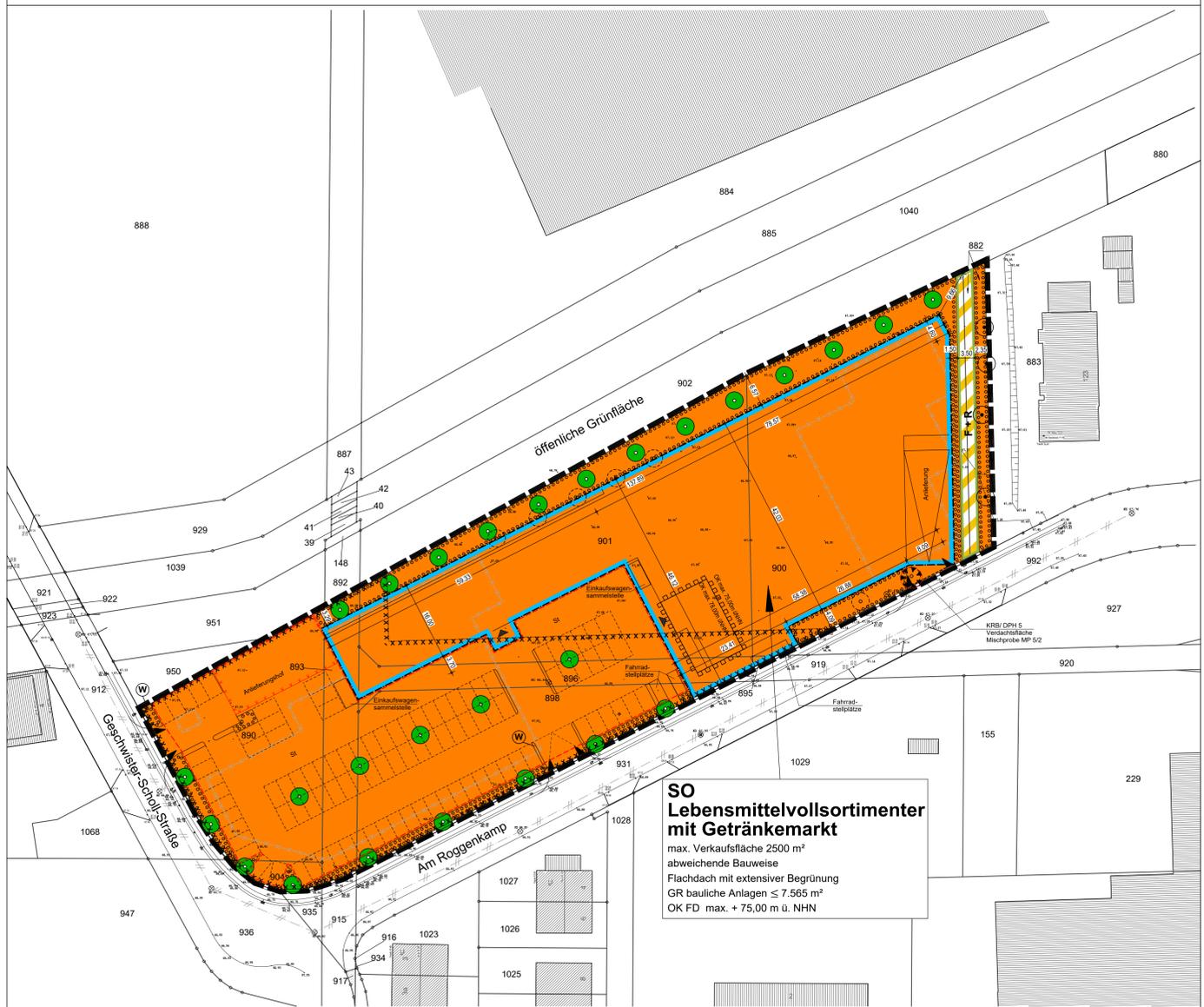


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. BK 126

## "Nahversorgungsstandort Am Roggenkamp"



**SO Lebensmittelvollsortimenter mit Getränkemarkt**  
 max. Verkaufsfläche 2500 m<sup>2</sup>  
 abweichende Bauweise  
 Flachdach mit extensiver Begrünung  
 GR bauliche Anlagen ≤ 7.565 m<sup>2</sup>  
 OK FD max. + 75,00 m ü. NHN

### Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Bergkamen hat am 08.06.2022 gemäß § 2 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB beschlossen.	Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 28.07.2022 im amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. 14/2022 der Stadt Bergkamen ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig gemäß § 3 (1) BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom 08.02.2022 bis 04.03.2022 einschließlich gemäß § 3 (1) BauGB öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung sind gemäß § 3 (1) BauGB am 27.01.2022 im öffentlichen Bekanntmachungsblatt Nr. 04/2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.	Der Rat der Stadt Bergkamen hat am 08.06.2022 gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.	Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom 08.02.2022 bis 04.03.2022 einschließlich gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung sind gemäß § 3 (2) BauGB am 27.01.2022 im öffentlichen Bekanntmachungsblatt Nr. 04/2022 der Stadt Bergkamen ortsüblich bekannt gemacht worden.	Der Rat der Stadt Bergkamen hat am 08.12.2022 gemäß § 4a (3) BauGB die erneute Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.	Der Rat der Stadt Bergkamen hat am 08.12.2022 gemäß § 4a (3) BauGB die erneute Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.
Bürgermeister	Schriftführer	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Schriftführer
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom 02.01.2023 bis 17.01.2023 einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausliegen (2. Offenlage). Ort und Dauer der Auslegung sind gemäß § 3 (2) BauGB am 20.12.2022 im öffentlichen Bekanntmachungsblatt Nr. 20/2022 der Stadt Bergkamen ortsüblich bekannt gemacht worden.	Der Rat der Stadt Bergkamen hat am gemäß § 10 (1) BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.	Der Satzungsbeschluss vom ist gemäß § 10 (3) BauGB im amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. /2023 der Stadt Bergkamen ortsüblich bekannt gemacht worden.	Gemäß § 10 (3) BauGB in Verbindung mit § (7) der Gemeindeordnung NRW wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.	Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeicheneverordnung 1990 (PlanZV 90). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand überein. Die Festlegung des städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Bürgermeister
Bürgermeister	Bürgermeister	Schriftführer	Bürgermeister	Bürgermeister	Öffent. best. Vermessungsingenieur

### Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der BauNutzungsverordnung (BauNVO)

- Allgemeine Erläuterungen von Planzeichen für Festsetzungen**
  - Art der baulichen Nutzung**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
**SO** Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Lebensmittelvollsortimenter mit Getränkemarkt
  - Maß der baulichen Nutzung**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
GR Zulässige Grundfläche Die Grundfläche der baulichen Anlagen einsch. Stellplätze darf eine Gesamtfläche von 7.565 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.  
OK FD +75,00m ü. NHN maximale Höhe Oberkante Flachdach in Metern ü. NHN
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
Baugrenze  
überbaubare Grundstücksflächen
  - Verkehrsflächen**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung: Öffentlicher Fuß- und Radweg  
Ein- bzw. Ausfahrtbereich
  - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Maßnahmen**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
geplanter Baum (nachrichtlicher Standort)  
zu fallender Baum  
Zu erhaltener Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
  - Sonstige Festsetzungen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB  
Grenze zwischen unterschiedlichen max. Höhen der baulichen Anlage.  
Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unberührt.  
Umgrenzung der noch zu sondernden Fläche (Kampfmittelverdracht)  
Umgrenzung der Fläche, deren Böden geringfügig mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist und für Verkehren zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB  
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen gem. § (1) Nr. 4, 9 und 22 BauGB  
Stellplätze  
Anlieferinghof mit Einzäunung  
Werbeplakon
  - Bestandsangaben und sonstige Darstellungen**  
vorhandene Gebäude  
Flurstücksgrenzen und -nummern  
Bemaßung von Abständen  
geplante Stellplätze (nachrichtlich)  
Mischwasserkanal vorhanden  
Gebäudeabrisse  
Eingänge

### II. Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Sondergebiet "Lebensmittelvollsortimenter mit Getränkemarkt" Zulässig ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf einer Verkaufsfläche von max. 2500 m<sup>2</sup>.  
Die zulässigen Sortimente sind nach dem Einzelhandelsgutachten der BEE (Stand: 2006) auf die Nahversorgung beschränkt. Es sind die Sortimente mit den WZ-Nr. (2003)  
52.11.1; 52.2 Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Fach-Einzelhandel mit Nahrungsmittel  
52.32.3 Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel  
52.49.2 Heim- und Kleintierfutter u. a. für Hunde, Katzen, Kaninchen, Meerschweinchen, Hamster und Ziervögel  
Die zentrenrelevanten Sortimente dürfen in der Summe einen Anteil von 10 Prozent der Verkaufsfläche nicht überschreiten. Als zentrenrelevant gelten die Sortimente  
WZ-Nr. (2003)  
52.33.1 Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel  
52.41 Haustextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche  
52.42 Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren  
52.43 Schuhe, Leder- und Taschenwaren  
aus 52.44.2 Wohnraumleuchten (Wand- und Deckenleuchten, Standortleuchten, Tischleuchten)  
aus 52.44.3 Haushaltsgegenstände ohne Möbel für Garten und Camping  
52.44.4 Keramische Erzeugnisse und Glaswaren  
52.44.7 Hemdtextilien (ohne Teppiche)  
aus 52.45.1 Elektrische Haushaltsgeräte und elektronische Erzeugnisse  
52.45.2 Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör  
52.45.3 Musikinstrumente und Musikalien  
aus 52.47.1 Schreib- und Papierenwaren, Schul- und Büroartikel ohne Bürobedarf mit überwiegende gewerblicher Ausrichtung  
52.47.2 Bücher und Fachzeitschriften  
52.47.3 Unterhaltungselektronik und Zeitungen  
52.48.2 Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel  
52.48.5 Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck  
52.48.6 Spielwaren  
aus 52.49.1 Schnittblumen  
aus 52.49.2 Zoologischer Bedarf und lebende Tiere außer Heim- und Kleintierfutter  
52.49.3 und 52.49.4 Augenoptiker, Foto- und optische Erzeugnisse  
52.49.5 Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software  
52.49.6 Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone  
aus 52.49.8 Sportartikel (ohne Campingartikel und Campingmöbel)  
52.50.1 und 2 Antiquitäten und antike Teppiche, Antiquariate  
Quelle: BBE 2006

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Die zulässige Bebauung darf in dem SO-Gebiet "Lebensmittelvollsortimenter mit Getränkemarkt" die Grundfläche von 7.565 m<sup>2</sup> einschließlich Stellplätze und Zufahrten nicht überschreiten.
  - Höhe baulicher Anlagen Die Gebäudehöhe (OK FD) darf + 75,00 m über NHN nicht überschreiten. Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe (GH) für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Kühlungsanlagen, Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen) kann ausnahmsweise gemäß § 16 (b) BauNVO bis zu 2,0 m zugelassen werden, sofern sie hinter der Außenwand um 2,0 m zurücktreten bzw. durch die Attika verdeckt werden.
  - Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO
  - abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO In dem Plangebiet sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Gebäude dürfen, entsprechend der festgesetzten Baugrenze, zur südlichen Grundstücksgrenze hin eine Grenzabstand errichtet werden.
  - Ausnahmsweise kann die Baugrenze im Bereich der westlichen Anlieferungszone mit einer 5,0 m hohen Überdachung und einer Breite von 6 m sowie einer Tiefe von 3 m in westlicher Richtung überschritten werden, die BAU NRW ist dabei einzuhalten.
  - Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
  - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen Eine Nebenanlage ist bis 300 m<sup>2</sup> ausschließlich in dem im Plan eingetragenen Bereich in Verlängerung des Gebäudes als Anlieferinghof gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4, 9 BauGB gekennzeichneten Fläche mit einer Höhe von maximal 2,50 m zulässig.
  - Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - Die Fahrzeuge der Lkw-Anlieferung und der Parkplätze sind in Asphalt oder mit eng verlegtem ungelasteten Pflaster auszuführen.
  - Alle Lüftungsanlagen, Verflüssiger und Rücklüftwerke des Marktes dürfen zusammen einen Gesamtschalleistungspegel von 80 dB(A) nicht überschreiten gemäß der Richtlinie DIN 45681.
  - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
  - Bäume, die gefällt werden, müssen entsprechend ihrer Anzahl neu gepflanzt werden. Zudem ist bei der geplanten Stellplatzanlage mindestens je angelegte 5 Stellplätze ein standortgerechter Laubbau zu pflanzen mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm und dauerhaft zu unterhalten. Abgestorbene Bäume sind zu ersetzen.
  - An der nördlichen Gebäudeschleife sind Pflanzanlagen anzubringen und entsprechend des Pflanzplanes zu bewirken. Die Pflanzspaltreize ersetzen dabei je Fassadenseite einen Baum, der je 5 Stellplätze erstellt werden muss.
  - Das Flachdach ist mit extensiver Begrünung mit einer Sedum-Moos-Kraut-Vegetation zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Der Begrünungsaufbau ist mit einer mindestens 8 cm mächtigen Vegetationsschicht vorzusetzen, der in allen Richtungen den Qualitätskriterien und Anforderungen der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2018 entspricht. Die Magersubstrataufgabe muss einen Abflussbeiwert von C=0,50 erzielen. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist entstehender Gehölzwachstum zu beseitigen.
  - Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Bepflanzungen sind entsprechend des Pflanzplanes Anpflanzungen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Ausnahmsweise ist eine Treibstation mit einer Grundfläche von bis zu 20 m<sup>2</sup> innerhalb der Anpflanzungsfläche zulässig.
  - Pflanzenauswahlliste**  
Bäume (nütz- und trockenheitsverträgliche Bäume für die Stellplatzbegrünung)  
Acer campestre "Zwergahorn" Felsenahorn, Französischer Ahorn  
Acer monspessulanum Purpur-Erle  
Alnus spathulata Pyramiden-Hainbuche  
Carpinus betulus "Fastigiata" Säulen-Hainbuche  
Celtis australis Zürgelbaum  
Fraxinus angustifolia "Raywood" Schmalblättrige Esche  
Gleditsia triacanthos "Sylvine" Dornrose/Gleditsie  
Liquidambar styraciflua Amerikanerbaum  
Quercus robur "Fastigiata Koster" Sälchenische  
Sorbus intermedia "Großstärker" Schwedische Mehlbeere  
Sonstige Bäume und Großsträucher (heimische Arten für Bepflanzungen außerhalb der Stellplätze)  
Acer platanoides "Zwergahorn" Felsenahorn  
Alnus glutinosa Rotleite  
Carpinus betulus Hainbuche  
Prunus avium Vogelkirsche  
Prunus padus Traubenkirsche  
Sorbus aucuparia Vogelmehlbeere  
Sträucher  
Corylus avellana Hasel  
Cornus sanguinea Roter Hartweige  
Prunus spinosa Schlehe  
Rhamnus frangula Faulbaum  
Rosa canina Hundrosenholz  
Sambucus racemosa Traubenholunder  
Pflanzenauswahlliste Bodendecker / Stauden, z. B. für Baumscheiben  
Alga reptans Günsel  
Cotoneaster dammeri "Radicans" Teppichmispel  
Euryonym fortunei Eichen-Geißblatt  
Geranium Storchschnabel in Sorten  
Hypericum calycinum Kalmus  
Lamium galeobdolon "Florentinum" Gold-Nessel  
Lonicera pileata u. L. nidia Niedrige Heckenkirsche  
Potentilla fruticosa in Sorten in Sorten  
Rosa spec. Bodendeckende Rosen in Sorten  
Spiraea japonica Spierstrauch  
Symphoricarpos chenaultii Schneebere, niedrige Purpurbeere  
Thymus serpyllum Sand-Thymian  
Vinca minor Klemmfarne immergrün  
Waldsteinia ternata Waldsteinie  
Fassadenbegrünung  
Clematis montana "Rubens" Anemonen-Waldrebe  
Lonicera caerulea Echte Geißblatt  
Lonicera periclymenum Wald-Geißblatt  
Parthenocissus quinquefolia "Engelmanii" Wilder Wein, Selbstklimmender Mauerwein  
Extensive Dachbegrünung (Heimische Wildkräuter als Topfpflanzen):  
Achillea millefolium Gemeine Schafgarbe  
Antennaria dioica Farnkraut  
Campanula rotundifolia Farberkamille (Wildform)  
Carnifera carthusianorum Rundblättrige Glockenblume (Wildform)  
Diandrus deltoides Heidekraut (Wildform)  
Hieracium pilosella Kleines Habichtskraut (Wildform)  
Leucanthemum vulgare Magerwiesen-Margerite (Wildform)  
Patrinia scabraifraga Steinreich-Felsenknie (Wildform)  
Prunella grandiflora Großblütige Braunelle (Wildform)  
Thymus pulegioides Breitblättriger Thymian  
Thymus serpyllum Sand-Thymian

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

- Dachform**  
FD / Dachneigung max. 5°  
Das Flachdach ist extensiv zu begrünen.
- Werbeanlagen**  
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Lichtwerbung mit Laufschriften, Lichtwerbung durch Leuchtkörper (die in kurzen Abständen ein- und ausgeschaltet werden oder ihre Farbe wechseln; die bewegt werden oder deren Träger bewegt werden) und Wechselwerbung sind unzulässig.  
Werbeanlagen oberhalb der Attika / Traufe sind unzulässig.  
Selbstständige Werbeanlagen sind nur in Form von Pyramiden-Fahnenmasten (maximal 7,50 m über NHN) zulässig. Die Standorte der 2 Pyramiden sind auf die im Plan gekennzeichneten Flächen beschränkt. Die 5 Fahnenmasten werden in den Randbereichen der Stellplatzanlage angeordnet.  
Die o.g. Werbeanlagen sind ausschließlich mit dem Firmenlogo oder Firmenschriftzug zulässig.
- Anlieferinghof**  
Der Anlieferinghof im Westen ist mit einer blockdichten Zaunanlage mit Holz-, WPC- oder Metallverkleidungen einzuzäunen. Die maximal zulässige Höhe der Zaunanlage beträgt 2,50 m.

### IV. Hinweise

- Bodenverunreinigungen**  
Für den geringfügig mit Selen belasteten Bereich muss im Rahmen der geplanten Baumaßnahme ein kleinräumiger Bodenauflastnach bis ca. 1,00 m unter Geländeoberkante (OK, Tonschicht) erfolgen.  
Werden während der Baumaßnahmen organisch-auffällige Bodenmaterialien angetroffen, ist die Untere Bodenschutzhöhe des Kreises Unna umgehend zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
- Bodeneingriffe und Maßedglicht von Bodenfunden**  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten; aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstelle vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist bei der Befreiung zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Begründung des Bodendenkmäls sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu tätigen sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).
- Schallschutzzulassende Maßnahmen**  
Die Anlieferung von Waren des Lebensmittel- und Getränkemarktes ist ausschließlich innerhalb der gesondert gekennzeichneten Anlieferungsbereiche zulässig. Der Anlieferverkehr des Backshops darf ausschließlich mit einem Transporter Klein-Lkw ≤ 7,5 t erfolgen.  
Der Betrieb der Anlieferung ist dabei auf den Tageszeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr beschränkt. Zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr ist der Betrieb der Stellplatzanlage, die Anlieferung von Waren und die Abfahrt von Reststoffen und Verpackungen (Müll etc.) ausgeschlossen.  
Für den Betrieb des Lebensmittel- und Getränkemarktes sind sogenannte lärmarme Einkaufswagen mit Korbschutzecken, Korbschuttdämpfern und Softdrive-Rollen vorzusehen (z.B. der Firma Wanzl).
- Kampfmittelbeseitigung**  
Das Plangrundstück liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Sondermaßnahmen der zu bebauenden Flächen und Baugruben sind unter der Anwendung der Anlage 1 TVV in der im Plan gekennzeichneten westlichen

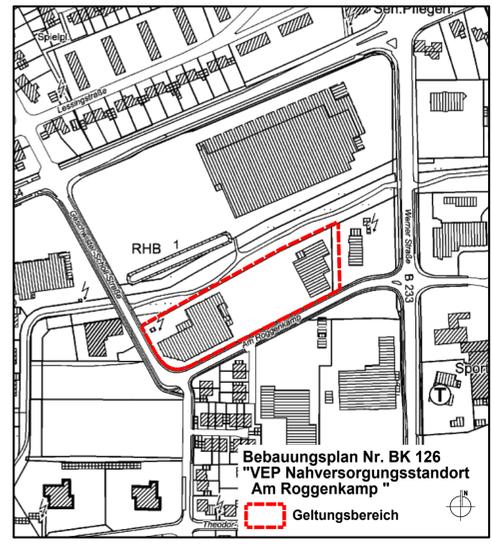
- Bergbau**  
Unter dem Plangebiet ging der Bergbau über. Nach Auskunft der Bergbehörde, der Bezirksregierung Arnsberg, sind die Einwirkungen im Bereich des Plangebietes bis 2010 umgangenen senkungsauslösenden bergbaulichen Aktivitäten (z.B. Kühltürme, Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen) kann ausnahmsweise gemäß § 16 (b) BauNVO bis zu 2,0 m zugelassen werden, sofern sie hinter der Außenwand um 2,0 m zurücktreten bzw. durch die Attika verdeckt werden.
- Sekundär Baustoffe**  
Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe/ Bauschutt, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau (z.B. Errichtung von Trag- und Gründungsschichten, Geländemodellierung, Kellerverfüllungen) ist gemäß § 9 WHG eine wissenschaftliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vom Bauherrn bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, zu beantragen. Mit dem Einbau des Sekundärbaustoffes oder der Bodenmaterialien darf erst nach Erteilung einer wissenschaftlichen Erlaubnis begonnen werden.
- Artenschutz**  
Ein Vorkommen planungsrelevanter Arten ist im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld derzeit nicht bekannt oder nachweisbar. Unter Berücksichtigung der Lebensraumsituation, der Lage im verdichteten Siedlungsraum sowie der Vorbereitungsituation liegt auch kein erhöhtes Habitatpotenzial für entsprechende Arten vor. Im Rahmen der Bepflanzung am 07.12.2021, sind keine Hinweise oder Funde erbracht worden. Es ist nicht gänzlich auszuschließen, dass Fledermäuse - insbesondere Zwergfledermäuse - zumindest zeitweise Gebäudeteile z. B. als Sommer- oder Zwischenquartier nutzen könnten. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 auszuschließen, ist der Beginn der Abrucharbeiten auf den Zeitraum vom 15. August bis 30. Oktober zu legen.  
Geblötzungen und Baumfällungen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zugunsten brütender Vögelungen unzulässig. Unter Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde kann von diesem Zeitraum abgewichen werden, wenn eine ökologische Baubegleitung erfolgt. Unberührt bleiben schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen.  
Die Orchidee Epipactis helleborine ist gemäß Kartierung des NABU (Stand 2021) an einigen Standorten entlang der Kuhbach-Trasse, nördlich und außerhalb des Plangebietes, festgestellt worden. Sollte eine natürliche Ausbreitung auf der Plangebiet erfolgen, darf dieses nicht beeinträchtigt werden und es müssen Maßnahmen zum Erhalt erfolgen. Zur Pflege hat eine zweimal-jährliche Mahd außerhalb der Wurzelzone von Mai bis August stattzufinden; weiterhin ist eine Verbuchung zu vermeiden.
- Entwässerung**  
Laut Gutachten des BWS M+P ist der Untergrund nicht versickerungsfähig. Das Niederschlagswasser ist in die städtische Mischwasserkanalisation einzuleiten. Für das Plangebiet wird ein Überflutungsschutz gemäß DIN 1986-100 für ein 30-jähriges Regenergebnis erbracht.  
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 beim Fachbereich Mobilität, Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden schriftlich anzuzeigen sind.  
Dies ist insbesondere für unterirdische Gebäude, die im Grundwasserbereich liegen. Sollten für diese Bauvorhaben bauzeitliche Grundwasserabhebungen erforderlich werden, ist hierfür statt der Anzeige nach § 49 WHG direkt eine wissenschaftliche Erlaubnis nach § 8 WHG zu beantragen. Für dauerhafte Grundwasserabhebungen - auch für Gebäudeerdarbeiten - kann keine Erlaubnis in Aussicht gestellt werden.
- Gutachten**  
Folgende Gutachten gehören zu diesem Bebauungsplan:  
- BBE Handelsberatung GmbH Auswirkungenanalyse zur geplanten Neuaufstellung des Rewe-Supermarktes am Standort Am Roggenkamp 5 in Bergkamen, Köln 2021 (Stand: September 2021)  
- Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH: Geotechnischer Bericht zum Neubau eines Vollsortimenters mit Getränkemarkt, Am Roggenkamp 3-5, 59192 Bergkamen, Hagen 2021 (Stand: 10.12.2021).  
- Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH: 1. Ergänzung: Kurztabelle zur dem chemischen Nachunter-suchungen, Hagen 2022 (Stand: 20.05.2022)  
- Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH: 2. Ergänzung: Kurztabelle zur dem chemischen Nachunter-suchungen 1 und 2, Hagen 2022 (Stand: 27.06.2022)  
- Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH: Rückbau- und Verankerungskonzept zum Neubau eines Vollsorti-menters mit Getränkemarkt, Am Roggenkamp 3-5, 59192 Bergkamen, Hagen 2021 (Stand: Oktober 2021)  
- Grünplan Büro für Landschaftsplanung: Umweltverträglichkeitsvorprüfung für den Neubau von Rewe und Getränkemarkt Am Roggenkamp 3 und 5 in Bergkamen, Dortmund 2022 (Stand: Mai 2022; Ergänzung September 2022)  
- Ingenieurbüro Dikau: Verkehrsuntersuchung - Neubau eines REWE-Marktes Am Roggenkamp in Bergkamen Unna 2021 (Stand: 13.10.2021) sowie die Ergänzende Stellungnahme zur Verkehrsuntersuchung vom 08.12.2021 zum Gutachten  
- ITAB: Geräuschimmissions-Untersuchung nach DIN 18005 und TA Lärm zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. BK 126 „VEP Nahversorgungsstandort Am Roggenkamp“, Dortmund 2022 (Stand: 10.05.2022)  
- Grünplan Büro für Landschaftsplanung: Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. BK 126 "Nahversorgungsstandort Am Roggenkamp" in Bergkamen, Dortmund 2022 (Stand: Mai 2022)  
- Eurofitorator Ingenieurdienstleistungen: Anlagenbeschreibung zur Entwässerung zum Neubau eines Fachmarkt-zentrums Am Roggenkamp 3-5, 59192 Bergkamen, Dortmund 2022 (Stand: 18.01.2022)

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I. S. 1726) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I. S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I. S. 1802) geändert worden ist.
- Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB) basieren auf der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in Kraft getreten am 1. August 2019 (GV. NRW. 2019 S. 421); geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10. April 2019; Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218), in Kraft getreten am 15. April 2020; Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109), in Kraft getreten am 8. Dezember 2020; Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822), in Kraft getreten am 2. Juli 2021; Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021.

Vorbereitender:  
AmRogg GmbH & Co. KG  
Seuburger Straße 28, 13561 Berlin

Planungsteilnehmer:  
Architekturbüro Dipl.-Ing. Regina Biebr  
Hagener Straße 28, 44225 Dortmund



**Stadt Bergkamen**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. BK 126**

**"Nahversorgungsstandort Am Roggenkamp"**

**Satzung (Stand 18.01.2023)**

Der Bebauungsplan besteht aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan. - Hier Blatt 1 von 2 -