

zur Begründung zum Bebauungsplan Unna-Nr. 70 „Industriepark-Süd - östliche Erweiterung“, gem. § 9 (8) BauGB

1.0 ALLGEMEINES

1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit der Entscheidung, die Stadtwerke und die Stadtbetriebe östlich des Induparkes anzusiedeln, besteht die Notwendigkeit, das erforderliche Planungsrecht für die Realisierung der Vorhaben zu schaffen. Hierfür sind im einzelnen folgende Voraussetzungen zu schaffen:

- a) die Ausweisung von Gewerbefläche für die geplanten Stadtwerke, die Stadtbetriebe und von Flächen für weitere Gewerbebetriebe,
- b) die Festsetzung von Erschließungsstraßen und die Erweiterung von vorhandenen Erschließungsanlagen,
- c) die Festsetzung einer Fläche für ein Regenrückhaltebecken,
- d) die Festsetzung von Grünflächen als Ausgleich für die Versiegelung von Bau- und Straßenflächen.

1.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll so begrenzt werden, daß die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht werden und durch ihn entstehende bzw. auf ihn einwirkende Konflikte bewältigt werden können. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet begrenzt:

im Norden - von der B 1 (Werler Straße) und der Bahntrasse Unna-Soest

im Osten - von der Westgrenze des Flurstückes 214, dem Feldweg, (Flurstück 447, der Flur 3, Gemarkung Mühlhausen und Flurstück 714 der Flur 3, Gemarkung Uelzen), der die Grenze zwischen den Ortsteilen Uelzen und Mühlhausen bildet,

im Süden - vom Feldweg (Flurstück 715 der Flur Gemarkung Uelzen), der ca. 200 m nördlich parallel zur A 44 verläuft,

im Westen - von der Eisenbahntrasse Fröndenberg/Unna, (Flurstück 168/145 der Flur 3, Gemarkung Uelzen), der Wegeparzelle 346, Flur 3, Gemarkung Unna, von einer Parallelen ca. 25 m südl. zur Südgrenze des Flurstückes 1033, Flur 3, Gemarkung Unna (Werler Straße), der Westgrenze des Flurstückes 722, Flur 3, Gemarkung Unna und deren nördlicher Verlängerung zur B 1 und der Westgrenze der Grabenparzelle 218.

1.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Gebietsentwicklungsplan für den Teilbereich Dortmund/Unna/Hamm (GEP) wies den Planbereich zunächst als Agrarbereich aus.

Aufgrund der geringen Größe der in Unna verfügbaren Gewerbeflächen und des errechneten Bedarfes wurde mit der 25. Änderung des GEP der dargestellte Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich Unna-Ost nach Osten erweitert.

Durch diese Änderung ist der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepaßt.

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Unna ist der Erweiterungsbereich als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Eine erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes wurde bereits mit der 31. Änderung eingeleitet und soll im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB erfolgen. Somit wird die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan sichergestellt.

2.0 Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

2.1 Lage im Stadtgebiet, Geländebeziehungen.

Das Plangebiet liegt am Ostrand des Stadtteiles Unna-Mitte und stellt eine bauliche Erweiterung des Induparkes Unna-Süd dar. Das Gelände steigt leicht nach Süden an.

Im Bereich der Bundesstraße 1 liegt das Gelände 110 m ü.NN. Der höchste Punkt mit 133 m über NN liegt im Anbindungsbereich zum Indupark, im südwestlichen Planbereich.

2.2 Bodenbeschaffenheit

Nach den Erfahrungen auf den bebauten Grundstücken im Indupark kann davon ausgegangen werden, daß der anstehende Boden eine ausreichende Tragfähigkeit besitzt.

Der Boden besteht aus einem schwach steinigen, stark sandigen Lehm. Hierunter befindet sich toniger Lehm und Kalkmergelstein. Hohe Grundwasserstände sind nach vorliegenden Kenntnissen in dem Plangebiet nicht zu erwarten.

2.3 Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ca. 26,7 ha. Mit Ausnahme der vorhandenen Straßen und einigen Wegeflächen befinden sich alle Flächen in Privateigentum.

2.4 Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft.

Der überwiegende Teil des Planbereiches wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

In dem nordwestlichen Teilbereich befindet sich eine alte Hofstelle. Die Wohngebäude werden zwischenzeitlich zu Wohnzwecken genutzt. Die übrigen Betriebsgebäude werden nicht genutzt und verfallen zum Teil. Südlich der Hofanlage liegt ein ca. 0,2 ha großer Obstgarten und daran anschließend eine Gehölzgruppe von rund 0,2 ha.

3.0 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen in dem Bebauungsplan sollen die vorgesehenen unterschiedlichen Nutzungen verwirklicht werden.

In dem Plangebiet von 26,7 ha werden ca. 15,9 ha als Gewerbegebiete mit Abstufung der zulässigen Nutzungen gem. dem Abstandserlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 21.03.1990 festgesetzt.

Angesiedelt werden sollen im nordöstlichen Planbereich die Stadtbetriebe. Die restlichen Flächen stehen weiteren größeren Gewerbebetrieben, aber auch kleinen Betrieben, sowie Handwerksbetrieben zur Verfügung.

Einzelhandelsbetriebe werden in den Gewerbegebieten aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Sie stehen im Widerspruch zur angestrebten Versorgungsstruktur in den Ortszentren und würden die gewerblichen Betriebe verdrängen.

Eine besondere Art des Einzelhandels ist der Handel mit PKWs. Diese Betriebe haben in der Regel größere Freiflächen für das Aufstellen der zum Verkauf stehenden Fahrzeuge. Außerdem gehört häufig eine Werkstatt dazu. Mit diesem Erscheinungsbild stören die Betriebe die Versorgungsbereiche in den Ortszentren. Sie sind dort unerwünscht und werden daher in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugelassen.

In den Gewerbegebieten sollen möglichst keine transport- und verkehrsanziehenden Unternehmen angesiedelt werden.

Um die angrenzenden Wohnungsnutzungen vor unzumutbarem Betriebslärm, Gerüchen und Staubbelastungen zu schützen, werden die Gewerbegebiete gem. § 1 (1) und (5) BauNVO nach der Art der zulässigen Nutzung und nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert.

In dem Plangebiet werden Gewerbeflächen mit differenzierter Einschränkung festgesetzt:

- eingeschränktes Gewerbegebiet GEb1 im südlichen Bereich mit ca. 5,2 ha. In diesem Teilbereich sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis IV des Abstandserlasses des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 21.03.1990 nicht zulässig.
- eingeschränktes Gewerbegebiet GEb2 im nordöstlichen Bereich mit ca. 7,0 ha. In diesem Teilbereich sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis V des Abstandserlasses des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 21.03.1990 nicht zulässig.
- eingeschränkte Gewerbegebiete GEb3 im nordwestlichen Bereich mit ca. 3,7 ha. In diesen Gebieten sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis VI des Abstandserlasses des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW nicht zulässig.

3.1.1 Geplante Vorhaben:

Stadtbetriebe in dem GEb2-Gebiet

Das geplante Verwaltungsgebäude wird als 3-geschossiger Flachdachbaukörper konzipiert.

Werkstätten und sonstige Betriebsgebäude werden eine Traufenhöhe von 12 m über Gelände nicht überschreiten.

3.2 Maß der baulichen Nutzungen, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Da die Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse bei Betriebsgebäuden keine Höhenbegrenzung beinhaltet (z.B. 40 m hohe Hochregallager mit einem Vollgeschoß), soll aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Einfügens in den nahen Stadtraum die Festsetzung einer Höhenbegrenzung festgelegt werden. In den Gewerbegebieten sind daher für die Schaffung eines geschlossenen Erscheinungsbildes die Traufenhöhen auf 10 m - 16 m begrenzt.

Mit diesen Höhenbegrenzungen ist den Ansiedlern ein ausreichender Planungsspielraum gegeben. Bei Geschößbauten sind hiernach 3-4-geschossige Betriebsgebäude möglich.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt. Eine ausnahmsweise zulässige Überschreitung der Obergrenze von 0,8 ist nicht vorgesehen. Die unter Bestandsschutz stehenden Wohnungsnutzungen in dem westlichen GEb3-Gebiet sollen aufgegeben werden. Die Stadt Unna bemüht sich, diese Flächen aufzukaufen, um sie dann einer gewerblichen Nutzung entsprechend der vorgesehenen Festsetzung zuzuführen.

Um den Freiflächenanteil der Gewerbegebiete zu erhöhen, soll je nach Möglichkeit der Nutzungen bevorzugt der gewerbliche Geschößbau zur Anwendung kommen.

3.3 Verkehrsflächen

Die Hapterschließung des Plangebietes erfolgt über eine neue Straße, die in der Mitte des Planbereiches in Nord-Süd-Richtung zur Bundesstraße 1 verläuft. Im Einmündungsbereich der B 1 wird entsprechend den Richtlinien je eine Links- und Rechtsabbiegespur errichtet. Des weiteren werden hier Annäherungssichtweiten entsprechend den Richtlinien festgesetzt, in deren Bereich keine Sichthindernisse zugelassen sind. Der westliche Planbereich wird durch eine Verbindungsstraße zwischen Werler Straße und dieser neuen Straße erschlossen. Durch diese Maßnahme wird es ermöglicht, daß die jetzige Anbindung der Werler Straße in dem Außen-Kurvenbereich der B 1 gegenüber der Bebauung Werler Straße 4 abgebunden wird. Hierdurch wird es ermöglicht, daß ca. 200 qm Straßenfläche entsiegelt werden können, die laut Planentwurf dann als Verkehrsgrün festgesetzt werden. Die Wegefläche entlang der Bahnlinie bleibt als Wirtschafts- und Radweg erhalten.

3.4 Grünflächen

Die einzelnen Gewerbegebiete werden untereinander zu den Erschließungsstraßen und zur freien Feldlage durch 20 bis 40 m breite Grünflächen gegliedert. Diese Flächen werden mit ca. 6,5 ha als öffentliche Grünfläche, als Anpflanzungsfläche mit heimischen Laubgehölzen entsprechend den textlichen Festsetzungen ausgewiesen. Entlang den Zufahrtsbereichen der Bauflächen sind ca. 20 m breite private Grünflächen festgesetzt. Hier sind lt. textlichen Auflagen keine Stellplätze oder Lagerflächen zulässig.

Mit diesen Grünfestsetzungen wird ein Teil der geplanten Versiegelungen gem. § 8 a BNatSchG ausgeglichen, das Kleinklima verbessert und eine Filterwirkung für bestimmte Luftschadstoffe und eine Staubbinding erzielt. Des weiteren ist beabsichtigt, hierdurch den Luftaustausch zu begünstigen und temperaturregulierend auf das Umfeld zu wirken.

Die differenzierte Gebietsdurchgrünung wird durch das vorgesehene Erschließungssystem mit den entsprechenden Begrünungsaufgaben gesichert sowie mit den Grünflächenfestsetzungen ein Grundstock zur Biotopvernetzung gelegt. Insgesamt wird das Grünordnungskonzept in dem Planbereich mit den festgesetzten Nutzungsziffern eine intensiv genutzte, ausgeräumte landwirtschaftliche Nutzfläche ersetzen.

Durch die Festsetzung von standortgerechten Gehölzen und Stauden soll in ökologischer Hinsicht eine sinnvolle Begrünung verwirklicht werden, um hierdurch eine Optimierung der Funktionen für den Naturhaushalt sowie einen Lebensraum für unterschiedliche Tier- und Pflanzengesellschaften zu schaffen. Vermieden wird durch diese Auflage die Anpflanzung von exotischen und empfindlichen Pflanzen mit hohem Pflegeaufwand. Des Weiteren wird durch die Auswahl von heimischen und immissionsresistenten Gehölzen und Stauden der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln vermieden.

Mit der Festsetzung zur Fassadenbegrünung ist beabsichtigt, eine ästhetische und psychologische Wirkung zu erzielen. Ferner sollen das Kleinklima, die Lufthygiene sowie der Schall- und Wärmeschutz verbessert, das Oberflächenwasser zurückgehalten und ein Lebensraum für Tiere geschaffen werden.

3.5 Gestaltungsvorschriften

Zur Gliederung monotoner Gebäudekomplexe (Hallen) werden Festsetzungen zur Baukörpergliederung, Dachgestaltung und für Werbeanlagen getroffen.

Hierzu zählt u.a. die Gliederung von aneinandergrenzenden Gebäuden bzw. Gebäudeteilen mit unterschiedlicher Traufhöhe oder Firstrichtung. Um die Gliederung, besonders bei langen Baukörpern deutlich erkennbar zu machen und um die in der Regel auch unterschiedlichen Gebäudefunktionen Außen ablesen zu können, sollen die Vor- oder Rücksprünge mindestens 0,50 m betragen.

Durch die Zusammenfassung der Wege- und Hinweisschilder und die Größenbeschränkung der Schilder wird eine einheitliche Gestaltung erzeugt, die eine gute Orientierung ermöglicht. Die festgelegte Maximalgröße der Schilder entspricht der üblicherweise im Stadtgebiet verwendeten Schilder. Sie ermöglicht eine ausreichende Information und Werbung.

Durch Festsetzungen von Sichtschutzanlagen für Mülltonnen- Lager- und Abfallplätze und Bepflanzung dieser Anlagen soll ein ansprechendes Erscheinungsbild des Gewerbegebietes besonders vom öffentlichen Bereich aus gewährleistet werden. Die Festsetzung trägt u.a. zur Anhebung der Standortqualität des Gewerbegebietes bei und ermöglicht ein verträgliches Nebeneinander unterschiedlicher gewerblicher Nutzungen, z.B. Bauhof und Autohaus.

Durch die Auflagen zu den Grundstücksfreiflächen sollen Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes vermieden werden. Durch die Materialfestlegung für die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Wege- und Hofflächen ist einerseits eine gewisse Gestaltungsvielfalt möglich, andererseits wird durch wassergebundene Decken, Betonrasensteine sowie Pflasterungen mit Fugenanteilen einer kompletten Flächenversiegelung entgegengewirkt und so der Eingriff in Natur- und Landschaft etwas abgemildert. Wassergebundene Decken, Betonrasensteine aber auch Fugenpflaster bieten gegenüber von voll versiegelten Flächen der Natur immer noch die Möglichkeit, nicht so sehr beanspruchte Flächen zurückzugewinnen.

Diese allgemeinen Gestaltungsfestsetzungen bieten in ihrer Gesamtheit einen ausreichenden Spielraum für individuelle Gestaltung und zeitgemäße Architektur.

4.0 Umweltbelange

4.1 Versiegelung von Flächen

Mit der Umsetzung des Planentwurfes erfolgt eine Umwandlung der landwirtschaftlichen Nutzfläche in Bauflächen. Dies wirkt sich aus auf die natürlichen Lebensgrundlagen durch die Versiegelung von Flächen und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Durch die Ausweisung von 15,9 ha können gem. der zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 max. 12,7 ha bebaut werden. Damit die nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch tatsächlich von Bebauung frei bleiben, werden hier Garagen- und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO durch entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen.

4.2 Eingriffsbilanzierung und Ausgleichsmaßnahmen

Ein Ausgleich für die Versiegelung der geplanten Straßen- und Gewerbeflächen ist nur zum Teil durch die Steigerung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auf den anderen Flächen in dem Planbereich möglich. Nach der Flächenbilanzierung (s. Beiblatt) verbleibt ein Bilanzdefizit von 31.670 Verrechnungseinheiten. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen müssen daher außerhalb des Planbereiches durchgeführt werden. Durch die Umnutzung von 3,4 ha intensiv genutztem Ackerland und 4,9 ha intensiv genutztem Grünland in ca. 1,75 ha naturnahen Waldrand, gestuft mit Krautsaum, ca. 5,25 ha extensiv genutztem Grünland und ca. 1,3 ha naturnahem Fließ- und Stillgewässer mit entsprechender Ufervegetation wäre in der Gesamtbilanz ein Überschuß von 4.830 Verrechnungseinheiten zu erreichen.

Nach Abschluß der Grundstücksankäufe in der Talaue im Bimbergtal stehen nachfolgende Grundstücksflächen für die Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes UN-70 zur Verfügung:

Gemarkung:	Flur	Flurstück	Fläche
Mühlhausen	3	389	13.201 m ²
Mühlhausen	3	385	1.722 m ²
Mühlhausen	3	386	350 m ²
Mühlhausen	3	408	5.876 m ²
Mühlhausen	3	49	6.581 m ²
Mühlhausen	3	50	7.105 m ²
Kessebüren	2	16	12.381 m ²
Lünern	5	58	932 m ²
Lünern	5	59	335 m ²
Lünern	5	60	877 m ²
Zwischensumme:			49.360 m²
Kessebüren	2	17	33.424 m ²
Gesamtsumme:			82.784 m² = rd. 83.000 m²

Für die geplante Erstaufforstung wird ein Erstaufforstungsverfahren eingeleitet. Dieses Verfahren wird auf der Grundlage des Betriebsleistungs- und Beförsterungsvertrages mit der Stadt Unna durchgeführt. Das Forstamt ist bei der Planung, Vorbereitung und Durchführung der Erstaufforstung zu beteiligen.

Die Bewertung des Bestandes sowie die Bewertung des geplanten Eingriffes ist Bestandteil dieser Begründung. Sie dient als Nachweis für die Abwägung des Eingriffes und der entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen.

Da es sich hier hauptsächlich im Bestand um intensiv genutzte Ackerflächen handelt, die durch die Planung eine Aufwertung erfahren, führt der im Rahmen der Abwägung vorgesehene Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft nicht zu unzumutbaren Belastungen der privaten Eigentümer. Gleichzeitig tragen die vorgeschlagenene Maßnahmen dazu bei, daß dieser ohnehin schon belastete Landschaftsraum nicht noch stärker belastet wird.

4.21 Aufwertung der Randzonen

Zur Anlegung einer natürlichen Waldrandgestaltung ist beabsichtigt, östlich des Wirtschaftsweges eine 10 - 15 m breite Waldrandzone mit Kräutern, Sträuchern und Laubbäumen II. Ordnung locker und stufig aufzubauen.

Am östlichen Rand der Talau soll der Bachlauf in einem Bereich von ca. 12 m Breite renaturiert werden. Dazu ist die Zurücknahme nicht standortgemäßer Nadelbäume zu Gunsten von Laubbäumen und Sträuchern am Bachrand beabsichtigt; ferner der Einbau kleiner Buhnen oder Wehre aus Feldsteinpackungen zur Verwirklichung und Anreicherung des Wassers mit Sauerstoff, rasche Anreicherung und Wiederbegrünung des Bachufers durch Ansaumung mit Pioniergehölzen. Diese Übergangszonen zu der extensiven Grünlandfläche rechtfertigen somit eine Aufwertung der Wertfaktoren von 0,1 je qm der Kompensationsflächen.

4.3 Immissionsschutz

a) Lärm

Der Planbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des An- und Abflugsektors für den Instrumentenbetrieb des Verkehrslandeplatzes Dortmund-Wickede. Auf die Einflüsse hieraus wird hiermit hingewiesen.

In der Nord-West-Ecke des Plangebietes liegt der ehemalige landwirtschaftliche Betrieb Hof Voß. Zwischenzeitlich wurde der Betrieb aufgegeben und veräußert und die Wohngebäude zu Wohnzwecken genutzt. Diese Nutzungsänderungen wurden bisher bei der Stadt nicht beantragt.

Auch heute schon bestehen für diese im Außenbereich liegende Nutzung Vorbelastungen durch die B 1 und die vorhandenen Gewerbebetriebe.

Es ist Ziel der Stadt aufgrund der Wohnungsnot, die vorhandenen Wohnungen, die zwischenzeitlich renoviert wurden, langfristig in betriebsnotwendige Wohnungen (§ 8 (3) Satz 1 BauNVO) umzuwandeln.

Solange hier noch „nicht vom Personenkreis nach § 8 Abs. 3 BauNVO genutzte Wohnungen“ vorhanden sind, ist im Sinne des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme bei Betriebsansiedlungen oder -Erweiterungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens darauf hinzuwirken, daß durch v.g. Ansiedlungen und Erweiterungen für das betroffene Gewerbegebiet die folgenden Lärmwerte nicht überschritten werden:

- tags, die von Gewerbegebieten
- nachts, die von Mischgebieten

Durch diese Maßnahmen sollen Nutzungskonflikte vermieden werden.

Die v.g. Nutzung und eine im westlich angrenzenden Gewerbegebiet (Werler Straße 42) vorhandene betriebsnotwendige Wohnung werden durch die Abbindung der Werler Straße und Anschluß der Straße an den neuen Knoten nicht stärker belastet. Die geänderte Zufahrt kann zu einer Verbesserung der Lärmbelastungen beitragen, da das Halten, Anfahren und Beschleunigen, was in der Regel zu starken Belastungen führt, entfällt.

Aufgrund der längeren Wege werden Teile des bisherigen Verkehrs, der heute über die Twiete zur B 1 fährt, dann den attraktiveren Anschluß Heerener Straße nutzen.

Es wird darauf hingewiesen, daß auch für die betriebsnotwendige Wohnung Werler Straße 42 Vorbelastungen durch die B 1, die Bahntrasse und den Verkehr auf dem eigenen Betriebsgelände (Rampen) bestehen.

b) Altlasten

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind in dem Planbereich und auf den angrenzenden Flächen nicht bekannt.

5.0 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

5.1 Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 V Nr. 8 BauBG) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

- eine den Anforderungen des § 4 BauO NW genügende Verkehrserschließung
- den Anschluß an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz und an das Fernmeldenetz
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- den Anschluß an die zentrale Schmutzwasserkanalisation
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- eine gesicherte Löschwasserversorgung der Feuerwehr

Dieses ist gewährleistet.

a) Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Bundesstraße 1. Diese Straße ist in ihrem Querprofil so ausgelegt, daß der entstehende Verkehr zu und von den Gewerbeflächen aufgenommen werden kann. Innerhalb der einzelnen Gewerbegebiete gewährleistet eine

Stichstraße mit einem Wendehammer nach der EAE 85 und eine Verbindungsstraße zwischen Werler Straße und der Stichstraße eine den Anforderungen des § 4 BauO NW genügende Verkehrserschließung.

b) Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist die Gelsenwasser AG. Das Plangebiet ist bereits teilweise an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen.

Die bisher unbebauten Flächen können durch Erweiterung des Leitungsnetzes versorgt werden. Die Gelsenwasser AG sorgt im Rahmen der Trinkwasserversorgung auch für eine gesicherte Löschwasserversorgung.

Träger der Elektrizitätsversorgung sind die VEW Dortmund. Das Plangebiet ist teilweise an das Elektrizitätsnetz angeschlossen. Für die geplante Bebauung kann das Leitungsnetz erweitert werden.

Träger der Erdgasversorgung sind die Stadtwerke Unna. Es ist beabsichtigt, das Plangebiet mit Erdgas zu versorgen.

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Bundespost. Die vorhandene Bebauung ist an das Fernmeldenetz angeschlossen. Für die geplante Bebauung kann das Leitungsnetz erweitert werden.

Zwölf Monate vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen sind die erforderlichen Abstimmungsgespräche zwecks Ausbau des Fernmeldenetzes mit der Deutschen Telekom, Direktion Dortmund, Netze Bereich West, Postfach 106070, 44129 Dortmund, Dienststelle SuN, Tel. 0231/166-3731 zwecks erforderlicher Maßnahmen zur Bauvorbereitung zu führen.

Träger der Abfallbeseitigung ist die Stadt Unna. Die Verkehrsflächen sind so festgesetzt, daß die Müllfahrzeuge die Baugrundstücke ohne Schwierigkeiten erreichen können. Das gleiche gilt für die Post. Das Plangebiet wird an die städtische Kanalisation angeschlossen. Das unverschmutzte Oberflächenwasser wird in einem Regenrückhaltebecken mit einer Wasserfläche von ca. 7000 m² gesammelt und kontrolliert an das vorhandene Grabensystem abgegeben.

5.2 Öffentliche Verkehrsmittel

Die nächste Haltestelle der öffentlichen Busverbindung befindet sich im Einmündungsbereich Werler Straße / Twiete. Außerdem sind einige Haltestellen in dem Industriepark in einer Entfernung von 400 bis 500 m, bezogen auf die Mitte des Plangebietes, zu erreichen.

5.3 Landschaftsbild

a) Bestand

Die geplanten Gewerbeflächen werden zur Zeit zur Feldwirtschaft genutzt. Nur im nordwestlichen Bereich befindet sich eine alte Hofstelle, die momentan als Betriebshof von einer Baufirma genutzt wird. In unmittelbarer Nähe der alten Hofanlage stehen einige Solitäräume, die nach dem Planentwurf zu pflegen und zu schützen sind.

Der weiter östlich gelegene Gehölzstreifen entlang des Feldweges bleibt als Rahmenpflanzung entlang der geplanten Hauptschließungsstraße erhalten.

b) Planung

Die einzelnen Gewerbegebiete werden durch Anpflanzungsfläche für Bäume und Sträucher in einer Breite von 20 bis 40 m entlang der Erschließungsflächen untereinander und zur freien Landschaft gegliedert und abgegrenzt.

Durch die Begrünung auf den privaten Flächen der Grundstücksvorderseite im Verbund mit der geplanten Straßenbegrünung und der vorgenannten Rahmenbegrünung und den Grünauflagen zu den übrigen Freiflächen der einzelnen Bauflächen wird für das Plangebiet eine optimale ökologische Vernetzung erreicht. Planungsziel ist die Aufwertung des Erscheinungsbildes und die Entwicklung hin zu einem ökologischen Potential, um hierdurch eine qualitative Verbesserung des Lebens- und Arbeitsraumes zu ermöglichen.

Die in dem nordwestlichen Planbereich ausgewiesenen Einzelbäume sind auf Dauer zu pflegen und zu schützen. Durch die Verwirklichung des Planentwurfes werden keine großkronigen Laubbäume gefährdet.

c) Verbandsgrünfläche

Nach der Genehmigung der 31. Flächennutzungsplanänderung wird die erforderliche Löschung des Planbereiches aus der Verbandsgrünfläche V 56 durch den Kommunalverband Ruhrgebiet eingeleitet.

5.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

In dem Planbereich des Bebauungsplanes sind, soweit bekannt, denkmalpflegerische Belange nicht betroffen. Es wird jedoch aus bodendenkmalpflegerischer Sicht nachfolgender Hinweis in den Planentwurf aufgenommen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur-und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf.Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u.16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs.4 DSchG NW).

Das Gebäude Werler Straße 50 ist kein Denkmal, jedoch in der Inventarisierungsliste der zu schützenden Objekte enthalten. Es kann auch bei einer gewerblichen Nutzung des Gebietes, z.B. als betriebsnotwendige Wohnung erhalten bleiben. Die Unterschutzstellung bleibt einem Verfahren gem. der §§ 3 und 4 DSchG vorbehalten.

6.0 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes werden Flächen in privatem Eigentum, die bisher nicht bebaubar waren, planungsrechtlich bebaubar und erfahren hierdurch eine Werterhöhung. Dieses bedeutet eine Förderung privater Belange.

Mit den Festsetzungen von öffentlichen Straßen- und Grünflächen werden diese hinsichtlich ihrer privaten Verwertungsmöglichkeiten eingeschränkt; hierin ist ein Nachteil für den Grundstückseigentümer zu sehen; angesichts der vorgenannten Vorteile überwiegen aber diese die Nachteile erheblich und sind damit zumutbar.

7.0 Bodenordnung

In dem Planbereich wird mit den verbindlichen Festsetzungen der überbaubaren Flächen, der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen die Grundlage für eine Bodenordnung geschaffen. Die bodenordnenden Maßnahmen werden voraussichtlich im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern durchgeführt werden können.

8.0 Kosten

Für den Planbereich entstehen folgende umlagefähige Erschließungskosten:

Kanalisation (Erschließungsstraße)	DM 480.000,--
Straßenbau, einschl. Erwerb	DM 1.600.000,--
Grünflächen als Ausgleichsflächen	DM 5.100.000,--
Begrünung der Straßenräume	DM 250.000,--
Beleuchtung	<u>DM 150.000,--</u>

Insgesamt: DM 7.580.000,--

Es ist beabsichtigt, die Erschließung mittels eines Erschließungsvertrages nach § 124 BauGB durchzuführen. Der Erschließungsträger übernimmt alle Kosten.

Aufgestellt: Unna, im Nov. 1995