

**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 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plannhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

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 1 des Gesetzes vom 01. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109)

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

Stand der Katasterkarte: 01.02.2021  
 Unna, den 20.10.2021

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 03.11.2021

gez. Krekler  
 Bereichsleitung

**Aufstellungsbeschluss**  
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität der Kreisstadt Unna hat am 17.03.2021 beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 i.V.m. § 13a BauGB aufzustellen.  
 Unna, den 03.11.2021

Der Bürgermeister, in Vertretung  
 gez. Toschläger  
 Erster Beigeordneter

**Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss**  
 Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 24.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Unna, den 03.11.2021

Der Bürgermeister, in Vertretung  
 gez. Toschläger  
 Erster Beigeordneter

**Offenlegung**  
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität der Kreisstadt Unna hat am 17.03.2021 die öffentliche Auslegung dieses Plans einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.  
 Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat vom 01.04.2021 bis zum 07.05.2021 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.  
 Unna, den 03.11.2021

Der Bürgermeister, in Vertretung  
 gez. Toschläger  
 Erster Beigeordneter

**Satzungsbeschluss**  
 Der Rat der Kreisstadt Unna hat gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 23.09.2021 als Satzung beschlossen.  
 Unna, den 04.11.2021

gez. Wigant  
 Der Bürgermeister

**Bekanntmachung Satzungsbeschluss**  
 Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB am 15.11.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden.  
 Unna, den 16.11.2021

gez. Wigant  
 Der Bürgermeister

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- GI Industriegebiete, (§ 9 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- GRZ 0,8 Grundflächenzahl
  - BMZ 10,0 Baumassenzahl
  - GH 10 m höchstzulässige Gebäudehöhe,
- 3. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, siehe auch textliche Kennzeichnung Nr. 2 (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten Thyssengas GmbH, siehe auch Hinweis E 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - unterirdische Leitungsstrasse (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
  - Grenze der Gemeinde
  - Flurstück mit Flurstücknummer
  - vorhandene Bebauung
  - Vermaßung

**Textliche Festsetzungen**

**Geeänderte / ergänzte planungsrechtliche Festsetzungen**

**1.1.4 Ausschluss der Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen**

Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete GI 1 bis GI 4 Einzelhandelsnutzungen aller Art nicht zulässig.

Abweichend davon ist der Einzelhandel als untergeordneter Bestandteil und im betrieblichen Zusammenhang von Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieben mit Verkaufsflächen bis zu einem Anteil von 10 % der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes, maximal jedoch 100 m² Verkaufsfläche gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zulässig, wenn die angebotenen Hauptsortimente ganz oder teilweise den nachstehend aufgeführten Sortimenten der Unnaer Liste entsprechen:

**Unnaer Liste zur Definition der nicht-zentrenrelevanten Sortimente**

**WZ 2003 Bezeichnung** (Statistisches Bundesamt, Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2003)

- 52.44.1 Wohnmöbel aller Art, Bademöbel, Einbauküchen, Küchenmöbel, Büromöbel, Garten- und Campingmöbel,
- 52.44.2 Wohnraumleuchten (Wand- und Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten),
- 52.44.6 Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren,
- 52.44.7 Heimtextilien (Teppichzeugnisse, Raumdekoration, Bettwaren),
- aus 52.45.1 Elektrische Haushaltsgeräte - Großgeräte (u. a. Herde, Kühlmaschinen, Spülmaschinen und Waschmaschinen),
- 52.46.3 Bau- und Heimwerkerbedarf (Baulemente, Werkstoffe, Baustoffe, Fliesen, Holz, Werkzeuge, Beschläge, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen, Bad- und Sanitäreinrichtungen und Zubehör, Elektroartikel, u. a. Kabel, Antennen, Batterien, Kompressoren),
- 52.46.1 Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren,
- 52.46.2 Anstrichmittel (Farben, Lacke),
- 52.48.1 Tapeten und Bodenbeläge,
- 52.49.1 Pflanzen und Saatgut, Pflanzgefäße, Erde, Torf, Pflege- und Düngemittel, Gartengeräte, Rasenmäher, Gartenhäuser, Zäune, Teichbau,
- 52.49.2 Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (ohne Heim- und Kleintierfutter),
- 52.49.8 Campingartikel (Zelte und Zubehör), Reitsport, Angelbedarf,
- 50.30.3 Einzelhandel mit Kraftwagenanteilen und Zubehör und
- 50.40.3 Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen, Kraftfahrzeugteilen und Zubehör.

Darüber hinaus sind im Baugebiet GI 3 Einzelhandelsbetriebe ohne Bezug zu einem Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb und mit den aufgeführten nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ausnahmsweise zulässig, wenn die Verkaufsfläche 800 m² nicht überschreitet und keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

**Hinweis E1 Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen**

Eine Überbauung des Schutzstreifens ist nicht möglich, da das Errichten von geschlossenen Bauwerken und sonstigen baulichen Anlagen jeglicher Art (inklusive Fundamente, Gebäude, Garagen, Carports, Überdachungen etc.) innerhalb des Schutzstreifens gemäß den für diese Leitung gültigen Regeln Arbeitsblatt G 463, des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) nicht gestattet ist. Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Gasfernleitung beeinträchtigen oder gefährden.

Die genaue Lage des Schutzstreifens ist im Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung des zuständigen Netzmeisters der Thyssengas GmbH, Herrn Onischke, Abt. B-L-R, Telefon 02361 / 95731 2113, zu überprüfen.

Im Bereich des als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Schutzstreifens der Erdgas Hochdrucktransportleitungen der Thyssengas GmbH sind Bodenauf- bzw. Bodenabträge von mehr als 20 cm nicht zulässig. Im Falle von geplanten Abgrabungsarbeiten ist unabhängig vom generell gültigen Schutzstreifen ein Abstand zwischen Leitungssache und Böschungsoberkante von mindestens 5,0 m einzuhalten. Die Nutzbarkeit der Flächen als Abstell- oder Verkehrsfläche ist nicht eingeschränkt, jedoch ist jede Herstellung dem Leitungsträger anzuzeigen.

Baumstandorte sind - soweit nicht anderweitig durch Festsetzung geregelt - so auszuwählen, dass ein ausreichender horizontaler Abstand zwischen Baumachse und der Außenkante von im oder am Rand des Plangebietes verlaufenden Ver-/ Entsorgungsleitungen eingehalten wird, so dass die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeiten nicht beeinträchtigt werden.

Eventuell geplante neue Baumstandorte sind gemäß DVGW Merkblatt GW 125 (M) sowie des Merkblattes der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. FGSV Nr. 939 mit Blick auf die weitere Entwicklung des Stammdurchmessers zu wählen. Um die Gasfernleitung vor Beeinträchtigungen durch Wurzelwuchs zu schützen und eine gefahrungsfreie Lebensdauer der Bäume zu gewährleisten, sollte der Abstand von 5,0 m zwischen Leitungsaußenkante und Stammachse nicht unterschritten werden."

Alle Maßnahmen, auch außerhalb des Schutzstreifens, die Auswirkungen auf den Bestand und den Betrieb der Versorgungsanlagen haben könnten, sind frühzeitig unter Vorlage detaillierter Projektpläne (Lagepläne, Längenschnitte, Querprofile, etc.) anzuzeigen, damit die Thyssengas GmbH prüfen kann, ob die jeweils angezeigte Maßnahme in der geplanten Form durchgeführt werden kann oder Sicherungs- und Anpassungsmaßnahmen an der jeweiligen Versorgungsanlage erforderlich werden.

Dem Überfahren der Gasfernleitung mit Baufahrzeugen bei unbefestigter Oberfläche in Längs- bzw. Querrichtung kann die Thyssengas GmbH nur nach erfolgten druckverteidenden Maßnahmen - wie Auslegen von Baggermatratzen oder dergleichen - zustimmen.

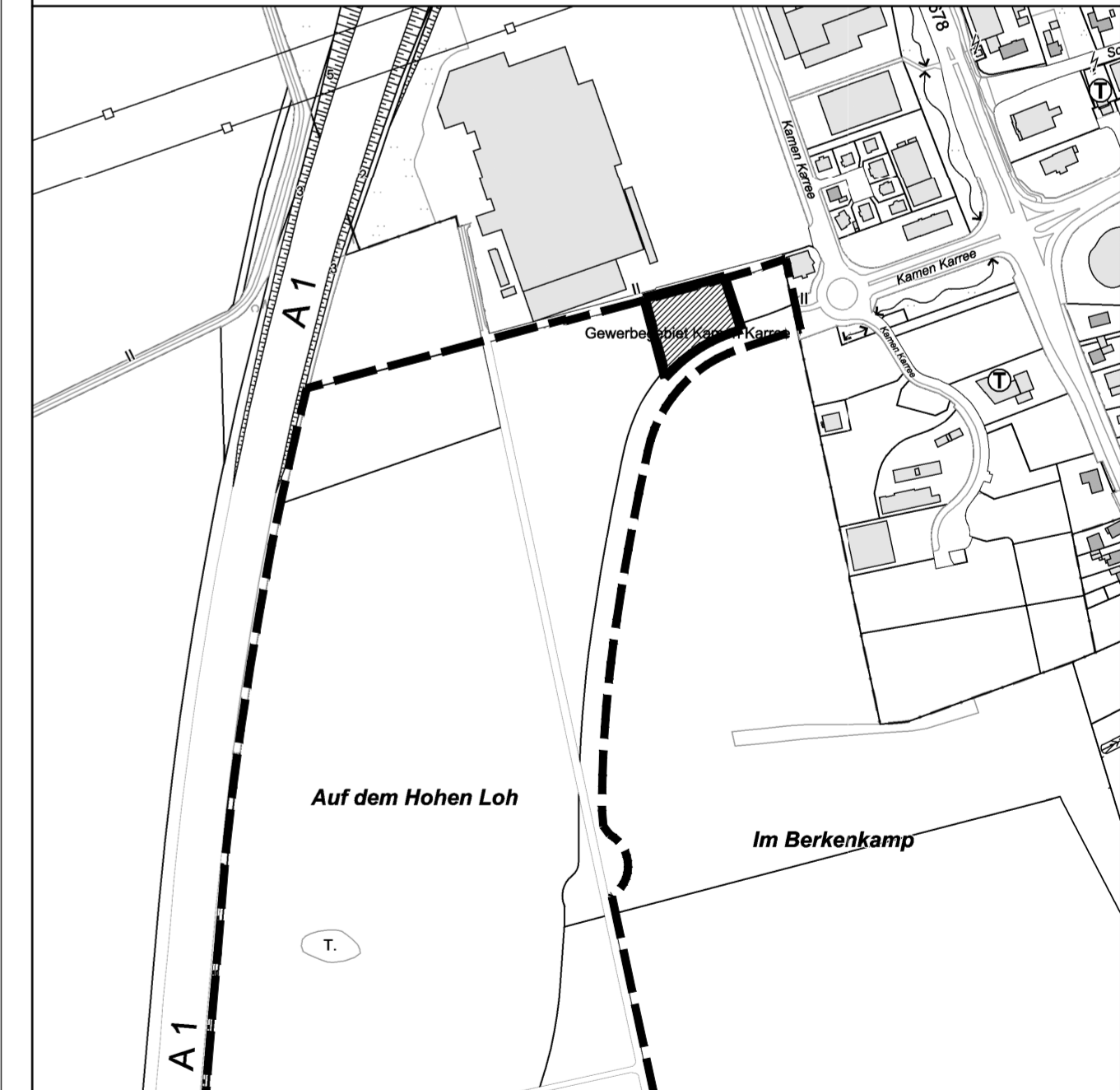
**Nachfolgende Sicherungsmaßnahmen sind im Voraus zu berücksichtigen:**

- 1. Auskofferungs- und Verdichtungsarbeiten dürfen nur dann maschinell erfolgen, wenn über der Leitung ein Erdpolster von 0,5 m gewährleistet ist und Verdichtungsgeräte, deren Erregerkraft pro Aufstandsfläche den Wert von 8,5 N/cm² nicht überschreiten, eingesetzt werden.

- 2. Bei Näherungen im Horizontalabstand unter 1,0 m und im Vertikalabstand unter 0,5 m zu unseren Anlagen dürfen Erdarbeiten nur von Hand ausgeführt werden.
- 3. Verlegen von Leitungen, Kanälen, Kabeln und Drainagen  
 Bei offener Bauweise sind die lichten Abstände unter Berücksichtigung der Leitungsdurchmesser, der örtlichen und technischen Gegebenheiten und der betrieblichen Belange festzulegen.  
 Sie sollen 0,40 m bei Kreuzungen  
 und in kurzen Abständen 1,0 m bei Parallelführungen  
 nicht unterschreiten.  
 Sollte nicht in offener Bauweise verlegt werden, ist das Verfahren mit uns im Detail abzustimmen, die Abstände zur Leitung und die begleitende Einmessung festzulegen. Dieses hat rechtzeitig einige Werktage vor Baubeginn zu erfolgen.
- 4. Bei Rammarbeiten in Leitungsnähe sind Schwingungsmessungen erforderlich. Falls die max. zulässige resultierende Schwingungsgeschwindigkeit  $V < 30$  mm/sec überschritten wird, sind Maßnahmen zur Reduzierung der Schwingungsgefährdung vorzusehen. Verbleibende Spundwände können in einem lichten Abstand von 2,0 m, Spundwände, die wieder gezogen werden, in einem lichten Abstand von 1,0 m zur Gasfernleitung gesetzt werden.
- 5. Bei Durchpressungsmaßnahmen sind die entsprechenden Leitungsabschnitte vorsorglich freizulegen, um den Pressvorgang in den Leitungsbereichen beobachten zu können. Die Pressgruben sind in Absprache mit unserem Projektleiter an Ort und Stelle festzulegen.
- 6. Freigelegte Rohre und leitungszugehörige Bestandteile, einschließlich Begleitkabel, sind durch eine Holzummantelung o.ä. so zu sichern, dass die Rohrisolierung vor mechanischen Beschädigungen geschützt wird
- 7. Kanalschächte und Schachtbauwerke sind außerhalb des Schutzstreifens anzuordnen.
- 8. Die Baugrube im Kreuzungsbereich ist sorgfältig anzulegen, wobei die freigelegte Leitungslänge das Maß von max. 3 m (Stützweite) nicht überschreiten darf. Bei der Verfüllung des Rohrgrabens muss die Leitung in einer Schichtdicke von mindestens 0,2 m allseitig in Sand eingebettet werden.
- 9. Bodenabtrag bzw. -auftrag ist nur bis zu einer verbleibenden Gesamtüberdeckung der Leitung von mindestens 1,0 m bis höchstens 1,5 m erlaubt.
- 10. Baustelleneinrichtungen oder das Lagern von Bauelementen sind im Leitungsschutzstreifen nicht gestattet.
- 11. Der Zustand der Rohrisolierung ist frühzeitig vor Baubeginn durch eine Intensivmessung auf eventuelle Schäden zu überprüfen, die ggf. vorher zu beseitigen sind.
- 12. Zusätzliche Auflagen  
 Weitergehende Sicherungs- und/bzw. Anpassungsmaßnahmen, die erst an Ort und Stelle geklärt werden können, behalten wir uns ausdrücklich vor.

**Die übrigen textlichen Festsetzungen, Kennzeichnungen, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans Unna Nr. 87 A vom 18.12.2017 werden durch die Änderung nicht berührt und haben weiterhin Bestand.**

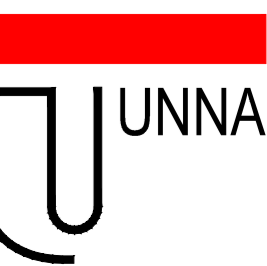
**ÜBERSICHTSPLAN M. = 1:5000**



**KREISSTADT UNNA**  
**BEBAUUNGSPLAN: UN-87A**  
**"Interkommunales Gewerbegebiet Kamen/Unna, westliches Teilgebiet"**

**3. Änderung**

M. = 1:500



**Begründung zum**

**Bebauungsplan Unna Nr. 87A**

**"Interkommunales Gewerbegebiet  
Kamen/Unna, westliches Teilgebiet"  
3. Änderung**

**Begründung**

**Satzung**

## Inhaltsverzeichnis

1	Änderungsanlass, Ziele der Planung	3
2	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	6
3	Bisherige Festsetzungen	6
4	Geplante Änderungen	7
4.1	Zulässigkeit von Einzelhandel	7
4.2	Höhe baulicher Anlagen	8
5	Erschließung	9
6	Umweltbelange	9
7	Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange	10
7.1	Ver- und Entsorgung	10
7.2	Leitungstrassen	10
7.3	Denkmalschutzrechtliche Vorschriften	10
8	Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange	11
9	Bodenordnung	11
10	Änderungen nach der Offenlegung	11
11	Verfahren	11

## 1 Änderungsanlass, Ziele der Planung

Die Firma „TopGres“, ein Fliesenfachmarkt für gewerbliche und private Bauherren, möchte ihren alten Standort an der Zollpost in Kamen aufgeben und sich am nord-östlichen Rand des Interkommunalen Gewerbegebietes Kamen/Unna ansiedeln. Auf einer der wenigen noch ungenutzten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Unna Nr. 87 A "Interkommunales Gewerbegebiet Kamen/Unna, westliches Teilgebiet" möchte das Unternehmen auf einer ca. 2.600 m<sup>2</sup> großen Parzelle eine neue Niederlassung mit einer Verkaufsfläche von ca. 565 m<sup>2</sup>, einer Ausstellungsfläche von ca. 125 m<sup>2</sup> sowie Lager-, Büro- und Sozialräumen errichten).

Der angestrebte Standort weist für den Betrieb eine hohe Lagegunst aus, da er sich in unmittelbarer Nähe zum „Kamen-Karree“, einem stark durch Einzelhandelsnutzungen mit Sortimenten für den Bereich Bauen und Wohnen geprägten Gewerbe- und Sondergebiet (Einrichtungshaus Ikea, Gartencenter, Fachhandel für Bodenbeläge, Kaminöfen u.a., Fertighausausstellung) befindet.

Zugleich befindet sich das Planvorhaben auf der Schnittstelle zwischen drei Bebauungsplangebieten: Auf Kamener Stadtgebiet ist im nördlich angrenzenden Bebauungsplan 70 Ka „Kamen Karree“ vom 22.07.1993 ein Großteil der Flächen als Sondergebiet für Einzelhandelsnutzungen ausgewiesen. Auch im Bebauungsplan Kamen 61 Ka, 2. Änderung „Unnaer Straße“ vom 19.08.2013 finden sich keine Beschränkungen für Einzelhandel.

Der Bebauungsplan Unna Nr. 87A "Interkommunales Gewerbegebiet Kamen/Unna, westliches Teilgebiet" ist hingegen mit der Zielsetzung aufgestellt worden, Planungsrecht für gewerblich / industrielle Anlagen und Betriebe u.a. aus der Logistikbranche zu schaffen. Einzelhandel ist hier weitgehend ausgeschlossen. Es ist lediglich Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten als untergeordneter Bestandteil und im betrieblichen Zusammenhang von Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieben mit maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Das geplante Vorhaben entspricht somit nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans und kann auf dieser Rechtsgrundlage nicht genehmigt werden.

Die Zielsetzung, die Flächen im Plangebiet einer gewerblich-industriellen Nutzung zuzuführen, ist zwischenzeitlich durch die Ansiedlung des Logistikkomplexes und der Unternehmenszentrale der Firma Woolworth weitgehend umgesetzt worden. Diese Nutzung nimmt einen Großteil der festgesetzten Industrieflächen in Anspruch (GI 1 und GI 2a). Am östlichen Rand des Plangebietes wurde über die 1. Änderung des Bebauungsplans UN 87A Planungsrecht für die Erweiterung eines kleinteiligen Einzelhandels für Kaminöfen und Zubehör geschaffen (GI 4). Die einzige bisher noch nicht vermarktete, nur ca. 40 m tiefe und ca. 2.600 m<sup>2</sup> große Parzelle (Flurstück 240 im GI 3) eignet sich nur sehr bedingt für die Ansiedlung der o.g. gewerblichen Nutzungen.

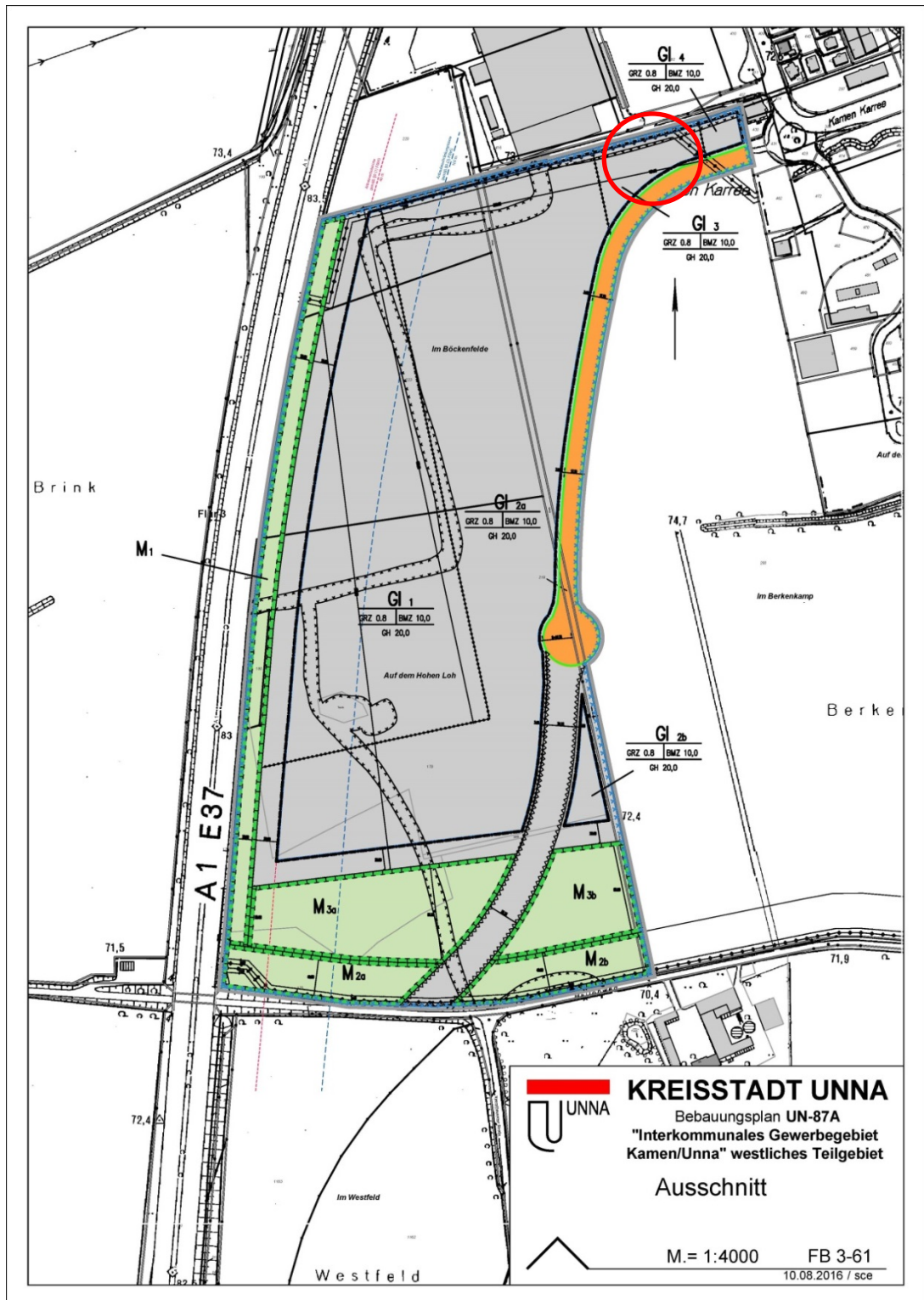
Da davon auszugehen ist, dass die vorgesehene Einzelhandelsnutzung aufgrund des geplanten Sortiments und der geringen Größe der Verkaufsflächen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben wird und zugleich die übergeordnete Zielsetzung der Entwicklung eines Gewerbe- und Industriegebietes durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt wird, sollen über eine

vereinfachte Änderung des Bebauungsplans UN 87A in einem sehr kleinen Teilbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines kleinflächigen Einzelhandelsbetriebs geschaffen werden.

Es ist vorgesehen, im Änderungsbereich des Bebauungsplans folgende Festsetzungen zu ändern:

- Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen: ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel bis zu einer Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup> und ohne Bezug zu einem Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb,
- Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhe von 20,0 m auf 10,0 m.

Die vorgesehenen Änderungen beziehen sich somit lediglich auf Modifizierungen der Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel und zur Gebäudehöhe. Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans Unna Nr. 87 A zur Art und Maß der baulichen Nutzung, zu Grünfestsetzungen, Sicherung von Leitungen etc. behalten ihre Gültigkeit. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, kann die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen.

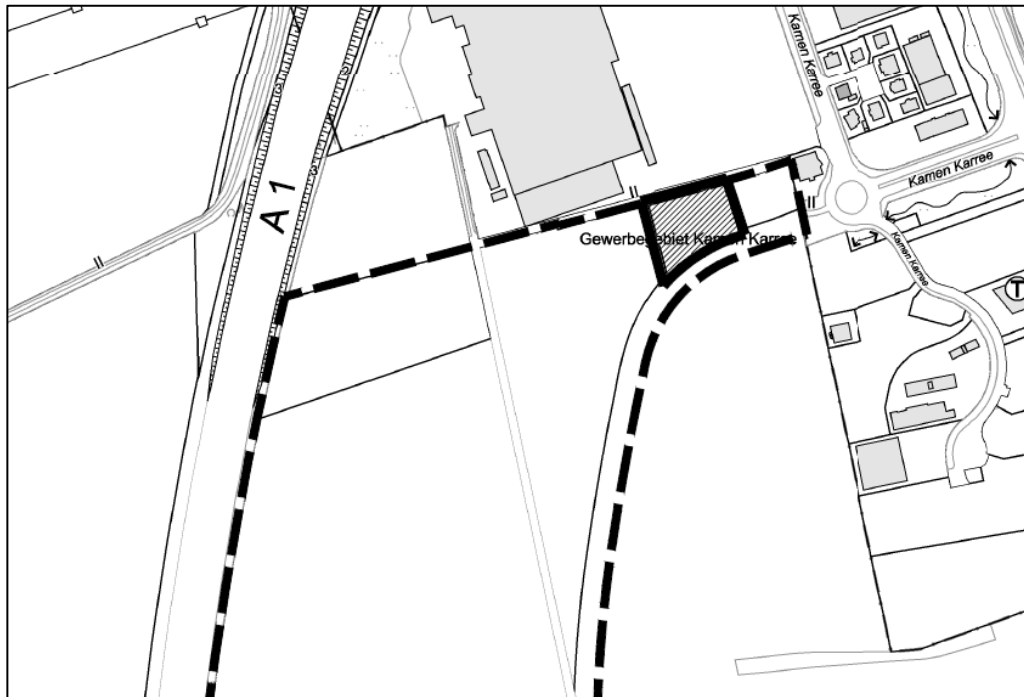


Auszug aus dem Bebauungsplan Unna Nr. 87A vom 18.12.2017

## 2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Änderungsbereichs umfasst das Flurstück 240, Flur 3, Gem. Afferde, das im rechtskräftigen Bebauungsplan als Industriegebiet 3 (GI 3) festgesetzt ist:

Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 2.600 m<sup>2</sup>.



*Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Unna Nr. 87A, 3. Änderung*

## 3 Bisherige Festsetzungen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan UN 87A ist gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.4 Einzelhandel lediglich ausnahmsweise als untergeordneter Bestandteil und im betrieblichen Zusammenhang von Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieben mit Verkaufsflächen bis zu einem Anteil von 10 % der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes, maximal jedoch 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zulässig, wenn es sich bei den angebotenen Hauptsortimenten um nicht-zentrenrelevante Sortimente handelt.

## 4 Geplante Änderungen

### 4.1 Zulässigkeit von Einzelhandel

Die textliche Festsetzung Nr. 1.1.4 zum Ausschluss der Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen soll für den Änderungsbereich, somit das Industriegebiet 3 (GI 3) so geändert werden, dass gemäß § 31 Abs. 1 BauGB

- ein Bezug zu Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb nicht erforderlich ist,
- die Verkaufsfläche auf 800 m<sup>2</sup> begrenzt ist, so dass die Grenze zur Großflächigkeit nicht überschritten wird und schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nicht zu erwarten sind.

Zulässig sind weiterhin nur nicht-zentrenrelevante Sortimente. Neben dem hier vorgesehenen Einzelhandel für Fliesen ist somit auch kleinflächiger Einzelhandel mit anderen nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Es ist davon auszugehen, dass von „kleinflächigen“ Einzelhandelsnutzungen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen. Die Festsetzung entspricht somit auch den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts der Kreisstadt Unna.

Die textlichen Festsetzungen nehmen Bezug auf die im rechtskräftigen Bebauungsplan UN 87A aufgeführte Sortimentsliste:

#### Unnaer Liste zur Definition der nicht-zentrenrelevanten Sortimente

**WZ 2003 Bezeichnung** (Statistisches Bundesamt, Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2003)

- |             |                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 52.44.1     | Wohnmöbel aller Art, Badezimmerelemente, Einbauküchen, Küchenmöbel, Büromöbel, Garten- und Campingmöbel,                                                                                                                                             |
| 52.44.2     | Wohnraumleuchten (Wand- und Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten),                                                                                                                                                                           |
| 52.44.6     | Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren,                                                                                                                                                                                                                 |
| 52.44.7     | Heimtextilien (Teppichherzeugnisse, Raumdekoration, Bettwaren),                                                                                                                                                                                      |
| aus 52.45.1 | Elektrische Haushaltsgeräte – Großgeräte (u. a. Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen),                                                                                                                                              |
| 52.46.3     | Bau- und Heimwerkerbedarf (Bauelemente, Werkstoffe, Baustoffe, Fliesen, Holz, Werkzeuge, Beschläge, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen, Bad- und Sanitäreinrichtungen und Zubehör, Elektroartikel, u. a. Kabel, Antennen, Batterien, Kompressoren), |
| 52.46.1     | Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren,                                                                                                                                                                                                                 |
| 52.46.2     | Anstrichmittel (Farben, Lacke),                                                                                                                                                                                                                      |
| 52.48.1     | Tapeten und Bodenbeläge,                                                                                                                                                                                                                             |
| 52.49.1     | Pflanzen und Saatgut, Pflanzgefäße, Erde, Torf, Pflege- und Düngemittel, Gartengeräte, Rasenmäher, Gartenhäuser, Zäune, Teichbau,                                                                                                                    |



- 52.49.2 Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (ohne Heim- und Kleintierfutter),
- 52.49.8 Campingartikel (Zelte und Zubehör), Reitsport, Angelbedarf,
- 50.30.3 Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und Zubehör und
- 50.40.3 Einzelhandel mit Krafträdern, Kraftfahrzeigteilen und Zubehör.

In der zwischenzeitlich erfolgten Fortschreibung 2018 des Einzelhandelskonzeptes der Kreisstadt Unna sind die WZ-Nummern aktualisiert worden. Die hier als nicht-zentrenrelevant definierten Sortimente sind aber im Wesentlichen unverändert geblieben.

#### 4.2 Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Gebäudehöhe wird von 20,0 m auf 10,0 m reduziert, um eine an den Gebäudebestand auf der östlich angrenzende Flächen (Fa. Flammenträume) angepasste Höhenentwicklung zu erreichen. Unterer Bezugspunkt bleibt der im rechtskräftigen B-Plan UN 87A festgesetzte Höhenbezugspunkt mit 74,0 m über Normalhöhe Null (74 m ü. NN). Die vorhandenen und geplanten Einzelhandelnutzungen im GI 3 und GI4 mit einer kleinmaßstäblichen Bebauungsstruktur setzen sich damit hinsichtlich der Höhenentwicklung deutlich von den weit großmaßstäblicheren Gebäuden des südwestlich angrenzenden Logistikbetriebs ab.



*Gewerbegebiet Kamen/Unna und „Kamen-Karree“  
Schrägluftbild Sommer 2020 (Quelle: GeoService Kreis Unna)*

### **4.3 Kennzeichnung von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht**

Die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan UN 87A wird wie folgt ergänzt:

Das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Fläche gekennzeichnet, unter der der Bergbau umgeht. Der Planbereich liegt über

- dem auf Steinkohle und Sole verliehenen Bergwerksfeld „Steinkohlen- und Salzsol-Bergwerk Königsborn“ (Eigentümerin: RAG AG, Welterbe 10, 45141 Essen) und
- über dem auf Raseneisenerz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Fortuna (Eigentümerin nicht mehr erreichbar).

Der Bereich der 3. Änderung liegt außerhalb der auf Steinkohlen und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeldern „Buderus“ und „Massener Tiefbau I“ (Eigentümerin: Littelfuß GmbH).

Der Bezirksregierung Arnsberg Abt. 6 Bergbau und Energie ist nicht bekannt, dass heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau stattfindet. Mit Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist nicht mehr zu rechnen.

Die übrigen Festsetzungen, Kennzeichnungen, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans Unna Nr. 87A vom 18.12.2017 werden durch die Änderung nicht berührt und haben weiterhin Bestand.

## **5 Erschließung**

Der Änderungsbereich ist über die im Bebauungsplan UN 87A festgesetzte, direkt südlich an den Änderungsbereich angrenzende Verkehrsfläche erschlossen.

## **6 Umweltbelange**

Durch die Änderung des Bebauungsplans sind die Grundzüge der Planung nicht berührt. Da der Änderungsbereich weiterhin als Industriegebiet festgesetzt wird und die zulässige Grundflächenzahl weiterhin auf 0,8, die Baumassenzahl auf 10,0 festgesetzt wird, ergeben sich keine geänderten Auswirkungen der Planung auf umweltrelevante Aspekte wie die Versiegelung von Flächen, die Versickerung, die Ableitung des Regenwassers, Altlasten und Auswirkungen des Bergbaus sowie Artenschutz und Klimaschutz. Die entsprechenden Festsetzungen, Kennzeichnungen, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans Unna Nr. 87A vom 18.12.2017 wie auch die Aussagen des Umweltberichts und die naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung einschließlich der Regelungen zu Kompensationsmaßnahmen behalten ihre Gültigkeit. Im Übrigen ist bei der Änderung eines Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ein Umweltbericht nicht erforderlich.

## **7 Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange**

### **7.1 Ver- und Entsorgung**

Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in der Straße Mönninghoffs Feld, die das gesamte Plangebiet des Bebauungsplan UN 87A erschließt.

Gemäß dem aktuellen Stand der Erschließungsplanung erfolgt die Entwässerung des Änderungsbereichs über ein Trennsystem im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan UN 87A unter Hinweis E6 "Niederschlagswasserbeseitigung nach dem Landeswassergesetz (LWG NRW)" getroffenen Vorgaben zur gedrosselten Abfuhr des Niederschlagswassers sind zu beachten.

Die Versorgung des Baugebietes mit Erdgas, Glasfaser und elektrischer Energie ist bereits erfolgt. Die Versorgungsleitungen befinden sich in den jeweiligen Fuß- und Radwegen innerhalb des Baugebietes.

Für die Erschließung des Baugebietes haben die Stadtwerke Unna GmbH jeweils eine Strom- Ortsnetzstation am Mönninghoffs Feld sowie eine Gas- Ortsnetzstation am Hallohweg errichtet.

### **7.2 Leitungstrassen**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird am östlichen und nördlichen Rand vom Schutzstreifen einer unterirdisch verlaufenden Erdgashochdruckleitung der Thyssengas GmbH (L5127) tangiert. Der 8 m breite Schutzstreifen für die Gasfernleitung ist im rechtskräftigen Bebauungsplan UN 87A zeichnerisch als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belastende Fläche zugunsten der Thyssengas GmbH festgesetzt. Diese Flächen dürfen nicht bebaut werden.

Der unter dem Hinweis E1 „Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen“ im rechtskräftigen Bebauungsplan UN 87A aufgeführten Einschränkungen, die bei einer Befestigung und Bepflanzung dieser Flächen gelten, behalten ihre Gültigkeit bzw. werden aufgrund der Anregungen der Thyssengas GmbH im Rahmen der Trägerbeteiligung ergänzt.

### **7.3 Denkmalschutzrechtliche Vorschriften**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans UN 87A sind keine Baudenkmale in die Denkmalliste der Stadt Unna eingetragen.

Da mit dem Vorkommen von Bodendenkmalen zu rechnen war, sind im Bereich des Bebauungsplans UN 87A archäologische Untersuchungen durchgeführt worden. Die Funde wurden aufgenommen und archiviert. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Bereich Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe hat mit Schreiben vom 11.02.21 bestätigt, dass einer Bebauung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans UN 87A nichts mehr im Wege steht und das Bodendenkmal vollständig aus der Denkmalliste gelöscht werden kann.

Damit entfällt die im B-Plan UN 87A unter dem Punkt B Nr. 2 aufgeführte Nachrichtliche Übernahme zum Umgang mit Bodendenkmälern /-funden: „Auf allen Flächen der festgesetzten Industriegebiete und Verkehrsflächen ist mit Bodeneingriffen zu rechnen. Daher ist vor der Realisierung einer Bebauung eine qualifizierte Prospektion in Abstimmung mit der LWL-Archäologie für Westfalen, In der Wüste 4, 57462 Olpe, Telefon: 02761-93750; Fax: 02761-937520 abzustimmen und durchzuführen, um das Vorkommen von Bodendenkmälern oder bodenarchäologischen Funden ausschließen zu können“. Der ergänzende allgemeine Hinweis zum Umgang mit Bodendenkmälern behält weiterhin Gültigkeit.

## **8 Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange**

Auswirkungen auf private Belange sind nicht erkennbar.

## **9 Bodenordnung**

Die Wirtschaftsförderungsgesellschaft für den Kreis Unna ist im Besitz der Flächen im Änderungsbereich. Es ist daher davon auszugehen, dass bei der Planrealisierung Bodenordnungsmaßnahmen nicht erforderlich werden.

## **10 Änderungen nach der Offenlegung**

Aufgrund der von Behörden und Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen ist der Bebauungsplanentwurf nach der Offenlegung in folgenden Punkten geändert worden:

- Durch eine Ergänzung des bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen Hinweises E1 „Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen“ wird klargestellt, dass die Flächen mit Leitungsrechten der Thyssengas GmbH nicht durch Bauwerke, sonstige bauliche Anlagen, Baumstandorte oder andere Eingriffe in den Untergrund beeinträchtigt werden dürfen. Der Punkt 7.2 „Leitungstrassen“ der Begründung wird entsprechend angepasst.
- Aufgrund der Stellungnahme der Stadtwerke Unna wird die Begründung unter Punkt 7.1 „Ver- und Entsorgung“ ergänzt und darauf hingewiesen, dass das Plangebiet auch mit Glasfaser versorgt wird.
- Aufgrund der Stellungnahme der RAG AG werden ergänzende Ausführungen zum Thema Bergbau unter Punkt 4.3. der Begründung aufgenommen.

## **11 Verfahren**

Die vorgesehenen Änderungen beziehen sich lediglich auf Modifizierungen der Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel und zur Gebäudehöhe.

Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie Kennzeichnungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans Unna Nr. 87A zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu Grünfestsetzungen, Sicherung von Leitungen etc. behalten ihre Gültigkeit.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, kann die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen.