

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan UN 30 ohne Maßstab



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GI Industriegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,8 GRZ - Grundflächenzahl

0,9 BMZ - Baumassenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

5. Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche (Verkehrsgrünfläche)

Nachrichtliche Darstellung

Flurstück mit Flurstücknummer

vorhandene Bebauung

Grenze der Flur

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. 3786); 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 (Planzeichenverordnung - 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)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) in Kraft getreten am 04. August 2018 und am 01. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)

Planunterlagen

Die Planunterlage entspricht den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

Stand der Katasterkarte: 01.08.2021
Unna, den 16.08.2022

gez. *Oschinski*
Kreisvermessungsrat

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. *Krekel*
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 31.12.2021 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. *Toschläger*
Erster Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Kreisstadt Unna hat gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 23.06.2022 als Satzung beschlossen.
Unna, den 25.08.2022

gez. *Wigant*
Der Bürgermeister

Bekanntmachung Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB am 13.09.2022 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Unna, den 05.10.2022

Der Bürgermeister,
in Vertretung

gez. *Toschläger*
Erster Beigeordneter

Textliche Festsetzungen

A HINWEISE

A1 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 (Verbote 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 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 Lichtimmissionen im Westen und Nordwesten des Plangebiets 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 Verbrennungen 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.

A2 Kampfmittel

Es gibt Hinweise darauf, dass ein Teilbereich des Plangebietes mit Kampfmitteln belastet ist (sogenannte Verdachtspunkte). Da aufgrund der Materialien der Anlagen (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.

A3 Altlasten

Falls im Rahmen der Erd- und Ausubarbeiten 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.

A4 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.

Im Rahmen des Erlaubnisansatzes, der mindestens 4 Wochen vor Einbaubeginn bei der Kreisverwaltung Unna in zweifacher Ausfertigung einzureichen ist, sind Daten zum vorgesehenen Einbaumaterial (Art, Menge, Herkunft, Gütenachweis oder Einzelanalysedaten) sowie zum Einbauort (Einbauzweck und Einbautiefe, Einbaumächtigkeit, Untergrundverhältnisse, Grundwasserflurabstand, Übersichtsplan, Lageplan 1:1.000, ggf. Detailzeichnung) vorzulegen. Mit dem Einbau darf erst nach Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden.

A5 Löschwasserversorgung

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

A6 Fluglärm

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

A7 Bergbau

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden. Im Rahmen von Bauvorhaben ist eine Auskunft bei der RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen einzuholen.

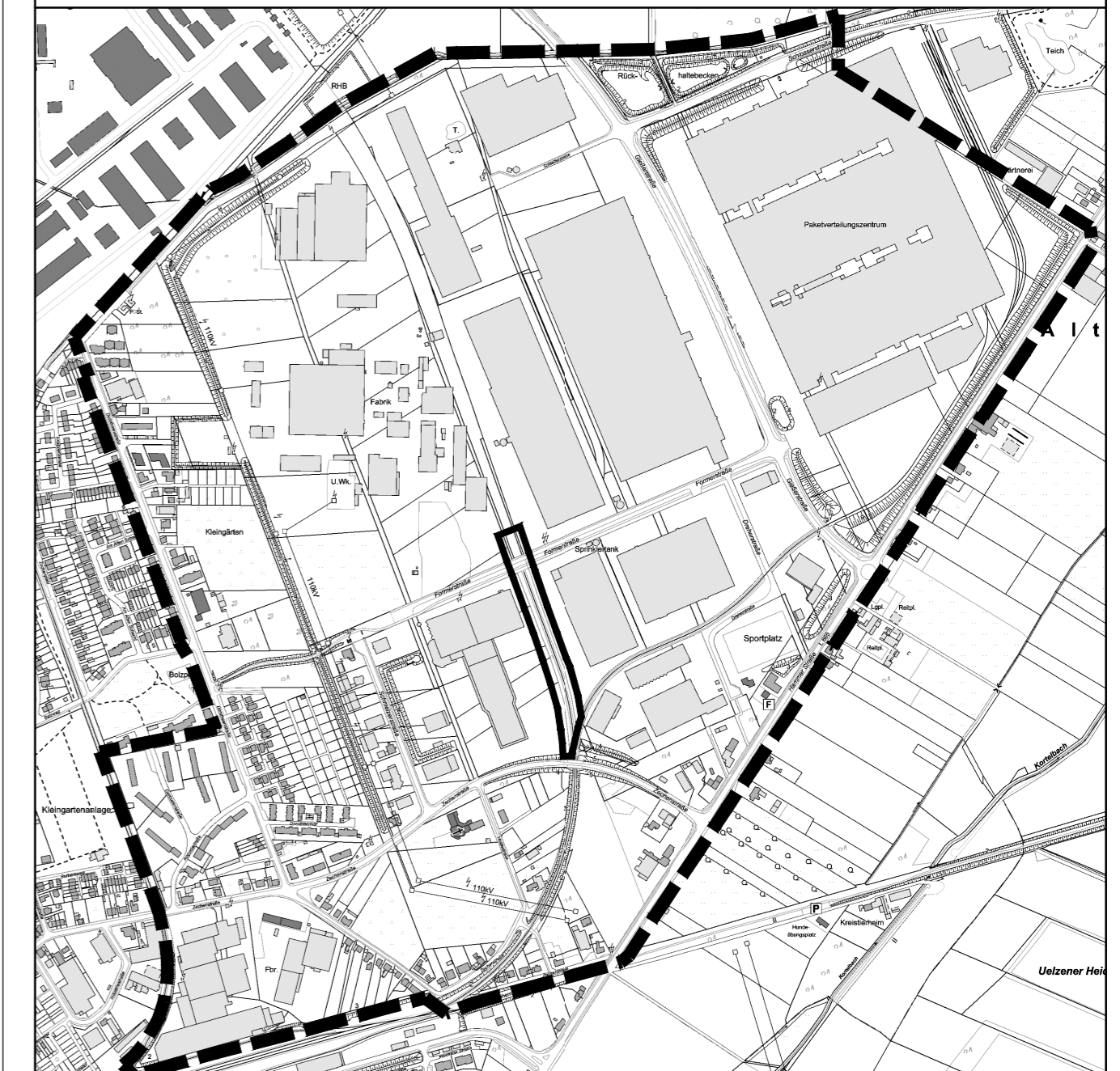
A8 Bahnanlagen - Anpflanzungen

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.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Unna Nr. 30 "Heidestraße" (Rechtskraft 29.03.1989) werden durch die Änderung nicht berührt. Sie haben weiterhin Bestand. Die 7. Änderung des Bebauungsplans ist eine unselbständige Planänderung. Die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (Bebauungsplan Unna Nr. 30 "Heidestraße") ist entsprechend anzuwenden.

ÜBERSICHTSPLAN M.= 1:10000



KREISSTADT UNNA
BEBAUUNGSPLAN: UN 30
"Heidestraße"
7. Änderung

M.= 1:1000



**Begründung zum
Bebauungsplan Unna Nr. 30**

„Heidestraße“

7. Änderung

**Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB
Satzung**



Inhalt

1	Situationsbeschreibung und Ziel der Planaufstellung	3
1.1	Darstellung des Planungsanlasses	3
1.2	Ziel der Planaufstellung	4
1.3	Ablauf und Begründung des Planverfahrens	4
2	Planvorgaben	5
2.1	Abgrenzung des Plangebietes	5
2.2	Derzeitige Nutzung	6
2.3	Regionalplan	7
2.4	Flächennutzungsplan	7
3	Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	9
3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
3.3	Verkehrsflächen - Verkehrsgrün	9
3.4	Grünflächen - Begrünungen	9
4	Umwelt	10
4.1	Umweltbericht - naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	10
4.2	Artenschutz	10
4.3	Boden und Altlasten	12
4.4	Auswirkungen auf das Klima	14
5	Realisierung der Planung / Sonstige Belange	14
5.1	Bodenordnung	14
5.2	Technische Ver- und Entsorgung	14
5.3	Verkehrerschließung	14
5.4	Auswirkungen auf private Belange	14
5.5	Sonstige Belange - Hinweise	15
5.6	Kosten	16
5.7	Flächenbilanz	16

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 westlich der Hammer Straße. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen für ein Industriegebiet.

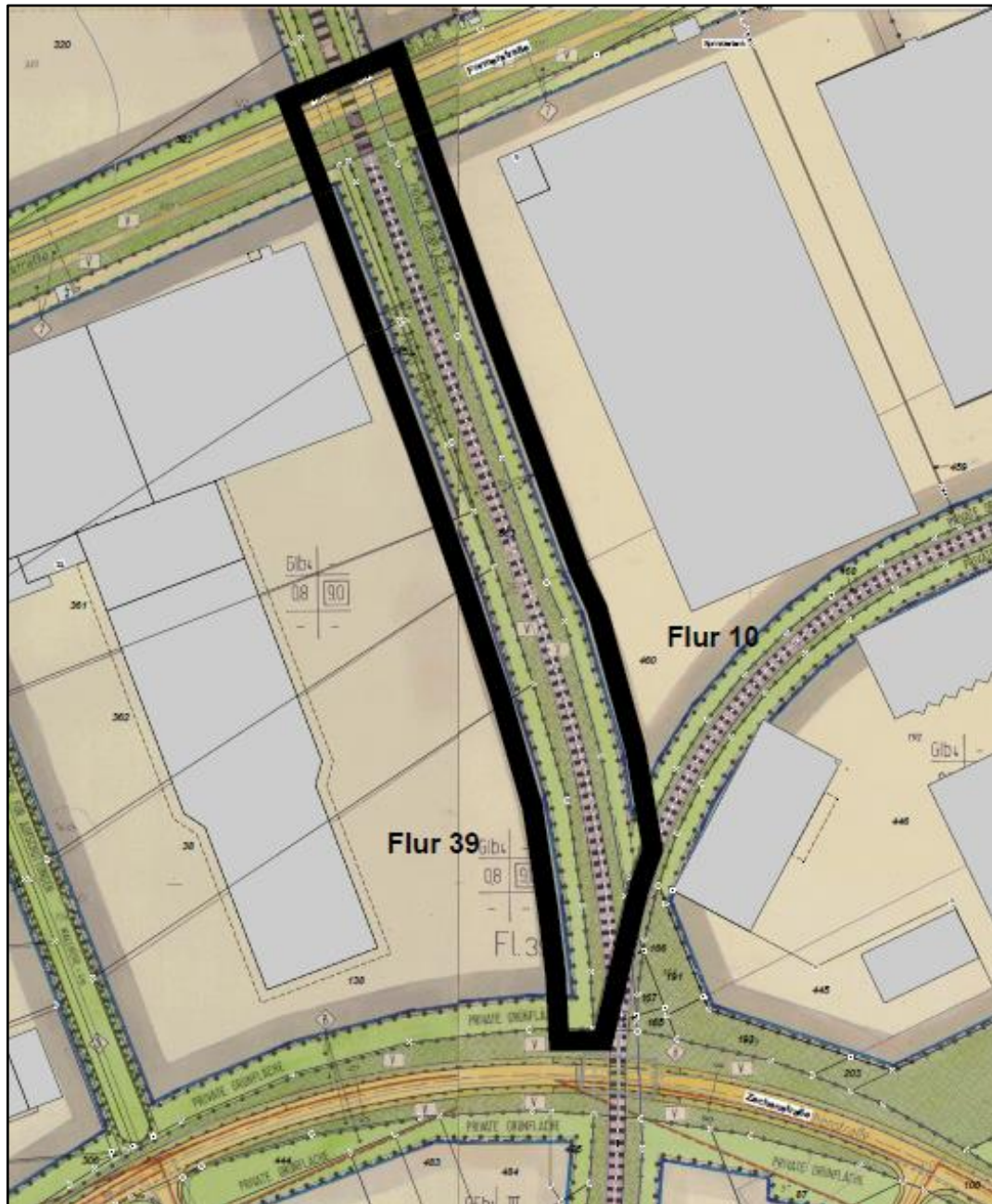


Abb. 1: Änderungsbereich - Auszug aus dem Bebauungsplan Unna Nr. 30 „Heidestraße“

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 Gleisinfrastruktur 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 soll ein Teil der Gleisinfrastruktur zwischen Formerstraße und Zechenstraße für industrielle oder gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen.

Da Teile der Schieneninfrastruktur seit längerem nicht mehr benötigt werden, wurde eine bahnrechtliche Freistellung beantragt und Anfang 2019 (Freistellungsbescheid gem. § 23 AEG vom 06.03.2019) 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 des (Ursprungs-)bebauungsplans Unna Nr. 30 „Heidestraße“ sollen die Flächen für Bahnanlagen zukünftig für gewerbliche oder industrielle 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.

Einige Hinweise werden ergänzt bzw. aktualisiert. Alle übrigen Festsetzungen, Kennzeichnungen, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans Unna Nr. 30 „Heidestraße“ werden durch die Änderung nicht berührt und haben weiterhin Bestand. Die 7. Änderung des Bebauungsplans ist damit eine unselbständige Planänderung.

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 11.107 m² groß. Das geplante Baugebiet ist 9.635 m² groß. Ausgehend von einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 ist davon auszugehen, dass bei Durchführung des Bebauungsplans eine Fläche von 7.708 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 auch keine Pflichten

zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach zu beachten (§ 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes).

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 durch einem Planaushang sowie durch Veröffentlichung der Planunterlagen auf der Webseite der Kreisstadt Unna.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der südlichen Hälfte des Gewerbegebietes „Heidestraße“. Er wird begrenzt:

im Norden	von der nördlichen Grenze der Verkehrsfläche Formerstraße,
im Westen	von Teilen des Grundstücks Formerstraße 22,
im Süden	von dem südlichen Grenze des Flurstückes 563 (Bahnanlagen),
im Osten	von Teilen des Grundstücks Formerstraße 89

und umfasst die Flurstücke 38 teilw., 138 teilw., 324 teilw., 345, 361 teilw., 362 teilw., 556 teilw. und 563, Flur 39 in der Gemarkung Unna sowie die Flurstücke 117 teilw. und 460 teilw. Flur 10 in der Gemarkung Unna.

Das Plangebiet ist 1,11 ha groß.

2.2 Derzeitige Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine stillgelegte Gleisanlage inmitten eines Gewerbegebietes. Die Gleise sind bereits zurückgebaut. Der Boden wird von dem verbliebenen Gleisschotter dominiert.



Abb. 2: Blickrichtung über die von Laubbäumen gesäumte ehemalige Bahntrasse mit angrenzenden Grünflächen (Blickrichtung Süden, Q.: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe II, Büro Stelzig)

Das Plangebiet wird im Norden durch die „Formerstraße“ gekreuzt. Der Bereich nördlich der Straße ist ca. 40 m lang und mit Sträuchern und jüngeren Laubgehölzen stark zugewachsen. Südlich sind lediglich die Ränder mit jungen Laubgehölzen (u.a. Birken, Weiden, Linden) gesäumt.



Abb. 3: Blick über die zugewachsene Bahntrasse im Frühling (Blickrichtung Norden, Q.: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe II, Büro Stelzig)

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).



Abb. 4: 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 entsprechend der bisherigen Nutzung den Änderungsbereich als Fläche für Bahnanlagen bzw. als gewerbliche Baufläche dar.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Daher müssen im Flächennutzungsplan gewerbliche Flächen dargestellt sein. 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).



Abb. 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Unna (2004)

3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Das Plangebiet umfasst nur eine unterordnete kleine Fläche innerhalb des Ursprungsplans. Aufgrund seiner Lage, Größe und seines Zuschnitts, ist davon auszugehen, dass vor allem die benachbarten vorhandenen Anlagen und Betriebe die Flächen des Plangebiets für Betriebserweiterungen nutzen werden. Um Konflikte unterschiedlicher planungsrechtlicher Beurteilungen zu vermeiden, werden die Festsetzungen des Ursprungsplans übernommen. Die vorgesehenen Änderungen beziehen sich somit lediglich auf funktionslos gewordene Festsetzung der Bahnanlagen. Diese sollen in die gewerblichen Bauflächen einbezogen werden.

Damit zusammenhängende Flächen von den für die Gewerbebetriebe genutzt werden können, werden auch die linearen Festsetzungen der Grünflächen entlang der Bahnanlagen aufgehoben und entsprechend der ebenfalls als industrielle Bauflächen (GI) bzw. als Straßenverkehrsflächen oder private Grünflächen festgesetzt. Ziel ist es die vorhandenen angrenzenden planerischen Festsetzungen mit den neuen Festsetzungen sinnvoll zu ergänzen. Die übrigen Festsetzungen sowie Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 30 gelten weiter, sofern durch diese Änderung keine anderen Regelungen getroffen sind. Ohne Ursprungsplan ist die Planänderung inhaltsleer. Die Planänderung ist damit eine unselbständige Änderung, die sich auf

einen Teil der planungsrechtlichen zeichnerischen Festsetzungen beschränkt. Die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung von 15.09.1977 gilt fort.

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 und Maß der baulichen Nutzung

Arte der baulichen Nutzung

Dem Ziel des Bebauungsplans Unna Nr. 30 folgend wird innerhalb des Änderungsbereiches ein Industriegebiet (GI) gem. § 9 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 des Ursprungsplans.

Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der im Änderungsbereich festgesetzten Industriegebiete 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 die Baumassenzahl (BMZ) von 9,0 und die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 bestimmt. Für Gebäudehöhe werden keine Bestimmungen getroffen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung für überbaubare Grundstücksflächen orientiert sich ebenfalls an der Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans. Die überbaubaren Flächen werden vereint.

3.3 Verkehrsflächen - Verkehrsgrün

Die Festsetzung der Verkehrsflächen sowie deren Verkehrsgrünflächen werden aus den zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans UN Nr. 30 „Heidestraße“ übernommen.

3.4 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.

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. 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

Aufgrund seiner Ausstattung hat das Plangebiet Potential für das Vorkommen planungsrelevanter Arten. Daher wurde von der Durchführung einer Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (Stufe I) abgesehen und das Gebiet vom Gutachter¹ 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) 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 sechs Begehungen durchgeführt.

Nach den Auswertungen des vom LANUV NRW (2021a) bereitgestellten Internetangebotes „@LINFOS-Landschaftsinformationssammlung“ und der Naturbeobachtungsplattform observation.org ergaben sich keine Hinweise auf (Brut-)Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet und dessen Wirkraum.

Im Plangebiet und im Wirkraum konnten bei den Begehungen weder planungsrelevante Brutvogelarten noch planungsrelevante **Reptilien** festgestellt werden. Das Auslösen der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann für diese Artengruppen 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. Um individuelle Verluste bei der Gehölzentfernung und Baufeldräumung zu vermeiden, müssen die drei Nestbäume bis zum Ende der Brutzeit erhalten bleiben.

Die Bäume im Plangebiet wurden auf Spuren und mögliche Quartiere von **Fledermäusen** untersucht. Ein Fledermausquartier kann aufgrund fehlender Quartierpotentiale innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden. 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.

Die Ergebnisse der Prüfung:

¹ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe II zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 "Heidestraße" in Unna, Projektnr. 1255, Büro Stelzig, Soest, Oktober 2021

- **§ 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)**
Zerstörungen oder Beschädigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten können ausgeschlossen werden.
- **§ 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 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 Durchführung der beschriebenen Maßnahmen ist aus artenschutzrechtlicher Sicht Voraussetzung für die Zulässigkeit des Vorhabens.

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.

4.3 Altlasten

Die KIB aus Unna GmbH² wurde mit der Durchführung von geotechnischen Feldarbeiten und chemischen Untersuchungen beauftragt.

Die geplanten Erkundungsmaßnahmen mit dem jeweiligen Untersuchungskonzept wurde 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 April 2021 durchgeführt. Auf der projektierten Untersuchungsfläche wurden nach DIN EN ISO 22475-1 insgesamt 5 Rammkern-sondierungen abgeteuft, um die Mächtigkeiten der Gleistrasse und mögliche weitere potenzielle Auffüllungsmaterialien unterhalb des Schotterpakets zu ermitteln

² BV: Unna-Königsborn, Gleistrassenuntersuchung B-Plan UN 30 „Heidestraße“, KIB Unna GmbH, Bericht vom 08.07.2021

Es wurden Probenahmen des vorliegenden Schottermaterials mit dessen Feinanteilen, mögliche Auffüllungsböden und Beprobungen des anstehenden bzw. unterlagernden Bodens durchgeführt.

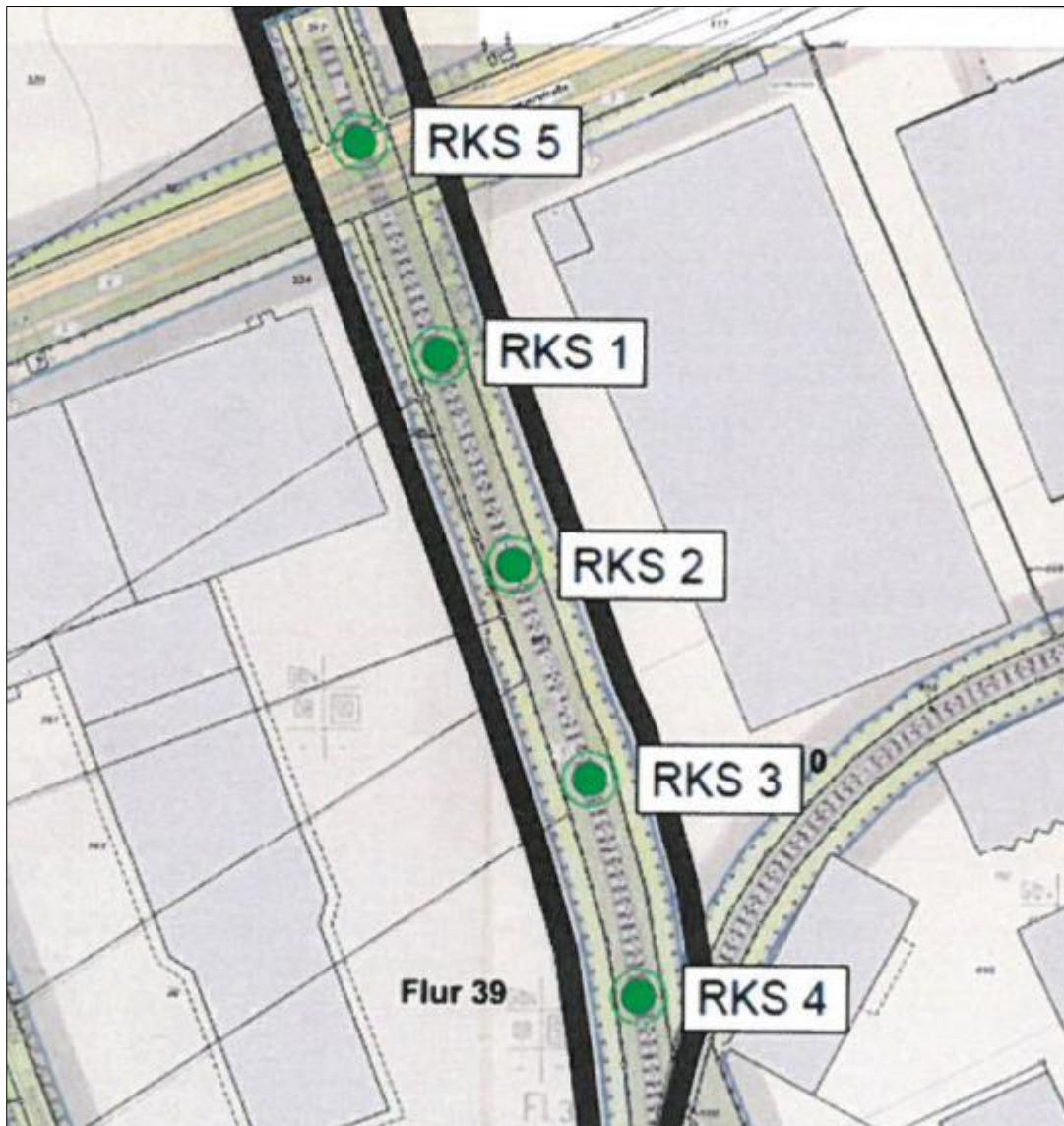


Abb. 6: Auszug B-Plan UN 30 „Heidestraße“ der Stadt Unna mit Eintragung der erfolgten Erkundungsbohrungen (KIB 2021)

Es 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 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 bisherige Beseitigungssystem nicht modifiziert werden muss.

Der Anschluss an die Elektrizitäts- und Gasleitungen der Stadtwerke Unna, Trinkwasserleitungen der Gelsenwasser AG.

5.3 Verkehrserschließung

Die Baugrundstücke des Plangebietes werden über die im Bebauungsplan Unna Nr. 30 „Heidestraße“ festgesetzte Verkehrsfläche erschlossen.

5.4 Auswirkungen auf private Belange

Auswirkungen des Bebauungsplans 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 industrieller Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien der Einbauklasse 1 oder 2 der LAGA als Trag- oder Gründungsschicht unterhalb des geplanten Neubaus oder zur Herichtung 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.

Bergbau

Die Bezirksregierung Arnsberg – Abtlg. 6 Bergbau und Energie hat darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus befindet, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden. Inwieweit der vorliegende Vorhabensbereich hiervon betroffen ist, kann von hier aus nicht beurteilt werden. Ich empfehle Ihnen, hierzu eine entsprechende Auskunft bei der RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen einzuholen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) 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.

Bahnanlagen - Anpflanzungen

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.

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: 1,11 ha
- Industriegebiet: 0,96 ha
- Private Grünflächen: 0,07 ha
- Flächen für Verkehr: 0,08 ha