

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)
 - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - SO Sonstige Sondergebiete Hochschulgebiete (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - GRZ 0,35 höchstzulässige Grundflächenzahl
 - GFZ 0,8 höchstzulässige Geschossflächenzahl
- Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze
- Verkehrsfächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Kennzeichnung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können (§ 9 Abs. 5 BauGB), s. auch Hinweis Nr. 2
- Nachrichtliche Übernahme
 - Gebäude Bestand
 - Flurstücknummer

Rechtsgrundlage
 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666, SGV. NRW. S. 2023), in dem bei Beschlussfassung gültigen Wortlaut.
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in dem bei Beschlussfassung gültigen Wortlaut.
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), in dem bei Beschlussfassung gültigen Wortlaut.
 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenerverordnung 1990 PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in dem bei Beschlussfassung gültigen Wortlaut.
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), in dem bei Beschlussfassung gültigen Wortlaut.

Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss
 Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 21.05.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
 Unna, den 20.10.2011
 Der Bürgermeister,
 in Vertretung
 gez. Kampmann
 Techn. Beigeordneter

Offenlegung
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am 15.06.2011 die öffentliche Auslegung dieses Plans einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.
 Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat vom 05.07.2011 bis zum 04.08.2011 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.
 Unna, den 20.10.2011
 Der Bürgermeister,
 in Vertretung
 gez. Kampmann
 Techn. Beigeordneter

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Kreisstadt Unna hat gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 29.09.2011 als Satzung beschlossen.
 Unna, den 20.10.2011
 gez. Köster
 Der Bürgermeister

Bekanntmachung Satzungsbeschluss
 Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB am 24.11.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Unna, den 29.11.2011
 gez. Köster
 Der Bürgermeister

Planunterlagen
 Die Planunterlagen entsprechen den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der Planzeichenerverordnung vom 18.12.1990
 Stand der Katasterkarte: 23.02.2011
 Unna, den 11.10.2011
 gez. Bürger
 Kreisvermessungsdirktorin

Erarbeitung des Planentwurfes
 Dieser Bebauungsplan und die dazu gehörende Begründung wurden vom Stadtplanungsamt Unna aufgestellt, die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
 Unna, den 29.09.2011
 gez. Barnickel

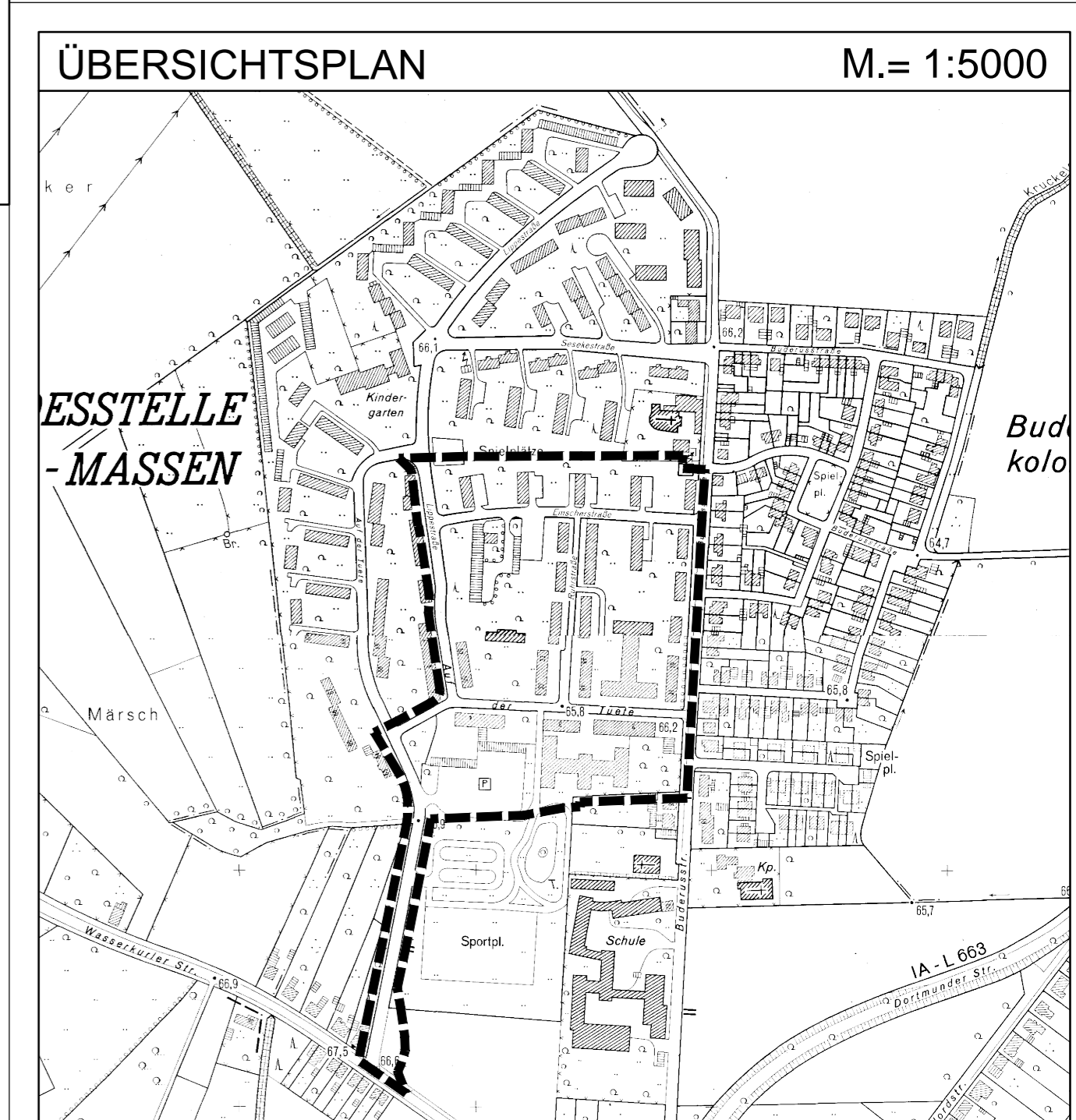
Aufstellungsbeschluss
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am 15.06.2011 beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 i.V.m. § 13a BauGB aufzustellen.
 Unna, den 20.10.2011
 Der Bürgermeister,
 in Vertretung
 gez. Kampmann
 Techn. Beigeordneter

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5),(6) und (9) BauNVO
- In den Sonstigen Sondergebieten sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Universität/Hochschule/Fachhochschule
 - Bildungseinrichtungen sowie hochschul- und bildungsnahe Infrastruktur für Lehre, Fortbildungen, Forschung, Forschungsinstitute, Labore
 - Hochschulgebundenes, Forschungs- und bildungsnahe Wohnen, Internat
 - Hotelbetrieb für Tagungen und Kongresse
 - angegliederte Betriebe für Versorgung, Gastronomie, Gründer-/Beratungs-Forschungszentrum, Sport- und Erholungseinrichtungen
 - Ausnahmsweise kann gem. § 31 (1) BauGB auch sonstiges Wohnen zugelassen werden, wenn sich die Wohnnutzung im Umfang deutlich der zuvor beschriebenen Hauptnutzung unterordnet und der Universitätsbetrieb hierdurch nicht eingeschränkt wird.
- In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Hinweise

- Sofern für die Erstellung von baulichen Anlagen das Grundwasser abgesenkt werden muss, ist dies nur während der Bauphase zulässig. Die Errichtung einer dauerhaften funktionstüchtigen Wasserhaltungsanlage zur Absenkung und Ableitung von Grundwasser ist nicht gestattet (vgl. § 1a Wasserhaushaltsgesetz - WHG). Kellerräume sollten - sofern die Sohle unter dem Grundwasserspiegel vorgesehen ist - wasserdicht ausgebildet werden.
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Unna als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Amt für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls dies nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).
- 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, Geländemodellierungen, Kellerverfüllungen) ist gemäß § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vom Bauherrn bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen. Mit dem Einbau des Sekundärbaustoffes oder der Bodenmaterialien darf erst nach Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden. Die Verwertung von industriellen Reststoffen ist auf Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen.
- Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Bereich der Kontrollzone sowie unterhalb des An- und Abflussektors für den Instrumentenflugbetrieb des Verkehrslandeplatzes Dortmund-Wickede. Mit Lärmauswirkungen ist zu rechnen. Für die Luftfahrtbehörde gibt es keine rechtliche Handhabe, in irgendeiner Form gegen beanstandete Lärmauswirkungen gegen den Flugbetrieb tätig zu werden.
- Bei der mit [1] gekennzeichneten Fläche handelt es sich um eine Alllastenverdachtsfläche mit der Bezeichnung 19/1225. Möglicherweise handelt es sich um eine Geländehohform oder ein Bruchfeld, welches durch Bergbau entstanden sein könnte. Durch die Ingenieurgesellschaft Mull&Partner wurde eine orientierende Gefährdungsabschätzung durchgeführt, bei der Auffüllungsmaterialien (Bodenmaterial mit Anteilen an Schlacken, Aschen, Bauschutt, Ziegel- und Kohleresten) ermittelt wurden. Vor Beginn von geplanten Nutzungsänderungen, Baumaßnahmen bzw. Eingriffen in den Untergrund ist der Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Wasser und Boden zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.



KREISSTADT UNNA
BEBAUUNGSPLAN: MA-26
 "Landesstelle Unna-Massen, Teilbereich A: Hochschulgebiet"
 M.= 1:1000

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum

Bebauungsplan Unna-Massen Nr. 26 „Landesstelle Unna-Massen, Teilbereich A: Hochschulgebiet“

Satzung



Kreisstadt Unna

Stand: August 2011

1.	Allgemeines	4
1.1	Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	4
1.2	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	5
1.3	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
1.4	Darstellungen im Landschaftsplan	6
1.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Planungsrecht	6
1.6	Lage im Stadtgebiet, heutige Nutzung	7
2.	Städtebauliches Konzept	10
3.	Inhalt des Bebauungsplans	13
3.1	Art der baulichen Nutzung	13
3.2	Überbaubare Grundstücksfläche, Maß der baul. Nutzung	14
3.3	Verkehrsflächen und Erschließung	15
3.4	Ver- und Entsorgung	15
4.	Umweltbelange	16
5.	Mögliche Lärmbelastung	20
6.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	22
7.	Bombenabwurfgebietdenordnung	23
8.	Altlasten	23
9.	Bodenordnung	23

1. Allgemeines

1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Nach fast 60 Jahren Betrieb wurde die Landesstelle Unna-Massen geschlossen. Über zwei Millionen Zuwanderer und Aussiedler wurden hier auf ein dauerhaftes Leben in Deutschland vorbereitet. Zurück bleibt eine vollständige und funktionierende Infrastruktur mit Wohnbauten, Schulungs- und Büroräumen, Sportstätten, Werkhallen und Gemeinschaftseinrichtungen, die konstant genutzt wurde. Ein Großteil der Gebäude wurde modernisiert. Damit steht eine Liegenschaft mit Gebäuden zur Verfügung, die sofort umgenutzt werden können und somit andernorts nicht erst aufwendig errichtet und erschlossen werden müssten.

Die Kreisstadt Unna hatte verschiedene Nutzungsszenarien entwickelt, die bislang davon ausgingen, dass der Kernbereich der Landesstelle zu einem Kompetenzzentrum für Integration und Eingliederung umgewandelt und der gut erhaltene Wohnungsbestand privatwirtschaftlich weiter genutzt würde. Nachdem die Ansiedlungen der Fachhochschule Ruhr-Lippe und der Gesundheitscampus, für die sich Unna ebenfalls beim Land NRW beworben hat, nicht zum Zuge gekommen ist, wurde im Rahmen der Kulturhauptstadt Ruhr2010 hier vorübergehend ein Kreativ-Quartier installiert. Es wurden Workshops und Fortbildungen mit Themenschwerpunkten aus der Licht- und Kreativwirtschaft durchgeführt.

Nachdem 2010 die Entscheidung getroffen wurde, den Bundesteil der Landesstelle nicht mehr zu einem Kompetenzzentrum für Integration und Bildung auszubauen, bietet sich hier durch den Verkauf dieser Teilfläche nun die Option, im Kernbereich der Liegenschaft die Fachhochschule für angewandtes Management (Stammsitz in Erding) einzurichten.

Das Gelände der Landesstelle umfasst eine Grundstücksfläche von ca. 214.000 m². Der bundeseigene Kernbereich der Landesstelle macht etwa 100.000 qm² aus.

Im Kernbereich mit den vorhandenen Verwaltungsgebäuden könnten in einem ersten Schritt die Lehr- und Verwaltungsgebäude des Campus sowie Institute entstehen. Hier stehen Büro- und Schulungsgebäude (einschließlich der entsprechenden Stellplatzanlagen) zur Verfügung, die aufgrund ihrer Grundrisse prinzipiell nutzbar sind und entsprechend des konkreten Bedarfs umgebaut werden sollen.

Im Verwaltungsgebäude am Wellersbergplatz 4 könnte darüber hinaus ein Existenzgründerzentrum entstehen. Hierzu bestehen allerdings noch keine konkreten Planungen.

Wohnraum ist in ausreichendem Umfang vorhanden für Studenten und Lehrpersonal sowie Angestellte. Hierzu sind die nördlichen Flächen des Plangebietes, wo sich die Wohngebäude befinden, vorgesehen. Die Präsenzzeiten für die Studenten sind jedoch nur auf einige Wochen im Jahr beschränkt. Dies unterscheidet die FHAM von einer klassischen Universität.

Die technische Erschließung und Infrastruktur ist vorhanden und leistungsfähig und kann größtenteils genutzt bzw. angepasst werden.

Bei der Errichtung der Landesstelle Anfang der 50er Jahre als Durchgangslager haben sich die Planer bereits Gedanken über eine spätere Nutzung gemacht. Das Architekturbüro Prof. Poelzig aus Duisburg hat die Wohngebäude so geplant, dass sie nach dem Ausbleiben von Zuwanderern als Bergarbeitersiedlung genutzt werden konnten. Entgegen den Erwartungen sind die Zuwandererströme bis in die 90er Jahre nicht abgerissen, trotzdem haben sich auch alle späteren Planungen eine mögliche Anschlussnutzung zu „normalen“ Wohnzwecken zur Maßgabe gesetzt. Dabei sind die Wohnungen grundsätzlich nach einem vereinfachten Typenschema erstellt worden, das von der Zwei-Zimmer-Wohnung mit 45 qm Wohnfläche bis zur Vier-Zimmer-Wohnung mit zwei Bädern und Balkon und ca. 100 qm Wohnfläche reicht. Durch verschiedene Umbaumaßnahmen weichen einzelne Häuser nunmehr von diesem Schema ab.

Insgesamt stehen 70.000 qm Gebäudenutzfläche zur Verfügung. Rund die Hälfte diente Unterbringungszwecken, 22 % wurden vermietet, weitere 20 % wurden für verschiedene dienstliche Zwecke genutzt (Verwaltung, Kindergarten, Krankenhaus, Schulung, Logistik etc.).

1.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im Wesentlichen den ehemaligen bundeseigenen Teil der Landesstelle Unna-Massen sowie die Zufahrt ‚Auf der Tüte‘.

Das Plangebiet hat eine Größe von 6,75 ha und wird begrenzt

- im Norden von den südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 177, 128, 97/2, 154, Flur 9 Gemarkung Massen,
- im Osten von der westlichen Grenze der Buderusstraße,
- im Süden durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 715, 727, 681, Flur 9 Gemarkung Massen, der östlichen Grenze der Straße Auf der Tüte und der Wasserkurler Straße und

- im Westen durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 352, 134, 728, Flur 9, Gemarkung Massen sowie den westlichen Seiten der Straßen Auf der Tüte und der Lippestraße.

1.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Gebietsentwicklungsplan für den Teilabschnitt Oberbereich Dortmund (westl. Teil) - Dortmund/Kreis Unna/Hamm - in der Fassung von Dezember 2004 ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) für zweckgebundene Nutzungen dargestellt. Solche Bereiche werden gem. Landesentwicklungsplan NRW dann dargestellt, wenn ein Bereich aufgrund seiner besonderen Standortfaktoren und/oder rechtlichen Vorgaben einer bestimmten, baulich geprägten Nutzung von regionaler Bedeutung vorbehalten bleiben soll (ab 10 ha Flächengröße, z. B. militärische Nutzungen, Infrastruktureinrichtungen wie der Hochschulbereich Dortmund). Mit einer Größe von 6,7 ha liegt die zu entwickelnde Fläche unterhalb der Darstellungsschwelle des Regionalplans. Nach der Planzeichenverordnung (3. DVO zum LPIG) wären solche Bereiche in der Regel erst ab einer Flächengröße von 10 ha im Regionalplan zeichnerisch darzustellen.

Insofern ist eine Änderung des Regionalplans nicht erforderlich.

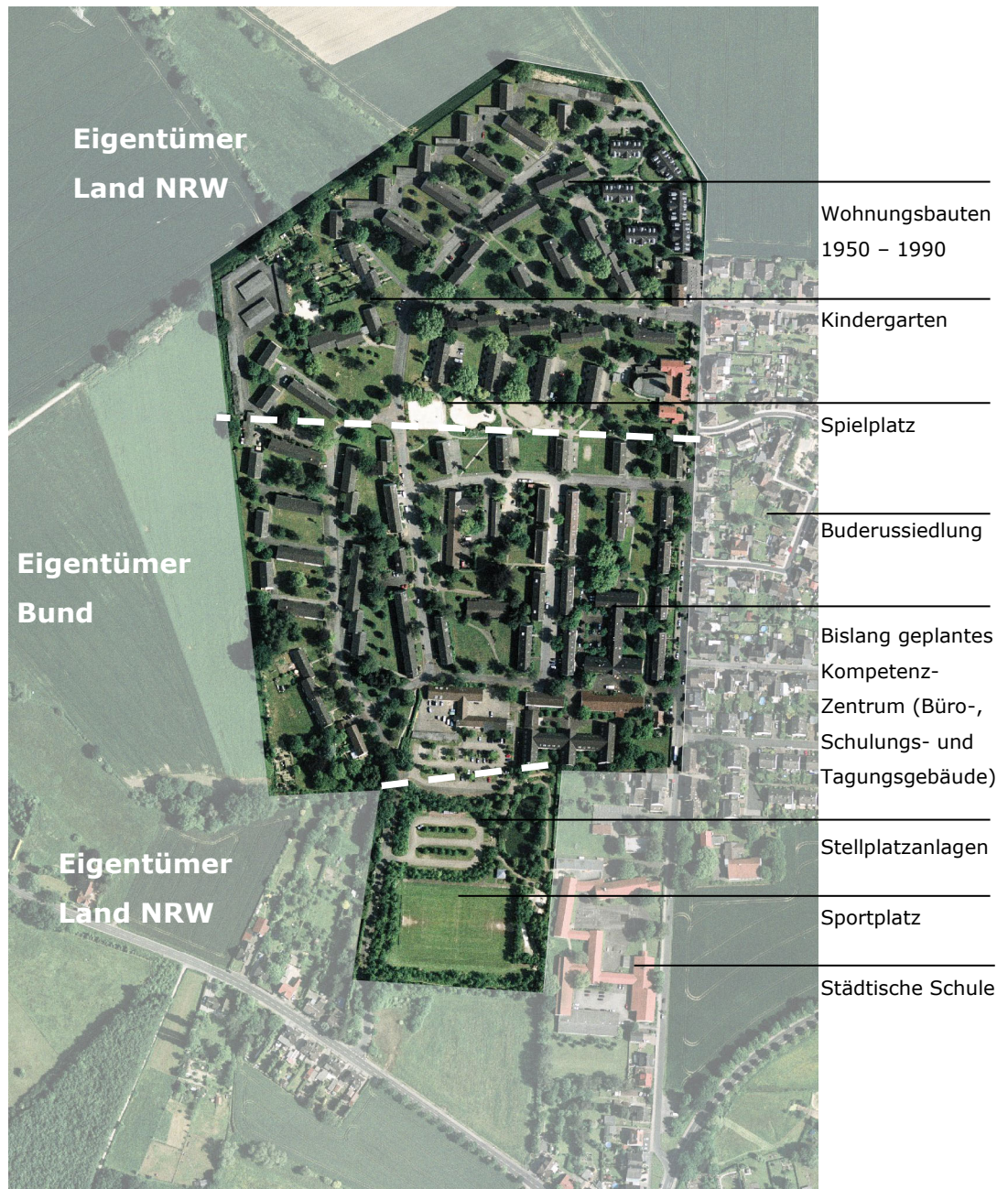
1.4 Darstellungen im Landschaftsplan

Der rechtskräftige Landschaftsplan Nr. 8 Raum Unna trifft keine Festsetzungen zu dem Bebauungsplangebiet und macht auch ansonsten keine Aussagen zum Plangebiet.

1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan stellt das Bebauungsplangebiet bereits als Sonderbaufläche dar, allerdings noch mit der Zweckbestimmung ‚Übergangswohnheim‘. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird und es sich nicht um eine wesentliche Planänderung handelt, kann der FNP jedoch berichtigt werden. Zukünftig wäre dann die Zweckbestimmung ‚Hochschulgebiet‘ darzustellen. Die Landesstelle wurde 1951, die Erweiterung 1992 auf der Grundlage des § 37 BauGB „Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder“ (Vorgängerverordnung über öffentliche Bauten vom 20.11.1938 RGBI. S. 1677), genehmigt. Für eine Umnutzung ist daher ein B-Plan aufzustellen. Der Stadtentwicklungsausschuss der Kreisstadt Unna hat in seiner Sitzung am 19.11.2008 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Landesstelle Unna-Massen“ gefasst. Die stadtentwicklungspolitische Zielrichtung wurde damit vorgegeben, neben Einrichtungen für die Kulturhauptstadt 2010 ist der Standort für eine Fachhochschule ausdrücklich vorgesehen.

1.6 Lage im Stadtgebiet, heutige Nutzung



Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Stadtrand von Unna und ist direkt an die L 663 und L 821 und damit an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die verkehrliche Erschließung und interne technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung) sind leistungsfähig und auch für die geplante Nutzung einer Fachhochschule und gewerblicher Nutzungen geeignet. Die Zuwegungen wurden seinerzeit recht großzügig dimensioniert. Nördlich und westlich grenzen Ackerflächen an die ehemalige Landesstelle, südlich befindet sich ein Sportplatz.

Von der Landesstelle gelangt man in etwa 10 Minuten zu Fuß zum südlich gelegenen Haltepunkt der S 4. Dieser und das Nebenzentrum Massen sind jedoch auch mit dem Bus (Linie R 54) gut zu erreichen. Die Hauptzufahrt erfolgt von der L 821 (Wasserkurler Str.) über die Straße Auf der Tüte.

Die Übersicht auf Seite 7 zeigt, dass die Gesamtanlage eine eigenständige Einheit bildet. Im Sinne einer „Stadt in der Stadt“ waren hier alle infrastrukturellen Einrichtungen von Spiel- und Sportanlagen, Kindertageseinrichtungen, Schulen und Läden in der Anlage vorhanden. Östlich schließt sich mit der Buderussiedlung eine typische Zechen-Nachkriegssiedlung an.

Die Liegenschaft ist heute weitgehend ungenutzt. Einige Gebäude sind noch zu Wohnzwecken vermietet.

Das Plangebiet befindet sich zwar nicht in direkter Zentrumsnähe. Die besondere Qualität des Quartiers liegt jedoch in seiner ruhigen, außerstädtischen Lage mit einer besonderen Arbeits- und Lebensqualität. Durch die Nähe zu Flughafen, Bahn und A 1 ist die Fläche dennoch gut erschlossen. Die städtebauliche Qualität gleicht der einer Gartenstadt-siedlung aus den 20er Jahren mit stark durchgrüntem Freiflächen samt altem Baumbestand, geschwungenen Allees als Hauptachsen und zentralen Platzsituationen.





nen. Dies kann und soll für ein positives Image der neuen Einrichtung genutzt werden.

Das Quartier bietet bereits vieles, was zu einem „Campus“ im klassischen Sinne gehört: Lehr- und Forschungseinrichtungen, Wohnraum für Lehrende und Studenten sowie andere universitätsnahe Infrastruktur samt Grünflächen können auf relativ engem Raum zusammengefasst und vernetzt werden. Die Grundordnung hierfür bietet die zuvor beschriebene, vorhandene Raumstruktur.



2. Städtebauliches Konzept

Vor sechs Jahren gründete Prof. Dr. Dr. Christian Werner die private Fachhochschule für angewandtes Management. Im Jahr 2010 wurde zusammen mit der H:G Hochschule für Gesundheit & Sport, Berlin sowie der Privatuniversität Schloss Seeburg, Seekirchen am Wallersee (USC) das internationale Netzwerk IUNworld gegründet.

In Unna soll nun ein kombinierter Campus aus mehreren Hochschulen des IUNworld Netzwerkes entstehen. Dazu gründet IUNworld in Unna-Massen einen "Garten Campus". Der Studienbeginn soll nach Möglichkeit zum Wintersemester 2011/12 erfolgen. Durch die Beteiligung der verschiedenen Hochschulen des IUNworld-Netzwerkes mit dessen Kooperationspartnern soll ein breites und attraktives Studienangebot geschaffen werden. Zur Verdeutlichung dieses Vorhabens werden die Profile der jeweiligen Hochschulen und die in Unna angebotenen Programme dargestellt:

1) *Fachhochschule für angewandtes Management*

- Gründung im Jahr 2004
- Sitz in Erding (bei München)
- Staatliche Anerkennung durch das Bayerische Staatsministerium für Wissenschaft & Forschung seit 2004
- Akkreditierung aller Bachelor- und Masterstudiengänge durch die Foundation for International Business Administration Accreditation (FIBAA)
- Aktuelle Entwicklung - Wintersemester 2010/11:
 - ca. 63 hauptamtliche Professoren
 - ca. 250 Lehrbeauftragte aus der Praxis
 - 6 Lehrkräfte für besondere Aufgaben
 - 2011 Studierende
 - Betreuungsverhältnis ca. 1:40
- Die größte private Fachhochschule in Bayern
- Unter den Top 10 der privaten Hochschulen in Deutschland

FHAM - Akademische Programme in Unna

- Sport-, Event- und Freizeitmanagement (B.A., M.A.)
- Wirtschaftspsychologie (BA , MA)
- Wirtschaftsrecht (LL.B., LL.M.)
- Betriebswirtschaftslehre (BA , MA)
- Branchenprogramme (BA)
- Medienmanagement
- Logistikmanagement
- Hotelmanagement (BWL mit Branchenfokus)
- Interkulturelles Management
- Handelsmanagement
- Aviation Management

- Gesundheitsmanagement
- Musik- & Kulturmanagement (BWL mit Bronchienfokus)

2) H:G Hochschule für Gesundheit & Sport

- Gründung im Jahr 2007
- Sitz in Berlin
- Staatliche Anerkennung durch die Senatsverwaltung für Bildung, Forschung und Wissenschaft seit 2007
- Akkreditierung aller sportwissenschaftlicher Studiengänge durch die Akkreditierungsagentur für Studiengänge im Bereich Gesundheit und Soziales (AHPGS)
- Aktuelle Entwicklung - Wintersemester 2010/11 :
 - ca. 18 hauptamtliche Professoren
 - ca. 30 Lehrbeauftragte aus der Praxis
 - 2 Lehrkräfte für besondere Aufgaben
 - 423 Studierende
- Betreuungsverhältnis ca. 1:40

H:G - Akademische Programme in Unna

- Komplementärmedizin (B.Sc., M.Sc.)
- Sanitäts- und Rettungsmedizin (B.Sc.)
- Psychologie und Mentale Gesundheit (B.Sc., M.Sc.)
- Sport- und angewandte Trainingswissenschaft (BA)
- Leistungssport (MA)
- Sportpsychologie (MA)
- Design (BA, MA)
- Medientechnik (B.Sc., M.Sc.)
- Bildende Kunst (BA)
- Kultur-, Design- und Ausstellungsmanagement (MA)

3) Privatuniversität Schloss Seeburg:

- Gründung im Jahr 2007
- Sitz in Seekirchen am Wallersee (bei Salzburg/Österreich)
- Akkreditierung als private Universität durch den Österreichischen Akkreditierungsrat (ÖAR)
- Aktuelle Entwicklung- Wintersemester 2010/11:
 - 11 hauptamtliche Professoren
 - ca.70 Lehrbeauftragte aus der Praxis
 - 163 Studierende
 - Betreuungsverhältnis ca.1:15

USC - Akademische Programme in Unna

- Master of Business Administration (MBA)
- Forschungskolleg mit kooperativen PhD-Programm

4) IUN Graduate School:

Die IUN Graduate School bündelt internationale Master Programme und befindet sich derzeit noch im Aufbau.

geplante akademische Programme in Unna:

- European Master of Educational Management in Kooperation mit einem Konsortium unter der Führung der Pädagogischen Hochschule Linz
- Master in Sustainable Development in Kooperation mit einem Konsortium unter der Führung der Pädagogischen Universität Lodz
- Doctor of Business Administration in Kooperation mit der Staatlichen Universität Lettlands in Riga
- MBA - international Management in Kooperation mit der Privatuniversität Schloss Seeburg

Alle akademischen Programme sollen im semi-virtuellen Format angeboten werden. Drei bis vier klassische Präsenzwochen pro Semester werden mit virtuellen Phasen kombiniert. Neben den Kontakt- und Vertiefungsmöglichkeiten in den Zeiten am Campus werden hiermit die Freiheit und Flexibilität eines Fernstudiums garantiert, so dass die Studienangebote auch ideal für Berufstätige geeignet sind.

Darüber hinaus wird die gesamte Infrastruktur, die für einen Hochschulstandort erforderlich ist, aufgebaut. Es sollen verschiedene Forschungsinstitute, ein Gründerzentrum sowie ein Wohnbereich und ein Versorgungszentrum integriert werden. Dazu sollen beinahe alle Bestandsgebäude genutzt und entsprechend umgebaut werden. Auch die Erschließung soll im Wesentlichen beibehalten werden.

Auf dem Gelände sind nach jetzigem Stand folgende (Gebäude-)Nutzungen geplant.

- Die Lehrgebäude sollen auf folgenden Flächen entstehen:
- Wellersbergplatz 1 und 2
- Lippstr. 1 - 5 und 7

In diesem Bereich sollen Seminar- und Gruppenräume sowie Verwaltungseinheiten mit moderner Infrastruktur entstehen.

Der Wohnbereich ist wie folgt geplant:

- Emscherstr. 1 - 15
- Emscherstr. 2 und 4
- Lippstr. 9 - 17 und 17 a
- Ruhrstr. 5 – 18

Im Wohnbereich wird einerseits ein ansprechendes Mietangebot für die Studierende geschaffen. Während der Präsenzphasen stehen den Studierenden kostengünstige Unterkünfte ohne große Fahrtwege zur Verfügung. Aber auch ein dauerhafter Aufenthalt wird den Studierenden ermöglicht. Andererseits können Mitarbeiter der Hochschulen die Unterkünfte nutzen.

Die Errichtung der Institute ist in nachstehenden Bereichen geplant:

- Wellersbergplatz 4
- Ruhrstr. 1- 4

Die verschiedenen Institute konzentrieren sich neben dem Studium auf eine qualifizierte Weiterbildung. Darüber hinaus steht der Forschungsbereich im Vordergrund. Für den Wissenstransfer und den Informationsaustausch sollen Tagungen und wissenschaftliche Veranstaltungen durchgeführt und institutseigene Berichte und Beiträge publiziert werden.

Für den Gebäudekomplex Am Wellersbergplatz 3 ist angedacht, in Kooperation mit der Wirtschaftsförderung ein Existenzgründerzentrum aufzubauen. Hierfür gibt es bislang keine konkreten Planungen. In den Gebäuden Wellersbergplatz 5 und 6 soll ein Versorgungsdienstleister untergebracht werden, der sich aus einer Campus-Küche sowie einer Wäscherei zusammensetzt.

Im Zentrum des Quartiers soll eine attraktiv gestaltete Piazza als Rückzugs- und Erholungsbereich, aber auch Begegnungsstätte des Garten-Campus für die Studierenden und für das Personal dienen.

Die zentralen Parkplätze im südlichen Plangebiet und die südliche Haupt-Zufahrt sollen weiterhin genutzt werden.

Alle genannten Nutzungen sind Grundlage eines ersten Grobkonzeptes, die im Wesentlichen auf der speziellen Eignung der Bestandsgebäude beruhen. Im Zuge der konkreten Realisierungsplanung können sich aber noch Verschiebungen ergeben.

3. Inhalt des Bebauungsplans

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, einen modernen und leistungsfähigen Hochschulkomplex mit ergänzenden Forschungseinrichtungen, Instituten und Unterkünften einzurichten, wird das Bebauungsplangebiet im Wesentlichen als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung ‚Hochschulgebiet‘ festgesetzt.

Um dieses Ziel zu erreichen, sind In den Sonstigen Sondergebieten folgende Nutzungen zulässig:

- Universität, Hochschule, Fachhochschule
- Bildungseinrichtungen sowie hochschul- und bildungsnahe Infrastruktur für Lehre, Fortbildungen, Forschung, Forschungsinstitute, Labore
- Hochschulgebundenes, Forschungs- und bildungsnahe Wohnen, Internat
- Hotelbetrieb für Tagungen und Kongresse
- angegliederte Betriebe für Versorgung, Gastronomie, Gründer-/Beratungs-/Forschungszentrum, Sport- und Erholungseinrichtungen

Lediglich ein Streifen westlich der Buderusstraße wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung resultiert aus der Lage des Plangebiets im Übergang zu den sich weiter östlich anschließenden Wohngebieten. In Anlehnung an das städtebauliche Konzept sind in den Allgemeinen Wohngebieten die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. Diese Festsetzung resultiert aus den Vorgaben des Lärmgutachtens, nach dem keine zusätzlichen Verkehre – insbesondere aus gewerblichen Nutzungen – über die Buderusstraße abgewickelt werden sollten. Die Festsetzung schützt damit den Wohnbestand.

Insgesamt ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gesamtfläche: 67.594 m²

Sondergebiete: 51.756 m²

Straßenfläche: 12.131 m²

Wohngebiete: 3.707 m²

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festlegung von Baufeldern bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl. Auf die Festsetzung von Trauf- und Firshöhen wird verzichtet, da es sich ausschließlich um Bestandsgebäude handelt.

Die Baufelder der Grundstücke, die über vorhandene Straßen erschlossen werden, folgen im Wesentlichen deren Verlauf und schließen die bestehenden Ge-

bäude ein. Sie sind großzügig dimensioniert, um spätere An- und Umbauten der Universitätsgebäude zu ermöglichen.

Die Festsetzung der GRZ von 0,35 sowie der GFZ von 0,6 für die sonstigen Sondergebiete liegen weit unterhalb der in der § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen für Sondergebiete. Die GFZ von 0,6 ist ausreichend, da es sich überwiegend um zweigeschossige Gebäude handelt. Die Gebäude befinden sich auf großzügigen, parkähnlichen Grundstücken. Dieser Charakter soll erhalten werden. Daher wird eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Dennoch werden dadurch Erweiterungsmöglichkeiten nicht ausgeschlossen, da die überbaubaren Flächen im Verhältnis zur Grundstückfläche sehr großzügig bemessen sind.

Für die Allgemeinen Wohngebiete werden entsprechend des Bestands eine GRZ von 0,4 sowie eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Auf weitere Festsetzungen wird verzichtet, da es sich um Bestandsgebäude handelt.

Aufgrund dieser Festsetzungen ergibt sich eine überbaubare Grundstücksfläche von ca. 19.500 qm.

3.3 Verkehrsflächen und Erschließung

Die bislang privaten Straßenflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, da sie in städtisches Eigentum überführt werden. Die Verkehrsflächen wurden bereits vermessen. Das Vermessungsergebnis liegt dem Bebauungsplannentwurf zugrunde.

Die Erschließung soll aus Gründen des Lärmschutzes und der verkehrlichen Zweckmäßigkeit ausschließlich über die Straße Auf der Tüte erfolgen, die das Plangebiet mit der Landesstraße L 821 „Wasserkurler Straße“ verbindet. Der ruhende Verkehr soll im Wesentlichen zentral auf dem bestehenden Parkplatz am südlichen Gebietsrand untergebracht werden. Auf die Festsetzung öffentlicher oder privater Parkieranlagen kann verzichtet werden, da die Anzahl der hier bereits vorhandenen Stellplätze ausreicht. Die während der Präsenzzeiten auf dem Gelände wohnenden Studenten und Beschäftigte können vor den jeweiligen Wohngebäuden parken.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung erfolgt über die bestehende Kanalisation. Die Kreisstadt Unna prüft z. Zt. die Übernahme des Kanalnetzes vom Bund als (Noch-)Eigentümer.

Die Stromversorgung erfolgt ebenfalls über die vorhandenen Netze. Nach Auskunft der Stadtwerke soll das vorhandene Netz so in den Bestand des Unternehmens überführt werden.

Ein Ausbau der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze ist nicht notwendig, da diese für die geplante neue Nutzung ausreichen.

4. Umweltbelange

Artenschutzprüfung

Die Kreisstadt Unna beabsichtigt, mit der Aufstellung des B-Plans MA-26 „Unna-Massen“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung der Landesstelle „Unna Massen“ zu schaffen. Es handelt sich hierbei um die Umnutzung bestehender Gebäude in Verbindung mit einem möglichen Rückbau von einzelnen Häusern im Eingangsbereich der zukünftigen Fachhochschule.

Zur Überprüfung, ob durch das Vorhaben ggf. planungsrelevante Arten betroffen sind oder betroffen sein könnten, wurde die Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH, Münsterland im Februar 2011 mit der Erarbeitung einer Artenschutzprüfung beauftragt.

Die Notwendigkeit der Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen von Planungsverfahren oder bei der Zulassung von Vorhaben ergibt sich gemäß der Verwaltungsvorschrift Artenschutz (Rd.Erl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 13.04.2010) aus den unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. §§ 44 Abs. 5 und 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG. Damit sind die entsprechenden Artenschutzbestimmungen der FFH-RL (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) und der V-RL (Art. 5, 9 und 13 V-RL) in nationales Recht umgesetzt worden.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung der Stufe I hat ergeben, dass Vorkommen von planungsrelevanten Vogel- und Säugetierarten (hier: Fledermäuse) nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können, wobei Vorkommen von Fledermäusen als nahezu sicher anzunehmen ist und Vorkommen von planungsrelevanten Vogelarten als eher unwahrscheinlich eingeschätzt werden.

Auf der Grundlage der bisherigen Planungen ist vorgesehen, einen Großteil der Gebäude zu erhalten, d. h. erfolgt nur zu einem sehr geringen Anteil ein Gebäudeabriss. Nach bisherigem Planungsstand ist hiervon lediglich ein Gebäude betroffen. Eine Neuerrichtung von großen baulichen Anlagen und Zuwegungen ist auf der Grundlage der derzeitigen Informationen nicht vorgesehen. Zusätzlich wird davon ausgegangen, dass eine Reihe von Gebäuden umgebaut werden müssen. Dabei kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, dass auch es

zu Umbauarbeiten an den Dächern der Gebäude kommt. Auf der Grundlage der derzeit bekannten Informationen in Verbindung mit dem durchweg guten Erhaltungszustand der Gebäude ist keinesfalls davon auszugehen, dass es flächenhaft zu Arbeiten an den Gebäudedächern kommt.

Ob im Zusammenhang mit Baumaßnahmen Grünstrukturen (insb. Bäume oder sonstige Gehölze) beseitigt werden, ist derzeit unklar. Auch hier wird aber zunächst davon ausgegangen, dass die Grünstrukturen überwiegend erhalten bleiben und nur ausnahmsweise einzelne Bäume beseitigt werden. Aufgrund des überwiegend jungen Alters der Bäume kommen ausgeprägte Höhlenbäume nicht innerhalb des Planungsraumes vor.

Die Gutachter schlagen folgende Maßnahmen vor zur Minimierung projektbedingter Auswirkungen.

1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

a) Avifauna

- Soweit möglich Erhalt von Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes.
- Sofern Grünstrukturen nicht erhalten werden können, sind Gehölzfällungen sowie die Baufeldfreimachung ausschließlich außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorzunehmen.

b) Fledermäuse

- Analog zur Avifauna sollten auch für die Fledermäuse soweit möglich Grünstrukturen erhalten bleiben (Erhalt von Leitlinien für strukturgebundene Fledermausarten, Sicherung der Nahrungshabitate innerhalb des Plangebietes),
- Werden bei Abrissarbeiten oder bei Gehölzfällungen wider Erwarten Fledermäuse im Gebäude oder in Baumhöhlen festgestellt, sind diese fachgerecht zu bergen und in Abstimmung mit der ULB Fledermausexperten bzw. der Biologischen Station zu übergeben

2. Maßnahmen zum Risikomanagement

Im Falle des Gebäudeabrisses wird unter Beachtung der bestehenden gesetzlichen Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG folgendes Vorgehen vorgeschlagen:

- Durch einen geeigneten Termin des Abrisses kann das Töten der Tiere im Quartier vermieden werden. Dieser Abrisstermin sollte optimaler Weise im Oktober/November oder März bis Anfang, Mitte April liegen, wo Fledermäuse sich z.B. durch die moderaten Außentemperaturen noch nicht oder nicht mehr in tiefem Winterschlaf befinden und ggf. nach einer Störung noch in der Lage sind, andere Quartiere aufzusuchen. Dass Einzeltiere zu diesen Zeiten Quartiere am Gebäude

bewohnen, kann nicht komplett ausgeschlossen werden, so dass es trotz Vermeidungsmaßnahmen zum Töten von Einzeltieren kommen kann. Sollte ein anderer Abrisstermin angestrebt werden, so muss unmittelbar vor dem Abriss erneut die Fledermausaktivität im Bereich der für diesen Tag zum Abriss vorgesehenen Gebäude überprüft werden, um sicher zu sein, dass die Tiere zum Abrisstermin nicht im Gebäude verweilen bzw. die Möglichkeit besteht, die Tiere vor dem Abriss zu bergen.

Einzelquartiere von Breit- und Zwergfledermäusen können an dem abzureißenden Gebäude nicht a priori ausgeschlossen werden. In Abstimmung mit der ULB des Kreises Unna erschien es im vorliegenden Fall vertretbar, auf detaillierte Bestandserfassungen zur Überprüfung von möglichen Einzelquartieren zu verzichten und auf der Grundlage eines worst-case-Szenarios davon auszugehen, dass Einzelquartiere von Breit- oder Zwergfledermäusen an dem abzureißenden Gebäude bestehen. Unter der Annahme, dass es somit projektbedingt zu einem Verlust von einzelnen Quartiersplätzen kommt, ist zum Erhalt der ökologischen Funktion die Schaffung von neuen Quartieren erforderlich, die von Gebäude bewohnenden Fledermäusen genutzt werden können.

In Abstimmung mit der ULB des Kreises Unna wird im konkreten Fall vorgeschlagen, mindestens 3 - 4 Ersatzquartiere zu schaffen. Fledermausquartiere für Gebäude bewohnende Arten werden dabei von verschiedenen Herstellern angeboten. Alternativ können Quartiere aber auch selbst gefertigt werden (z.B. in Kooperation mit Schulklassen, Kindergärten o.ä.).

Die Ersatzquartiere für Fledermäuse sind fachgerecht in räumlicher Nähe zum Planungsraum anzubringen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Quartiere in ausreichender Höhe angebracht werden und für die Arten freie Anflugmöglichkeiten bestehen. Auch dürfen sie für Katzen nicht erreichbar sein.

Weiterhin wurde durch die Gutachter eine Gebäudekontrolle und avifaunistische Bestandserfassungen durchgeführt (Stufe 2 der Artenschutzprüfung).

Bei den Bestandserfassungen wurden 7 Vogelarten festgestellt, die in der Roten Liste des Landes NRW geführt werden. 2 Arten (Rauch- und Mehlschwalbe, RL 3) kamen dabei als Nahrungsgäste innerhalb des Untersuchungsraumes vor. Mit der Bachstelze (RL V), dem Fitis (RL V), dem Haussperling (RL V), dem Star (RL V) und dem Teichhuhn (RL V) wurden insgesamt 5 Brutvogelarten der Vorwarnliste festgestellt. Der Feldsperling als gefährdete Art hatte Brutreviere im Bereich der Straße „Auf der Tüte“. Insgesamt wurde ein Artenspektrum ermittelt, das charakteristisch für den Siedlungsraum bzw. den Siedlungsrandbereich ist. Nachtigall oder Gartenrotschwanz, die ggf. hier hätten vorkommen können, wurden nicht festgestellt.

Auf der Grundlage der dargestellten Wirkfaktoren in Verbindung mit den Maßnahmen zum Risikomanagement ist keinesfalls davon auszugehen, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population von Brutvögeln verschlechtert.

Zur Überprüfung auf eine mögliche Nutzung des abzureißenden Gebäudes durch Fledermäuse (hier insb. Vorkommen von Massenquartieren im Gebäudeinneren) erfolgte am 10. August 2011 eine eingehende Untersuchung des Dachstuhls sowie zusätzlich auch eine Kontrolle der Gebäudeaußenbereiche auf Fledermauspuren (z.B. Kot- und Urinspuren). Hinweise auf eine Nutzung des Gebäudes durch Fledermäuse wurden bei der Ortsbegehung nicht festgestellt.

Zusammenfassend kommen die Gutachter zu folgendem Schluss:

Zur Beurteilung der Frage, ob im Rahmen der Aufstellung des B-Plan MA-26 „Unna-Massen“ ggf. gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen werden könnte, erfolgte eine Artenschutzprüfung gemäß den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift Artenschutz.

Auf der Grundlage einer Ortsbegehung im Februar 2011 und in Verbindung mit einem Abgleich des Requisitenangebotes des Untersuchungsraumes mit den Habitatansprüchen von planungsrelevanten Arten des Messtischblattes 4411 erfolgte eine begründete Abschätzung, ob und ggf. inwieweit es vorhabensbedingt zu Verstößen gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen könnte.

Die artenschutzrechtliche Voreinschätzung ergab dabei, dass mit planungsrelevanten Arten innerhalb des Untersuchungsraumes gerechnet werden muss. Dies betrifft insbesondere die Artengruppe der Fledermäuse. Da ein Fassaden- und Dachausbau an den bestehenden Gebäuden nicht erfolgt, können die Verbotstatbestände hier ausgeschlossen werden. In Bezug den Abriss eines Gebäudes erfolgte eine genaue Inaugenscheinnahme des Gebäudes, bei der jedoch keine Massenquartiere festgestellt wurden. Die Kontrollerfassungen der Avifauna im Frühjahr 2011 ergab zudem keine Hinweise auf projektbedingte Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Auf der Grundlage der durchgeführten Untersuchungen in Verbindung mit der artenschutzrechtlichen Prüfung werden für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt. Dabei wird vorausgesetzt, dass die dargestellten Maßnahmen zur Minimierung projektbedingter Auswirkungen umgesetzt werden. Die vorgeschlagenen Maßnahmen sollen mit den Projektträgern und den zuständigen städtischen Stellen im Rahmen der Detailplanungen und vor Beginn der Baumaßnahmen abgestimmt werden.

Projektbedingt kommt es zudem nicht zu einer Zerstörung von Biotopen (Habitaten), die für streng geschützte Tierarten des Anhangs IV der FFH-RL und die streng geschützten europäischen Vogelarten nicht ersetzbar sind.

Da die Kreisstadt Unna die Entwicklung der Liegenschaft im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchführt, ist eine naturschutzfachliche Eingriffsermittlung nicht erforderlich. Damit ist die gesetzliche Grundlage zur Festsetzung von externen Kompensationsmaßnahmen bzw. einer Ausgleichszahlung nicht gegeben.

Es sind bei der Planung jedoch auch die Belange von Natur und Umwelt zu berücksichtigen. Im Rahmen der Erhebung der Daten zum stadtoökologischen Fachbeitrag der Stadt Unna (2006) wurden keine schützenswerten Biotop- oder Grünstrukturen im Geltungsbereich erfasst. Der vorhandene Baumbestand fällt im Wesentlichen unter die Baumschutzsatzung und würde – falls einzelne Fällungen notwendig werden sollten - ersetzt. Südlich des Plangebiets verläuft ein Gewässer, das durch die Planung nicht betroffen wird und dessen Eingrünung so erhalten bleiben soll. Insgesamt sind Eingriffe in den Naturhaushalt als solche nicht zu erkennen bzw. bezüglich der Fauna als gering zu bewerten, da im Wesentlichen vorhandene Gebäude umgenutzt werden und der Grünbestand auf dem geplanten Campus im Wesentlichen erhalten werden soll.

Die Umnutzung der Fläche trägt zu einer Innenentwicklung bei, die örtliche Infrastruktur kann genutzt werden und muss nicht neu geschaffen werden.

5. Mögliche Lärmbelastungen

Die durch die neue Nutzung hervorgerufenen Verkehre sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu bewerten. Aus diesem Grund wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Das Sachverständigenbüro Uppenkamp + Partner GmbH wurde im Auftrag der Stadt Unna mit der Erstellung und der Ausarbeitung des Schallgutachtens beauftragt.

Im Rahmen der Prognose wurden folgende Situationen untersucht und dargestellt:

- Ermittlung der Geräuscheinwirkungen, hervorgerufen durch die im Zusammenhang mit der Fachhochschule stehenden Geräuschemissionen, d. h. durch die Parkplätze und Anlieferungsvorgänge auf die umliegende schutzbedürftige Nutzung. Darlegung ggf. erforderlicher Lärminderungsmaßnahmen.
- Beurteilung der durch das Bauvorhaben verursachten verkehrlichen Belastung aus den Zufahrtsstraßen nach den entsprechenden Regelwerken. für die

Beurteilung wird die Verkehrssituation (Straße) vor und nach Durchführung des Vorhabens im Bereich der angrenzenden Bebauung gegenübergestellt.

Wie die Berechnungen ergeben, werden unter den im Gutachten zugrunde gelegten Annahmen an der angrenzenden schutzbedürftigen Nutzung die gebiets-spezifischen Immissionsrichtwerte zur Tageszeit und zur lautesten Nachtstunde eingehalten. Aufgrund der Nähe zu der östlich befindlichen Wohnbebauung der Buderusstraße sollte jedoch aus Sicht des Immissionsschutzes eine Nutzung der Stellplätze im Bereich Wellersbergplatz/Buderusstraße zur Nachtzeit ausgeschlossen werden. Alle weiteren Stellplätze sind hinsichtlich ihrer Lage durch die Abschirmung der Gebäude für die schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Bebauungsplangebietes zur Tages- und Nachtzeit als schalltechnisch nicht relevant einzustufen.

Im Rahmen des Gutachtens wurde die durch den Betrieb der Fachhochschule zu erwartende verkehrliche Belastung untersucht. Für die Beurteilung wurde dabei die Verkehrssituation vor und nach Durchführung des Vorhabens im Bereich der maßgeblichen Wohnbebauung im Einmündungsbereich Wasserkurler Straße (L821) und Auf der Tüte gegenübergestellt. Darüber hinaus wurde untersucht, welche schalltechnische Auswirkung eine Nutzung der Buderusstraße für die Anwohner hat.

Im Rahmen der Beurteilung wurden für den Ist-Zustand die Verkehrsbelastungen aus dem Erhebungsjahr 2005 zugrunde gelegt. Auf eine Hochrechnung wurde nach Rücksprache mit der Stadt Unna verzichtet, da zum damaligen Zeitpunkt die Landesstelle noch in Betrieb war und somit die im Jahr 2005 ermittelten Verkehrsbelastungen über den derzeitigen Belastungsdaten liegen. Die Zusatzverkehre wurden aus den durch die Fachhochschule angegebenen Studentenzahlen von ca. 2.200 Studenten und ca. 500 Mitarbeitern im angestrebten Endausbau in einigen Jahren abgeleitet. Im Rahmen einer konservativen Beurteilung wurde davon ausgegangen, dass jeweils 50 % der Studierenden anwesend sind.

Die Beurteilung der Gesamtverkehrslärmsituation zeigt, dass an den Wohngebäuden im Einmündungsbereich Auf der Tüte/Wasserkurler Straße die für den Außenbereich heranzuziehenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV unter Berücksichtigung der Verkehrsbelastung aus dem Erhebungsjahr 2005 eingehalten werden. Durch die im Rahmen der Prognose täglich zusätzlich berücksichtigten 2.783 Fahrzeugbewegungen ergibt sich an den Fassaden in Ausrichtung zur Wasserkurler Straße (L 821) je nach Entfernung zur Straße und der tatsächlichen Aufteilung der Verkehre eine Erhöhung des bisherigen Beurteilungspegels um bis zu 2 dB(A) .

Die ermittelte Pegelerhöhung bezieht sich jedoch auf die während der Präsenzphasen prognostizierte Anwesenheit von 1.000 Studenten und 500 Mitarbeitern.

Da gemäß RLS 90 bei der Beurteilung von Verkehrsgeräuschen jedoch die über alle Tage des Jahres gemittelten durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärken zu berücksichtigen sind, wird die Erhöhung rechnerisch niedriger ausfallen.

Aus schalltechnischer Sicht wird in Anlehnung an die Straßenverkehrsordnung (16. BImSchV) eine Pegelerhöhung als wesentlich eingestuft, wenn sie gerundet 3 dB(A) beträgt. Diese wesentliche Änderung bezieht sich jedoch immer auf den Neubau oder die bauliche Änderung einer Straße, die die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zur Folge hätte. Bei bestehenden Verkehrswegen und schutzbedürftigen Nutzungen ist bei der Bauleitplanung sicherzustellen, dass keine städtebaulichen Missstände auftreten. Ein städtebaulicher Missstand bzw. eine absolute Unzumutbarkeit liegt vor, wenn Außenpegel von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) deutlich überschritten werden. Dieses wird durch die zu erwartenden Zusatzverkehre der temporär anwesenden Studierenden nicht erreicht.

Aktuell ist der Bereich der ehemaligen Landesstelle Unna Massen nicht nur über die Straße Auf der Tüte, sondern auch über die in dem Bereich verkehrsberuhigte Buderusstraße erreichbar. Die Gutachter empfehlen, im Rahmen der weiteren Planung diesen Bereich abzutrennen, um unnötige Schleichverkehre zu vermeiden. Aufgrund des momentan geringen Verkehrs auf der Buderusstraße würde eine Verkehrszunahme einen stärkeren Einfluss auf die Geräuschsituation zur Folge haben als bei den stärker frequentierten Straßenführungen. So führte schon eine Verdoppelung des derzeitigen Verkehrs zu einer Erhöhung des Pegels um 3 dB(A). Die Zufahrt sollte daher über die Straße Auf der Tüte erfolgen, was durch verkehrsordnende Maßnahmen erreicht werden kann.

6. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie in seiner engeren Umgebung sind keine Denkmäler in der Denkmalliste eingetragen.

Aus bodendenkmalpflegerischer Sicht wird der nachfolgende Hinweis in den Plannentwurf aufgenommen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Unna als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Amt für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unveränder-

tem Zustand zu erhalten, falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz - DSchG NW). Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).

7. Bombenabwurfgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht in einem möglichen Bombenabwurfgebiet während des Zweiten Weltkriegs; eine weitergehende Auswertung ist demnach nicht erforderlich.

8. Altlasten

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche mit der Kennzeichnung 19/1225.

Möglicherweise handelt es sich um eine Geländehohlform oder ein Bruchfeld, welches durch Bergbau entstanden sein könnte. In der der DGK 5 von 1974 ist in der Westhälfte der Struktur offenbar ein kleiner Teich eingetragen, was für eine Geländehohlform spräche. In Überlagerung der TK 25 von 1839 mit der DGK 5 kann die Struktur als stillgewässerartige Hohlform gedeutet werden.

Zusammenfassend wäre davon auszugehen, dass die o. g. Struktur in der Vergangenheit mit unbekanntem Materialen verfüllt wurde.

Daher wurde durch das Büro Mull & Partner eine Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung im Auftrag der Kreisstadt Unna durchgeführt um zu klären, ob von der Verfüllung Gefährdungen ausgehen können. Die Ergebnisse zeigen, dass von der Verdachtsfläche voraussichtlich keine Gefährdungen ausgehen. Der Bereich ist seit Jahrzehnten größtenteils versiegelt und wird als Parkplatz genutzt. Die betroffene Fläche wird zur Sicherheit nicht als überbaubare Fläche festgesetzt. Die Parkplatznutzung soll zukünftig beibehalten werden. Neubauten oder sonstige sensible Nutzungen sind in diesem Bereich ebenfalls nicht geplant. Ein erhöhtes Gefährdungspotential kann derzeit nicht erkannt werden. Die Fläche wird jedoch vorsorglich als Altlastenverdachtsfläche im Plan gekennzeichnet mit dem Hinweis, bei anstehenden Bodenarbeiten im gekennzeichneten Bereich die Altlastenbehörde vorab zu beteiligen.

9. Bodenordnung

Die öffentlichen Flächen werden z. Zt. ausparzelliert und dann der Kreisstadt Unna übertragen. Die restlichen Flächen befinden sich bereits im Besitz der FHAM.

Kreisstadt Unna, August 2011