

Bebauungsplan Unna-Nr. 30 „Heidestraße“

6. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Begründung



Kreisstadt Unna

Stand: Juni 2020

Inhalt

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Situationsbeschreibung und Ziel der Planaufstellung | 3 |
| 1.1 | Darstellung des Planungsanlasses | 3 |
| 1.2 | Ziel der Planaufstellung | 3 |
| 1.3 | Ablauf und Begründung des Planverfahrens | 4 |
| 2 | Planvorgaben | 5 |
| 2.1 | Abgrenzung des Plangebietes | 5 |
| 2.2 | Derzeitige Nutzung | 5 |
| 2.3 | Regionalplan | 6 |
| 2.4 | Flächennutzungsplan | 6 |
| 2.5 | Fachplanung - Straßen- und Wegegesetz NRW | 7 |
| 3 | Festsetzungen des Bebauungsplanes | 7 |
| 3.1 | Räumlicher Geltungsbereich | 7 |
| 3.2 | Art der baulichen Nutzung | 7 |
| 3.3 | Gewerbegebiete | 7 |
| 3.4 | Gemeinbedarfsflächen – Zweckbestimmung Feuerwehr | 13 |
| 3.5 | Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Fläche | 14 |
| 3.6 | Verkehrsflächen - Verkehrsgrün | 14 |
| 3.7 | Flächen für Versorgungsanlagen (Wasser) / Hauptwasserleitung | 15 |
| 3.8 | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte | 15 |
| 3.9 | Grünflächen - Begrünungen | 15 |
| 3.9.1 | Private Grünflächen | 15 |
| 3.9.2 | Stellplätze | 15 |
| 3.9.3 | Pflanzvorgaben für das Gewerbegebiet | 16 |
| 3.9.4 | Pflanzliste | 16 |
| 3.9.5 | Dachflächenbegrünung | 17 |
| 3.10 | Anlagen zur Solarenergienutzung | 17 |
| 3.11 | Örtliche Bauvorschriften | 18 |
| 3.11.1 | Einfriedungen | 18 |
| 3.11.2 | Werbeanlage | 19 |
| 4 | Umwelt | 19 |
| 4.1 | Umweltbericht und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung | 19 |
| 4.2 | Artenschutz | 20 |
| 4.3 | Baumschutz | 22 |
| 4.4 | Klimaschutz | 22 |
| 4.5 | Boden und Altlasten | 24 |
| 4.6 | Immissionssituation | 28 |
| 5 | Realisierung der Planung / Sonstige Belange | 29 |
| 5.1 | Bodenordnung | 29 |
| 5.2 | Technische Ver- und Entsorgung | 29 |
| 5.3 | Verkehrerschließung | 29 |
| 5.3.1 | ÖPNV und Radverkehr | 29 |
| 5.4 | Auswirkungen auf private Belange | 30 |
| 5.5 | Sonstige Belange | 30 |
| 5.5.1 | Einsatz von Sekundärbaustoffen | 30 |
| 5.5.2 | Kampfmittel | 30 |
| 5.5.3 | Bodendenkmäler | 31 |
| 5.6 | Kosten | 31 |
| 5.7 | Flächenbilanz | 31 |

1 Situationsbeschreibung und Ziel der Planaufstellung

1.1 Darstellung des Planungsanlasses

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Unna Nr. 30 „Heidestraße“ (Rechtskraft 29.03.1989) liegt im Norden des Stadtgebietes im Grenzbereich zur Stadt Bönen, unmittelbar westlich der Hammer Straße. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen für ein Gewerbegebiet. Entgegen diesem Planungsziel, wurde eine Teilfläche zwischen Dreherstraße und Hammer Straße bislang als Außensportanlage - öffentlicher Sportplatz (Fußball) - genutzt. Zur Sportanlage gehört auch ein Vereinsheim. An diese Anlage schließen östlich eine festgesetzte Grünfläche an, die das Baugebiet von der Hammer Straße (L665) trennt.

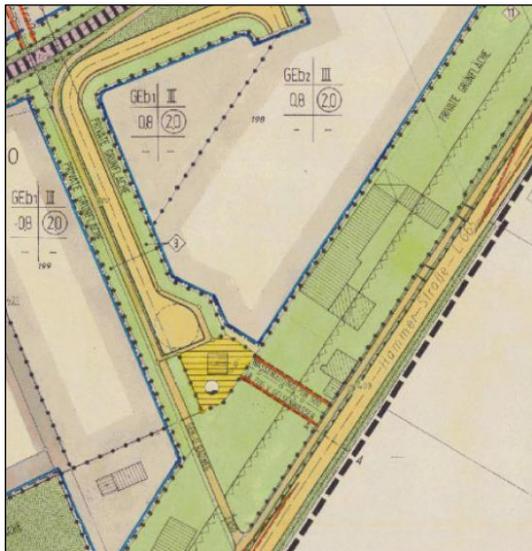


Abbildung 1: Änderungsbereich - Auszug aus dem Bebauungsplan Unna Nr. 30 „Heidestraße“

Neben Bäumen und Sträuchern befinden sich innerhalb dieser Grünfläche die baulichen Nutzungen Feuerwehrgebäude der Löschgruppe Unna Alte Heide, die Rettungswache Nr. 9.1 des Kreises Unna, ein mobiler Container mit Carport, ein Teil des Sportplatzes sowie ein zeitweise als Flüchtlingsunterkunft genutztes ehemaliges Bauernhaus.

Die Nutzung als Sportplatz wurde zum 30.06.2019 aufgegeben. Das Vereinsheim soll gemäß Ratsbeschluss (13.12.2018) als Begegnungsstätte für die Bevölkerung in der Umgebung erhalten bleiben. Der Sportplatz wird als Gewerbegrundstück vermarktet. Es gibt ein konkretes Ansiedlungsvorhaben.

Die Rettungswache Nr. 9.1 hat eine verkehrstechnisch günstige Anbindung und ist gemäß Rettungsdienstbedarfsplan des Kreises Unna (RdPBI 2017) dauerhaft für die flächendeckende Versorgung des Kreisgebietes erforderlich. Die Kreisstadt Unna plant, zu diesem Zweck ein größeres, bedarfsgerechtes Gebäude zu errichten.

1.2 Ziel der Planaufstellung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Neuordnung und planerische Sicherung gewerblicher Nutzungen sowie der Rettungswache. Dazu soll geringfügig die als

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) festgesetzte Fläche vergrößert und die Grünflächenfestsetzungen um die Teilfläche, die bislang als Sportplatz genutzt wurde, verkleinert werden. Auf einer kleineren Teilfläche finden sich entsprechend des ursprünglichen Planungsziels Bäume und Sträucher. Diese sind auf einer Anschüttung (Randwall), die aus belasteten Materialien (Schutt etc.) besteht (Ziffer 4.5 Altlasten) angepflanzt worden. Mit der Vergrößerung der gewerblich nutzbaren Fläche soll einem Ansiedlungsinteresse entsprochen und die Vermarktbarkeit verbessert werden. Südlich angrenzend an diese Erweiterung wird die bisherige Festsetzung der privaten Grünfläche aufgehoben, um eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr für die Realisierung einer Rettungswache festzusetzen. Diese Nutzung ist bereits vorhanden und soll nun planungsrechtlich gesichert werden.

Im Wesentlichen lassen sich die Planungsziele wie folgt zusammenfassen:

1. Erweiterung von Planungsrecht für die Ansiedlung gewerblicher Anlagen und Betriebe,
2. Sicherung der Belange des Immissionsschutzes,
3. Schaffung von Planungsrecht für das Gemeinbedarfsvorhaben „Rettungswache“ und
4. Berücksichtigung der Belange der Klimaanpassung und des Klimaschutzes.

1.3 Ablauf und Begründung des Planverfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplans kann gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgen, da das Planverfahren einer sinnvollen Nachverdichtung dient und die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren vorliegen. Der Geltungsbereich ist rund 24.410 m² groß. Die geplante Gewerbefläche sowie die Gemeinbedarfsfläche sind zusammen 17.048 m² groß. Ausgehend von einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 ist davon auszugehen, dass bei Durchführung des Bebauungsplans eine Fläche von 13.638 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 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor, und bei der Planung sind auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Der Aufstellungsbeschluss wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna am 26.06.2019 gefasst und im Amtsblatt Nr. 4 am 20.02.2020 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 26.02.2020 bis einschließlich 11.03.2020 durch einem Planaushang sowie durch Veröffentlichung der Planunterlagen auf der Webseite der Kreisstadt Unna.

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

2 Planvorgaben

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Änderungsgebiet liegt im östlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Unna Nr. 30, westlich der Hammer Straße im Norden der Kreisstadt Unna. Der Geltungsbereich wird begrenzt

| | |
|-----------|--|
| im Norden | von der Gleisanlage (nördliche Grenze des Flurstücks 254, Flur 10, Gemarkung Unna), |
| im Osten | von der östlichen Grenze der Flurstücke 255 und 254, Flur 10, Gemarkung Unna, |
| im Süden | von der Hammer Straße (südliche Grenze der Flurstücke 205 und 240, Flur 10, Gemarkung Unna) und |
| im Westen | von der Dreherstraße und von dem verbindenden Fußweg zwischen Dreherstraße und Hammer Straße (westliche Grenze der Flurstücke 108 und 205, Flur 10, Gemarkung Unna). |

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 2,4 ha.

2.2 Derzeitige Nutzung

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen größtenteils brach (Sportplatz). Des Weiteren finden aktuell diese Nutzungen statt (siehe auch 1.1):

- Bürgerbegegnungsstätte (eine Anlage für kulturelle und soziale Zwecke),
- Rettungswache / Feuerwehr (Gemeinbedarf),
- Öffentliche Grünfläche und Verkehrsflächen,
- Versorgungsanlage (Wasser).

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).

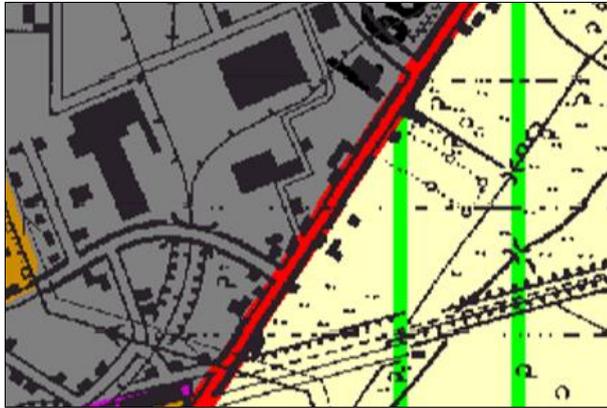


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan 2004

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.

2.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Unna stellt entgegen der geplanten Nutzung den Änderungsbereich als Grünfläche, teilweise mit der Zweckbestimmung Sportplatz, dar.

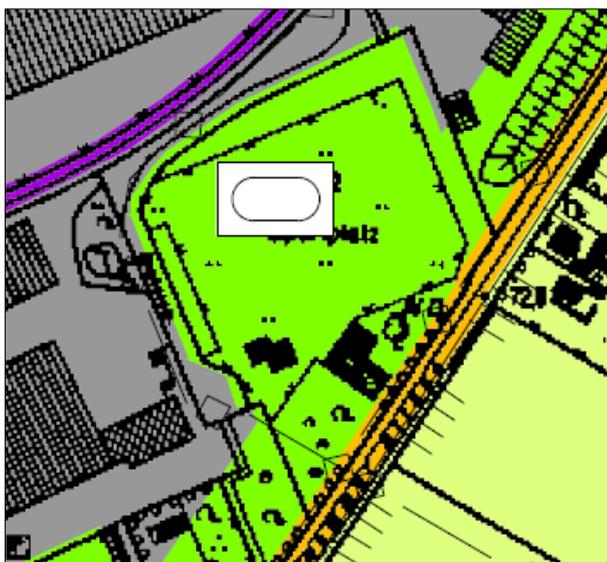


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Unna (2004)

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Daher müssen im Flächennutzungsplan neben Grünflächen gewerbliche Flächen und auch Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt werden. Da vorliegend ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt wird, erfolgt die Anpassung der Darstellung im FNP nach Rechtskraft des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

2.5 Fachplanung - Straßen- und Wegegesetz NRW

Das Straßen- und Wegegesetz Nordrhein-Westfalen legt für Landes- und Kreisstraßen differenzierte Beschränkungen und Genehmigungspflichten für bauliche Anlagen im Nahbereich der Straße fest.

Diese Bestimmungen gelten nicht, wenn das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie die an diesen gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zustande gekommen ist. Die zuständige Behörde „StraßenNRW“ wurde im Verfahren beteiligt. Die Festsetzungen gelten damit als abgestimmt. Sofern eine Befreiung nach § 31 BauGB von den Festsetzungen erfolgen soll, ist eine Beteiligung der Straßenbaubehörde erforderlich.

3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die Änderung des Bebauungsplans Unna Nr. 30 ist bereits im Kapitel 2.1 beschrieben worden. Der rechtsverbindliche räumliche Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Dem Ziel des Bebauungsplans Unna Nr. 30 folgend wird innerhalb des Änderungsbereiches weiterhin ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Eine detaillierte Regelung zur Art der zulässigen Betriebe erfolgt durch die Gliederung der Baugebiete über Festsetzungen zum vorbeugenden Immissionsschutz gemäß Abstandsliste des Abstandserlasses NRW 2007. Darüber hinaus ergänzen Festsetzungen zur Beschränkung bspw. des Einzelhandels und von Vergnügungsstätten die Regelungen des Bebauungsplans. Außerdem wird eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt, um den Standort der Rettungswache planungsrechtlich zu sichern.

3.3 Gewerbegebiete

Das Gewerbegebiet wird um eine Tiefe von ca. 20 m in Richtung Hammer Straße vergrößert, um das Angebot an gewerblich nutzbaren Flächen zu verbessern. Diese Fläche war bislang als private Grünfläche (Immissionsschutzfläche) festgesetzt, die mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen war. Diese Planung ist nur teilweise umgesetzt worden.



Abbildung 4: Luftbild mit Ausschnitt Erweiterung Gewerbegebiet

Zum einen befanden und befinden sich innerhalb dieser Flächen Gebäude (Feuerwehr und ein ehemaliges Bauernhaus mit Nebenanlagen (letzte Nutzung als Notunterkunft), Rettungswache) zum anderen wurde ein Teil der Grünfläche in die Sportplatzfläche mit einbezogen und als Fußballfeld genutzt. Lediglich nördlich der Bebauung wurden Bäume und Sträucher angepflanzt. An dieser Stelle handelt es sich bei dem Untergrund um eine Anschüttung oder einen Wall, der aus Schutt und anderen anthropogene Materialien besteht, die als belastet gelten (Ziffer 4.5 Altlasten). Bei einer Altlastensanierung werden die Bäume entfernt werden müssen. Der Abriss der Notunterkunft ist ebenfalls geplant. Im Zuge dieser Maßnahmen erfolgt einer Neugestaltung der Grünfläche entsprechend der festgesetzten Pflanzvorgaben.

Außerdem wird ein Teil der ehemals als private Grünflächen festgesetzten Flächen östlich der Erschließungsstraße zwischen den baulich nutzbaren Gewerbeflächen und den kommunalen öffentlichen Verkehrsflächen ebenfalls als Gewerbeflächen festgesetzt.

Schank- und Speisewirtschaft, Beherbergungsgewerbe

Zur Steuerung und Förderung der Ansiedlung gewerblicher Nutzungen werden Festsetzungen zur Einschränkung der Zulässigkeitsvoraussetzungen getroffen. In den Gewerbegebieten sind daher die gemäß § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Diese würden aufgrund ihrer höheren Bodenproduktivität zur Verdrängung der für Gewerbegebiete typischerweise vorgesehen Betriebe und Anlagen führen. Sie sind überdies auch in anderen Baugebieten der Kreisstadt Unna zulässig, so dass trotz dieser Einschränkung genügend Realisierungsmöglichkeiten gegeben sind. Ausgenommen davon sind gastronomische Nutzungen als betriebsbezogene Einrichtungen (bspw. Kantinen) sowie Imbissstände bzw. –wagen.

Diese sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig, da sie im Wesentlichen der Versorgung der im Gewerbegebiet Tätigen dienen.

Sexuelle Dienstleistungen, Vergnügungsstätten

Gemäß § 1 Abs. 5 bzw. Abs. 6 BauNVO sind die in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen gewerblich betriebener sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen sowie die die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätte (bspw. Spielhallen), nicht Bestandteile des Bebauungsplanes. Ihr Ausschluss wird als notwendig betrachtet, da diese häufig als Indikatoren für einen bereits eingesetzten oder einen einsetzenden Trading-Down-Prozess gewertet werden. Durch die Ansiedlung dieser Betriebe kann das betreffende Gebiet einen Imageverlust erleiden, der dazu führt, dass sich „klassische“ Gewerbebetriebe nicht mehr im Gewerbegebiet ansiedeln. Zudem sind bspw. Spielhallen regelmäßig in der Lage, einen höheren Kauf- bzw. Mietpreis zu zahlen als andere Nutzungen. Das Boden- und Mietpreisgefüge würde verzerrt und Regelnutzungen der Baugebiete verdrängt werden. Die Folge könnte u. a. eine Verschlechterung der Standortfaktoren für Gewerbe- und Handwerksbetriebe sein. Sie stehen damit dem Planungsziel des Bebauungsplans entgegen.

Werbeanlage

Ebenfalls ausgeschlossen werden Werbeanlagen, die selbständige bauliche Anlagen im Sinne des § 2 BauO NRW sind, sowie Werbeanlagen, die für Fremdwerbung bestimmt sind. Werbeanlagen als selbständige bauliche Anlagen sind z. B. aufgebaute Tafeln oder Türme, die nicht Teil größerer baulicher Anlagen sind (z.B. eines Gebäudes). Die von derartigen Werbeanlagen ausgehende städtebauliche Prägung des Straßenraums ist für die Bereiche der Ortszufahrten unerwünscht, da sie nicht zur Steigerung der Attraktivität beiträgt.

Werbeanlagen, die für Fremdwerbung bestimmt sind, umfassen sämtliche Werbeanlagen, die für Produkte oder Dienstleistungen werben, die nicht am Ort der Werbung angeboten werden, z.B. Werbung für Erfrischungsgetränke an einer gut einsehbaren Stelle der Fassade, ohne dass genau dort dieses Getränk gekauft werden kann. Solche Werbung wird meist besonders auffällig gestaltet, um einen gut frequentierten Ort zur Werbung zu nutzen – und ist daher städtebaulich prägend und wirkt ebenfalls negativ auf das Stadtbild. Da derartige Werbeanlagen eine Art der Nutzung darstellen, können sie nicht durch örtliche Gestaltungsfestsetzungen (mit der Rechtsgrundlage des § 89 Bauo NRW) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB ausgeschlossen werden, sondern nur über FEStsetzungen zur Art der Nutzung.

Mietlager

Mietlager zählen als selbständige Lagerhäuser zu den in einem Gewerbegebiet allgemein zulässigen Nutzungen. Gemäß Kommentar zur Baunutzungsverordnung¹ werden in Lagerhäusern und auf Lagerplätzen Güter unterschiedlicher Art gelagert, wie sie im Wirtschaftskreislauf anfallen und zum Weiterverkauf gelagert oder zum Zwecke der (Weiter-)Verarbeitung oder zum Verbrauch

¹ EZBK/Söfker BauNVO § 8 Rn. 27

zwischenlagert werden. Diese Güter können unterschiedlichster Art und Herkunft, also z.B. Produktionserzeugnisse, Baustoffe, Speditionswaren, Altwaren und Schrott, land- und forstwirtschaftliche Erzeugnisse sein. Davon abweichend ist ein Mietlager, auch Selbstlagerzentrum, Miet-Box, „Selfstorage“ ein Angebot bzw. ein Ort zur Lagerhaltung nicht ständig benötigter Möbel und anderer Dinge. Derartige Lager benötigen zwar oftmals große Flächen, zählen aber nicht zu den definierten Arten gewerblicher Lagerungen und schaffen kaum (keine) Arbeitsplätze. Da sie aufgrund ihres geringen Störungsgrades auch in anderen Baugebieten (z. B. Mischgebiete gem. § 5 BauNVO) zulässig sind und das Gewerbegebiet anderen gewerblichen Nutzungen vorbehalten sein soll, wird festgesetzt, dass diese bauliche Nutzung nicht Bestandteil des Bebauungsplans ist.

Einzelhandel

Vorrangiges Ziel der Planung ist die Sicherstellung der Verfügbarkeit von Flächen für gewerbetypische Nutzungen. Im Plangebiet werden daher gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Auch das Einzelhandelskonzept (EHK) der Stadt Unna² empfiehlt in Kapitel 9.4, in Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen, sofern sich das Kernsortiment aus innenstadt- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten zusammensetzt. Vor dem Hintergrund dieser Empfehlung sind nur ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment zulässig, sofern sie sich in das typische Nutzungsspektrum eines Gewerbegebietes einfügen.

Dazu zählt der Einzelhandel in Form von Kraftfahrzeughandelsbetrieben (bspw. Autohäuser), sofern sie in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einer eigenen Werkstatt stehen. Diese Handelsbetriebe weisen wegen des in der Regel durchaus beachtlichen Werkstattbetriebs zumindest eine gewisse Verwandtschaft zu den Gewerbebetrieben auf, die den Leitnutzungen eines Gewerbegebiets zuzuordnen sind. Ihre Ausnahme von dem generellen Einzelhandelsausschluss stellt damit die Tauglichkeit des Planziels, die Gewerbegebiete für die entsprechenden Nutzungen zu reservieren, nicht in Frage. Nicht unter den Betriebstyp fallen reine Betriebe des Gebrauchtwagenhandels, die vornehmlich auf großen Freiflächen gebrauchte PKW der verschiedensten Marken präsentieren, regelmäßig nicht mit einer Werkstatt verbunden sind und allenfalls untergeordnete bauliche Anlagen - etwa als bloßes Verkaufsbüro - aufweisen.

Die o.g. Ausführungen gelten sinngemäß auch für Werkstattbetriebe mit Verkauf von Motorrädern oder Landmaschinen. Des Weiteren ist Einzelhandel als untergeordneter Bestandteil im betrieblichen Zusammenhang von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben sowie Handwerksbetrieben

² Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Kreisstadt Unna, BBE Handelsberatung GmbH, 07/2019

ausnahmsweise gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulässig. Letztere nur wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet,
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet ist, was mit einer Beschränkung der Verkaufsflächen bis zu einem Anteil von 10 % der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes, maximal jedoch 100 m² Verkaufsfläche sichergestellt werden kann, wenn die angebotenen Hauptsortimente ganz oder teilweise den nachstehend aufgeführten Sortimenten der Unnaer Liste entsprechen:

| WZ 2008 | Bezeichnung |
|--------------------|---|
| aus 47.64.2 | Sportgroßgeräte (u.a. Konditionskraftmaschinen, Fußball- o. Handballtore, Boote), Campingartikel |
| aus 47.54 | elektrische Haushaltsgeräte (nur Großgeräte) |
| 47.52.1 | Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Eisenwaren, Bauartikel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung u. Klimatechnik, Werkzeuge, Spielgeräte für Garten u. Spielplatz, Rasenmäher) |
| 47.52.3 | Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf |
| aus 47.76.1 | Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (u. a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Weihnachtsbäume, Blumenbindereierzeugnisse, Blumenerde, Blumentöpfe) |
| 47.76.2 | zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere) |
| 47.59.1 | Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel |
| aus 47.51 | Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken) |
| aus 47.53 | Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken) |
| aus 47.53 | Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten |
| aus 47.59.9 | Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen) |
| aus 47.59.9 | Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel |
| aus 47.59.9 | sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte) |
| aus 47.78.9 | Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte |
| 45.32 | Kraftwagenteile und -zubehör |

Tabelle 1: Übersicht der nicht-zentrenrelevanten Sortimente (Bezeichnung der Warengruppen gemäß Systematik der Wirtschaftszweige (WZ) des Statistischen Bundesamtes (2008))

Ausnahmen sind ebenfalls für Einzelhandelsbetriebe möglich, die aufgrund ihres Warensortiments und ihrer begrenzten Verkaufsfläche überwiegend der Versorgung der im Gewerbegebiet Tätigen dienen (z. B. Kiosk). Innerhalb des Bebauungsplans UN Nr. 30, 6. Änderung „Heideweg“ gibt es keine Einzelhandelsbetriebe, deren Bestand und Entwicklung mit diesen Festsetzungen gefährdet würde.

Wohnnutzung

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese

Wohnungen für Betriebsleiter und Aufsichtspersonal ziehen, als in der Regel wohnartig ausgeübte Nutzungen, Immissionskonflikte durch Schaffung eines gegenüber der gewerblich Nutzung erhöhten Schutzstatus mit sich. Da beabsichtigt ist, innerhalb des Gewerbegebiets keine zusätzlichen emissionsseitigen Beschränkungen aufgrund der Wohnnutzung vorzusehen, sind Gebäude und Räume für Nutzungen i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Gliederung nach Art der Betriebe / Immissionsschutz

Zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes wird entsprechend der vorliegenden Nutzungen im Umfeld des Plangebietes und den gegebenen Abstandsverhältnissen das Gewerbegebiet in die Teilbereiche **GE 1** und **GE 2** gegliedert.

Gemäß § 1 Abs. 4 bis 6 und 8 BauNVO sind in den Baugebieten **GE 1** und **GE 2** Betriebe, Anlagen und Einrichtungen nur zulässig, wenn die nachfolgend festgesetzten Zulässigkeitsvoraussetzungen erfüllt werden. Grundlage der Festsetzung ist die Abstandsliste des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände“³. Als Bezugspunkte für die Gliederung nach dem Abstandserlass ist die in der Umgebung liegende Wohnbebauung zu beachten. Diese befindet sich im Außenbereich gem. § 35 BauGB, sodass im Ergebnis die Festsetzungen des Bebauungsplans UN Nr. 30 im Wesentlichen übernommen werden.

In dem Gewerbegebiet **GE 1** sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis einschließlich VII (1.500 m- bis 100 m-Klasse, lfd. Nrn. 1 - 221) gemäß der Abstandsliste 2007 (s.o.) sowie Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig. Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Betriebe der Abstandsklasse VII (100 m-Klasse, lfd. Nrn. 200 - 221) zugelassen werden, wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass durch technische, organisatorische oder sonstige Maßnahmen sichergestellt ist, dass keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen für Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter hervorgerufen werden.

In dem als Gewerbegebiet **GE 2** sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis einschließlich VI (1.500 m- bis 200 m-Klasse, lfd. Nrn. 1 - 199) gemäß Abstandsliste 2007 sowie Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig. Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Betriebe der Abstandsklasse V und VI (700 m-Klasse, lfd. Nrn. 23-36) zugelassen werden, sofern sie im Abstandserlass mit (*) gekennzeichnet sind oder der Nachweis erbracht wird, dass durch technische, organisatorische oder sonstige Maßnahmen sichergestellt ist, dass keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen für Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter hervorgerufen werden.

³ Abstandserlass NRW vom 06. Juni 2007, Anlage 1: Abstandsliste 2007, MBl. für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 29 vom 12. Oktober 2007, S. 659 ff.)

Die Festsetzung der Ausnahmen beruht auf der im Abstandserlass angelegten Systematik. Danach ergibt sich bei den mit (*) gekennzeichneten Anlagearten der Abstand ausschließlich oder überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes, basierend auf den Immissionsrichtwerten für „Reine Wohngebiete“. Dieser Abstand darf um eine Abstandsklasse für die gekennzeichneten Betriebe verringert werden, wenn es sich z. B. um allgemeine Wohngebiete in der Umgebung des Plangebietes handelt. Diese Situation liegt auch im Einwirkungsbereich des Bebauungsplans vor, da sich die Einschränkung der Nutzung auf den Schutz von Wohnnutzungen im Außenbereich gem. § 35 BauGB bezieht. Diese werden in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht als Mischgebiete/Dorfgebiete eingestuft. Gemäß Abstandserlass Ziffer 2.2.2.5 ist es daher für die mit (*) gekennzeichneten Betriebe zulässig, die übernächste Abstandsklasse der Festsetzungen zugrunde zu legen. Die Sternchen – Regelung wird nur ausnahmsweise zugelassen, um einen ausreichenden Immissionsschutz im Rahmen der Einzelfallentscheidung gewährleisten zu können.

| Festsetzung | Allgemein zulässig: Abstandsklasse | Mindestabstand zur Wohnbebauung (Außenbereich) | Nicht zulässig: Anlagen u. Betriebe der Abstandsklassen | Ausnahmsweise zulässig gemäß §31 Abs. 1 BauGB |
|--------------------|---|--|---|--|
| GE ₁ | ./. | < 100 m | I – VII (1.500 m - 100 m) | VII Einzelfallprüfung |
| GE ₂ | VII | 100 m | I – VI (1.500 m - 200 m) | Betriebsarten der Abstandsklassen V und VI mit (*) |

Tabelle 2: Übersicht zulässigen/unzulässigen Anlagen u. Betriebe nach Abstandsklassen

3.4 Gemeinbedarfsflächen – Zweckbestimmung Feuerwehr

Die Rettungswache Nr. 9.1 an der Hammer Straße hat eine verkehrstechnisch günstige Anbindung und ist gemäß Rettungsdienstbedarfsplan des Kreises Unna (RdPBI 2017) dauerhaft für die flächendeckende Versorgung des Kreisgebietes erforderlich. Die Kreisstadt Unna plant, an diesem Standort eine größere, bedarfsgerechte Wache zu errichten, da von hier die Abdeckung der zu versorgenden Gebiete innerhalb der Hilfsfristen (8 Minuten in städtischen / 12 Minuten in ländlichen Gebieten) sichergestellt werden kann.

Bislang war diese Fläche als private Grünfläche festgesetzt und stellt sich als eine mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Fläche dar. Im Zuge der Errichtung der Rettungswache werden Bäume entfernt werden müssen. Die Reduzierung des Baumbestandes erfolgt in Hinblick auf das notwendige Maß und unter Berücksichtigung der städtischen Dienstanweisung zum Schutz des eigenen Baumbestandes (Ziffer 4.3), die eine entsprechende Kompensation vorsieht.

Zur planungsrechtlichen Sicherung dieses Vorhabens wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Damit sind

Anlagen, die dem Zweck einer Feuerwehr- bzw. Rettungswache dienen, zulässig.

3.5 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Fläche

Innerhalb der im Änderungsbereich festgesetzten Gewerbegebiete orientieren sich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung am rechtskräftigen Bebauungsplan Unna Nr. 30 und bleiben nicht dahinter zurück. Das Maß der baulichen Nutzung wird in dem rechtskräftigen Bebauungsplan über die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (III), die Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 und die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 bestimmt. Da für Gewerbegebäude andere Raumhöhen gelten als im Wohnungsbau, wird ergänzend zu dieser Festsetzung eine maximale bauliche Höhe von 12 m über einem festgesetzten Höhenbezugspunkt festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird gemessen von dem in der Plankarte angegebene unteren Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante der baulichen Anlage. Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, dürfen die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen um bis zu 1,5 m überschreiten. Aufzugsüberfahrten, Schächte und technische Anlagen und Lüftungseinrichtungen dürfen die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen um bis zu 1,5 m überschreiten, wenn sie nicht mehr als 10 % der Dachfläche einnehmen und mindestens 3 m vom Dachrand entfernt sind. Untergeordnete Bauteile, wie technisch unbedingt notwendige Schornsteine oder Abluftanlagen, dürfen diese Höhe ausnahmsweise überschreiten, sofern eine Überschreitung gemäß den Anforderungen der TA Luft notwendig ist.

Die Festsetzung für überbaubare Grundstücksflächen orientiert sich ebenfalls an der Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans. Die Baugrenzen werden nicht erweitert.

Da es städtebaulich nicht erforderlich ist, wird bei den Flächen für den Gemeinbedarf von der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen abgesehen.

3.6 Verkehrsflächen - Verkehrsgrün

Die Festsetzung der Verkehrsflächen sowie deren Verkehrsgrünflächen werden aus den zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans UN Nr. 30 „Heidestraße“ übernommen. Dazu zählt auch der Fuß- / Radweg, der die Dreherstraße mit der Hammer Straße verbindet.

3.6.1 Einfahrtsbereich

Entlang der Hammer Straße (L665) ist nur ein Einfahrtsbereich für die Gemeinbedarfsläche „Feuerwehr“ zulässig, um die Flüssigkeit des Verkehrs nicht durch eine große Anzahl von Ein- und Ausfahrtmöglichkeiten zu beeinträchtigen.

3.7 Flächen für Versorgungsanlagen (Wasser) / Hauptwasserleitung

Im Plangebiet befindet sich eine Anlage für die Wasserversorgung vom Versorger Gelsenwasser Betriebe, die über eine unterirdische Hauptwasserleitung mit dem Leitungsnetz der Hammer Straße verbunden ist. Über die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Wasser“ Bestandteil des Bebauungsplans. Auch die unterirdische Hauptwasserleitung wird zeichnerisch festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB).

3.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

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

3.9 Grünflächen - Begrünungen

Der Bebauungsplan sieht keine grundsätzlich konzeptionelle Änderung gegenüber dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Unna Nr. 30 vor. Daher werden auch weiterhin Grünflächen festgesetzt. Begrünungsmaßnahmen, wie Pflanzvorgaben werden übernommen und darüber hinaus, aufgrund der zunehmenden Bedeutung von ökologischen Belangen auch in Gewerbegebieten, maßvoll ergänzt. Einige der Festsetzungen zählen bereits zum Standard Unnaer Bebauungspläne.

3.9.1 Private Grünflächen

Entlang der Hammer Straße verbleibt von der ehemals festgesetzten Grünfläche angrenzend an die Hammer Straße ein rund 17 m breiter Streifen (A), der grundsätzlich von Bebauung freizuhalten ist. Dieser ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen und zu unterhalten. Die zu verwendenden Pflanzen und Pflanzqualitäten richten sich nach Pflanzliste 1 und 2 im Anhang zu den textlichen Festsetzungen.

Die privaten Grünflächen auf den Baugrundstücken zwischen Straßenbegrenzungslinie und festgesetzter Baugrenze (B) werden aus städtebaulichen Gründen festgesetzt, um die Räume der unterschiedlichen Nutzungen zu definieren und zu strukturieren. Es sind mit Bäume I. Ordnung im Abstand von 15 m gemäß Pflanzliste 1 (Ziffer 3.9.4) anzupflanzen. Dazwischen sind Sträucher der Pflanzliste 2 zu pflanzen.

3.9.2 Stellplätze

Bei Neuanlage und Änderung von Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen soll je 5 Stellplätze ein Baum angepflanzt werden, um so größere Stellplatzanlagen besser in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden, eine höhere Durchgrünung des Plangebietes sicherzustellen und somit das Erscheinungsbild des Gesamtgeländes aufzuwerten. Dazu trägt auch die Begrünung der Pflanzbeete/-flächen unter den Bäumen mit Rasen und/oder Sträuchern bei.

3.9.3 Pflanzvorgaben für das Gewerbegebiet

Um eine ansprechende Gestaltung der Gewerbegebiete zu sichern sowie einen möglichst hohen Durchgrünungsgrad der gewerblichen Bauflächen zu erzielen, wird durch textliche Festsetzung geregelt, dass je 500 m² versiegelter Fläche ein standortgerechter Laubbaum I. oder II. Ordnung zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten ist. Pro Baum ist dazu ein unversiegelter Pflanzbereich von mindestens 9 m² vorzusehen. Die Bäume sind fachgerecht in ausreichend große Baumgruben mit geeignetem Pflanzsubstrat zu pflanzen und mit einer geeigneten Anbindung zu sichern. Die Flächen unter den Bäumen sind mit Rasen einzusäen oder mit standortgerechten Sträuchern (gemäß Pflanzliste 4) zu bepflanzen. Die Maßnahmen sind innerhalb von 2 Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung fertig zu stellen.

Ferner soll der Artenreichtum innerhalb des Gebietes dadurch gefördert werden, dass auf mindestens 50 % der nicht überbauten oder versiegelten/befestigten Grundstücksfläche eine artenreiche, extensive Magerwiese angelegt wird. Die Mahd soll maximal zweimal jährlich erfolgen. Weiterhin sind auch Abfallsammelbehälter oder Plätze sowie Lagerplätze mit einem festen Sichtschutz mit einer zusätzlichen Begrünung zu umgeben, sodass sie von außerhalb des Standortes nicht einsehbar sind.

3.9.4 Pflanzliste

Die Pflanzvorgaben werden im Wesentlichen aus dem Bebauungsplan Nr. 30 übernommen und geringfügig aktualisiert. Aufgrund der klimawandelbedingten Zunahme trockener und heißer Perioden werden zukünftig besondere Ansprüche an die anzupflanzenden Baum- und Straucharten gestellt. Zur Unterstützung der Pflanzengesundheit und des Pflanzenwachstums sind optimale Standortbedingungen, insbesondere durch Herstellung und Erhaltung ausreichend großer Pflanzkuhlen und gute Durchwurzelungsmöglichkeiten, sicherzustellen.

Pflanzliste 1

Bäume I. Ordnung:

Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 18-20
Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Hochstamm, 4x verpflanzt, StU 18-20
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 18-20
Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 18-20
Winter-Linde (*Tilia cordata*), Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 18-20
Esskastanie (*Castanea sativa*), Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 18-20

Bäume II. Ordnung:

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 16-18
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 16-18
Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 16-18

Pflanzliste 2:

Sträucher, standortgerecht:

Blut-Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Sträucher, 2x verpflanzt, 60-100
Haselnuss (*Corylus avellana*), Sträucher, 2x verpflanzt, 60-100
Zweiggriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Sträucher, 2x verpflanzt, 60-100

Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Sträucher, 2x verpflanzt, 60-100
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Sträucher, 2x verpflanzt, 60-100
Wasser-Schneeball (*Viburnum opulus*), Sträucher, 2x verpflanzt, 60-100
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Sträucher, 2x verpflanzt, 60-100

3.9.5 Dachflächenbegrünung

Neben der Begrünung von Freiflächen gewinnt die Begrünung von Dächern zunehmend an Bedeutung. Die Vorteile für das kleinräumige Klima sind erwiesen. Dachbegrünungen wirken diesbezüglich ausgleichend zu den stark versiegelten Flächen in Gewerbegebieten, indem Niederschläge für die Pflanzen genutzt werden und im Substrat gespeichert werden. Neben stärkeren Verdunstungseffekte, wird die Niederschlagsmenge reduziert und gedrosselt dem Abwasser zugeführt. Dachbegrünungen wirken überdies isolierend und schützen die Dachhaut vor äußeren Einflüssen. Gerade in Gewerbegebieten überwiegt der Anteil von Gebäuden mit sehr großen Flachdächern. Flachdächer und flach geneigte Dächer werden im Regelfall mit Materialien eingedeckt, die unerwünschte Nebeneffekte haben, wie z. B. starke Aufheizung im Sommer oder sofortiges Abfließen von Niederschlagswasser. Am wirkungsvollsten und mit dem geringsten Aufwand kann dem durch eine Begrünung solcher Dächer begegnet werden. Zur Förderung einer klimagerechten Bauweise, zur artenschutzgerechten Gestaltung und zur Regenwasserrückhaltung von Gebäuden sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° als Gründächer auszubilden. Sie sind extensiv dauerhaft zu begrünen.

Von der Begrünungspflicht ausgenommen werden Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden.

Von dieser Regelung ausgenommen werden Hallen als Gebäude mit einem überwiegend nicht weiter unterteilten Innenraum, bei denen aufgrund ihrer Leichtbauweise (z. B. Trapezblech) eine Dachbegrünung wegen der statischen Mehrlast wirtschaftlich unzumutbar ist.

Hinsichtlich der Dachbegrünung wird auf die FLL - Dachbegrünungsrichtlinie (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“ (www.fll.de)) in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

3.10 Anlagen zur Solarenergienutzung

Solarenergie kann mit solarthermischen Anlagen zur Wärmeerzeugung oder mit photovoltaischen Zellen (Solarzellen) zur Stromerzeugung genutzt werden und auf diese Weise den Verbrauch fossiler Energien und damit den CO₂-Ausstoß verringern. Die Wärmeerzeugung wird auf Grund der sommerlichen Strahlungsenergie i.d.R. zur Wassererwärmung eingesetzt – eine für die Heizung wirksame solarthermische Anlage muss wegen der im Winter stark verminderten Sonneneinstrahlung um ein Vielfaches größer ausgelegt werden. Der Wirtschaftlichkeitsvergleich zwischen einer photovoltaischen und einer

solarthermischen Anlage fällt heute i.d.R. deutlich zugunsten der Photovoltaik aus. Von daher konzentrieren sich die folgenden Überlegungen auf Photovoltaik.

Das Fraunhofer Institut für Solare Energiesysteme (ISE) bestätigt in seinem Jahresbericht 2019, dass Photovoltaik auch unter Einrechnung des Produktionsaufwandes einen relevanten Beitrag zur Senkung des CO² Ausstoßes leistet.

Die Einsatzmöglichkeiten von Photovoltaik haben sich in den letzten Jahren kontinuierlich verbessert:

- Die geringe zusätzliche Flächenbelastung von 15 – 25 kg ist in der Regel in der Statikreserve des Daches enthalten oder lässt sich mit wenig Aufwand herstellen.
- Die Wirtschaftlichkeit hat sich auf Grund fallender Modulpreise und steigender Energiepreise im Eigenverbrauch in Verbindung mit den marktabhängigen Einspeisevergütungen verbessert und lässt Amortisationszeiten von 8 - 12 Jahren auch unter suboptimalen Bedingungen (Ost-West-Ausrichtung, ungünstige Dachneigung) zu.
- Es besteht auch die Möglichkeit, die Dachfläche zu verpachten und den Bau und Betrieb der Solaranlage durch Dritte (wie z.B. die Stadtwerke Unna GmbH) vornehmen zu lassen.

Der Bebauungsplan setzt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB fest, dass innerhalb des Gewerbegebietes bei der Errichtung von Gebäuden mindestens 30 % der Dachflächen mit Anlagen zur Solarenergienutzung auszustatten sind. Die mindestens zu errichtende Fläche kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlage errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche errichtet wird, die 30 % der Dachflächen auf dem Baugrundstück entspricht. Ob hierbei Photovoltaikanlagen oder Anlagen der Solarthermie eingesetzt werden, wird nicht vorgegeben.

Von der Festsetzung soll befreit werden, wenn ihre Durchführung zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde, z.B. wenn keine Anlagenkonfiguration vom Eigentümer oder Dritten wirtschaftlich durchführbar ist.

Die Gemeinbedarfsfläche ist von dieser Regelung ausgeschlossen, da der relativ dichte Baumbestand die Nutzung der Solarenergie unwirtschaftlich einschränkt.

3.11 Örtliche Bauvorschriften

3.11.1 Einfriedungen

Es besteht überwiegend der Bedarf, Gewerbegrundstücke zum Schutz vor unbefugtem Zutritt einzufrieden. Um diesen Bedarf gerecht zu werden, soll die Errichtung von Einfriedungen, insbesondere entlang der L 665, geregelt werden. Einfriedungen der gewerblich genutzten Flächen sind, sofern sie einen Mindestabstand von 20 m zur Landstraße L665 bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

3.11.2 Werbeanlagen

Um gestalterisch aufdringliche Werbung und deren negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren oder zu vermeiden, sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Eine Ausnahme davon sind Sammelhinweiswerbeanlagen zur Orientierung von Gewerbebetrieben der näheren Umgebung, da diese einen Bezug zum Gewerbegebiet, bzw. zur Stätte der Leistung haben.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Traufhöhe um höchstens 1 m überschreiten; Leuchtschilder, Lichtwerbung, Werbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (Schriftflächen) sind unzulässig. Die Gesamtumrissfläche der Werbeanlagen darf maximal 5 % der Fassadenfläche umfassen.

Die Regelungen zu Werbeanlagen sollen dazu beitragen, übermäßigen „Werbewildwuchs“ einzuschränken.

Im Übrigen ist das Straßenrecht zu beachten: Werbeanlagen sind gemäß § 25 und §28 StrWG NRW im 20 m Bereich zur Landesstrasse nicht erlaubt. Im 20 - 40 m-Bereich bedürfen diese der Zustimmung des Straßenbaulastträgers der Landesstraße.

3.11.3 Fahrradstellplätze

Gemäß § 48 Bauordnung NRW ist eine notwendige Anzahl von Abstellplätzen für Fahrräder herzustellen. Das Baugebiet ist durch die unmittelbare Nähe zum Radweg A3 gut und sicher zu erreichen. Daher ist zu erwarten, dass Zu- und Abgangsverkehr auch mittels dem Fahrrad erfolgen wird. Dazu den Umstieg vom motorisierten Verkehr auf das Fahrrad erleichtern, trägt auch die Bereitstellung sicherer, vor Witterungseinflüssen geschütztes Abstellmöglichkeiten bei.

Die Fahrradabstellplätze müssen so hergestellt sein, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig, über Rampen oder Aufzüge verkehrssicher und leicht erreichbar sind, einen sicheren Stand (bspw. mit Anlehnbügel) und die Sicherung gegen Diebstahl (Anschliebmöglichkeit für den Fahrradrahmen) ermöglichen, einzeln leicht zugänglich, gut einsehbar und beleuchtet sind und Fahrrädern einen Schutz gegen Witterung bieten.

4 Umwelt

4.1 Umweltbericht und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

4.2 Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung, wurde vom Büro Stelzig Ende 2019 bzw. Anfang 2020⁴ durchgeführt, um Informationen über das Vorkommen planungsrelevanter Arten und der Wirkfaktoren zu erhalten. Es wurde überprüft, ob die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei der Umsetzung der Planung ausgelöst werden können. In Folge der Umsetzung des Bebauungsplans sind folgende potentielle Wirkungen zu erwarten:

- *Bau- und abrissbedingte Wirkungen*

Durch den Einsatz von Maschinen und Baufahrzeugen kann es zur Tötung von wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten kommen und damit zur Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sowie zum Verlust von Lebensstätten und somit zur Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kommen oder es können durch den Einsatz von Baumaschinen verschiedene Störreize, insbesondere Lärm- und Lichtimmissionen auftreten, die zur Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung) führen können.

- *Anlagenbedingte Wirkungen*

Die Versiegelung von Flächen kann zu einer dauerhaften Zerstörung von Lebensräumen planungsrelevanter Arten führen. Dadurch kann es zur Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Beschädigung und Zerstörung von Lebensstätten) kommen. Lichtimmissionen durch Beleuchtungsanlagen des Gewerbegebietes können zur Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG führen, indem streng geschützte Arten z.B. bei ihrer Fortpflanzung erheblich gestört werden. Der Flächenverlust kann dazu führen, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht erhalten bleibt (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Durch Gebäude mit großen Fensterfronten kann es zu Vogelschlag und dadurch zur Tötung von wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten kommen und damit zur Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG.

- *Betriebsbedingte Wirkungen*

Betriebsbedingt können z.B. durch zusätzlichen Verkehr wildlebende Individuen der besonders geschützten Arten getötet werden (Verbotstatbestand nach §44 Abs. 1 Nr. 1). Betriebsbedingt können verschiedene Störreize durch Verkehr oder Personen sowie Lärm- und Lichtimmission auftreten, die zur Erfüllung der Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung) führen können.

Gemäß Potentialeinschätzung können sieben Säugetierarten (gebäude- bzw. baumbewohnende Fledermausarten) und neun Vogelarten (Sperber, Mehlschwalbe, Turmfalke, Rauchschwalbe, Feldsperling, Girlitz, Waldkauz, Schleiereule und Star) im Plangebiet bzw. in dessen Wirkraum vorkommen. Bei der Begehung am 15.01.2020 wurde daher besonders auf für diese Arten relevanten Strukturen, Nester und Spuren, geachtet.

⁴ Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Projektnummer 1140, Büro Stelzig, Soest, Februar 2020

Demnach können artenschutzrechtliche Konflikte für die potentiell vorkommenden Fledermausarten ausgeschlossen werden. Ebenfalls kann eine Betroffenheit der zuvor als potenziell vorkommend eingeschätzten Vogelarten ausgeschlossen werden.

Da über die planungsrelevanten Arten hinaus alle europäischen, wildlebenden Vogelarten besonders geschützt sind und ihre Fortpflanzungsstätten dem Schutzregime des § 44 BNatSchG unterliegen, müssen die entsprechenden Zugriffsverbote auch auf die nicht planungsrelevanten Vogelarten (allgemeine Brutvogelfauna) angewendet werden. Um individuelle Verluste durch den Abriss und die Gehölzfällungen zu vermeiden, ist eine Bauzeitenregelung einzuhalten.

Um eine Störung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aller Brutvögel zu vermeiden, müssen der Abbruch von Gebäuden oder baulichen Anlagen, die Fällung von Gehölzen und alle abrissvorbereitenden Maßnahmen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden.

Außerdem sind laut § 39 BNatSchG im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen zulässig. Bei zwingender Abweichung vom Verbot muss im Vorfeld eine Kontrolle der betroffenen Gehölzbestände durch einen Experten erfolgen, um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sicher auszuschließen. Darüber hinaus ist die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde notwendig.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen) sind nicht erforderlich. Zur Förderung der Artenvielfalt werden aber unterstützende Maßnahmen empfohlen. Als Ausgleich für die in den zu fällenden Gehölzen befindlichen Nester der allgemeinen Brutvogelfauna wird empfohlen drei Nisthöhlen oder Nischenkästen für Kleinvögel im Plangebiet bzw. dessen nahem Umfeld aufzuhängen. Um für die Fledermäuse einen Ersatz für die wegfallenden Tagesverstecke am Abrissgebäude zu schaffen, wird empfohlen drei Sommerquartier-Kästen im Plangebiet oder dessen näherem Umfeld aufzuhängen. Geeignete Orte zur Anbringung wären das Gerätehaus der Feuerwehr oder die Gehölzstrukturen, die östlich am Plangebiet, parallel zur Hammer Straße verlaufen. Der Empfehlung wird gefolgt und als Maßnahme zum Schutz der Natur festgesetzt.

Die Beleuchtung des geplanten Gewerbegebietes könnte sich störend auf nachtaktive Insekten und Fledermäuse auswirken. Durch die meist hohen Temperaturen an Außenlampen erleiden nachtaktive Fluginsekten, die vom Licht angelockt werden, häufig Verbrennungen, werden getötet oder es besteht die Gefahr, dass das künstliches Licht ihren natürlichen Lebensrhythmus empfindlich stört.

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 Beleuchtung. Von einer Beleuchtung in Fledermaushabitaten ist demnach generell abzuweichen.

Das Licht von Natriumdampf-Hochdrucklampen ohne UV-Anteil erscheint Insekten dunkler. Denn gegenüber gelb-orangefarbenen und roten Spektralanteilen im Licht sind sie nahezu unempfindlich; der Insektenanflug wird durch den Einsatz von Lichtquellen mit warmen Lichtfarben also vermindert. LEDs gilt dank der nicht vorhandenen UV-Strahlung ebenfalls als insektenfreundlich.

Für die Außenbeleuchtung der Grundstücksflächen entlang der Grünflächen sind daher zum Schutz nachtaktiver Tiere (Fledermäuse, Insekten) vor Lichtimmissionen nur mit dem Lichtstrahl nach unten gerichtete Natriumdampf/Hochdrucklampen (Gelblichtlampe) oder Natriumdampf-Niederdrucklampen (monochromatische Gelblichtlampe) oder warm-weiße LED-Leuchten (light-emitting diode), die nach oben abgeschirmt sind, zulässig.

4.3 Baumschutz

Im Plangebiet werden weder geplante noch zu erhaltende Baumstandorte festgesetzt. Aufgrund der Pflanzvorgaben des Ursprungsbebauungsplans befinden sich im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans ca. 40 Bäume. Der Baumbestand auf der als Grünfläche festgesetzten Fläche bleibt erhalten. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird ein Teil des Baumbestandes für die neue Rettungswache gerodet werden müssen. Gleiches gilt für den Baumbestand nordöstlich des abzureißenden Hofgebäudes, wenn hier eine gewerbliche Nutzung erfolgt.

Bäume auf öffentlichen Grundstücken sind gemäß der „Dienstanweisung zum Schutz des eigenen Baumbestandes der Kreisstadt Unna vom 24.04.2015“ geschützt. Die so geschützten städtische Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und vor Gefährdung zu bewahren. Geschützt sind insbesondere Bäume ab einem Stammumfang von mindestens 80 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden (geschützte Bäume). Ausnahmen und Befreiungen können unter bestimmten Voraussetzungen genehmigt werden, sofern der Unterausschuss nach vorheriger Beteiligung der Baumschutzkommission dem Vorhaben zustimmt. Im Rahmen der Bauausführung der neuen Rettungswache (Fläche für Gemeinbedarf) und der Entfernung des Randwalls wird demzufolge die Baumschutzkommission zu beteiligen sein.

4.4 Klimaschutz

Was Wissenschaft und Forschung vor 15 bis 20 Jahren als Folgen des CO₂-Anstiegs in der Atmosphäre zunächst angedeutet, dann immer stärker ange-mahnt haben, hat sich inzwischen für jedermann fühlbar tatsächlich eingestellt. Sind Hitze und Trockenheit nur die unmittelbaren Folgen der laufenden Klima-veränderung, so sind die mittelbaren Verwerfungen in Fauna und Flora, Land-wirtschaft und Forstwirtschaft sowie in der Lebensgemeinschaft der Menschen noch nicht abschließend überschaubar.

Im Jahr 2019 wurde von der Bundesregierung im Klimaschutzprogramm 2030 das nächste Etappenziel 2030 - Einsparung von 55 % der CO₂Emissionen gegenüber 1990 - 2030 bestätigt und mit weiteren Maßnahmen belegt, die neue Handlungsmöglichkeiten auch für die kommunale Ebene eröffnen.

Die wissenschaftlich und politisch übergreifende Zielsetzung, die Erwärmung des Weltklimas auf max. 1,5 °C zu begrenzen ist deshalb von enormer Bedeutung, um weitere Kipppunkte des Klimas zu vermeiden: Sollten die Dauerfrostgebiete der Tundra und der Pole durch die Klimaerwärmung zum Auftauen gebracht werden, würde sich der Prozess der Klimaerwärmung durch Freisetzung von klimaschädlichem Methan in einem unabsehbaren Ausmaß weiter beschleunigen.

Angesichts der globalen Dimensionen hat sich die Kreisstadt Unna ihrer Verantwortung für dieses Thema bereits frühzeitig gestellt. Im Jahr 2012 wurde das Strategiekonzept Klimawandel vom Rat der Kreisstadt Unna verabschiedet, in dem umfassend Probleme und Handlungsfelder aufgezeigt sind. Zugleich wurde im selben Jahr die Teilnahme am European Energy Award (EEA) beschlossen, um Energieeinsparungspotentiale zu ermitteln und auszuschöpfen. Zuletzt wurde im Jahr 2019 das energiepolitische Arbeitsprogramm des EEA für die nächsten Jahre sowie die Fortschreibung des Strategiekonzeptes Klimawandel auch mit Hilfe zusätzlichen – geförderten – Personaleinsatzes beschlossen. Zielsetzung der Stadt ist - analog zur Bundeszielsetzung - die Minderung des CO₂-Ausstosses um 55 % für den Zeitraum 1990 bis 2030 bzw. um 25 % für den Zeitraum bis 2030; dies entspricht einer Zielgröße von rd. 5,5 t CO₂ je Einwohner im Jahr 2030.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gibt es eingeschränkt Möglichkeiten, aktiv die Belange des globalen Klimawandels zu befördern. Dies gilt insbesondere für die Angebotsplanung von Gewerbegebieten, deren spätere Nutzung noch nicht bestimmt ist und in denen auch z. B. detaillierte Baukörperfestsetzungen zur Vermeidung von Verschattungswirkungen ausfallen. Es werden für den vorliegenden Bebauungsplan die Festsetzungen jedoch so gewählt, dass bei den konkreten Bauvorhaben die Aspekte des globalen Klimaschutzes durch die Bauherren zu berücksichtigen sind.

Die CO₂ Reduktion ist wesentlich zur Begrenzung des Klimawandels. Dazu kann der Einsatz regenerativer Energien zur Stromerzeugung und zur Gebäudeheizung beitragen. Entsprechend trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu Anlagen zur Solarenergienutzung (s. Abschnitt 3.10).

Darüber hinaus kann die Vermeidung von motorisiertem Verkehr durch die Erhaltung von Angeboten des öffentlichen Nahverkehrs und eine Verbesserung der Nutzungsbedingungen verbessert werden. Die Förderung des Fahrradverkehrs ist ebenfalls relevant für die Vermeidung von Verkehr mit Verbrennungsmotoren (s. Abschnitt 3.11.3, 5.3.1).

Da mit diesen Maßnahmen nur eine Begrenzung des Klimawandels erreicht werden kann, gewinnen Maßnahmen zur Klimaanpassung zunehmend an Bedeutung. Die Festsetzungen zur Dachbegrünung und Begrünungsmaßnahmen

auf den Freiflächen dienen der Verbesserung der mikroklimatischen Situation vor Ort. Die durch die Vegetation bewirkte erhöhte Verdunstungsrate kann in den Sommermonaten zu einer Verringerung der Temperaturen beitragen. Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen schaffen schattige Bereiche, die die Aufenthaltsqualität im Freien bei hohen Außentemperaturen verbessern (s. Abschnitt 3.9).

4.5 Boden und Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind drei eingetragene Altlastenverdachtsflächen (19/1165, 19/1166, 19/1301) vorhanden. Daher war eine Überprüfung des Grundstücks hinsichtlich der Altlastensituation durchzuführen. Der Baugrund wurde ebenfalls begutachtet. Beide Untersuchungen wurden von der KIB Unna GmbH durchgeführt.⁵

Baugrund

Bei der Erkundung der Untergrundverhältnisse wurden Boden- und Auffüllungsschichten mit unterschiedlich starken Mächtigkeiten aufgefunden. Bis zu einer Stärke von 0,80 m bis 1,10 m handelt es sich um umgelagerten organischen Oberboden. Innerhalb des Oberbodens wurden Lagen von Drainagekies aufgefunden. Die Hauptbestandteile des Oberbodens sind Schluff und Feinsand. Bei der Schichteinheit 2 handelt es sich um feinsandigen Schluff in weicher – halbfester Konsistenz. Die Materialien liegen überwiegend in einem wassergesättigten Zustand vor. Erst ab einer Tiefe von 2,00 m unter Geländeoberkante (GOK) hat der Boden einen Verdichtungsgrad, der eine ausreichende Tragfähigkeit erwarten lässt. Da der Oberboden und die weichen Böden damit nicht zur Lastabtragung von Bauwerkslasten geeignet sind, werden aufwendige Gründungsmaßnahmen erforderlich. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Gemäß Untersuchungsergebnis ist darüber hinaus mit aufstauenden Sickerwasser zu rechnen. Die Bauausführung ist dementsprechend anzupassen.

⁵ Baugrunduntersuchung / Gründungsberatung, Projektnummer 5900, KIB GmbH Unna, 28.02.2020
Bodenuntersuchungen Altlastenerkundung, Projektnummer 5900, KIB GmbH Unna, 07.01.2020

Altlasten

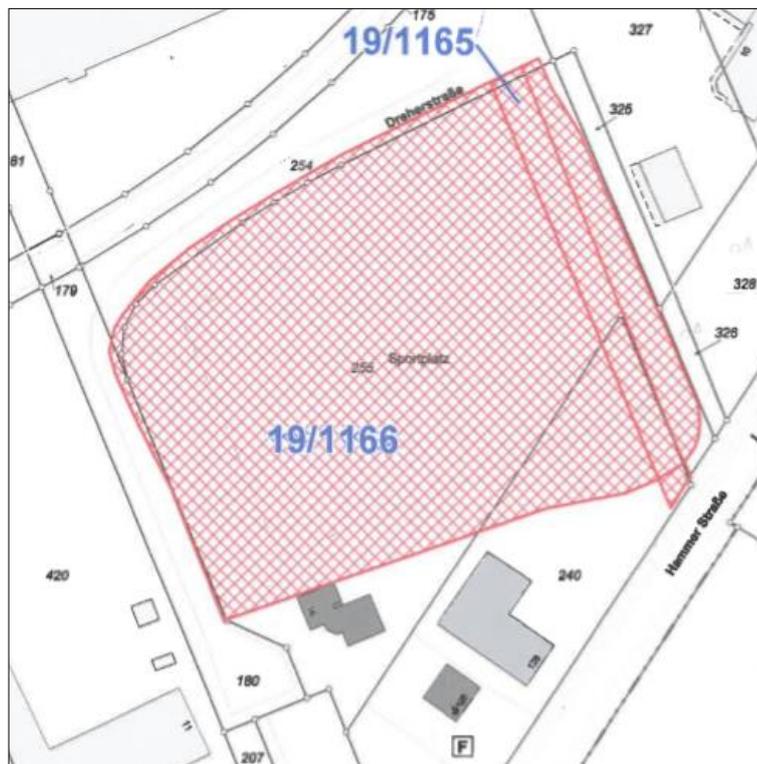


Abb. 5: Altablagerungen im Bereich des Bebauungsplanes Unna Nr. 30, 6. Änderung

Neben der Tragfähigkeit des Bodens wurden Altablagerungen erkundet. Die Altlastenverdachtsfläche 19/1166 umfasst die Basisaufschüttung des Sportplatzes. Ferner verläuft als schmaler Streifen annähernd in Nord-Süd-Richtung im östlichen Bereich der Flurstücke 255 und 240 der südliche Teilbereich der Altlastenverdachtsfläche 19/1165. Es handelt sich hierbei um einen verfüllten Graben. Außerdem wurde nördlich des Gebäudes Hammer Straße 128 ein Randwall untersucht, da man dort ebenfalls anthropogen belastete Böden vermutete. Die beiden Altlastenverdachtsflächen sowie der aufgeschütteter Teilbereich (Randwall) wurden zunächst mittels 11 Schürfen und 2 Rammkernsondierungen untersucht. Es konnten im Bereich der Basisaufschüttung relativ homogene Verhältnisse angetroffen werden. Die Fläche wurde für die Sportplatznutzung aufbereitet und mit einem Drainagensystem versehen. Vereinzelt wurden Bereiche mit mächtigeren Auffüllungen erkannt (u.a. Schurf 5, 9 und 10). Diese Schürfe finden sich z.T. im Bereich des Grabens (19/1165). Als anthropogene Nebengemengeanteile konnten teilweise Ziegel, Bauschutt, Asphalt, Glas und Schlacken erkannt werden.



Abbildung 6: Position der Schürfe im Untersuchungsbereich (KIB Unna GmbH)

Zu den Verdachtsflächen 19/1166 und 19/1165

Die durchgeführten chemischen Untersuchungen der Verdachtsflächen 19/1166 und 19/1165 zeigten keine Überschreitungen der Prüfwerte der Bundesbodenschutzgesetzgebung für eine gewerblich, industrielle Nutzung. Sofern hier keine Entfernung und Abfuhr des Oberbodens vorgesehen ist, sind damit derzeit keine Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

Allerdings wies zunächst eine Mischprobe stark erhöhte Gehalte an Schwermetallen (Kupfer und Zink) auf, sodass der Boden abfallrechtlich bis zur Stufe Z2 einzustufen ist. Um diesbezüglich genauere Erkenntnisse zu gewinnen, wurden am Entnahmeort dieser Mischprobe 10 Einzelproben entnommen und analysiert. Die chemische Analyse am 12.05.2020 vom Institut Fresenius bestätigt, dass der Boden überwiegend als Z0 einzustufen ist und in einem deutlich geringeren Umfang Teilbereiche die Qualität Z1 hätten. Ursache dieser unterschiedlichen Ergebnisse sind die unspezifische Untersuchung mittels Mischproben, die vor allem Anhaltspunkte für mögliche Belastungen geben können. Die Einzelproben sind genauer, sodass die im ersten Teil der Untersuchung vermutete Verunreinigung wahrscheinlich nur punktuell ist und eine Altlastenproblematik für den Bereich des ehemaligen Sportplatz auch bezüglich der Oberbodenentsorgung insgesamt nicht vorliegt.

Die abfallrechtliche Einordnung ist erforderlich, weil der Oberboden nicht tragfähig ist und ein Bodenaustausch für eine sachgerechte Gründung erforderlich wird. Der Oberboden besteht aus organischen Material, welches Feuchtigkeit/Wasser bis zum tieferliegenden Schluff durchlassen würde. Dieser wird im Kontakt mit Wasser weich, so dass erst ab einer tiefen Bodenschicht eine Tragfähigkeit gegeben ist. Der Wiedereinbau des Bodens ist auf Grund seiner

Beschaffenheit nicht zielführend. Eine gutachterliche Begleitung ist abfallrechtliche erforderlich, da Teile des Bodens als Z 1 eingestuft sind.

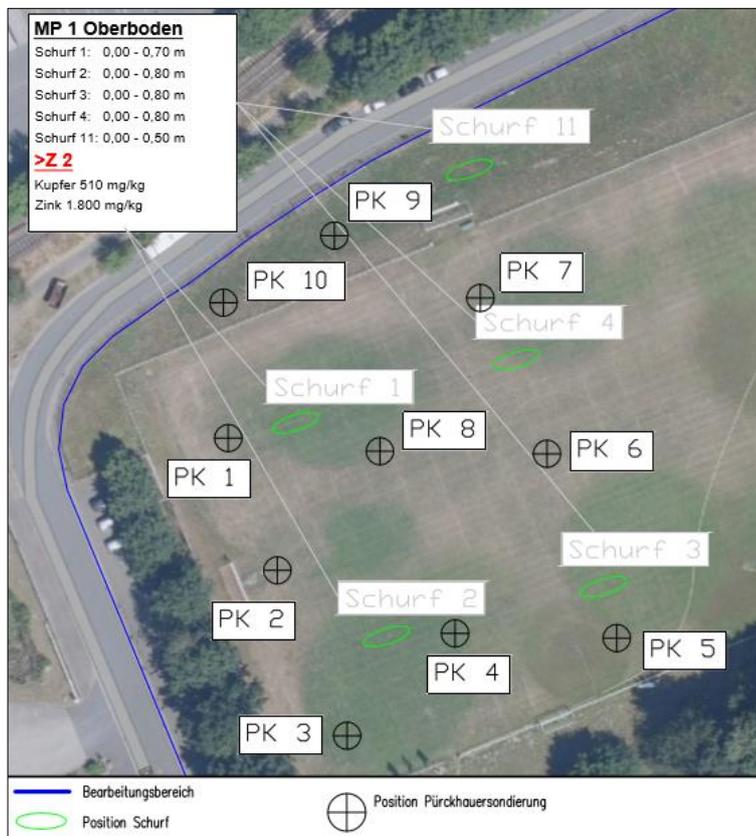


Abbildung 7: Positionen Schürfe und Prückhauersondierungen (KIB Unna GmbH)

Zum Randwall (19/1301)

Der Randwall besteht aus heterogenen Schüttungen, die eine abschließende Untersuchung derzeit erschweren. Bei der Aufschüttung handelt sich um belastetes Material, wozu aufgrund der Art der Lagerung bislang keine genaueren Informationen gewonnen werden können.

Aus abfallrechtlicher Sicht ist darauf hinzuweisen, dass der Randwall sowie dessen Basis nach derzeitigem Kenntnisstand LAGA-Boden-Einbauklassen bis Z2 (TR 2004) aufweist. Aufgrund der Inhomogenität des Materials sind in diesem Bereich weitere Untersuchungen erforderlich. Anfallendes Aushubmaterial mit einer Einstufung >Z2 ist auf dem Gelände nicht wiedereinbaufähig und einer ordnungsgemäßen, fachgerechten Entsorgung zuzuführen.

Im Vorfeld aller baulichen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ist eine Abstimmung mit der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden erforderlich.

Neben der Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan regeln textlichen Festsetzungen, den aus den Untersuchungsergebnissen folgenden Handlungsbedarf, insbesondere bezüglich des zu entsorgenden Bodenaushubs.

4.6 Immissionssituation

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Hammer Straße (L 665). Die Hammer Straße zählt mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von 11.264 Kfz/d zu den sehr stark befahrenen Straßen in Unna und zu den Straßen die Bestandteil der Lärmaktionsplanung gem. § 47 BImSchG sind. Es liegen somit Aussagen zur Ausbreitung des Straßenverkehrslärms vor (Umgebungs-lärmkarten). Demnach werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Gewerbegebiet, 65 dB(A) tags- bzw. 55 dB(A) nachts, nicht überschritten.

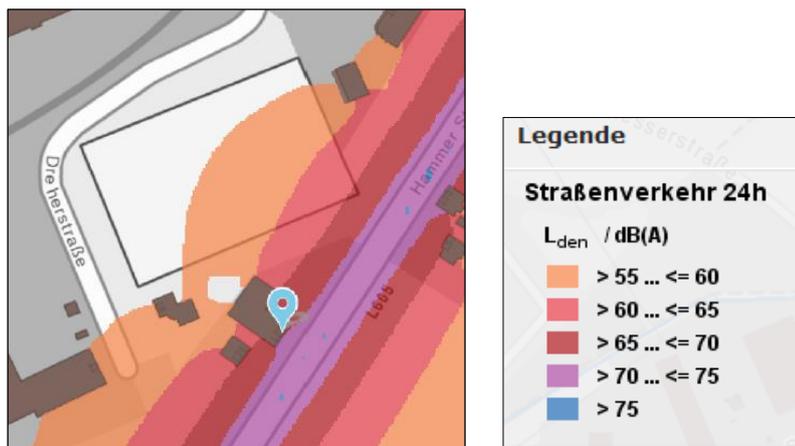


Abbildung 8: Ausbreitung Straßenverkehrslärm L_{den} (24 h) nach EU-Umgebungslärmrichtlinie

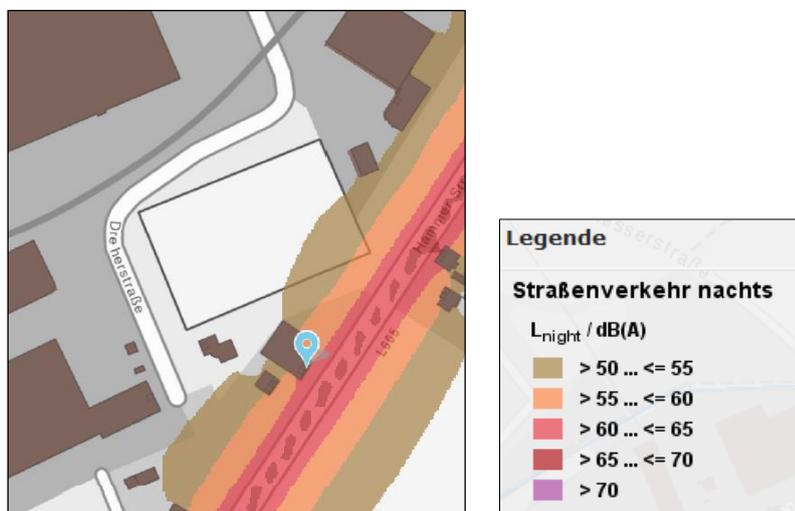


Abbildung 9: Ausbreitung Straßenverkehrslärm L_{night} (nachts) nach EU-Umgebungslärmrichtlinie

Die voraussichtliche Lärmbelastung der Gemeinbedarfsfläche ist insgesamt höher. Für die geplante Rettungswache sind, um gesunde Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, ggfs. architektonische Lösungen zum Lärmschutz in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren erforderlich.

Für eine in der Planung zu berücksichtigende Belastung des Plangebietes durch andere Immissionen (z. B. Luftschadstoffe, Stäube, Strahlen oder ähnliches) liegen keine Anhaltspunkte vor.

5 Realisierung der Planung / Sonstige Belange

5.1 Bodenordnung

Für die Planrealisierung sind keine Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich.

5.2 Technische Ver- und Entsorgung

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird das Gewerbegebiet geringfügig vergrößert und erstmals eine Gemeinbedarfsfläche neu festgesetzt. Damit wird nur ein vergleichsweise kleiner Teilbereich des Ursprungsplans geändert, so dass das bisherige Ver- und Entsorgungssystem nicht geändert werden soll. Darüber hinaus besteht der Baugrund überwiegend aus schwach durchlässigem Löß (Schluff)⁶. Für die Beseitigung des Niederschlags- und Schmutzwassers ist das Trennverfahren vorgesehen. Der Anschluss an die Elektrizitäts- und Gasleitungen erfolgt durch die Stadtwerke Unna. Die Trinkwasserversorgung erfolgt seitens der Gelsenwasser AG.

5.3 Verkehrserschließung

Die gewerblich genutzten Baugrundstücke des Plangebietes werden ausschließlich über die im Bebauungsplan Unna Nr. 30 festgesetzte Verkehrsfläche (Dreherstraße) erschlossen. Für die Rettungswache ist eine Erschließung von der Hammer Straße vorgesehen. Die Einfahrt der vorhandenen Rettungswache wird mit der Festsetzung eines Einfahrtsbereichs planungsrechtlich gesichert. Sie bedarf gem. § 25 Straßen- und Wegegesetz NRW der Zustimmung der Straßenbaubehörde (StraßenNRW). Die Beteiligung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

5.4 ÖPNV und Radverkehr

Das Plangebiet ist gut über das Radwegenetz und den Öffentlichen Personen Nahverkehr zu erreichen. Der Radweg A3, der Teil des Nebennetzes ist, führt entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze getrennt von der Fahrbahn für Kraftfahrzeuge parallel zur Hammer Straße. Der Radweg verbindet die Städte Unna und Bönen und hat damit überlokale Bedeutung.

Eine gute Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist mit den Haltestellen „Zechenstraße“ und „Alte Heide“ in ca. 200 m bzw. 400 m Entfernung an der Hammer Straße bzw. „Indu-Center Nord“ in der Dreherstraße (400 m entfernt) gegeben. Unter anderen werden diese Haltestellen von der Stadtbuslinie C 23 stündlich in Richtung Unna Bahnhof bzw. Kamener Bahnhof angefahren.

⁶ Kap. 2.1, Baugrunduntersuchungen/Gründungsberatung, Projektnr.5900, KIB Unna GmbH, 28.02.2020

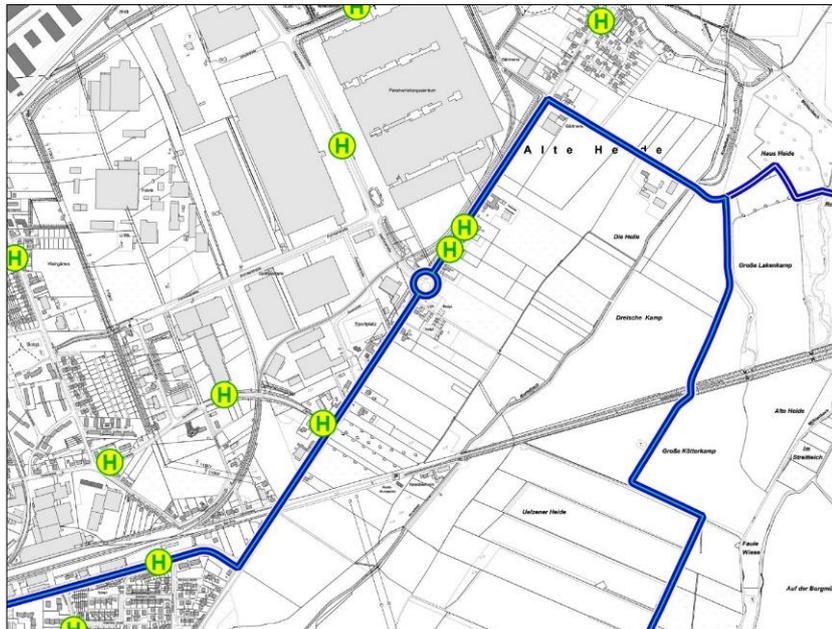


Abbildung 10: Radweg und Haltestellen ÖPNV in der näheren Umgebung

5.5 Auswirkungen auf private Belange

Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange sind nicht bekannt.

5.6 Sonstige Belange

Die sonstigen Belange berühren die Umsetzung der Planung. Damit sie beachtet werden, sind entsprechende Hinweise Bestandteil des Bebauungsplans. Die Hinweise haben klarstellenden Charakter oder dienen der Beachtung anderer Rechtsvorschriften.

5.6.1 Einsatz von Sekundärbaustoffen

Es wird darauf hingewiesen, dass für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen wie zum Beispiel Recycling-Baustoffe, Bauschutt oder industrielle Reststoffe oder auch von schadstoffbelastetem Bodenmaterial im Straßen- und Erdbau eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Dies entspricht dem § 8 Wasserhaushaltsgesetz. Diese Erlaubnis ist dabei vom Bauherrn bei der Kreisverwaltung Unna zu beantragen. Ein Einbau oder eine Verwendung der o. a. Stoffe darf dabei erst nach der Erteilung der entsprechenden wasserrechtlichen Erlaubnis erfolgen.

5.6.2 Kampfmittel

Es gibt keinen Hinweis darauf, dass das Plangebiet mit Kampfmitteln belastet ist. Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, so haben die mit der Bauausführung beauftragten Firmen beim Vorfinden von Kampfmitteln unmittelbar den Kampfmittelräumdienst oder eine Polizeidienststelle zu informieren und deren Anweisung Folge zu leisten.

5.6.3 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.

5.7 Kosten

Da die Erschließungsanlagen bereits fertig gestellt sind, entstehen für die Kreisstadt Unna keine durch die Planung verursachten Kosten.

5.8 Flächenbilanz

- Gewerbegebiet: 1,41 ha
- Private Grünflächen 0,22 ha
- Flächen für den Gemeinbedarf 0,30 ha
- Flächen für Versorgungsanlage 0,03 ha
- Flächen für Verkehr 0,33 ha
- Verkehrsgrünflächen 0,16 ha
- Größe des Plangebietes: 2,45 ha

Unna, den 03.06.2020