

- Planzeichenerklärung**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
GI Industriegebiete
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
0,8 GRZ - Grundflächenzahl
9,0 BMZ - Baumassenzahl
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Baugrenze
 - Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrswege**
Bahnanlagen
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Straßenverkehrsflächen
 - Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
Stromleitung oberirdisch 380/110 kV
s. Textliche Festsetzung B
 - Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
Grünfläche (Verkehrsgrünfläche)
 - Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB) s. Hinweis C5

- Nachrichtliche Darstellung**
- Flurstück mit Flurstücknummer
 - Grenze der Gemarkung
 - vorhandene Bebauung

- Nachrichtliche Übernahme aus BPlan UN 26**
- GI Industriegebiete
 - Straßenverkehrsfläche
 - Grünfläche
 - Baugrenze aufgehoben
 - Hochspannungsmast
 - Fahrbahnrad (A 44)
 - Anbauverbotzone gem. § 9 Abs. 1 FStVG
 - Anbaubeschränkungzone gem. § 9 Abs. 2 FStVG
- Sonstige Darstellung ohne Normcharakter**
- Abschnitte zur Regelung der zulässigen Höhen innerhalb der Schutzstreifen der Stromleitungen
 - Textliche Festsetzung 1 und Hinweis C5
 - Ausschnittsvergrößerung

Rechtsgrundlagen
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 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
Baurodricht für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbaurodricht 2016 - (BauO NRW 2016) in Kraft getreten am 04. August 2016 und am 01. Januar 2019 (GV. NRW. 2016 S. 421); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)

Planunterlagen
Die Planunterlagen entsprechen den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der Planzeichenerverordnung vom 18.12.1990
Stand der Katasterkarte: 01.02.2020
Unna, den 16.08.2022
gez. Oschinski
Kreisvermessungsamt

Erarbeitung des Planentwurfes
Dieser Bebauungsplan und die dazu gehörende Begründung wurden vom Dezernat 3 / Bereich 61-1 Städtebauliche Planung der Kreisstadt Unna erarbeitet, die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Unna, den 04.08.2022
gez. Krekler
Bereichsleitung

Aufstellungsbeschluss
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität der Kreisstadt Unna hat am 23.09.2020 beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 i.V.m. § 13a BauGB aufzustellen.
Unna, den 18.08.2022
Der Bürgermeister,
in Vertretung
gez. Toschläger
Erster Beigeordneter

Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 24.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde bekannt gemacht, wo und wann die Öffentlichkeit sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren kann. Zu diesem Zweck erfolgte vom 06.04.2021 bis 27.04.2021 ein Planaushang.
Unna, den 18.08.2022
Der Bürgermeister,
in Vertretung
gez. Toschläger
Erster Beigeordneter

Offenlegung
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität der Kreisstadt Unna hat am 01.12.2021 die öffentliche Auslegung dieses Plans einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.
Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat vom 21.12.2021 bis zum 31.01.2022 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.
Unna, den 18.08.2022
Der Bürgermeister,
in Vertretung
gez. Wigan
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Kreisstadt Unna hat gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 05.05.2022 als Satzung beschlossen.
Unna, den 25.05.2022
Der Bürgermeister,
in Vertretung
gez. Toschläger
Erster Beigeordneter

Bekanntmachung Satzungsbeschluss
Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB am 13.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Unna, den 05.10.2022
Der Bürgermeister,
in Vertretung
gez. Toschläger
Erster Beigeordneter

Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Hauptversorgungsleitungen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Bereich der Hauptversorgungsleitungen der Westnetz GmbH und Amprion GmbH (Netzbetreiber Hochspannungsleitungen) gelten folgende Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und zu Anpflanzungen:

1.1 Höhe baulicher Anlagen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist wie folgt begrenzt:

- Abschnitt 1**
Innerhalb des Schutzstreifens (jeweils 19,00 m beidseitig gemessen von der Leitungstrasse) der 110-kV-Hochspannungsfreileitung Wambel - Unna (Bl. 1621) sind nur bauliche Anlagen mit einer Höhe bis 3,50 m über dem natürlich vorhandenen Gelände zulässig.
- Innerhalb des Schutzstreifens (jeweils 34,00 m beidseitig gemessen von der Leitungstrasse) der 110-kV-Hochspannungsfreileitung Unna - Dellwig (Bl. 1560), sind nur bauliche Anlagen mit einer Höhe bis 10,00 m über dem natürlich vorhandenen Gelände zulässig.
- Abschnitt 2**
Innerhalb des Schutzstreifens (jeweils 19,00 m beidseitig gemessen von der Leitungstrasse) der 110-kV-Hochspannungsfreileitung Wambel - Unna (Bl. 1621) sind nur bauliche Anlagen mit einer Höhe bis 5,30 m über dem natürlich vorhandenen Gelände zulässig.
- Innerhalb des Schutzstreifens der (jeweils 21,00 m beidseitig gemessen von der Leitungstrasse) der 110-kV-Hochspannungsfreileitung Unna - Dellwig (Bl. 1560) nur bauliche Anlagen mit einer Bauhöhe bis 10,00 über dem natürlich vorhandenen Gelände zulässig.
- Abschnitt 3**
Innerhalb der Schutzstreifen der 110-kV-Hochspannungsfreileitung Unna - Neheim, (Bl. 1533, jeweils 18,00 m beidseitig gemessen von der Leitungstrasse), der 110-kV-Hochspannungsfreileitung Unna - Lippborg (Bl. 1689, jeweils 20,00 m beidseitig gemessen von der Leitungstrasse) und der 380 kV Höchstspannungsfreileitungen Abzweig Unna-Ost (Bl. 4323, jeweils 33,00 m beidseitig gemessen von der Leitungstrasse) sind bauliche Anlagen mit einer Bauhöhe bis 10,00 m über dem natürlich vorhandenen Gelände zulässig.

2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Um die Hochspannungsmasten herum muss gemäß Planzeichnung eine Fläche mit einem Radius von 10,00 m bzw. 25,00 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Dieser Bereich kann in Abstimmung mit dem Netzbetreiber teilweise als Stellplatzfläche genutzt werden.

B NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
(gemäß § 9 (6) BauGB)

Nachrichtlich in den Bebauungsplan werden Teilausschnitte dieser oberirdischen Hauptversorgungsleitungen übernommen:

- 110-kV-Hochspannungsfreileitung Wambel - Unna, Bl. 1621
- 110-kV-Hochspannungsfreileitung Unna - Dellwig, Bl. 1560
- 110-kV-Hochspannungsfreileitung Unna - Neheim, Bl. 1533
- 110-kV-Hochspannungsfreileitung Unna - Lippborg, Bl. 1689
- 380-kV-Hochspannungsfreileitungen Abzweig Unna Ost, Bl. 4323

C HINWEISE

C1 Artenschutz
Vermeidungsmaßnahmen für Arten der allgemeinen Brutvogelfauna
Alle bauvorbereitenden Maßnahmen, wie z.B. die Räumung des Baufeldes müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden. Somit können Tötung und Störungen während der Fortpflanzungszeit (Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG) aller vorkommenden Vogelarten vermieden werden.

Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen
Es ist nach dem BNatSchG verboten Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Grundstückeigentümer/Bauherren zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen

Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.
Angepasste Beleuchtung (freiwillige Maßnahme)
Die Beleuchtung neuer Gebäude innerhalb des bereits stark bebauten Industrieparks könnte sich störend auf nachtaktive Insekten und Fledermäuse auswirken. Um die Lichtmissionen im Westen und Nordwesten des Plangebietes so gering wie möglich zu halten, soll die Beleuchtung zweckdienlich gehalten werden. Empfohlen wird:

- Beleuchtung nur an Orten, wo sie gebraucht wird
- Beleuchtung nicht länger als notwendig
- Begrenzung des Lichtkegels auf den zu beleuchtenden Bereich
- Auswahl von insektenfreundlichen Lampen und Leuchtmitteln

Es wird empfohlen, abgeschirmte Außenleuchten mit geschlossenem Gehäuse zu verwenden. Um Verletzungen der Insekten zu vermeiden, sollen insektenfreundliche Leuchtmittel, die möglichst wenig Strahlung im kurzwelligen und UV-Bereich des Farbspektrums abstrahlen verbaut werden. Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700 K sollten nicht eingesetzt werden, sondern beispielsweise Natrium-Niederdrucklampen oder Natrium-Hochdrucklampen sowie warmweiße LEDs.

Habitatoptimierung für die besonders geschützte Waldeidechse (freiwillige Maßnahme)
Wichtig für die Waldeidechse sind Plätze zur Thermoregulierung. Daher sollten im Umfeld des Plangebietes auf freiwilliger Basis einige Totholz- oder Steinhaufen angelegt werden. Diese Strukturen können von der Art als Sonnenplatz sowie als Versteckplätze genutzt werden.

C2 Kampfmittel
Es gibt Hinweise darauf, dass das Plangebiet mit Kampfmitteln belastet ist (sogenannte Verdachtspunkte). Da aufgrund der Materialien der Bahnanlagen (u.a. Metall) zum Zeitpunkt der Planerstellung keine hinreichend sicheren Erkenntnisse über eine Kampfmittelbelastung gewonnen werden können, ist vor Bodeneingriffen jeglicher Art der Bereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung der Kreisstadt Unna zu informieren (Tel.: 02303 103 - 0). Dieser wird den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg beteiligen, um ggfls. erforderliche Sicherungsmaßnahmen abzustimmen.

C3 Altlasten
Falls im Rahmen der Erd- und Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, Auffüllungsmassen, Hausmüllreste, Boden- und Grundwasserunreinigungen, etc.) festgestellt werden, ist die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Tel.: 02303 / 27-3569, sofort zu informieren. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen.

C4 Einsatz von Sekundärbaustoffen
Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recycling-Baustoffe, Bauschutz industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien der Einbauklasse 1 oder 2 der LAGA als Trag- oder Gründungsschicht unterhalb des geplanten Neubaus oder zur Herrichtung des Grundstücks ist bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt Tel.: 02303 / 27-3569, eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 WHG zu beantragen.

Im Rahmen des Erlaubnisantrages, der mindestens 4 Wochen vor Einbaubeginn bei der Kreisverwaltung Unna in zweifacher Ausfertigung einzureichen ist, sind Daten zum vorgesehenen Einbaumaterial (Art, Menge, Herkunft, Gütenechtheit oder Einzelanalysedaten) sowie zum Einbauort (Einbauort und Einbaustufe, Einbaumächtigkeit, Untergrundverhältnisse, Grundwasserflurabstand, Übersichtsplan, Lageplan 1:1.000, ggf. Detailzeichnung) vorzulegen.

Mit dem Einbau darf erst nach Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden.

C5 Schutz von Versorgungsleitungen (Elektrizität)
Den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GmbH, Robert-Schuman-Straße 7, 44263 Dortmund oder der Westnetz GmbH, Fiorianstraße 15-21, 44139 Dortmund, Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in Metern über Normalhöhennull (NNH) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. zum Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückeigentümer/Bauherren zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen

bedürfen der Zustimmung der genannten Netzbetreiberinnen.

Innerhalb der Schutzstreifen müssen Gebäude eine Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7 erhalten. Glasdächer und Dachterrassen sind nicht zulässig.

Der von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhaltende Bereich um die Masten kann teilweise als Parkplatz oder Stellplatzfläche genutzt werden. Bei solcher einer Nutzung ist der Mast durch geeignete Maßnahmen gegen versehentliches Anfahren zu sichern.

C6 Bodendenkmäler
Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist gem. §§ 15 - 16 DSchG NW der Stadt Unna als Unterer Denkmalbehörde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist gemäß § 16 (4) DSchG NW berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen.

C7 Löschwasserversorgung
Die Löschwasserversorgung (Grundsatz) ist über das örtliche Wasserversorgungsnetz sicherzustellen. Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 von mindestens 192 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

C8 Fluglärm
Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt sich innerhalb der Kontrollzone bzw. im An- und Abflugsektor sowie im Bauschutzbereich gemäß §12 Abs. 1 Nr. 2a LuftVG des Verkehrsflughafens Dortmund.

C9 Anbau an Bundesfernstraßen
Beleuchtungsanlagen jeder Art sind zur Autobahn hinreichend abzuschirmen. Eine Ablenkung der Verkehrsteilnehmer durch Beleuchtungseinrichtungen an Fahrzeugen und auf den Bebauungsplangrundstücken ist durch geeignete bauliche Maßnahmen zu unterbinden.

Innerhalb des 40 m - Anbauverbotsstreifens dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden. Für Werbeanlagen, die von der Autobahn eingesehen werden können, ist eine Genehmigung bzw. Zustimmung des Fernstraßenbundesamtes (Autobahn GmbH, Niedersächsisches Westfalen I Außenstelle Bochum, Philippsstraße 3, 44803 Bochum) erforderlich.

Sämtliche Immissionsschutzmaßnahmen, die ggf. aufgrund des südlich vom Plangebiet vorhandenen Autobahnverkehrs erforderlich werden, gehen uneingeschränkt zu Lasten der Bauherren bzw. Investoren.

C10 Bahnanlagen
Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechts eingehalten sind.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entsprechen

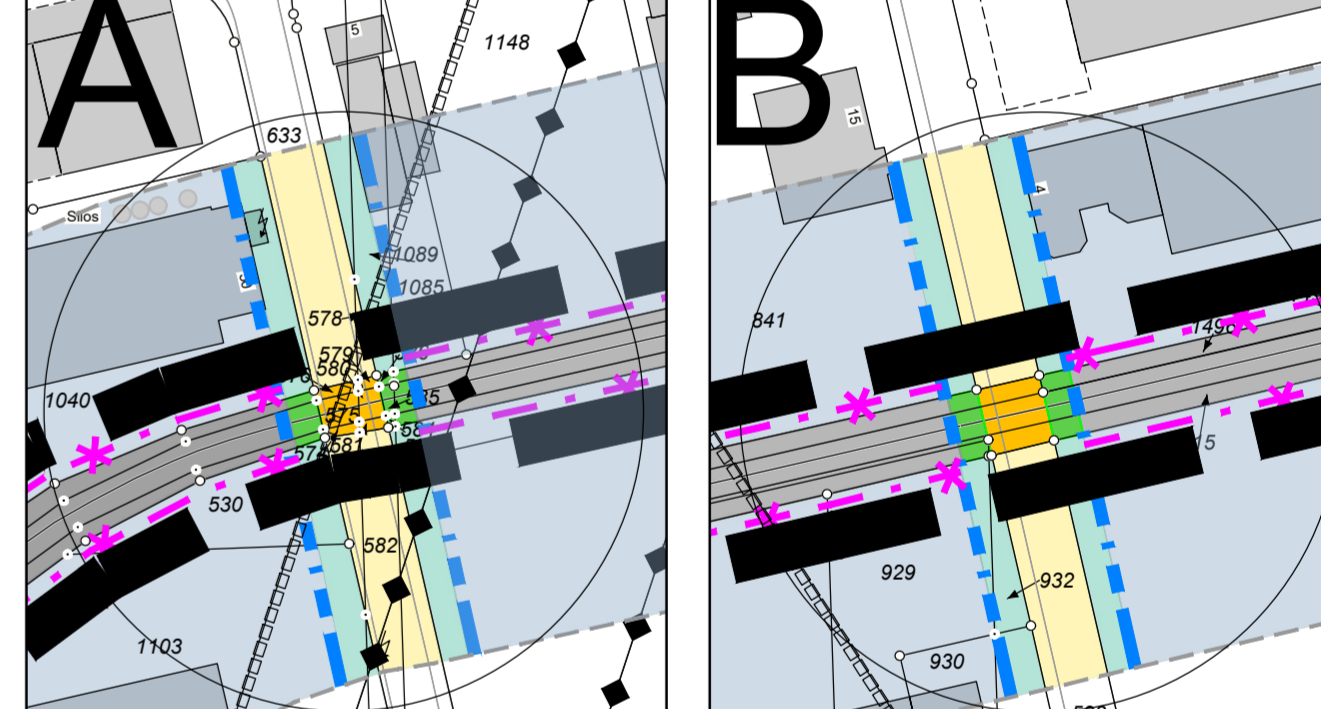
Im Nahbereich von Bahnanlagen kann es zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen. Hierzu gehören Staub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden.

Anträge auf Baugenehmigung für an Bahnanlagen angrenzende Grundstücke sind der DB AG (DB Immobilien - Region West, Erna-Scheffler-Straße 5, 51103 Köln) zur Stellungnahme vorzulegen.

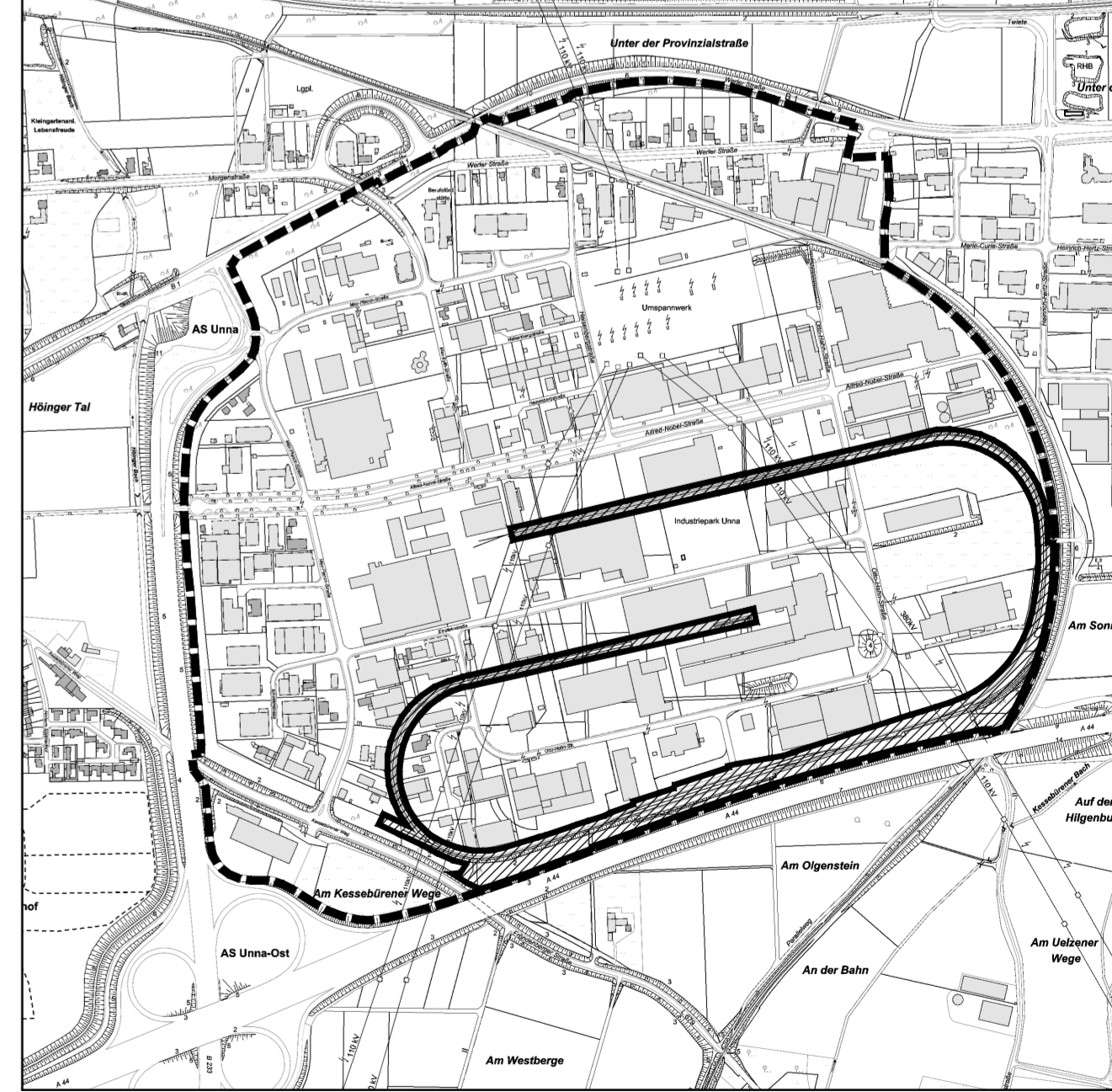
Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan UN 26 ohne Maßstab



Ausschnittsvergrößerung 5. Änderung Bereich A und B ohne Maßstab



ÜBERSICHTSPLAN M. = 1:10000



KREISSTADT UNNA

BEBAUUNGSPLAN: UN 26

"Industriepark"

5. Änderung

M. = 1:2000

Die übrigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Unna Nr. 26 "Industriepark", 3. Änderung (Rechtskraft 21.12.2000) werden durch die Änderung nicht berührt. Sie haben weiterhin Bestand. Die 5. Änderung des Bebauungsplans ist eine unselbstständige Planänderung. Die BauNVO 1990 (Bebauungsplan Unna „Industriepark“, 3. Änderung) ist entsprechend anzuwenden.

**Begründung zum
Bebauungsplan Unna Nr. 26
"Industriepark"**

5. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Satzung



Kreisstadt Unna

Stand: März 2022

Inhalt

1	Situationsbeschreibung und Ziel der Planaufstellung	3
1.1	Planungsanlass	3
1.2	Ziel der Planaufstellung	3
2	Planvorgaben	5
2.1	Abgrenzung des Plangebietes	5
2.2	Derzeitige Nutzung	5
2.3	Regionalplan	6
2.4	Flächennutzungsplan	7
3	Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	7
3.2	Art der baulichen Nutzung	7
3.3	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Fläche	7
3.4	Hauptversorgungsleitungen	8
3.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	9
3.6	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
3.7	Verkehrsflächen	10
3.7.1	Flächen für Bahnanlagen	10
3.8	Grünflächen	10
4	Umwelt	10
4.1	Umweltbericht - naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	10
4.2	Artenschutz	10
4.3	Altlasten und Altlastenverdachtsflächen	15
4.4	Auswirkungen auf das Klima	16
5	Realisierung der Planung / Sonstige Belange	16
5.1	Bodenordnung	16
5.2	Technische Ver- und Entsorgung	17
5.3	Verkehrerschließung	17
5.4	Auswirkungen auf private Belange	17
5.5	Sonstige Belange - Hinweise	17
5.6	Kosten	19
5.7	Flächenbilanz	19

1 Situationsbeschreibung und Ziel der Planaufstellung

1.1 Planungsanlass

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Unna Nr. 26 „Industriepark“ liegt im Südosten des Stadtgebietes von Unna, unmittelbar nördlich der Autobahn A44.

Zum Erschließungskonzept des Bebauungsplans zählte der Anschluss an das öffentliche Schienennetz. Die inneren Bahnanlagen sind so konzipiert, dass Waren und Güter mit der Bahn ins Industriegebiet geliefert bzw. ausgeliefert werden könnten.

Die RuhrOst Besitzgesellschaft mbH betreibt diese private Gleisinfrastuktur mit Güterterminal. Neben der Stadt Unna ist die Gemeinde Bönen Gesellschafterin dieser GmbH. Der Rat der Kreisstadt Unna hat am 25.06.2020 beschlossen, dass das Terminal in Unna-Süd einschließlich des Industriestammgleises mit dem Auslaufen der Fördermittelbindung im Jahr 2025 aus wirtschaftlichen Gründen aufgegeben werden soll (BV.1732/20). Zukünftig sollen die Flächen der Gleisinfrastuktur für industrielle oder gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen.

Die o. g. Gleisanlagen zählen im Bebauungsplan zu nachrichtliche Darstellungen gemäß Planfeststellung vom 03.08.1972 bzw. 20.11.1972 nach dem Bundesbahngesetz.

Da Teile der Schieneninfrastruktur aktuell bereits nicht mehr benötigt werden, wurde eine bahnrechtliche Freistellung beantragt und in 2018 (Freistellungsbescheid gem. § 23 AEG vom 10.09.2018) vom Eisenbahnbundesamt beschieden. Damit sind rechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzungsänderung gegeben.

Parallel zu den Bahnanlagen sind beidseitig Grünflächen festgesetzt, die der Struktur des Bebauungsplans entsprechend jeweils zwischen den Baugrundstücken und der Verkehrsinfrastruktur festgesetzt sind. Da die Bahnanlagen zukünftig entfallen, sollen auch diese Flächen einer baulichen Nutzung zugeführt werden können. Das ist insofern erforderlich, da nur so die geplante Nutzung der Flächen der Bahnanlagen umgesetzt werden kann. Die Grundstücke dienen einer sinnvollen Erweiterung der angrenzenden gewerblichen/industriellen Nutzungen.

1.2 Ziel der Planaufstellung

Entsprechend des Planungsziels „Industriepark“ sollen die Grundstücke der Bahnanlagen zukünftig für gewerbliche oder industriellen Nutzung zur Verfügung stehen. Der Zweck des Schienenbegleitgrüns, festgesetzt als „Grünflächen“ entfällt damit, sodass diese Festsetzung gleichfalls aufgehoben und anstelle dessen ebenfalls ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt wird. Die Baugrenzen werden zusammengeführt, sodass die Trennung der benachbarten überbaubaren Flächen aufgehoben wird.

Für kleinere Teilbereiche werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Zulässige Höhe baulicher Anlagen) ergänzt, da die Leitungsträger der Hochspannungsleitungen dazu genauere Vorgaben gemacht haben. Einige Hinweise werden ergänzt bzw. aktualisiert. Alle übrigen Festsetzungen, Kennzeichnungen, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans „Industriepark“, 3. Änderung werden durch die Änderung nicht berührt und haben weiterhin Bestand. Die 5. Änderung des Bebauungsplans ist damit eine unselbständige Planänderung. Die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung von 23.01.1990 gilt fort.

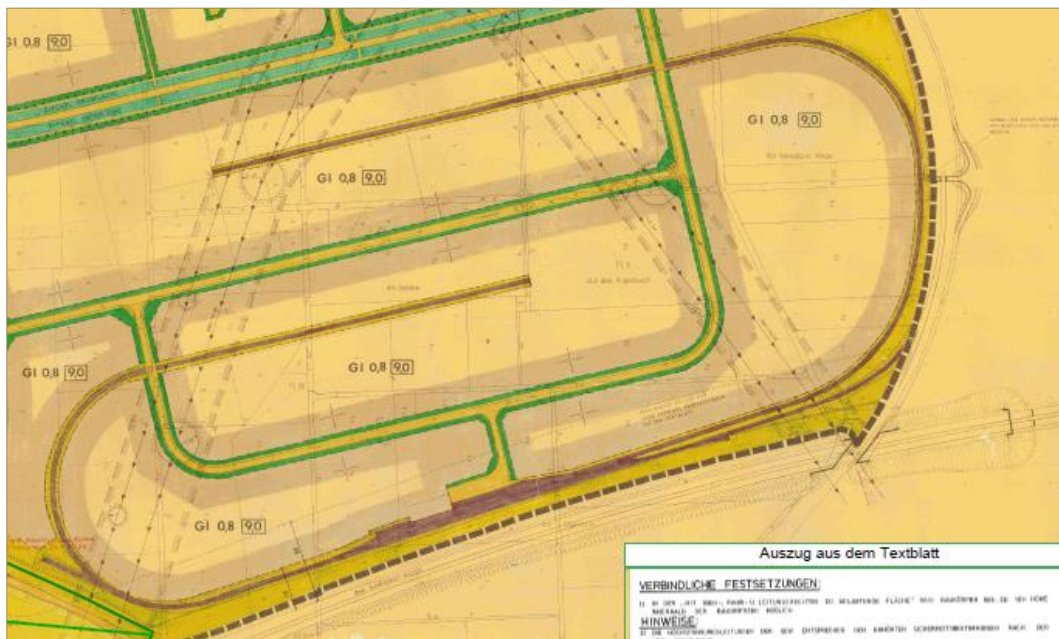


Abb. 1: Auszug aus dem Bebauungsplan Unna Nr. 26 „Industriepark“ – 3. Änderung

1.3 Ablauf und Begründung des Planverfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplans kann gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgen, da das Planverfahren die Nachverdichtung zum Ziel hat und die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren vorliegen.

Der Geltungsbereich ist rund 62.232 m² groß. Das geplante Industriegebiet (GI) hat mit 22.075 m² einen Anteil von 35 %. Ausgehend von einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 ist davon auszugehen, dass bei Durchführung des Bebauungsplans eine Fläche von 17.660 m² versiegelt wird. Damit steht eine Grundfläche kleiner als 20.000 m² zur Verfügung (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).

Durch den Bebauungsplan werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor und bei der Planung sind nach § 50 Satz 1 BImSchG auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten.

Der Aufstellungsbeschluss wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna am 23.09.2020 gefasst und im Amtsblatt Nr. 6 am 24.03.2021 öffentlich bekannt gemacht. Es wurde gleichzeitig mitgeteilt, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird sowie wo und während welcher Frist sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann. Die Unterrichtungsmöglichkeit bestand vom 06.04.2021 bis einschließlich 27.04.2021.

Am 01.12.2021 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität beschlossen den Bebauungsplanentwurf öffentlich auszulegen. Die Bekanntmachung der Offenlage wurde im Amtsblatt 23/2021 am 13.12.2021 veröffentlicht. Die Offenlegung erfolgte in der Zeit vom 21.12.2021 bis einschließlich 31.01.2022. Zeitgleich mit der

öffentlichen Auslegung wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden über die Offenlage informiert und um Stellungnahme gebeten.

Anmerkung: Der weitere Ablauf des Planverfahrens wird an dieser Stelle zu den einzelnen Verfahrensschritten ergänzt.

2 Planvorgaben

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Um alle zu ändernden Teilbereiche zu vereinen, werden zeichnerische Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, wie die öffentliche Verkehrsflächen und verbleibenden Flächen für Bahnanlagen, gemäß des Ursprungsbebauungsplans UN 26 übernommen. Er umfasst im Wesentlichen die mittlerweile ungenutzten Gleisanlagen sowie die direkt angrenzenden trassenbegleitenden Grünflächen in der südlichen Hälfte des Industrieparks bis zur Autobahn A 44 und im Osten bis an die Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG.

Die Begrenzung erfolgt entlang

- der nördlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Einsteinstraße 2 bis 4, Otto-Hahn-Straße 5 und 6, Einsteinstraße 2 bis 4, der A44,
- der östlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Max-Planck-Straße 14 bis 22, Otto-Hahn-Straße 6 bis 14,
- der südlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke Alfred-Nobel-Straße 1 bis 9 und 19, Einsteinstraße Nr. 3 bis 7 und 2 bis 4, Otto-Hahn-Straße 18, 22, 26, 46 und 50,
- der westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Otto-Hahn-Straße 36 bis 44 und

betrifft Teile des Grundstücks Einsteinstraße 15 bzw. Otto-Hahn-Straße Nr. 27.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 6,62 ha (62.232 m²).

2.2 Derzeitige Nutzung

Die Gleisinfrastruktur ist im Bebauungsplan gemäß Planfeststellung nachrichtlich dargestellt (siehe Kapitel 1). Sie ist baulich noch vorhanden, wird aber nicht mehr für Schienenfahrzeuge des Logistikzentrum Ruhr genutzt. Die Grundstücke liegen damit brach und sind aufgrund der Nutzungsaufgabe teilweise bewachsen.



Abb. 2: Stark zugewachsene Gleisbereiche im Westen des Plangebietes

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag¹ wird dazu festgehalten, dass im westlichen Teil die Gleisanlage bereits weitgehend mit Pioniergehölzen und Brombeergebüschen zugewachsen ist (vgl. Abbildung 2). Nur ein kleiner Abschnitt ganz im Westen, angrenzend an einen privaten Garten ist von den aufwachsenden Gehölzen freigehalten. Im Norden und Süden liegen die Gleise meist frei und sind gut passierbar. Neben den Gleisen folgt in der Regel ein etwa ein Meter breiter Schotterstreifen ohne Bewuchs. Daran grenzen auf den Flächen der festgesetzten Grünflächen meistens Sträucher an (u.a. Hasel, Hundsrose und Brombeeren).

2.3 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund (westlicher Teil/2004) zählt das Plangebiet zu einem Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB).

Derzeit wird für das Gebiet des Regionalverbands Ruhr ein eigener Regionalplan aufgestellt. Der aktuelle Entwurf dieses Regionalplans übernimmt diese Zielsetzung. Der Bebauungsplan folgt dieser Darstellung und ist somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst. Auch textliche Ziele der Raumordnung stehen einer Planaufstellung nicht entgegen.

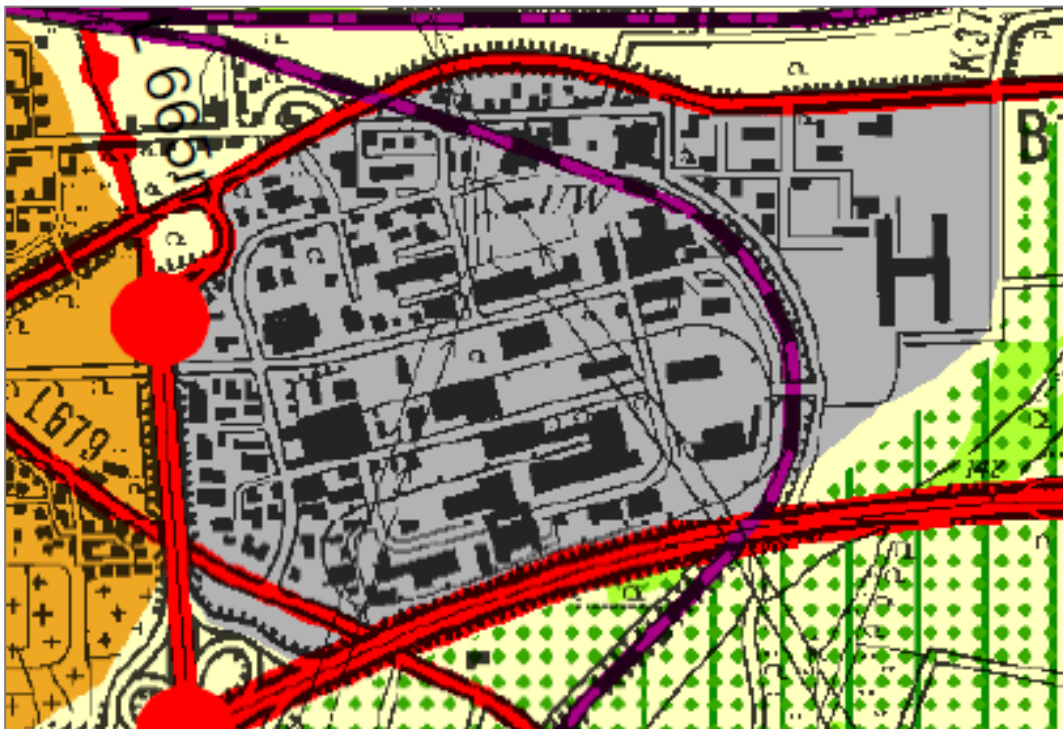


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan (Q.: Bezirksregierung Arnsberg)

¹ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe II zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Industriepark“ in Unna, Projektnr. 1255, Büro Stelzig, Soest, Oktober 2021

2.4 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Kreisstadt Unna werden die Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als gewerbliche Bauflächen und als Bahnanlagen dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist im Bereich der Bahnanlagen gemäß § 13 a Absatz 2, Satz 1 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

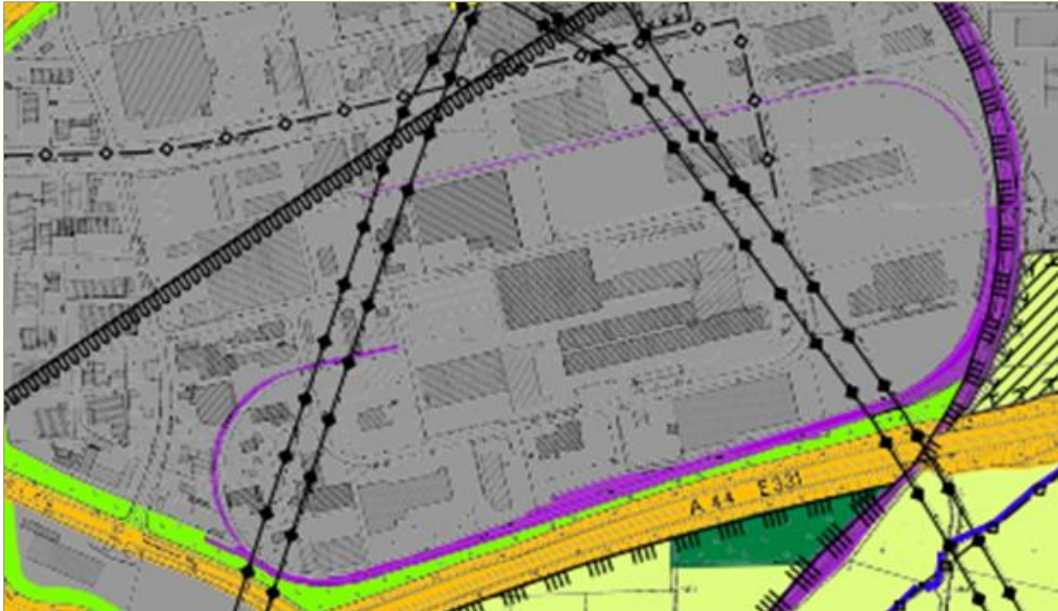


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2004

3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die Änderung des Bebauungsplans Unna Nr. 26 ist bereits im Kapitel 2.1 beschrieben worden. Der rechtsverbindliche räumliche Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Der Ursprungsplan setzt angrenzend für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO fest. Da zukünftig die bisherigen Flächen der Bahnanlagen baulich genutzt werden sollen, soll die Art der Nutzung an die unmittelbare Umgebung angepasst werden. Somit wird ebenfalls ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO (GI) festgesetzt.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Fläche

Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der im Änderungsbereich festgesetzten Gewerbegebiete orientieren sich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung am rechtskräftigen Bebauungsplan Unna Nr. 26 (Grundflächenzahl 0,8 und Baumassenzahl 9,0).

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung für überbaubare Grundstücksflächen orientiert sich ebenfalls an der Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans. Mit der Aufhebung der linearen Verkehrsinfrastruktur werden die Baugrenzen zusammengeführt, sodass die Trennung der benachbarten überbaubaren Flächen aufgehoben wird.

Gebäudehöhe

Teilbereiche des Bebauungsplans werden von Hochspannungsleitungen überspannt. Für diese Bereiche sind von den Leitungsträgern innerhalb der Schutzstreifen der Hauptversorgungsleitungen (siehe Kapitel 3.4) Höhenbegrenzungen für bauliche Anlagen (zwischen 3,50 m bis 10,00 m über dem natürlichen Gelände) vorgegeben worden. Die Teilbereiche werden als Abschnitte 1 – 3 gekennzeichnet.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans ist eine unselbständige Planänderung. Die BauNVO 1990 (Bebauungsplan Unna „Industriepark“, 3. Änderung) ist entsprechend anzuwenden.

3.4 Hauptversorgungsleitungen

Das Plangebiet wird von fünf Hochspannungsfreileitungen der Amprion GmbH bzw. der Westnetz GmbH überspannt:

- 110-kV-Hochspannungsfreileitung Wambel-Unna, Bl. 1621
- 110-kV-Hochspannungsfreileitung Unna-Dellwig, Bl. 1560
- 110-kV-Hochspannungsfreileitung Unna-Neheim, Bl. 1533
- 110-kV-Hochspannungsfreileitung Unna-Lippborg, Bl. 1689
- 380-kV-Höchstspannungsfreileitung Abzweig Unna-Ost, Bl. 4323

Die Leitungen werden zeichnerisch festgesetzt. Beidseitig der Leitungstrassen werden Schutzstreifen mit unterschiedlichen Tiefen bestimmt. Diese werden in den textlichen Festsetzungen jeweils für die einzelnen Hauptversorgungsleitungen definiert. Die Bezeichnungen der Leitungen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Neben Bestimmungen zu baulichen Anlagen (Kapitel 3.3) sind unterhalb der Hauptversorgungsleitungen auch Höhenbegrenzungen für Anpflanzungen zu beachten. Demnach dürfen innerhalb der definierten Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitungen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3,00 m erreichen.

Folgende Pflanzen werden empfohlen:

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer palmatum</i> „Dissectuma“	Grüner Schlitz Ahorn
<i>Arundinaria murielae</i>	Pfeil-Bambus
<i>Berberis gagnepainii</i> var. L.	Schwarze Berberitze
<i>Berberis thunbergii</i>	Hecken-Berberitze
<i>Berberis x stenophylla</i>	Rosmarin-Berberitze
<i>Buxus sempervirens</i> „Bullata“	Blaugrüner Buchsbaum
<i>Callicarpa bodinieri</i> „Profusion“	Schönfrucht
<i>Calycanthus floridus</i>	Echter Gewürzstrauch
<i>Chaenomeles speciosa</i>	Chinesische Scheinquitte
<i>Chamaecyparis obtusa</i> „Nana Gr.“	Zwergige Muschelzypresse
<i>Clematis alpina</i>	Alpen-Waldrebe
<i>Clethra alnifolia</i>	Scheineller
<i>Colutea arborescens</i>	Blasenschote
<i>Cornus alba</i>	Weißer Hartriegel
<i>Corylopsis spicata</i>	Ährige Scheinhasel
<i>Cotoneaster integerrimus</i>	Gemeine Zwergmistel
<i>Elaeagnus multiflora</i>	Vielblütige Ölweide
<i>Enkianthus campanulatus</i>	Japanische Prachtglocke
<i>Euonymus alatus</i>	Flügel-Spindelstrauch
<i>Forsythia europaea</i>	Balkan-Forsythie
<i>Forsythia x intermedia</i> „Lynw“	Forsythie
<i>Fothergilla major</i>	Federbuschstrauch
<i>Hibiscus syriacus</i>	Garten-Eibisch
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gewöhnliche Heckenkirsche
<i>Pinus densiflora</i> „Pumila“	Strauchige Rot-Kiefer
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Sorbaria sorbifolia</i>	Fliederspiere
<i>Spiraea nipponica</i>	Japanische Strauch-Spiere
<i>Tamarix ramosissima</i>	Sommer-Tamariske
<i>Viburnum farreri</i>	Winter-Duftsneeball
<i>Viburnum plicatum</i>	Gefüllter japan. Schneeball
<i>Viburnum x carlcephalum</i>	Großblumiger Duftsneeball
<i>Weigela florida</i>	Liebliche Weigelie

Tab. 1: Auszug aus Liste der Gehölze (Westnetz GmbH und Amprion GmbH)

Bezüglich der Bedachung von Gebäuden und bei Pflanzmaßnahmen sind innerhalb des Schutzstreifens und die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen Restriktionen zu beachten, die in den Hinweisen auf der Planzeichnung aufgegriffen werden.

3.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zur Sicherung der Trasse der Hauptstromleitungen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt.

3.6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Um die Hochspannungsmasten herum muss eine Fläche von einem 10,00 m bzw. 25,00 m-Radius von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Um

dies sicherzustellen werden nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzt. Dieser Bereich kann in Abstimmung mit dem Netzbetreiber teilweise als Stellplatzfläche genutzt werden. Entsprechende Erläuterungen sind Bestandteil der Hinweise des Bebauungsplans.

3.7 Verkehrsflächen

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen werden entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans UN Nr. 26 „Industriepark“ übernommen.

3.7.1 Flächen für Bahnanlagen

Die Festsetzung der Flächen für Bahnanlagen werden entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans UN Nr. 26 „Industriepark“ übernommen.

3.8 Grünflächen

Im Bebauungsplan werden private und öffentliche Grünflächen gemäß den Festsetzungen des Ursprungsplans übernommen.

4 Umwelt

4.1 Umweltbericht - naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 13 a BauGB wird bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen. Im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

4.2 Artenschutz

Mit der Aktualisierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) März 2010 wurde der besondere Artenschutz in Deutschland gesetzlich konkretisiert und an die europäischen Vorgaben angepasst. Den Bestimmungen des BNatSchG folgend sind bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren die Belange des Artenschutzes gesondert zu prüfen. Die Artenschutzprüfung wurde vom Büro Stelzig aus Soest durchgeführt. Im Folgenden werden die Ergebnisse zusammengefasst.

Da das Plangebiet aufgrund seiner Ausstattung Potential für das Vorkommen planungsrelevanter Arten bietet, wurde von der Durchführung einer Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (Stufe I) abgesehen und das Gebiet vom Gutachter² direkt auf ein Vorkommen von Arten untersucht. Bei den Begehungen der Fokus nicht nur auf die auf der MTB-Liste aufgeführten Arten gelegt, sondern das Artenspektrum anhand der im Plangebiet und Wirkraum (die von der Planung betroffene Natur und Landschaft)

² Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe II zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Industriepark“, Projektnr. 1255, Büro Stelzig, Soest, Oktober 2021

vorhandenen Strukturen erweitert. Aufgrund der jungen Gehölzbestände und des Gleisschotters wurden schwerpunktmäßig die Tiergruppen Vögel und Reptilien untersucht. Zur Überprüfung der Vorkommen wurden im Jahr 2021 insgesamt sieben Begehungen durchgeführt.

In der Landschaftsinformationssammlung NRW sind keine Fundpunkte von planungsrelevanten Arten im Plangebiet eingetragen³. Das Plangebiet ist jedoch als schutzwürdiges Biotop „Bahntrasse im Industriegebiet Unna“ im Biotopkataster eingetragen. Als diagnostisch relevant ist dort die Zauneidechse aufgeführt. Der Bereich südlich der Autobahn A 44 ist als Nahrungsfläche für die Rohrweihe eingetragen.

Nach den Auswertungen des vom LANUV NRW bereitgestellten Internetangebotes „@LINFOS-Landschaftsinformationssammlung“ und der Naturbeobachtungsplattform observation.org ergaben sich keine konkreten Hinweise auf (Brut-)Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet und dessen Wirkraum. Als diagnostisch relevant ist die Zauneidechse aufgeführt.

Im Plangebiet konnte bei den Begehungen 2021 mit dem Turmfalke eine planungsrelevante **Brutvogelart** festgestellt werden.

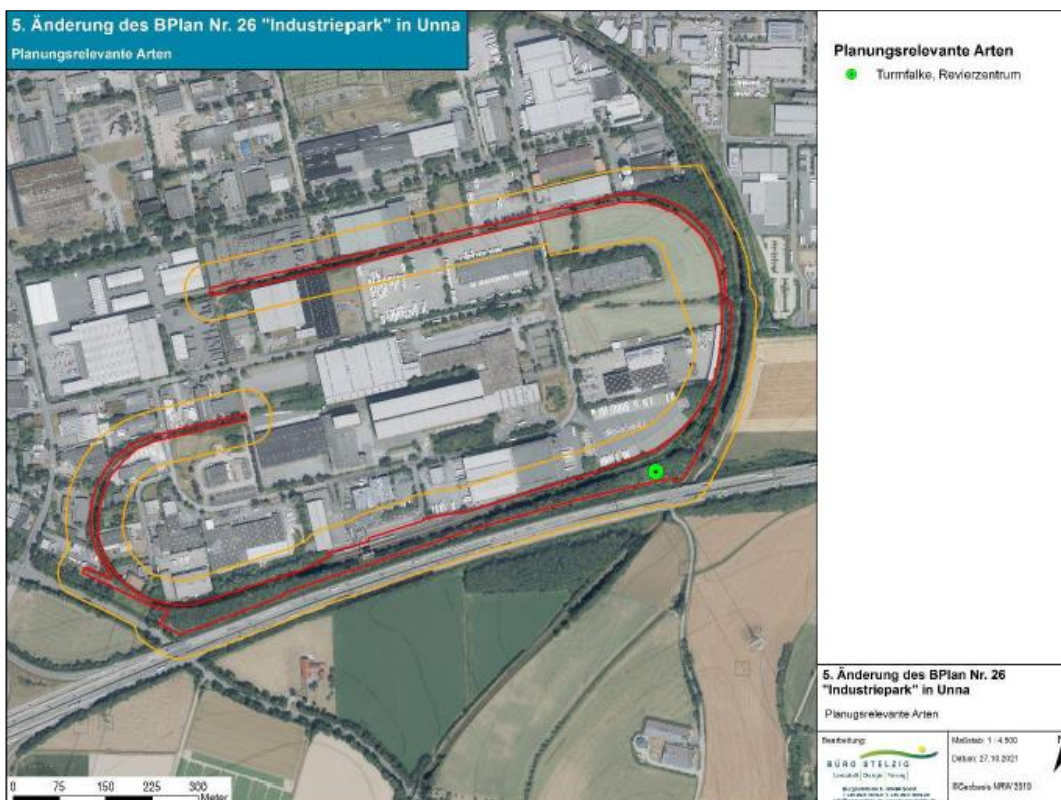


Abb. 5: Ausschnitt Darstellung planungsrelevante Brutvögel im Untersuchungsgebiet gemäß Fachbeitrag (Kartengrundlage: BEZIRKS-REGIERUNG KÖLN 2020)

Die Art brütet in einem Hochspannungsfreileitungsmast, der durch das Vorhaben nicht entfernt wird. Es gehen folglich keine Lebensstätten verloren (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 nach BNatSchG) und es kommt nicht zur Tötung von Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 nach BNatSchG). Da die Art als Kulturfolger bekannt ist, eine hohe Störungstoleranz hat und das Brutpaar über einer stark befahrenen Autobahn brütet, ist sie bereits einer

³ LANUV NRW

hohen Vorbelastung durch Verkehr und Lärmimmissionen ausgesetzt. Daher ist für die Art auch mit keiner bau-, anlage- oder betriebsbedingten Störung durch das Vorhaben zu rechnen (Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Planungsrelevante **Reptilien** konnten bei den Begehungen nicht festgestellt werden. Das Auslösen der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann für die Artengruppen Vögel und Reptilien daher ausgeschlossen werden.

Alle weiteren Vogelarten (allgemeine Brutvogelfauna) die im Plangebiet bzw. im Wirkraum vorkommen (Brutmöglichkeiten in Bäumen und Sträuchern), sind weit verbreitet und ungefährdet. Ihre Population befindet sich in einem günstigen Erhaltungszustand. Beeinträchtigungen auf Populationsebene sind daher auszuschließen. Dennoch sind auch diese Arten besonders geschützt.

Die Bäume im Plangebiet wurden auf Spuren und mögliche Quartiere von **Fledermäusen** untersucht. Ein Fledermausquartier kann aufgrund fehlender Quartierpotentiale innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden. Sollten in den Gehölzen oder den Gebäuden im Wirkraum Quartiereignung bestehen, würde diese nicht durch das Vorhaben beeinträchtigt. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG werden für die Fledermausfauna nicht ausgelöst. Das Plangebiet stellt darüber hinaus kein essentielles Nahrungshabitat und keine essentielle Leitstruktur dar. Das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG kann somit für Fledermäuse ebenfalls ausgeschlossen werden.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Prüfung dargestellt:

- **§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung)**
Eine Tötung von europäischen Vogelarten durch das Vorhaben kann unter Einhaltung einer Vermeidungsmaßnahme ausgeschlossen werden. Dazu muss die Baufeldräumung außerhalb der Hauptbrutzeit stattfinden. Baumfällungen und Gehölzschnitt dürfen ebenfalls nur zu bestimmten Zeiten stattfinden.
- **§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung)**
Erhebliche Störungen von europäischen Vogelarten während der Brutzeit müssen ebenfalls durch eine Bauzeitenregelung vermieden werden.
- **§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Beschädigung und Zerstörung von Lebensstätten)**
Durch das Vorhaben werden keine Lebensstätten planungsrelevanter Arten zerstört oder beschädigt.
- **§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG (Wildlebende Pflanzen)**
Im Plangebiet und im Wirkraum kommen keine planungsrelevanten Pflanzenarten vor.
- **§ 44 Abs. 5 BNatSchG (Erhalt ökologischer Funktion im räumlichen Zusammenhang)**
Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang bleibt bei Durchführung der Maßnahmen erhalten.

Werden die folgenden Maßnahmen eingehalten, bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken, Verbotstatbestände werden nicht erfüllt und erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden

Vermeidungsmaßnahmen

Die Durchführung der im Folgenden beschriebenen Maßnahmen ist aus artenschutzrechtlicher Sicht Voraussetzung für die Zulässigkeit des Vorhabens.

Vermeidungsmaßnahmen für Arten der allgemeinen Brutvogelfauna

Alle bauvorbereitenden Maßnahmen, wie z.B. die Räumung des Baufeldes müssen zum Schutz der europäischen Vogelarten außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden. Somit können Tötung und Störungen während der Fortpflanzungszeit (Verbote nach § 44 (1) Nr. 1 und 2 BNatSchG) aller vorkommenden Vogelarten vermieden werden.

Siedeln sich Vögel trotz schon begonnener Bauarbeiten in der Nähe der Baustelle im Wirkraum an, ist davon auszugehen, dass diese durch die Arbeiten nicht gestört werden. Somit kann die Gefährdung (Störungen während der Fortpflanzungszeit; Verbot nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) aller vorkommenden Vogelarten vermieden werden.

Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen

Es ist nach dem BNatSchG verboten Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Die Bestimmungen der Vermeidungsmaßnahmen sind Bestandteile der „Hinweise“ im Bebauungsplan.

Freiwillige Maßnahmen

Folgende Maßnahmen sind keine Voraussetzung für die Zulässigkeit des Vorhabens aus artenschutzrechtlicher Sicht. Sie werden jedoch empfohlen und können auf freiwilliger Basis durchgeführt werden. Sie sind ebenfalls Bestandteil der Hinweise, um die Bedeutung von freiwilligen Maßnahmen hervorzuheben.

Angepasste Beleuchtung

Die Beleuchtung neuer Gebäude innerhalb des bereits stark bebauten Industrieparks könnte sich störend auf nachtaktive Insekten und Fledermäuse auswirken.

Nächtliches Kunstlicht beeinflusst zum einen die Fledermäuse direkt während ihrer nächtlichen Aktivität und zum anderen werden Insekten und somit auch Wechselwirkungen in den Nahrungsnetzen beeinflusst. Durch die meist hohen Temperaturen an Außenlampen erleiden nachtaktive Fluginsekten, die vom Licht angelockt werden, häufig Verbrennungen oder werden getötet. Die dadurch entstehenden Verluste für die lokalen Populationen der betroffenen Arten sind durchaus erheblich (SCHMID et al. 2012). Die Konzentration der Insekten um diese zusätzlichen Lichtquellen beeinflusst wiederum die Fledermäuse, die weniger Insekten in den umliegenden Jagdhabitaten erbeuten können. Einige Fledermausarten meiden außerdem das Licht herkömmlicher Straßenbeleuchtung. Von einer Beleuchtung in Fledermaushabitaten ist demnach generell abzusehen. Falls diese jedoch unumgänglich ist, gibt es Alternativen zur herkömmlich warmweiß strahlenden Laterne. Um die Lichtimmissionen im Westen und Nordwesten des Plangebiets so gering wie möglich zu halten, soll die Beleuchtung zweckdienlich gehalten werden.

In Bezug auf SCHMID et al. (2012) ergeben sich für die Beleuchtung folgenden Empfehlungen:

- Beleuchtung nur an Orten, wo sie gebraucht wird - Nicht frequentierte Bereiche müssen auch nicht beleuchtet werden.

- Beleuchtung nicht länger als notwendig - Durch Bewegungsmelder und Dimmer kann nicht nur Energie, sondern auch Lichtimmission gespart werden.
- Begrenzung des Lichtkegels auf den zu beleuchtenden Bereich - Die Beleuchtung sollte ausschließlich von oben erfolgen und so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird. Horizontales Licht lockt Insekten schon von weitem an und verstärken somit die Gefahr der Verbrennung und Irritation. Es empfiehlt sich, zusätzliche Lichtpunkte einzurichten, wenn dadurch Streulicht und Blendung vermieden werden können.
- Auswahl von insektenfreundlichen Lampen und Leuchtmitteln - Es wird empfohlen, abgeschirmte Außenleuchten mit geschlossenem Gehäuse zu verwenden. Das Tötungsrisiko von Insekten, die sich in den Lampen verirren, wird dadurch minimiert.

Um Verbrennungen der Insekten zu vermeiden, sollen die Leuchtmittel nicht heller und wärmer sein als unbedingt nötig. Als insektenfreundlich gelten Leuchtmittel, die möglichst wenig Strahlung im kurzwelligen und UV-Bereich des Farbspektrums abstrahlen. Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700 K sollten nicht eingesetzt werden (VOIGT et al. 2019). Es können beispielsweise Natrium-Niederdrucklampen oder Natrium-Hochdrucklampen sowie warmweiße LEDs installiert werden.

Habitatoptimierung für die besonders geschützte Waldeidechse

Da die Säume im Übergang von Gleisanlage und Sträuchern im Osten des Plangebietes ein Lebensraum für Waldeidechsen bieten, sollten so viele Gehölze wie möglich in diesem Bereich des Plangebietes erhalten bleiben.

Als ubiquitäre Art hat die Waldeidechse eine große Anpassungsbreite. Wichtig sind für die Art jedoch Plätze zur Thermoregulierung. Daher sollten im Umfeld des Plangebietes auf freiwilliger Basis einige Totholz- oder Steinhaufen angelegt werden (MAYER et al. 2011a & 2011b). Diese Strukturen können von der Art als Sonnenplatz sowie als Versteckplätze genutzt werden.

4.3 Altlasten und Altlastenverdachtsflächen

Die KIB aus Unna GmbH wurde mit der Durchführung von geotechnischen Feldarbeiten und chemischen Untersuchungen beauftragt⁴.

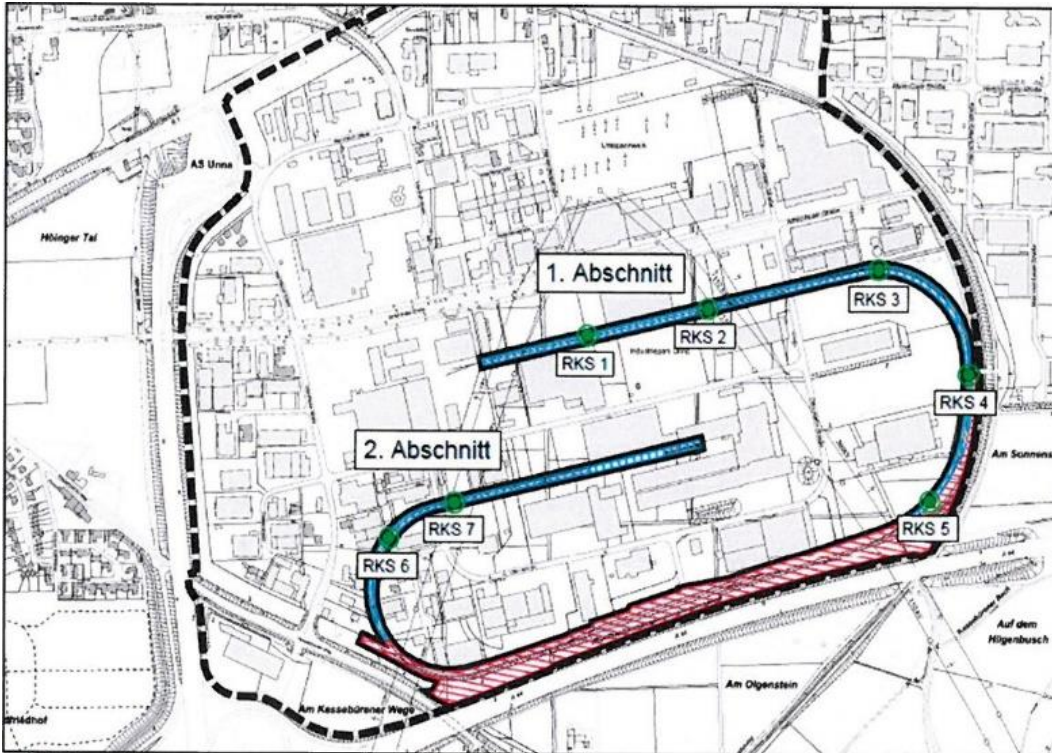


Abb. 5: Auszug B-Plan UN 26 „Industriepark“ der Stadt Unna mit Eintragung der erfolgten Erkundungsbohrungen (KIB 202)

Die hellblau markierten Bereiche stellen „von Bahnbetriebszwecken freigestellte Flächen“ dar und wurden einer Untersuchung unterzogen.

Die geplanten Erkundungsmaßnahmen mit dem jeweiligen Untersuchungskonzept wurden im Vorfeld mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Unna abgestimmt. Das Konzept wurde in Anlehnung an die Altschotterrichtlinie der DB AG (Grundprogramm der chemischen Untersuchungen mit Auszug RiL 4010; Verwertung von Altschotter) konzipiert. Die erfolgten Feldarbeiten wurden ausgeführt, um mögliche nutzungsspezifische Verunreinigungen zu erschließen bzw. diese ausschließen zu können.

Die Feldarbeiten wurden im März 2021 durchgeführt. Auf der projektierten Untersuchungsfläche wurden insgesamt 7 Rammkernsondierungen nach DIN EN ISO 22475-1 abgeteuft, um die Mächtigkeiten der Gleistrasse und mögliche weitere potenzielle Auffüllungsmaterialien unterhalb des Schotterpakets zu ermitteln. Es wurden Probenahmen des vorliegenden Schottermaterials mit dessen Feinanteilen, mögliche Auffüllungsböden und Beprobungen des anstehenden bzw. unterlagernden Bodens durchgeführt.

⁴ BV: Unna- Gleistrassenuntersuchung B-Plan UN 26 „Industriepark“, KIB Unna GmbH, Bericht vom 08.07.2021

Im Ergebnis wurden keine erhöhten Schadstoffgehalte der Untersuchungsparameter im Feststoff nachgewiesen. Ferner wurden ebenfalls keine eluierbaren Schadstoffe nachgewiesen, welche zu einer Verschlechterung der Standortböden führen würden.

Aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse ist von keinen Gefährdungen der relevanten Schutzgüter auszugehen.

Mittels der durchgeführten Feldarbeiten und den labortechnischen Untersuchungen konnten keine nennenswerten Bodenbelastungen festgestellt werden.

Gefährdungen für die untersuchten Wirkungspfade sind anhand der Untersuchungsergebnisse nicht abzuleiten.

Falls im Rahmen der Erd- und Aushubarbeiten dennoch organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, Auffüllungsmassen, Hausmüllreste, Boden- und Grundwasserverunreinigungen, etc.) festgestellt werden, ist die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Tel.: 02303 / 27-3569, sofort zu informieren. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen. Diese Information ist Teil der Hinweise auf dem Bebauungsplan.

4.4 Auswirkungen auf das Klima

In der Bauleitplanung gibt es nur eingeschränkt die Möglichkeit, aktiv auf den Klimawandel einzuwirken. Dies gilt insbesondere für die hier vorliegende Änderung, die als unselbständige Änderung eng mit den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans verknüpft ist.

Für die neuen Bauflächen, die im Grund lediglich als Angebot für Erweiterungsvorhaben der dort ansässigen Firmen zur Verfügung stehen sollen, kann eine konzeptionelle Änderung, mit einem Schwerpunkt Klimaschutz und Klimaanpassung nicht maßgebend greifen.

Es werden im Rahmen der vorliegenden Planungen die Festsetzungen jedoch so gewählt, dass bei den konkreten Bauvorhaben die Aspekte des Klimaschutzes berücksichtigt werden können. Dachform und Firstrichtung werden nicht vorgegeben, somit können die Dachflächen für die solare Energiegewinnung genutzt werden. Darüber hinaus ist die Verwendung regenerativer Energien im Bebauungsplangebiet zulässig.

Im Sinne des sparsamen Umgangs mit den Ressourcen wird die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gemäß der BauNVO ausgenutzt, um die bei Planrealisierung in Anspruch genommenen Flächen so gut wie möglich auszunutzen und eine weitere Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle zu vermeiden. Außerdem werden im Zusammenhang mit der Planänderung keine zusätzlichen Erschließungsanlagen erforderlich.

5 Realisierung der Planung / Sonstige Belange

5.1 Bodenordnung

Für die Planrealisierung sind keine Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich.

5.2 Technische Ver- und Entsorgung

Mit dem Bebauungsplan wird im Wesentlichen das Gewerbegebiet geringfügig vergrößert. Damit wird nur Teilbereich des Ursprungsplans geändert, sodass das bisherigen Beseitigungssystem nicht modifiziert werden muss.

Ein Anschluss an die Elektrizitäts- und Gasleitungen der Stadtwerke Unna, Trinkwasserleitungen der Gelsenwasser AG ist ebenfalls möglich.

5.3 Verkehrserschließung

Die Baugrundstücke des Plangebietes werden über die im Bebauungsplan Unna Nr. 26 festgesetzte Verkehrsfläche erschlossen.

5.4 Auswirkungen auf private Belange

Auswirkungen auf private Belange sind nicht bekannt.

5.5 Sonstige Belange - Hinweise

Die folgenden Belange berühren die Umsetzung der Planung, gehören aber nicht zu den Festsetzungen. Damit sie berücksichtigt werden, sind entsprechende Hinweise Bestandteil des Bebauungsplans. Die Hinweise haben darüber hinaus klarstellenden Charakter oder dienen der Beachtung anderer Rechtsvorschriften:

Fluglärm

Das Plangebiet liegt innerhalb der Kontrollzone und im An- und Abflugsektor sowie im Bauschutzbereich gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 2a LuftVG des Verkehrsflughafens Dortmund.

Einsatz von Sekundärbaustoffen

Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recycling-Baustoffe, Bauschutt industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien der Einbauklasse 1 oder 2 der LAGA als Trag- oder Gründungsschicht unterhalb des geplanten Neubaus oder zur Herrichtung des Grundstücks ist bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Tel.: 02303 / 27-3569, eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 WHG zu beantragen.

Mit dem Einbau darf erst nach Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden.

Kampfmittel

Es gibt Hinweise darauf, dass das Plangebiet mit Kampfmitteln belastet ist (sogenannte Verdachtspunkte). Da aufgrund der Materialien der Bahnanlagen (u.a. Metall) zum Zeitpunkt der Planaufstellung keine hinreichend sicheren Erkenntnisse über eine Kampfmittelbelastung gewonnen werden können, ist vor Bodeneingriffen jeglicher Art der Bereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung der Kreisstadt Unna zu informieren (Tel.: 02303 103 – 0). Dieser wird den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg beteiligen, um ggfs. erforderliche Sicherungsmaßnahmen abzustimmen.

Bodendenkmäler

Es gibt keine Anhaltspunkte, dass im Plangebiet Bodendenkmäler vorhanden sind. Ein Hinweis darauf, wie mit möglichen bislang unbekanntem Bodendenkmälern umzugehen ist, ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Schutz von Versorgungsleitungen (Elektrizität)

Den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GmbH, Robert-Schuman-Straße 7, 44263 Dortmund oder der Westnetz GmbH, Florianstraße 15-21, 44139 Dortmund, (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in Metern über Normalhöhennull (NHN)) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. zum Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der genannten Netzbetreiberinnen.

Innerhalb der Schutzstreifen müssen Gebäude eine Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7, erhalten. Glasdächer und Dachterrassen sind nicht zulässig.

Der von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhaltenen Bereich um die Masten kann teilweise als Parkplatz oder Stellplatzfläche genutzt werden. Bei solch einer Nutzung ist der Mast durch geeignete Maßnahmen gegen versehentliches Anfahren zu sichern.

Löschwasserversorgung

Der Löschwasserbedarf ist in Industriegebieten höher als in anderen Baugebieten. Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 von mindestens 192 m³/h für eine Löszeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist über das örtliche Wasserversorgungsnetz sicherzustellen.

Anbau an Bundesfernstraßen

Die Fahrbahn der Bundesautobahn A44 grenzt im Süden an den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Daher sind Beleuchtungsanlagen jeder Art zur Autobahn hinreichend abzuschirmen. Eine Ablenkung der Verkehrsteilnehmer durch Beleuchtungseinrichtungen an Fahrzeugen und auf den Bebauungsplangrundstücken ist durch geeignete bauliche Maßnahmen zu unterbinden.

Innerhalb des 40 m - Anbauverbotsstreifens dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden. Für Werbeanlagen, die von der Autobahn eingesehen werden können, ist eine Genehmigung bzw. Zustimmung des Fernstraßenbundesamtes (Autobahn GmbH, Niederlassung Westfalen I Außenstelle Bochum, Philippstraße 3, 44803 Bochum) erforderlich.

Sämtliche Immissionsschutzmaßnahmen, die ggf. aufgrund des südlich vom Plangebiet vorhandenen Autobahnverkehrs erforderlich werden, gehen uneingeschränkt zu Lasten der Bauherren bzw. Investoren.

Bahnanlagen

Das Plangebiet grenzt im Osten direkt an Flächen der Deutschen Bahn AG, sodass einzelne Belange im Rahmen von Baumaßnahmen auf den angrenzenden Grundstücken betroffen sein können. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen. Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein

Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechts eingehalten sind.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entsprechen

Im Nahbereich von Bahnanlagen kann es zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden.

Anträge auf Baugenehmigung für an Bahnanlagen angrenzende Grundstücke sind der DB AG (DB Immobilien – Region West, Erna- Scheffler-Straße 5, 51103 Köln) zur Stellungnahme vorzulegen.

5.6 Kosten

Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die Kosten der erforderlichen Gutachten werden von der LZR GmbH getragen. Somit entstehen für die Stadt Unna keine Kosten.

5.7 Flächenbilanz

- Geltungsbereich: 6,22 ha
- Industriegebiet: 2,21 ha
- Private Grünflächen: 2,84 ha
- Flächen für Verkehr: 0,02 ha
- Flächen für Bahnverkehr: 1,15 ha