

1. Änderung
Lt. Ratsbeschluss vom 27.09.2018
Abschlussbekanntmachung 23.10.2018

3. Änderung
Lt. Ratsbeschluss vom 23.09.2021
Abschlussbekanntmachung 15.11.2021

BP UN 87C
Lt. Ratsbeschluss vom 04.07.2019
Abschlussbekanntmachung 29.07.2019

2. Änderung
Lt. Ratsbeschluss vom 12.12.2019
Abschlussbekanntmachung 19.06.2020

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)	Industriegebiet
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)	Bauweise I
3. Verkehrtfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG)	Strassenverkehrsfläche
4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauBG)	Private Grünfläche
5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG)	Ungewässerte Fläche mit Bewehrung
6. Sonstige Planzeichen	Grenze des öffentlichen Geltungsbereichs

Rechtgrundlagen

Gemeindegesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juni 1994 (GV. NRW. S. 460), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV. NRW. S. 486)	21.03.2017
Baugesetz (BauZG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. S. 1572)	15.12.2017
Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294)	15.12.2017

Planungsverfahren

Stand der Planverfahren: 01.08.2016

Stand der Ratifizierung: 01.08.2016

Stand der Ratifizierung: 01.08.2016

ÜBERSICHTSPLAN M= 1:10000

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

M= 1:1000

Begründung zum

Bebauungsplan Unna Nr. 87A

**"Interkommunales Gewerbegebiet
Kamen/Unna, westliches Teilgebiet"**

Teil 1: Begründung

Satzung

Kreisstadt Unna

Stand: November 2016

Auftraggeber: Kreisstadt Unna
Rathausplatz 1
59423 Unna

Datum: 07.11.2016

Bearbeitet von: Dipl.-Ing. Eva Maria Schmitz
Müller-BBM Projektmanagement GmbH
Am Bugapark 1
45899 Gelsenkirchen

Inhaltsverzeichnis

1	Situationsbeschreibung und Ziel der Planaufstellung	5
1.1	Situationsbeschreibung	5
1.2	Ziel der Planaufstellung	5
1.3	Ablauf des Planverfahrens	6
2	Planvorgaben	6
2.1	Abgrenzung des Plangebietes	6
2.2	Derzeitige Nutzung	7
2.3	Regionalplan	7
2.4	Flächennutzungsplan	8
2.5	Rechtskräftige Bebauungspläne	8
2.6	Fachplanungsrechtliche Vorgaben	9
2.7	Altlasten und Altlastenverdachtsflächen	13
2.8	Immissionssituation	16
3	Festsetzungen des Bebauungsplanes	17
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	17
3.2	Art der Nutzung	17
3.3	Maß der baulichen Nutzung	23
3.4	Grünfestsetzungen	25
3.5	Verkehrerschließung	26
3.6	Von Bebauung freizuhalten Fläche und ihre Nutzung	28
3.7	Beseitigung von Niederschlagswasser	28
3.8	Unterirdische Leitungen und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	29
3.9	Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen	29
4	Kennzeichnungen	31
4.1	Kennzeichnung von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht	31
4.2	Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	31
5	Realisierung der Planung	33
5.1	Bodenordnung	33
5.2	Technische Ver- und Entsorgung	33
5.3	Klimaschutz	34
5.4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	35

5.5	Kosten	36
5.6	Hinweise	36
5.7	Flächenbilanz	38
6	Änderungen nach der Offenlegung	38
7	Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung	38

1 Situationsbeschreibung und Ziel der Planaufstellung

1.1 Situationsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Unna Nr. 87A liegt im nordwestlichen Teil des Stadtgebietes von Unna im Grenzbereich zur Stadt Kamen, unmittelbar östlich der Bundesautobahn BAB 1 im Bereich der Anschlussstelle Kamen-Zentrum.

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Kreisstadt Unna soll langfristig ein Großteils des Bereichs zwischen der BAB 1, der nördlichen Stadtgrenze, der Kamener Straße und dem Hallohweg als gewerbliche Baufläche entwickelt werden. Aufgrund von unterschiedlichen Eigentumsinteressen und Verzögerungen bei den Planungen der „Westtangente“ wird der Planungsraum in drei Teilbebauungspläne (Unna Nr. 87A, 87B und 87C) unterteilt. Im Sinne einer zeitnahen Realisierung der vorgesehenen Festsetzungen sollen zunächst die Verfahren für die beiden Teilbebauungspläne westlich des Wirtschaftsweges (Bebauungspläne Nr. 87A und 87B) durchgeführt werden. Der Teilbebauungsplan Unna Nr. 87B ist bereits am 21.12.2011 rechtskräftig geworden.

Da sich aufgrund der verkehrsgünstigen Lage in der Vergangenheit die Anfragen von ansiedlungswilligen Unternehmen aus dem Logistikbereich gehäuft haben und keine ausreichenden Gewerbeflächen für mögliche Gewerbe- oder Industrieansiedlungen mit vergleichbaren Standortbedingungen in Unna vorhanden sind, sollen nun auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Unternehmen geschaffen und potenziellen Interessenten ein entsprechendes Angebot an größeren zusammenhängenden Gewerbeflächen zur Verfügung gestellt werden.

1.2 Ziel der Planaufstellung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, wie im Flächennutzungsplan vorgesehen, auf den Flächen zwischen Hallohweg, BAB 1, der geplanten Westtangente und der Stadtgrenze Unna-Kamen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von gewerblich-industriellen Betrieben v. a. aus dem Logistikbereich zu schaffen.

Darüber hinaus soll die Realisierung der bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Westtangente, welche nach derzeitigem Planungsstand von Süden kommend in nördliche Richtung östlich entlang der BAB 1 geführt wird, mit Anschluss an die B 233/ L 678 im Osten des Plangebietes sowie an den vorhandenen Kreisverkehr im Norden des Plangebietes (Kamen Karree), planungsrechtlich gesichert werden. Dabei wird jedoch aufgrund der noch nicht beendeten Straßenplanung für die Westtangente nur der für die Erschließung des Gebietes erforderliche Straßenteil bereits als Verkehrsfläche festgesetzt. Die übrige Trasse wird von Bebauung freigehalten, bis sich die Planungen konkretisiert haben.

Das Plangebiet wird zum Zeitpunkt der Planaufstellung überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Eine in der Vergangenheit bewirtschaftete Hofstelle wurde aufgegeben und zurückgebaut.

Die Ziele der Planaufstellung des Bebauungsplanes sind im Einzelnen zusammenfassend folgendermaßen zu definieren:

1. Schaffung von Planungsrecht für eine zukünftige Ansiedlung gewerblicher / industrieller Anlagen und Betriebe (Ausweisung von Industriegebieten für potenzielle Interessenten),
2. Freihaltung der Trasse der geplanten Westtangente von Bebauung und Festsetzung der erforderlichen Erschließungsstraße,
3. Sicherung der Belange des Immissionsschutzes durch nähere Definition der Art der baulichen Nutzung,
4. landschaftliche Einbindung des Gewerbe- und Industriegebietes durch entsprechende Grünfestsetzungen und
5. Berücksichtigung des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs durch Einbeziehung geeigneter Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

1.3 Ablauf des Planverfahrens

Der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurden durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna am 12.07.2011 gefasst.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 22.08.2012 in Form einer Bürgerversammlung im Bürgerhaus Afferde statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hatten die Behörden und Träger öffentlicher Belange vom 05.07.2012 bis zum 16.08.2012 Gelegenheit, eine Stellungnahme abzugeben.

Am 31.08.2016 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr der Kreisstadt Unna den Beschluss gefasst, den Bebauungsplanentwurf öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB im Rahmen der öffentlichen Auslegung zu beteiligen. Der Beschluss wurde am 09.09.2016 bekannt gemacht.

Die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 erfolgte im Zeitraum vom 16.09.2016 bis zum 17.10.2016.

2 Planvorgaben

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich, wie unter 1.1 bereits beschrieben, im nordöstlichen Teil des Stadtgebietes. Das Plangebiet wird im Wesentlichen begrenzt

im Norden von der nördlichen Grenze der Flurstücke 222 und 200, Flur 3, Gem. Afferde, (Stadtgrenze zwischen Kamen und Unna),

im Osten im Süden beginnend durch die östliche Grenze des Flurstücks 219, Flur 3, Gem. Afferde (vorhandener Wirtschaftsweg) und in der Folge durch eine Diagonale, die auf die westliche Grenze des Flurstücks 431, Flur 5, Gemarkung Südkamen, Stadt Kamen zuläuft,

im Süden von der nördlichen Grenze des Hallohwegs,
im Westen von der östlichen Grenze der Bundesautobahn A1.
Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 24,1 ha.

2.2 Derzeitige Nutzung

Bezüglich der vorhandenen Nutzungen wird im Folgenden zwischen dem Plangebiet einerseits und den umliegenden Nutzungen andererseits differenziert.

Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden bisher fast ausschließlich ackerbaulich genutzt. Im Südwesten des Plangebietes befand sich eine Hofstelle mit einer Obstwiese. Der Betrieb ist jedoch an die Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Kreises Unna veräußert worden und wurde bereits zurückgebaut, um die Fläche einer gewerblich-industriellen Nutzung zuführen zu können.

Von Norden nach Süden durchschneidet ein landwirtschaftlich genutzter Weg das Plangebiet.

Nutzungen im angrenzenden Umfeld des Geltungsbereiches

Im Norden grenzen gewerblich genutzte Flächen sowie großflächige Einzelhandelsnutzungen (IKEA Kamen, Baustoffhandel, Gartencenter, ATU-Werkstatt, Hotel) an das Plangebiet an. Weiter in nördlicher Richtung liegt die Anschlussstelle Kamen-Zentrum zur BAB A1.

In östlicher Richtung befinden sich im weiteren Umfeld im Bereich der Kamener Straße Mischgebietsnutzungen, gewerbliche Nutzungen, in untergeordneten Bereichen auch Wohnbauflächen sowie eine Sportanlage und die Hauptfläche der Glückauf-Kaserne.

Westlich des Plangebiets befinden sich jenseits der BAB 1 landwirtschaftlich genutzte Flächen. Dies gilt auch für den Bereich südlich des Hallohweges mit einem vorhandenen Schweinemastbetrieb.

2.3 Regionalplan

Der Regionalplan (für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund (westlicher Teil)), wurde wirksam mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 18.08.2004 und weist das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) aus.

Darüber hinaus wird die geplante Trasse der Westtangente von Süden kommend entlang der BAB A1 und im Zentrum des Plangebietes in Richtung Osten verschwenkend mit Anbindung an die B 233/ L 678 als sonstige regionalplanerisch bedeutsame Straße dargestellt.

Der Bebauungsplan folgt dieser Darstellung und ist somit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst. Auch textliche Ziele der Raumordnung stehen einer Planaufstellung nicht entgegen.

2.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame, von der Bezirksregierung Arnsberg am 29.04.2004 genehmigte Flächennutzungsplan der Kreisstadt Unna stellt die überwiegenden Bereiche des Bebauungsplangebiets als gewerbliche Baufläche (G) dar.

Entlang der westlichen und südlichen Grenze des Plangebietes werden Grünflächen zur Abgrenzung des Plangebietes gegenüber angrenzenden Nutzungen bzw. im Bereich der Anbauverbotszone der BAB 1 und zur Einbindung der Gewerbeflächen in die freie Landschaft dargestellt.

Im zentralen Bereich wird eine Erschließungsstraße von Süden entlang der BAB 1 kommend dargestellt, welche dann nach Osten schwenkt und im Norden an das Kamen Karree und im Süden an die Unnaer / Kamener Straße anbindet. Diese internen Erschließungsflächen sind Bestandteil der geplanten Westtangente, welche von Süden kommend den Verkehr an den Siedlungsbereichen von Königsborn vorbei an die BAB 1 anschließen und so die (Wohn-) Siedlungsbereiche entlasten soll.

In der Begründung zum Flächennutzungsplan wird ausgeführt, dass sich im Plangebiet und auf den östlich angrenzenden Flächen eine Weiterentwicklung des Kamener Karrees auf Unnaer Stadtgebiet anbietet, wie es von den Räten beider Städte als Absichtserklärung 2002 beschlossen wurde (vgl. Erläuterungsbericht Flächennutzungsplan Unna, S. 78).

Als vorteilhaft neben der besonderen zentralen Lage im Schnittpunkt der BAB 1 und der B 233 wird die Möglichkeit hervorgehoben, die große Fläche abschnittsweise zu entwickeln, wie es durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87B bereits erfolgt ist und für den Bebauungsplan Nr. 87A geschieht.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes folgen im Wesentlichen dieser Darstellung; der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.5 Rechtskräftige Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Unna Nr. 87A existieren keine rechtswirksamen Bebauungspläne.

Im Norden grenzt noch auf dem Gebiet der Stadt Unna der rechtswirksame Bebauungsplan UN-87B „Interkommunales Gewerbegebiet Kamen/Unna“ an. Der seit dem 21.12.2011 rechtswirksame Bebauungsplan setzt ein eingeschränktes und nach dem Abstandserlass gegliedertes Industriegebiet fest.

Im Norden angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes 70 Ka „Kamen Karree“ der Stadt Kamen. Der seit dem 30.03.2004 rechtskräftige Plan wurde zur notwendigen Umsiedlung und Erweiterung des vormaligen IKEA-Standortes aus dem Bereich Zollpost, Kamen

aufgestellt und sichert darüber hinaus die zum damaligen Zeitpunkt vorhandenen Nutzungen (Baumarkt, Baustoffhandel, Gartencenter). Als Art der baulichen Nutzung wird weitgehend Sondergebiet mit zugehörigen Stellplatzflächen festgesetzt. Lediglich der südöstliche Teil ist als Gewerbegebiet vorgesehen. Als max. zulässige Bauhöhe wird eine Traufhöhe von 19,0 m (IKEA) und 13,0 m (Gartencenter, Baustoffhandel, Baumarkt) bzw. 17,0 m (Hotel) im Westen des Plangebietes des B-Planes 70 Ka festgesetzt.

Im Nordosten des Plangebietes legt der seit dem 31.10.2014 rechtskräftige Bebauungsplan 61 Ka in der Fassung der 2. Änderung in überwiegenden Teilen des Plangebietes ein beschränktes Gewerbegebiet als Art der baulichen Nutzung mit einer zulässigen Firsthöhe von 10,0 m fest. Lediglich im südöstlichen Bereich unmittelbar westlich der Unnaer/ Kamener Straße (B 233/ L 678) wird ein Mischgebiet festgesetzt. Weiterhin relevant für den Bebauungsplan Unna Nr. 87A ist die Festsetzung einer Kreisverkehrsfläche im Nordwesten des Plangebietes. Hier soll das nördliche Ende der internen Erschließungsstraße des Plangebietes (zukünftige Westtangente) an die bestehenden Erschließungsanlagen (Kamen Karree) angebunden werden.

Östlich des Plangebietes im Bereich südlich der Stadtgrenze zu Kamen gelten auf dem Stadtgebiet von Unna die Festsetzungen des seit 20.10.2005 rechtskräftigen Bebauungsplanes UN-108. Hier wird der neu angelegte Sportplatz als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz sowie der Anschluss des südlichen Abschnitts der Westtangente an die Kamener Straße festgesetzt.

Südlich und nördlich vom Bebauungsplan UN-108 gilt der seit 06.07.1990 rechtskräftige Bebauungsplan UN-25 „Nördlich des Hallohweges“, welcher im nicht durch den B-Plan UN-108 überplanten Bereich ein Sondergebiet für die Landesverteidigung (ehemalige Standortverwaltung) sowie im südlichen Teil die hier unmittelbar nördlich des Hallohweges vorhandenen Wohnhäuser als WA-Gebiet festgelegt. In der nördlichen Spitze des Geltungsbereiches wird nördlich des Sportplatzes das Haus „Kamener Straße 120“ als MI-Gebiet festgesetzt.

Südlich des Sportplatzes befindet sich der Bebauungsplan UN-144 in Aufstellung (Überplanung eines Teilbereichs des Bebauungsplans UN-25). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 2.12.2015 gefasst, das Bebauungsplanverfahren steht kurz vor Abschluss. Es soll ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer maximalen Firsthöhe von 15,50 m festgesetzt werden.

Für den Bereich südlich des Hallohweges parallel zur Bundesautobahn BAB 1 wurde 2005 ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan UN-115A „Westtangente, Teilabschnitt A“ gefasst. Planungsziel ist die Sicherung der Trasse für die Westtangente. Der Plan besitzt noch keine Rechtskraft.

2.6 Fachplanungsrechtliche Vorgaben

Fachplanungsrechtliche Vorgaben ergeben sich aus den im Norden sowie im Süden des Geltungsbereiches verlaufenden Erdgashochdrucktransportleitungen DN 600 / DN 200 der Thyssengas GmbH, deren 8 m breiter Schutzstreifen nicht überbaut bzw. mit Bäumen bepflanzt werden darf. Weiterhin sind Bodenauf- bzw. Bodenabträge von mehr als 20 cm innerhalb des Schutzstreifens nicht zulässig. Diesen Vor-

gaben wird über die zeichnerische Festsetzung der Leitung in Verbindung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Rahmen des Bebauungsplanes Rechnung getragen.

2.6.1 Trinkwasserschutzgebiete/Überschwemmungsgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes¹ liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Trinkwasserschutz- oder Heilquellenschutzgebieten.

2.6.2 Baudenkmale, Bodendenkmäler

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs sind keine Baudenkmale in die Denkmalliste der Stadt Unna eingetragen.

Es ist jedoch aufgrund von Erkenntnissen aus Begehungen mit dem Vorkommen von Bodendenkmälern zu rechnen. Die LWL-Archäologie für Westfalen hat in der Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB² darauf hingewiesen, dass archäologisch relevante Funde ermittelt wurden, die auf eine bedeutsame archäologische Substanz im Plangebiet Rückschlüsse zulassen. Das Planungsareal liegt zudem in dem bedeutenden ur- und frühgeschichtlichen Siedlungsareal der Hellwegzone, welche aufgrund der siedlungsbegünstigten Lage durch zahlreiche Fundplätze auffällt.

Für den räumlichen Geltungsbereich von besonderer Relevanz sind Steinzeitartefaktfunde, die sich in das jüngere Neolithikum einordnen lassen. Ein gefundenes Fragment einer Hammeraxt aus Stein sowie eines Feuersteinbeilfragments sprechen für das Vorhandensein mindestens einer jungsteinzeitlichen Siedlungsstelle. Es ist aufgrund der lockeren Verteilung der Funde über die gesamte Fläche des Plangebietes im gesamten Geltungsbereich mit dem Auffinden von archäologischer Substanz zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass diese Bodendenkmäler in die Denkmalliste eingetragen werden.

2.6.3 Natur und Landschaft

Natura-2000-Gebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87A liegt außerhalb von FFH- und Vogelschutzgebieten. Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete ist nicht zu erwarten.

¹ Information gemäß NRW Umweltdaten vor Ort (<http://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>, abgerufen am 02.05.2016).

² LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, Schreiben vom 24.04.2012, Az. 319ba12.eml

Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb von Naturschutz- und Landschaftsschutzgebieten. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ist das NSG „Heerener Holz“ – ungefähr 1,7 km nordöstlich gelegen.

Landschaftsplan Nr. 8, Raum Unna

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit zielförmigen Festsetzungen im Landschaftsplan. Unter dem Entwicklungsziel 1.2.3 „Raum südlich Kamener Karree zwischen A 1 und B 233“ wird festgelegt, dass das Gebiet temporär erhalten werden soll. Weiterhin sind Regelungen zu zwei geschützten Landschaftsbestandteilen im Südwesten des Plangebietes (LB 28 und LB 29) enthalten.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist ein Antrag auf Befreiung gemäß § 69 Landschaftsgesetz und auf Ausnahme gemäß § 30 BNatSchG gestellt worden³. Der funktionale Ausgleich für die beiden geschützten Landschaftsbestandteile wird über die textlichen Festsetzungen zu den Maßnahmenflächen M3a und M3b gewährleistet.

Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87A ist eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)⁴ auf der Grundlage der §§ 7 und 44 BNatSchG durchgeführt worden. Hierzu fanden Begehungen des Plangebietes am 11.07.2011, 11.04.2016, 10.05.2016 und 08.06.2016 zur Erfassung der vorkommenden Vogel-, Fledermaus- und Amphibienarten statt und zusätzliche Informationen wurden ausgewertet.

Bei den nachgewiesenen Arten im Plangebiet handelt es sich überwiegend um Vogelarten, die für die Agrarlandschaft in Siedlungsrandgebieten typisch sind, sowie um zwei Fledermausarten (Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus). Amphibien konnten nicht nachgewiesen werden, auch nicht im Bereich des Teiches.

Folgende besonders und streng geschützte Vogelarten wurden erhoben: Sperber, Mäusebussard, Turmfalke, Jagdfasan, Ringeltaube, Rauchschwalbe, Wiesenschafstelze, Bachstelze, Zaunkönig, Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Nachtigall, Hausrotschwanz, Amsel, Singdrossel, Sumpfrohrsänger, Gelbspötter, Mönchsgrasmücke, Zilpzalp, Blaumeise, Kohlmeise, Sumpfmeise, Gartenbaumläufer, Eichelhäher, Elster, Rabenkrähe, Star, Haussperling, Feldsperling, Buchfink, Grünfink und Goldammer. Es handelt sich ausschließlich um kommune Arten (weitverbreitete Arten, „Allerweltsarten“), die in der Stadt Unna relativ häufig sind.

³ Planungsbüro für Landschafts- und Tierökologie, Wolf Lederer: Bebauungsplan Nr. 87A der Stadt Unna, Befreiung gemäß § 69 Landschaftsgesetz und Ausnahme gemäß § 30 BNatSchG. Stand: 30.06.2016

⁴ Planungsbüro für Landschafts- und Tierökologie, Wolf Lederer: Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 87A der Stadt Unna, 30.06.2016

Es ist lediglich von dem Vorkommen von fünf planungsrelevanten Vogelarten auszugehen sowie von den beiden Fledermausarten, die das Plangebiet als Jagdhabitat nutzen. Für diese Arten ist eine Art-für-Art-Betrachtung vorgenommen worden, die zu der folgenden Einschätzung gelangt:

- Turmfalke: Der Turmfalke kommt im Umfeld des Plangebietes als regelmäßiger Brutvogel vor, die Ackerflächen werden dabei als Nahrungshabitat genützt. Durch den Bebauungsplan werden rund 18 ha des Nahrungshabitates in Anspruch genommen. Dabei handelt es sich jedoch nicht um Flächen mit qualitativ-funktionalen Besonderheiten für den Turmfalken, so dass ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden kann.
- Mäusebussard: Hinsichtlich der Brut- und Nahrungshabitate gelten für den Mäusebussard die gleichen Aussagen wie für den Turmfalken. Auch hier kann ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.
- Sperber: Im Umfeld des Plangebietes kommt der Sperber als regelmäßiger Brutvogel vor, der die Hofstellen als Nahrungshabitate nutzt. Durch den Bebauungsplan werden die Nahrungshabitatflächen beeinträchtigt, wenngleich der Sperber auch im Siedlungsraum jagen kann. Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich jedoch nicht um Flächen mit qualitativ-funktionalen Besonderheiten für den Sperber, weshalb ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden kann.
- Rauchschwalbe: Außerhalb des Plangebietes auf dem südöstlich der Plangebietsgrenzen gelegenen Hofes ist die Rauchschwalbe mit mehreren Paaren regelmäßiger Brutvogel. Die Ackerflächen des Plangebietes stellen gelegentlich genutzte Nahrungshabitate dar. Bei diesen Flächen handelt es sich jedoch nicht um Flächen mit qualitativ-funktionalen Besonderheiten oder um essentielle Nahrungshabitate. Daher kann ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.
- Feldsperling: Die Art konnte am nordöstlichen Rand des Plangebietes sowie in einer Baumreihe östlich nachgewiesen werden. Die Ackerflächen stellen gelegentlich genutzte Nahrungshabitate dar, aber keine Flächen mit qualitativ-funktionalen Besonderheiten oder essentielle Nahrungshabitate. Die ehemalige Hofstelle im Plangebiet stellt ein Bruthabitat dar, welches durch das Vorhaben beeinträchtigt wird. Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen kann ein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände jedoch ausgeschlossen werden.
- Zwergfledermaus: Die Zwergfledermaus gilt in NRW derzeit als ungefährdet. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Zwergfledermaus Brachen und Gehölzbestände als Nahrungshabitate nutzt. Dabei handelt es sich jedoch nicht um essentielle Habitate. Der Gehölzbestand hat darüber hinaus Funktionen als potenzielles Zwischenquartier und als Balzhabitat. Durch Vermeidungsmaßnahmen werden Verletzungen oder Tötungen ausgeschlossen; durch CEF-Maßnahmen bleiben die ökologischen Funktionen erhalten. Damit kann ein

Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

- Breitflügelfledermaus: Diese Art ist in NRW als gefährdet eingestuft. Innerhalb des Plangebietes nutzt die Breitflügelfledermaus die Offenlandbereiche am südlichen Rand als Nahrungshabitat. Dabei handelt es sich nicht um essentielle Nahrungshabitats oder sonstige Flächen mit qualitativ-funktionalen Besonderheiten. Damit kann auch hier ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Im Artenschutzgutachten werden artenschutzrechtliche Maßnahmen definiert und Hinweise für die Planung gegeben, die Maßnahmen werden in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen (s. Festsetzung Nr. 3.3.2).

2.7 Altlasten und Altlastenverdachtsflächen

Nach dem derzeitigen Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Unna liegen der Kreisverwaltung Unna für den Bereich des Bebauungsplanes verschiedene Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor. In der nachfolgenden Tabelle und Übersichtskarte werden die jeweiligen Flächen kurz dargestellt und beschrieben:

Tabelle 1. Altlastenverdachtsflächen im Bereich des Bebauungsplanes Unna Nr. 87A, (Quelle: Kreis Unna, zur Verfügung gestellt per E-Mail am 04.05.2016)

Nummer Altlastenkataster	im	Kurzbeschreibung
19/773		Altablagerung; in Luftbildern von 1930 identifizierter Wassergraben, der 1945 teil- und 1952 endverfüllt wurde; Mächtigkeit des unbekanntes Verfüllgutes ca. 1-3 m
19/774		Altablagerung; in Luftbildern von 1930 identifizierter Wassergraben; 1945 mit unbekanntes Materialien in unbekannter Mächtigkeit verfüllt
19/775		Altablagerung; Aufschüttung, in Luftbildern von 1945 identifiziert; In der Datenbank des Katasters wird angegeben, dass es sich möglicherweise um Erdaushub aus einem benachbarten Teich handelt; Mächtigkeit 1-3 m
19/776		Altablagerung; in Luftbildern von 1930 identifizierter Wassergraben; 1945 teilweise und 1959 vollständig mit unbekanntes Materialien in unbekannter Mächtigkeit verfüllt
19/778		Altablagerung; in Luftbildern von 1930 identifizierter Wassergraben; 1945 mit unbekanntes Materialien in unbekannter Mächtigkeit verfüllt
19/787		Altablagerung; Teich, der von 1945-1974 in Luftbildern sichtbar ist; möglicherweise Teilverfüllung im Jahr 1989; In der Datenbank zum Altlastenkataster findet sich ein Vermerk, dass es sich möglicherweise lediglich um ein eutrophiertes, zugewachsenes Stillgewässer handelt.

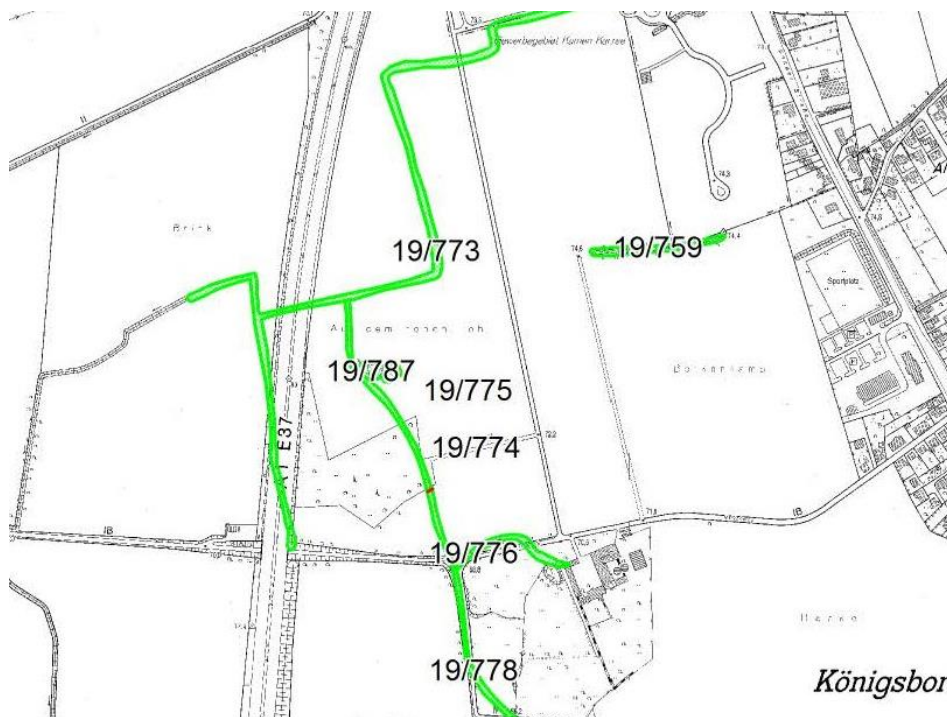


Abbildung 1. Übersicht der im Kataster enthaltenen Flächen (Quelle: Kreis Unna, zur Verfügung gestellt per E-Mail am 04.05.2016)

Das gesamte Plangebiet wird heuer intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es sind keine Einschränkungen der bisherigen Nutzung des Plangebietes durch die Altablagerungen bekannt.

Die in der Abbildung 2 noch dargestellte Hofstelle Mönninghoff ist bereits 2010 zurückgebaut worden. Im Zuge dieser Baumaßnahme wurden Bodenproben im Bereich der Altlastenverdachtsfläche Nr. 19/774 entnommen und analysiert, um Kenntnisse über die Zusammensetzung und der Gefährlichkeit der Altablagerungen zu bekommen.



Abbildung 2. Abbildung der durchgeführten Schürfe zur Bodenbeurteilung

Bei Schurf 1 (S 1) ist in einer Tiefe von bis zu 1,80 m eine Verfüllung mit organoleptisch unauffälligem, bauschuttartigen Substraten beprobt worden. Gleiches gilt für den zweiten durchgeführten Schurf mit der Bezeichnung S 2. Aus beiden Schürfen ist eine Mischprobe entnommen und analysiert worden. Für den dritten Schurf (S 3)

wurde keine Bodenprobe analysiert. Hier konnten keine Baumaterialien oder Auffüllungen festgestellt werden; es war nur ein Drainagerohr sichtbar.

Es zeigt sich in den Prüfergebnissen, dass in beiden analysierten Mischproben überwiegend die Werte der Klasse ZO der LAGA eingehalten werden können. Lediglich bei Benzopyren und somit in der Summe der PAK zeigt sich eine leichte Erhöhung in der Probe des Schurfs S 1. Aufgrund des inhomogenen Materials, welches in den Boden eingebracht worden ist, können die unterschiedlichen Werte begründet werden.⁵

Die Prüfergebnisse für den Bereich der analysierten Altablagerung zeigen, dass kein Sanierungserfordernis besteht. Auch sind keine offensichtlich schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3, 4 und 6 BBodSchG erkennbar.

⁵ Vgl. Tauw GmbH: Untersuchungsergebnisse Hofstelle Mönninghoff, Stand 26.05.2010

2.8 Immissionssituation

Bezüglich der Immissionen ist vor allen Dingen aufgrund der Lage unmittelbar an der BAB 1 der Verkehrslärm zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist nach den Ergebnissen der Umgebungslärmkartierung NRW über den gesamten Tag (0 bis 24 Uhr) mit bis zu 75 dB(A) (LDEN) durch Straßenverkehrsgläusche vorbelastet und im Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) mit bis zu 70 dB(A) (LNIGHT).⁶

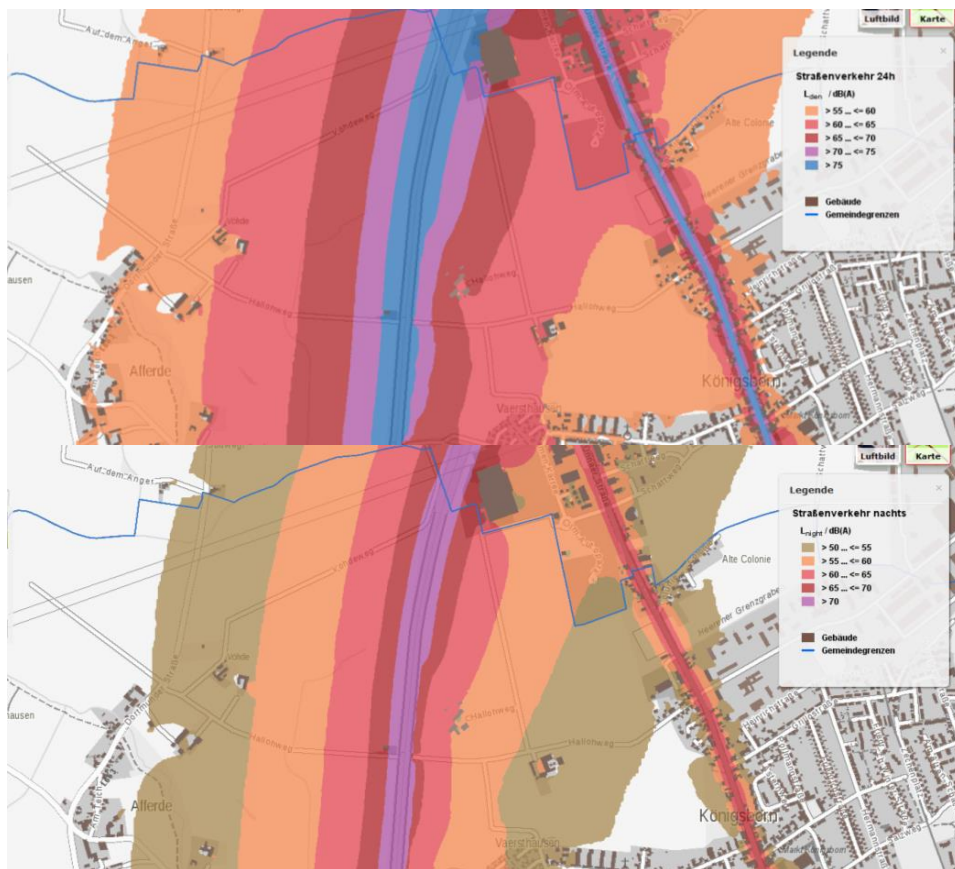


Abbildung 3. Darstellung der Umgebungslärmkartierung für das Plangebiet (oben: LDEN, unten: LNIGHT)

Die östlich entlang des Plangebietes verlaufende Bundesstraße 233 erzeugt in ihrem direkten Umfeld tagsüber Geräuschbelastungen im direkten Trassenbereich von bis zu 60 dB(A), die sich in den Nachtstunden auf 50 bis 55 dB(A) abschwächen.

Durch die umliegenden Gewerbebetriebe ist weiterhin von einer Vorbelastung durch Lärm auszugehen, der gemäß der TA Lärm zu beurteilen ist. Keine zu beachtende Immissionswirkung bezogen auf Lärm geht hingegen vom Flugverkehr oder durch Eisenbahnstrecken aus.

⁶ Vgl. <http://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/>, abgerufen am 02.05.2016

Trotz der hohen Vorbelastung steht dies einer Planung eines Industriegebietes jedoch nicht von vornherein entgegen, da auf der Ebene der Bauleitplanung und auf der Ebene des Planvollzugs (z. B. Genehmigungsverfahren nach BImSchG oder BauO NW) die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können. Die gesunden Arbeitsverhältnisse innerhalb des Industriegebietes können über architektonische Lösungen zum Lärmschutz in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren sichergestellt werden. Wohnnutzungen, auch Betriebsleiterwohnungen sind innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen, so dass hier kein Konflikt zu erwarten ist

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

3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Unna Nr. 87A ist bereits im Kapitel 2.1 beschrieben worden. Der rechtsverbindliche räumliche Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3.2 Art der Nutzung

Ziel des Bebauungsplanes ist es einerseits, eine städtebaulich geordnete Entwicklung der östlich der BAB 1 und südlich des Kamen Karrees liegenden Flächen zu gewährleisten und diese Flächen als Gewerbestandort zu sichern. Andererseits sollen im Rahmen der Bauleitplanung Nutzungskonflikte, welche durch das Nebeneinander von gewerblich-industrieller Nutzung und Wohnnutzung im weiteren Umfeld entstehen könnten, durch geeignete Festsetzungen ausgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan setzt im Plangebiet als zulässige Art der baulichen Nutzung Industriegebiete (GI) gemäß § 9 BauNVO fest, die aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes in sich gegliedert werden. Ziel der Kreisstadt Unna ist es, planungsrechtliche Voraussetzungen zur Ansiedlung z. B. von Nutzern aus dem Logistikbereich einschließlich der Möglichkeit eines ggf. notwendigen Nachtbetriebes zu schaffen. Da aber noch unklar ist, welche Anlagen hier zukünftig tatsächlich betrieben werden sollen und auch für nach dem Bundes-Immissionsschutz-Gesetz (BImSchG) genehmigungspflichtige Anlagen und Betriebe eine Möglichkeit zur Ansiedlung geschaffen werden soll, soweit diese den geplanten immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen zum Schutz der empfindlichen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes entsprechen, sollen die Flächen als Industriegebiet festgesetzt werden.

Nach der Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte müssen Anlagen, die einer Genehmigung nach Bundes-Immissionsschutzgesetz bedürfen, in einem Industriege-

biet gemäß § 9 BauNVO untergebracht sein.⁷ Dies ergibt sich aus der Auslegung des § 8 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 4 BImSchG, wonach Anlagen genehmigungsbedürftig sind, wenn sie auf Grund ihrer Beschaffenheit oder ihres Betriebes in besonderem Maße geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen oder in anderer Weise die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu gefährden, erheblich zu benachteiligen oder erheblich zu belästigen.

Darüber hinaus verfügt die Kreisstadt Unna kaum noch über freie Industrieflächen, welche sich in ähnlicher Art eignen, da auf diesen bestehenden Flächen die Anforderungen an Grundstücksgrößen oder die Verkehrsanbindung nicht befriedigt werden können. Auch kann durch die Festsetzung Betrieben aus Unna selbst die Möglichkeit gegeben werden, sich innerhalb des Stadtgebietes zu erweitern oder z. B. ihren Standort zu verlegen.

Eine detaillierte Regelung zur Art der zulässigen Betriebe erfolgt durch die Gliederung der Baugebiete über Festsetzungen zum vorbeugenden Immissionsschutz gemäß der Abstandsliste des Abstandserlasses NRW 2007, dem Leitfaden „Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftige Gebiete im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit (Fassung November 2010) sowie Festsetzungen zur Beschränkung des Einzelhandels.

3.2.1 Einschränkungen der Zulässigkeitsvoraussetzungen

Die gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in Industriegebieten ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Wohnungen für Betriebsleiter und Aufsichtspersonal ziehen, als in der Regel wohnartig ausgeübte Nutzungen, Immissionskonflikte durch Schaffung eines gegenüber der gewerblich-industriellen Nutzung erhöhten Schutzstatus mit sich. Außerdem herrscht in im Plangebiet eine hohe Vorbelastung durch den Verkehrslärm vor, der gesunde Wohnverhältnisse nicht ohne Lärmschutzmaßnahmen zulässt. Da beabsichtigt ist, innerhalb des Industriegebietes keine zusätzlichen emissionsseitigen Beschränkungen aufgrund der Wohnnutzung vorzusehen, sind Gebäude und Räume für Nutzungen i.S.d. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Die gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Industriegebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da Industriegebiete vorrangig für Betriebe und Anlagen des sekundären Sektors (produzierendes Gewerbe wie z. B. Industrie, Handwerk und Betriebe aus dem Bereich der Logistik)

⁷ VGH Kassel, Urteil vom 03.06.1985 - VIII OE 33781, NVwZ 1986, S. 226: „Betriebliche Anlagen, die gem. § 4 I BImSchG i.V. mit der 4. BImSchV einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen, sind in Gegenden, die gem. § 8 BauNVO als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen oder entsprechend § 34 (3) 1 BauGB wegen der Eigenart ihrer Bebauung als „Gewerbegebiet“ anzusehen sind, grundsätzlich nicht zulässig, da insoweit gem. § 6 Nr. 2 BImSchG öffentlich-rechtliche Vorschriften einer solchen Genehmigung entgegenstehen.“

gesichert werden sollen. Darüber hinaus gibt es ausreichend andere Flächen für die ausgeschlossenen Nutzungen im Stadtgebiet.

Aus den gleichen Gründen wurden die gemäß § 9 Abs. 1 und 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen der Vergnügungsstätten, der Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen und die Schank- und Speisewirtschaften sowie die Betriebe des Beherbergungsgewerbes als nicht zulässig festgesetzt.

3.2.2 Festsetzungen zum vorbeugenden Immissionsschutz

In den gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO gegliederten Industriegebieten GI 1 bis GI 4 werden zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes entsprechend den vorliegenden Nutzungen im Umfeld des Plangebietes sowie den hier gegebenen Abstandsverhältnissen jeweils bestimmte Anlagen und Betriebsarten nach den Vorgaben des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 6. Juni 2007 ausgeschlossen (Abstandserlass NRW vom 06. Juni 2007, Anlage 1: Abstandsliste 2007, MBl. für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 29 vom 12. Oktober 2007, S. 659 ff.).

Als Bezugspunkte für die Gliederung nach dem Abstandserlass wurde die in der östlichen und südlichen Umgebung des Plangebietes liegende Wohnbebauung gewählt. Dabei handelt es sich

- um die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Wohnbebauung westlich der Kamener Straße, nördlich des Hallohwegs (Bebauungsplan UN-25),
- um die als faktisches Mischgebiet eingestufte Wohnbebauung westlich der Kamener Straße (Kamener Straße 122-126) sowie die sich nördlich anschließende Mischnutzung entlang der Unnaer Straße auf Kamener Stadtgebiet,
- um das als Reines Wohngebiet festgesetzte Gebiet im Bereich der Gadumer Straße (Bebauungsplans AF-03) und
- um das als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Gebiet im Bereich der Gadumer Straße /Vaersthausener Straße (Bebauungsplan AF-06).

In westlicher und nördlicher Richtung sind keine Wohngebiete für die Abstandsbestimmung zu berücksichtigen.

Die folgende Tabelle gibt eine vereinfachte Übersicht über die Gliederungssystematik des Plangebietes:

Tabelle 2. Gliederungssystematik

Abstands- klasse / Baugebiet	I (1.500 m)	II (1.000 m)	III (700 m)	IV (500 m)	V (300 m)	VI (200 m)	VII (100 m)
GI 1	X	X	A*	✓	✓	✓	✓
GI 2a, GI 2b	X	X	X	A*	✓	✓	✓
GI 3	X	X	X	X	A*	✓	✓
GI 4	X	X	X	X	X	A*	✓
Zeichenerklärung: X = unzulässig, A*=Sternchenbetriebe ausnahmsweise zulässig, ✓=zulässig							

Die Festsetzung der nicht zulässigen Anlagen und Betriebe orientiert sich bei den einzelnen Gebieten an den tatsächlichen Abständen zu den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten. Gemäß Ziffer 2.2.2.3 des Abstandserlasses ist der Abstand zu messen an der geringsten Entfernung zwischen der Umrisslinie der emittierenden Anlage und der Begrenzungslinie von Wohngebieten. Die südlich des Plangebietes gelegene Hofstelle ist danach nicht abstandsbestimmend für die Anwendung des Abstandserlasses. Ungeachtet dessen ist in nachfolgenden Genehmigungsverfahren der konkrete Schutzanspruch zu berücksichtigen.

Die Festsetzung der Ausnahmen beruht auf der im Abstandserlass angelegten Systematik. Danach ergibt sich bei den mit * gekennzeichneten Anlagenarten der Abstand ausschließlich oder überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes basierend auf den Immissionsrichtwerten für Reine Wohngebiete (vgl. Ziff. 2.2.2.4 und 2.2.2.5 des Abstandserlasses). Dieser Abstand darf um eine Abstandsklasse für die gekennzeichneten Betriebe verringert werden, wenn es sich z. B. um Allgemeine Wohngebiete in der Umgebung des Plangebietes handelt und um zwei Abstandsklassen, wenn es sich um Mischgebiete handelt. Von dieser detaillierten Festsetzungsmöglichkeit ist zugunsten der Festsetzungsklarheit kein Gebrauch gemacht worden. Stattdessen wird für alle Baugebiete bezüglich der sog. Sternchen-Betriebe sowie aller Betriebe der nächsthöheren Klasse eine Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB festgesetzt. Danach muss im Einzelfall der Nachweis erbracht werden, dass durch technische, organisatorische oder sonstige Maßnahmen sichergestellt ist, dass keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen für Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter hervorgerufen werden.

Durch die Festsetzung kann auf der Ebene der Bauleitplanung der allgemeine vorbeugende Immissionsschutz der umliegenden schutzbedürftigen Nutzung gewährleistet werden. Dabei wird die optimale Ausnutzung der festgesetzten Industriegebiete dem jeweiligen Schutzanspruch der umliegenden Nutzungen gegenübergestellt und ausgerichtet an den Vorgaben des Abstandserlasses NRW werden die Festsetzungen getroffen. Nicht ausreichend vom Abstandserlass erfasst ist jedoch

die Vorbeugungsmöglichkeit im Sinne eines Störfallschutzes, weshalb hierzu gesonderte Festsetzungen getroffen werden.

3.2.3 Festsetzungen zu Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung

Die Aufgabe der Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 1 BauGB die Vorbereitung und Leitung der baulichen Nutzung der Grundstücke, wobei insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen ist (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Dabei ist auch der § 50 BImSchG zu beachten.

Industriegebiete dienen gemäß § 9 Abs. 1 BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe und Anlagen, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Hierzu gehören insbesondere Betriebe, die einer Genehmigung nach § 4 BImSchG bedürfen. Störfallrelevante Anlagen unterliegen in der Regel einer solchen Genehmigungspflicht. Auf der Grundlage der BauNVO können jedoch in Bebauungsplänen die Zulässigkeiten solcher Anlagen ausgeschlossen oder eingeschränkt werden.

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 87A um einen Angebotsbebauungsplan handelt, sind Festsetzungen zum Ausschluss oder zur Einschränkung der Zulässigkeit von störfallrelevanten Anlagen, also Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären, erforderlich. Ansonsten könnte nicht zuverlässig sichergestellt werden, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Zur Einstufung der unterschiedlichen, in der 12. BImSchV geregelten Stoffe hinsichtlich ihrer Gefährlichkeit für schutzwürdige Nutzungen, so wie sie im § 50 BImSchG definiert sind, ist von der Störfall-Kommission und dem Technischen Ausschuss für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit 2005 ein Leitfaden entwickelt worden⁸. In diesem Leitfaden werden für die sog. „Leitstoffe“, ähnlich wie im Abstandserlass NRW, Klassen gebildet und definiert, welcher Abstand zu schutzbedürftigen Nutzungen mindestens eingehalten werden muss, um die von schweren Unfällen hervorgerufenen Auswirkungen so weit wie möglich zu vermeiden. Die Abstandsempfehlungen sind als Richtwerte zu verstehen, sie basieren auf typisierenden Annahmen, die zu 18 Leitstoffen getroffen wurden. Es werden im Rahmen des Leitfadens insgesamt vier Abstandsklassen gebildet, die in Angebotsbebauungsplänen berücksichtigt werden sollen. Gemäß dem Leitfaden sind für die Leitstoffe folgende Mindestabstände einzuhalten:

- Klasse IV – 1.500 m: Phosgen (DN 15), Acrolein, Chlor, Chlorwasserstoff

⁸ SFK/TAA Störfall-Kommission/Technischer Ausschuss für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, 18. Oktober 2005: "Leitfaden: Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG der SFK/TAA-Arbeitsgruppe "Überwachung der Ansiedlung"", vorliegend in der 2. überarbeiteten Fassung aus November 2010 (KAS-18).

- Klasse III – 900 m: Schwefeldioxid, Schwefelwasserstoff, Formaldehyd (>90 %), Blausäure, HCN
- Klasse II – 500 m: Oleum 65 % (Schwefeltrioxid), Brom, Ammoniak, Fluorwasserstoff, Fluor
- Klasse I – 200 m: Ethylenoxid, Acrylnitril, Methanol, Propan, Benzol

Im Bebauungsplan wird gemäß § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO festgesetzt, dass in den Industriegebieten GI 1 bis GI 4 alle Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären, ausgeschlossen sind. Durch diese Festsetzung werden Betriebe und Anlagen mit einem Störfallpotenzial im Sinne des Anhangs I der 12. BImSchV aufgrund des geringen Abstandes zu schutzbedürftigen Nutzungen vollständig ausgeschlossen.

Maßgeblich für diese Festsetzung sind die verhältnismäßig geringen Abstände zu schutzwürdigen Nutzungen und Gebieten in der Umgebung. Im Norden schließt mit IKEA eine große Verkaufsstätte an, im Bebauungsplan Nr. 61 Ka der Stadt Kamen, welcher unmittelbar östlich an das Plangebiet anschließt, ist Einzelhandel nicht ausgeschlossen, so dass mit dem Entstehen von weiteren Verkaufsstätten gerechnet werden muss. Im Osten und im Süden schließen sich in einiger Entfernung zum Wohnen dienende Gebiete an und auch die südlich gelegene Hofstelle hat im Sinne der Störfallvorsorge einen Schutzanspruch, der im Rahmen dieser Bauleitplanung berücksichtigt werden soll.

Nur im Zentrum des Plangebietes ergibt sich ein Bereich, in dem Anlagen der Klasse 1 (200 m-Klasse) des Kas-18-Leitfadens ohne Einschränkung zugelassen werden könnten. Auf eine solche Festsetzung wird verzichtet, weil für das gesamte Plangebiet eine Ausnahme festgesetzt wird und somit der zukünftigen Entwicklung innerhalb des Gebietes im Rahmen der Angebotsbauleitplanung besser Rechnung getragen werden kann.

Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB solche Anlagen – also Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären – zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist. Somit ist es im Rahmen der Einzelfallbetrachtung in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren möglich, Störfallbetriebe oder -anlagen zuzulassen, von denen im Rahmen der Detailbetrachtung keine schädlichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

3.2.4 Regelungen zur Zulässigkeit des Einzelhandels

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Einzelhandelsnutzungen aller Art gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig sind.

Der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Industrie- und Gewerbegebieten stehen die städtebaulichen Ziele der Kreisstadt Unna entgegen. Die Flächen in diesen Gebieten sollen für das produzierende Gewerbe gesichert und vorgehalten werden.

Weiterhin strebt die Kreisstadt Unna an, die Einzelhandelsentwicklung auf die (zentralen) Versorgungsbereiche zu konzentrieren. Im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Kreisstadt Unna (BBE 12/2008) ist daher eine Einzelhandelsnutzung der Flächen im Plangebiet – trotz der auf dem Kamener Stadtgebiet unmittelbar anschließenden zum Teil großflächigen Einzelhandelsnutzungen – ausgeschlossen. Davon unbenommen bleibt der Einzelhandel als untergeordneter Bestandteil und im betrieblichen Zusammenhang mit gewerblich-industriellen Ansiedlungen. Diesem Umstand wird unter Rückgriff auf die im Einzelhandelskonzept enthaltene Liste Rechnung getragen.

Grundsätzlich wird in den textlichen Festsetzungen jede Art von Einzelhandel als nicht zulässig festgesetzt. Lediglich für den o. a. untergeordneten Einzelhandel wird gemäß § 31 Abs. 1 BauGB eine Ausnahme für bestimmte Sortimente zugelassen. Die im Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Unna enthaltene „Unnaer Liste zur Definition der nahversorgungsrelevanten, zentren- sowie nicht zentrenrelevanten Sortimente“ wird als Grundlage für die Festsetzung herangezogen. Danach ist der Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches zum vorsorgenden Schutz der Zentren in der Kreisstadt Unna und den angrenzenden Gemeinden auch als untergeordneter und betriebsgebundener Bestandteil weiterhin vollständig ausgeschlossen.

Eine Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB von dem Ausschluss der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen für nicht-zentrenrelevante Sortimente als untergeordneter Bestandteil und im betrieblichen Zusammenhang von Produktions-, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben bis zu einem Anteil von 10 % der Bruttogeschossfläche, maximal jedoch 100 m² wird als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Hierdurch wird den sich ansiedelnden Betrieben eine gewisse Flexibilität zugestanden und zugleich den städtebaulichen Zielen der Kreisstadt Unna entsprochen.

Eine Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche der Kreisstadt Unna und der angrenzenden Gemeinden kann hierdurch ausgeschlossen werden.

Nach der allgemeinen Rechtsauffassung bleibt der Gebietscharakter eines gewerblich zu nutzenden Gebietes auch bei der Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen gewahrt. Einzelhandel stellt nur einen schmalen Ausschnitt der allgemein zulässigen Nutzungen dar, so dass der Gebietscharakter sogar bei dem vollständigen Ausschluss gewahrt würde.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in diesem Bebauungsplan über die Baumassenzahl (BMZ), die maximale Gebäudehöhe bzw. Höhe baulicher Anlagen (GH) als Höchstmaß und die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt.

Baumassenzahl

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO kann das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Baumassenzahl definiert werden. Die Baumassenzahl gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des §

19 (3) BauNVO zulässig sind. In Industriegebieten liegt die Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO bei einer BMZ von 10,0.

Von der Festsetzung wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht, um in dem Angebotsbebauungsplan Flexibilität für die späteren, noch nicht bekannten Ansiedlungen zu schaffen. Durch die Festsetzung der Obergrenze soll erreicht werden, dass die zu überplanende Fläche in Kombination mit der festgesetzten GRZ optimal ausgenutzt werden kann, um eine mögliche Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle zu verhindern.

Gebäudehöhe

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung ferner durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe bzw. Höhe baulicher Anlagen im Bebauungsplan definiert. Dazu wird textlich der untere Höhenbezugspunkt mit 74 m über Normalnull gemäß § 9 Abs. 3 BauGB festgesetzt und eine maximale Gebäudehöhe von 20 m über diesem Bezugspunkt im Planeintrag bestimmt.

Die maximale Gebäudehöhe orientiert sich an den zulässigen baulichen Höhen in den umliegenden Gewerbe- bzw. Sondergebieten auf dem Kamener Stadtgebiet und ermöglicht für eine Angebotsplanung eine flexible Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche.

Für alle Gebäude wurde eine textliche Festsetzung aufgenommen, die eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen um 1,5 m für Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, ermöglicht. Durch diese Regelung wird die Möglichkeit geschaffen, auch in einem verdichteten Industriegebiet dem Klimawandel zu begegnen.

Überbaubare Grundstücksfläche und Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird in den Industriegebieten mit 0,8 festgesetzt. Durch eine Ausschöpfung der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Obergrenze wird ein Beitrag zur Vermeidung einer Siedlungsflächeninanspruchnahme an anderer Stelle geleistet.

Mit der Festsetzung einer weit gefassten Baugrenze sollte in Zukunft den Betriebsansiedlungen der für gewerbliche Vorhaben erforderliche Spielraum bei der Grundstücksnutzung eingeräumt und ein Beitrag zur Vermeidung einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle geleistet werden.

Im Norden und Süden des Plangebietes wird beidseitig der Trasse der vorhandenen Erdgashochdrucktransportleitungen der Thyssengas GmbH ein je 4,0 m breiter Schutzstreifen als Geh-/ Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Dieser Schutzstreifen ist von einer baulichen Nutzung sowie einer Bepflanzung mit Bäumen freizuhalten. Hinsichtlich der Nutzbarkeit der Flächen im Bereich des Schutzstreifens der Erdgashochdrucktransportleitung als Abstellfläche bzw. Verkehrsfläche sind keine Beschränkungen vorgesehen. Eine Befahrbarkeit der Flächen ist hier auch für den Lkw-Verkehr zulässig. Zum Schutz der Leitung ist diese lediglich vor Herstellung der Flächen anzuzeigen vor Ort.

Grundsätzlich ist darüber hinaus zu gewährleisten, dass die derzeitige Mächtigkeit der heutigen Überdeckung der Leitung im Wesentlichen in der vorhandenen Tiefe gewährleistet bleiben muss. Ansonsten könnten hier auch negative Einwirkungen auf die vorhandene Leitung von einer oberirdischen Nutzung ausgehen. Ab einem Eingriff in die Bodenstruktur von mehr als 20 cm (Bodenauf- und Bodenabträge) ist hier eine Einzelfallabstimmung mit dem Leitungsträger erforderlich. Diese Aspekte werden in die Hinweise aufgenommen.

Weiterhin wird im Westen des Plangebietes mit der Festsetzung einer Baugrenze in 40 m Entfernung zur Bundesautobahn A1 auf die Anforderungen des Fernstraßengesetzes zur Einhaltung von Anbauverbotszonen mit einer Breite von 40 m reagiert. Die Anbauverbotszone ist rot in die Planzeichnung eingestrichelt. Ferner wird auch die Anbaubeschränkungszone mit einer Breite von 100 m gemäß § 9 Abs. 2 Fernstraßengesetz als Begrenzungslinie in den Bebauungsplan aufgenommen. In der Festsetzung B1 sind die Zulässigkeitsvoraussetzungen für Hochbauten, Werbeanlagen etc. geregelt.

3.4 Grünfestsetzungen

Der Bebauungsplan enthält differenzierte Festsetzungen zur Gestaltung der Freiraumbereiche und zum Eingriff und Ausgleich, die im Folgenden begründet werden.

3.4.1 Private Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Der Bebauungsplan setzt die in den westlichen und südlichen Randbereichen des Plangebietes privaten Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB fest.

Durch die festgesetzten Grünflächen erfolgt eine Einbindung des Plangebietes in die angrenzende Landschaft. Die privaten Grünflächen werden mit Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) überlagert.

Die als Grünflächen festgesetzten Flächen dienen zur Abgrenzung gegenüber dem Umfeld und landschaftlichen Einbindung der Bauflächen im Übergang zum Außenbereich. Des Weiteren dienen diese Maßnahmen der Einbringung von Elementen der Biotopvernetzung und sollen eine arten- und strukturreiche Bepflanzung schaffen. Zudem sollen einheimische standortgerechte Baum- und Strauchgesellschaften gefördert und eine Pufferzone zum Umfeld geschaffen werden. Detaillierte Angaben sind dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen, welcher Bestandteil der Begründung ist.

3.4.2 Begrünungsmaßnahmen innerhalb der Industriegebiete und Verkehrsflächen

Für Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen ist vorgesehen, je 5 Stellplätze einen Baum anzupflanzen, um größere Stellplatzanlagen besser in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden, eine höhere Durchgrünung des Plangebietes sicherzustellen und somit das Erscheinungsbild des Gesamtgeländes aufzuwerten. Dazu

trägt auch die Begrünung der Pflanzbeete/ -flächen unter den Bäumen mit Rasen und/oder Sträuchern bei.

Auf die Festsetzung, dass Stellplätze nur mit versickerungsfähigen Oberflächen auszugestaltet sind, wird dabei jedoch in diesem Bebauungsplan bewusst verzichtet. In Industriegebieten stellt sich die Durchsetzung häufig als nicht geeignet dar, da ggf. das Niederschlagswasser nicht versickert werden darf. Aufgrund der nicht immer scharf trennbaren Nutzung von Stellplätzen und Fahrtwegen bei Anlagen und Betrieben wird daher auf diese Festsetzung nicht zurückgegriffen. Ferner ist der Boden auch nicht für Versickerung geeignet.

Entlang der Erschließungsstraße, die durch das geplante Gewerbegebiet von Nord nach Süd führt, ist die Pflanzung von Bäumen einreihig zwischen der Führung des Fuß-Radweges und der Fahrbahn vorgesehen. Durch Baumpflanzungen von standortgerechten Bäumen I. Ordnung zwischen der Führung des Fuß-Radweges und der Fahrbahn soll hier der öffentliche Verkehrsraum entlang der Haupteerschließungsstraßen durch eine linienförmige Grünstruktur gegliedert werden und in Verbindung mit einer Begrünung der Flächen zwischen/unter den Bäumen die Aufenthaltsqualität steigern. Die Artenzusammensetzung erfolgt in Abstimmung mit den Standortverhältnissen im Bereich des Straßenraumes und unter Berücksichtigung der Artenzusammensetzung der potenziellen, natürlichen Vegetation. Um ein einheitliches Erscheinungsbild mit klarem Straßenprofil (Lichtraumprofil) zu erreichen, wird empfohlen, im Straßenraum nur eine Baumart auszuwählen.

Um eine ansprechende Gestaltung der eingeschränkten Industriegebiete zu sichern sowie einen möglichst hohen Durchgrünungsgrad der gewerblichen Bauflächen zu erzielen, wird durch textliche Festsetzung geregelt, dass je 500 m² versiegelter Fläche ein standortgerechter Laubbaum I. oder II. Ordnung zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten ist. Weiterhin sind auch Abfallsammelbehälter oder Plätze sowie Lagerplätze mit einem festen Sichtschutz mit einer zusätzlichen Begrünung zu umgeben, so dass sie von außerhalb des Standortes nicht einsehbar sind.

3.5 Verkehrserschließung

Der Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirkes Arnsberg Teilabschnitt Oberzentrum Dortmund - westlicher Teil - stellt die Verlängerung der L 663N nach Osten zur Westtangente Unna (Massener Nordspange) und die Westtangente (L 678N) als sonstige regionalplanerisch bedeutsame Straßen dar. Beide Straßen fanden zusammen Eingang in die integrierte Gesamtverkehrsplanung des Landes Nordrhein-Westfalen. Sowohl die Massener Nordspange als auch die Westtangente entlasten den Hellweg in Dortmund, den Ortsteil Unna-Massen sowie die Friedrich-Ebert-Straße/Kamener Straße in Unna-Königsborn. Sie sollen zusammen realisiert werden, da ansonsten bei einer Realisierung in Abschnitten das vorhandene Straßennetz in Unna-Massen und Südkamen überlastet wird. Ein Realisierungszeitraum für die geplante Westtangente kann derzeit nicht benannt werden.

Langfristig soll somit das gesamte interkommunale Gewerbegebiet Kamen/Unna (Bereich der Bebauungspläne Unna Nr. 87A, 87B und 87C) durch die Westtangente von Süden kommend mit einer Anbindung an die B 233/L 678 im Osten und im Nor-

den an den vorhandenen Kreisverkehr im Kamen Karree erschlossen werden. Hierfür werden im Rahmen dieses Bebauungsplans Unna Nr. 87A Flächen von der Bebauung freigehalten und ein Teil wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Bis zu einer Realisierung der Westtangente erfolgt die gesamte Erschließung des Plangebietes Unna Nr. 87A ausschließlich über den bestehenden Kreisverkehr im Kamen Karree und die Kreuzung Unnaer Straße / Kamener Straße / Schattweg. Daher wurde diese Anbindung im Rahmen eines Verkehrsgutachtens untersucht⁹, um eine gutachterliche Einschätzung über die angemessene Verkehrserschließung und die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte zu erhalten.

Das Verkehrsgutachten baut auf einer aktuellen Verkehrszählung auf, die die Ist-Situation an den beiden zu betrachtenden Kreuzungspunkten darstellt. In einem weiteren Schritt wurden die Zusatzverkehre aus dem Plangebiet Unna Nr. 87A abgeschätzt. Hierzu wurden drei Lastfälle untersucht (Allgemeines Gewerbegebiet, Allgemeine Logistikknutzung, Nutzung durch ein konkretes Vorhaben aus dem Logistikkbereich) und der Lastfall mit der höchsten Zusatzbelastung in der nachmittäglichen Spitzenstunde wurde den weiteren Untersuchungen zugrunde gelegt. Danach wären bis zu 29 Kfz im Zielverkehr und bis zu 209 Kfz im Quellverkehr zusätzlich in den beiden Knotenpunkten Kamen Karree und der Kreuzung Unnaer Straße / Kamener Straße / Schattweg zu erwarten.

Vorsorglich wurden zwei weitere Szenarien, die nicht als planbedingte Auswirkung dieses Bebauungsplans zu bewerten sind, in dem Gutachten betrachtet:

- Es wurde betrachtet, wie sich eine Verkaufsflächenerweiterung des IKEAs in Kamen auf die Verkehrsmengen in den beiden Knotenpunkten auswirken würde. Gemäß dem rechtswirksamen Bebauungsplan für IKEA kann noch eine Erweiterung um rund 5.000 m² gegenüber dem heutigen Bestand vorgenommen werden. Durch diese Erweiterung wäre zusätzlicher Verkehr in den nachmittäglichen Spitzenstunde (145 Kfz im Zielverkehr und 136 Kfz im Quellverkehr) in den beiden Knotenpunkten zu erwarten.
- Es wurde untersucht, wie sich eine Planrealisierung des Bebauungsplans Unna Nr. 87C auf den Knoten auswirken würde. Hierbei wurde jedoch davon ausgegangen, dass eine Anbindung an den Knotenpunkt im Kamen Karree nicht erfolgt, sondern die geplante Gewerbefläche einzig über die Kamener Straße erschlossen wird. Bei einer allgemeinen Gewerbenutzung wäre dann von 14 zusätzlichen Kfz im Zielverkehr und 88 Kfz im Quellverkehr in der Kreuzung Unnaer Straße / Kamener Straße / Schattweg auszugehen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Unna Nr. 87A soll der unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche des Bebauungsplans Unna Nr. 87A grenzende Teil als Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt werden. So kann auf der planerischen Ebene gewährleistet werden, dass bei Planrealisierung aus dem Plangebiet Unna Nr. 87C keine weiteren Verkehre auf den Knoten Kamen Karree gelenkt werden.

⁹ Ambrosius Blanke, Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung: Verkehrsgutachten interkommunales Gewerbegebiet Unna / Kamen, Stand Juli 2016

Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Kreuzung Unnaer Straße / Kamener Straße / Schattweg im Rahmen des Verkehrsgutachtens hat die vom Landesbetrieb Straßenbau NRW zur Verfügung gestellten signaltechnischen Vorgaben zur Grundlage. Es wird danach in allen Fahrbeziehungen eine ausreichende Verkehrsqualität erreicht. Durch die Realisierung des Bebauungsplans Unna Nr. 87A ergeben sich zwar leichte Erhöhungen der mittleren Wartezeiten in den betroffenen Verkehrsströmen, jedoch führt dies nicht zu einer Veränderung in der Bewertung der Verkehrsqualität.

In den darüber hinaus betrachteten Planungsfällen (IKEA und Unna Nr. 87C) gilt die Aussage, dass es nicht zu einer Veränderung in der Verkehrsqualität, lediglich zu einer leichten Erhöhung der mittleren Wartezeit kommt. Ausgenommen ist davon lediglich der Linksabbiegestrom aus dem Kamen Karree, der im Falle einer IKEA-Erweiterung mit einer Zunahme der mittleren Wartezeit von der Qualitätsstufe C auf D absinkt, aber dennoch eine ausreichende Verkehrsqualität bietet.

Darüber hinaus zeigen die Berechnungen im Verkehrsgutachten weitere Leistungsreserven für mögliche Flächenentwicklungen im Umfeld. Weiterhin hat das Verkehrsgutachten ergeben, dass auch der Knoten im Kamen Karree als leistungsfähig und mit hohen Kapazitätsreserven zu beurteilen ist und einem Anschluss des Plangebietes Unna Nr. 87A somit nicht entgegen steht.

3.6 Von Bebauung freizuhaltende Fläche und ihre Nutzung

Im Bebauungsplan wird in der Verlängerung der öffentlichen Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche innerhalb der Industriegebietsflächen festgesetzt. Hierdurch wird die Realisierungsmöglichkeit der geplanten Westtangente gesichert.

Da die Planungen zur Westtangente noch nicht hinreichend konkretisiert worden sind, wird durch diese Festsetzung den Zielen der Raumordnung Genüge getan und ein Trassenkorridor, der eine ausreichende Dimensionierung aufweist, freigehalten. Sollte sich die Straßenplanung konkretisieren, kann gegebenenfalls durch eine Änderung des Bebauungsplanes oder durch eine Überplanung die Realisierung der Westtangente sichergestellt werden.

3.7 Beseitigung von Niederschlagswasser

Für die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Unna Nr. 87A, 87B und perspektivisch für den Bebauungsplan Nr. 87C ist ein Entwässerungskonzept erarbeitet und mit den zuständigen Stellen der Kreisstadt Unna, der Stadt Kamen und des Kreises Unna abgestimmt worden.

In Anlehnung an den Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW zu den Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung ist eine Entwässerung der Verkehrsflächen und der Flä-

chen in den Industriegebieten im Trennverfahren vorgesehen. Aufgrund der vorhandenen Bodenbeschaffenheit ist eine Versickerung vor Ort nicht möglich.¹⁰

Innerhalb des Plangebietes können die Regen- und Schmutzwasserkanäle unterhalb der Verkehrsfläche oder der von Bebauung freizuhaltenden Fläche verlegt werden, so dass keine gesonderten zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen erforderlich sind. Die weiteren Details zur technischen Entsorgung können dem Kapitel 5.2 entnommen werden.

3.8 Unterirdische Leitungen und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes verlaufen zwei unterirdische Leitungen, die als solche auch zeichnerisch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB festgesetzt werden. Weiterhin werden durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) zugunsten des Leitungsträgers die erforderlichen Schutzstreifen gesichert, um eine dauerhafte Überbauung mit Gebäuden zu vermeiden.

Bei den Leitungen handelt es sich einerseits um die Erdgashochdruckleitung der Thyssengas GmbH (L5127) im Norden des Plangebietes und andererseits um die Erdgashochdruckleitung L5134 inklusive Begleitkabel im Süden des Gebietes.

Bei beiden Leitungen macht der Leitungsträger eine Schutzstreifenbreite von 4 m beiderseits der Leitung geltend. Diesem wird durch die Festsetzung der GFL-Rechte nachgekommen. Bereits in vorlaufenden Planungsüberlegungen sind diese Informationen vom Leitungsträger abgefragt worden und konnten so bereits in die Planung integriert werden.

3.9 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Es werden neben den planungsrechtlichen Festsetzungen auf der Basis des BauGB innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs auch Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffen, die im Folgenden begründet werden.

¹⁰ Vgl. Ingenieurbüro Kaiser: Gutachten zur Bestimmung der Infiltrationsfähigkeit der Böden für das Vorhabengebiet „Gewerbegebiet Unna-Kamen – Erweiterung Kamen-Karree“ in Unna. Stand: 19.10.2001. Das Gutachten kommt hinsichtlich der Grundwasserstände auf der Basis von Untersuchungen zu dem Ergebnis, dass dieses in einer Höhe zwischen 2,5 m und 4,16 m unter Geländeoberkante angetroffen wurde. Der Höchststand wird im jahresszeitlichen Verlauf auf 2m unter GOK geschätzt. Aus der Bodenkarte von NRW, Blatt L 4512 Unna, ergibt sich für das Grundwasser hingegen ein mittlerer Schwankungsbereich unter Flur 13-20 dm. Im Rahmen der Baugenehmigung sind insbesondere für die Planung der Entwässerung diese Unterschiede zu berücksichtigen und ggf. weitere Untersuchungen zum Grundwasserflurabstand durchzuführen.

3.9.1 Festsetzungen nach Bundesfernstraßengesetz i.V.m. Örtlichen Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Eine Erforderlichkeit der Aufnahme weiterer Regelungen ergibt sich insbesondere aus dem Bundesfernstraßengesetz, welches Einschränkungen der Überbaubarkeit in bestimmten Abständen zur Bundesautobahn BAB 1 vorgibt.

Hochbauten jeglicher Art sind in der 40 m-Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 i.V.m. Abs. 6 FStrG unzulässig. Hierunter fallen auch Werbeanlagen, für die darüber hinaus die Richtlinien zur Werbung an (Bundes-) Autobahnen aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht vom 17.09.2001 einschlägig sind.

Werbeanlagen, die von der Autobahn aus eingesehen werden können, bedürfen in der Anbaubeschränkungszone (40 m bis 100 m vom befestigten Fahrbahnrand) gemäß § 9 Abs. 2 FStrG der Zustimmung des Landesbetriebs Straßenbau NRW, Autobahnniederlassung Hamm. Jede einzelne Werbeanlage ist daher gesondert zu beantragen.

Über die Anbaubeschränkungszone des FStrG hinaus, d. h. auch in einem Abstand von mehr als 100 m vom befestigten Fahrbahnrand, kann eine Werbeanlage nach den straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften des § 33 StVO unzulässig sein. Daher ist die Beteiligung der zuständigen Bezirksregierung zwingend erforderlich.

Die Errichtung von Beleuchtungsanlagen bedarf gemäß § 9 FStrG in jedem Einzelfall der Zustimmung, eventuell sogar der Genehmigung der Landesbetriebs Straßenbau NRW.

Diese Regelungen dienen vor allen Dingen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs. Ablenkungen der Autofahrer auf der Autobahn sollen vermieden werden.

Aus städtebaulichen Gründen werden darüber hinaus Werbeanlagen in ihrer Zulässigkeit eingeschränkt, um die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren. Werbeanlagen sind danach nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen die jeweilige Traufhöhe um höchstens 1 m überschreiten; Leuchtschilder, Lichtwerbung, Werbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (Schriftflächen) sind unzulässig. Die Gesamtumrissfläche der Werbeanlagen darf maximal 5 % der Fassadenfläche umfassen. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

3.9.2 Denkmalschutzrechtliche Vorschriften

Aufgrund der Anhaltspunkte zum Vorliegen von Bodendenkmälern im Plangebiet (s. Kap. 2.6.2) wird das weitere Vorgehen vor Realisierung eines Vorhabens gemäß § 29 BauGB im Bebauungsplan in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalbehörde festgesetzt.

Auf allen Flächen, die im Bebauungsplan als Industriegebiet festgesetzt werden, ist grundsätzlich auch 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 abzustimmen und durchzuführen, um das Vorkommen von Bodendenkmälern oder bodenarchäologischen Funden ausschließen zu können oder deren tatsächliches Vorkommen bestätigen zu können.

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

4 Kennzeichnungen

4.1 Kennzeichnung von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

Im Bebauungsplan wird das Plangebiet gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Fläche gekennzeichnet, unter der der Bergbau umgeht. Es kann durch Grubenwasseranstiege und Bodenbewegungen zu Hebungen an der Tagesoberfläche kommen. Dies wurde von der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht.

Der Planbereich liegt über dem auf Steinkohle und Sole verliehenen Bergwerksfeld „Steinkohlen- und Salzsol-Bergwerk Königsborn“ und über dem auf Steinkohlen verliehenen Bergwerksfeld „Massener Tiefbau I“. Es ist nicht bekannt, dass heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau stattfindet. Mit Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist nicht mehr zu rechnen.

Gleichwohl ist nicht auszuschließen, dass eventuell bei einem zukünftigen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten oder Störzonen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Daher ist eine Kennzeichnung vorsorglich in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

4.2 Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ist bei allen Altlastenverdachtsflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs von Altablagerungen in Form von Auffüllung von Gräben in der Zeit vor 1959 auszugehen. Anhaltspunkte für ein unmittelbares Sanierungserfordernis bestehen nicht. Aus den bislang durchgeführten Untersuchungen ergibt sich vielmehr, dass zumindest an den untersuchten Stellen nicht von

schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3, 4 und 6 BBodSchG auszugehen ist. (s. Kap. 2.7, siehe hier auch die Kurzbeschreibung der Flächen aus dem Altlastenkataster).

Dennoch werden alle Altlastenverdachtsflächen vorsorglich gekennzeichnet, auch wenn aufgrund der vorgesehenen Nutzung eines Industriegebietes die Kennzeichnung vor allen Dingen als Warnfunktion dienen soll. Aufgabe der Kennzeichnung ist es, für die dem Bebauungsplan nachfolgenden Verfahren (z. B. Baugenehmigungsverfahren, Genehmigungsverfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz) auf mögliche Gefährdungen und die erforderliche Berücksichtigung von Altlasten hinzuweisen. Es gibt keine Anhaltspunkte aus der bisherigen Nutzung der Grundstücke innerhalb des Plangebietes und aus den durchgeführten Untersuchungen, dass eine Umsetzung der geplanten baulichen Nutzung nicht möglich wäre.

Eine weitergehende Untersuchung und ggf. Beseitigung der Altablagerungen im Zuge der Planrealisierung ist dennoch geboten. Gemäß den Abstimmungen im Laufe des Planverfahrens mit dem Kreis Unna als Untere Bodenschutzbehörde sollen im Zuge der Planrealisierung im Bereich der Verdachtsflächen vor der Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne des § 29 BauGB Baumaßnahmen im Bereich der Verdachtsflächen weitere Schürfe angelegt und Untersuchungen unter Hinzuziehung eines Sachverständigen durchgeführt werden, um auch hier das Vorkommen von schädlichen Bodenveränderungen ausschließen zu können. Die Lage und die Anzahl der Schürfe werden dabei von der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Unna vorgegeben. Sollte aufgrund der Untersuchungen ein Sanierungsbedarf identifiziert werden, so ist die Sanierung der Realisierung von baulichen Anlagen im Sinne des § 29 BauGB durchzuführen, um schädliche Umweltauswirkungen zu vermeiden.

Die Vorgehensweise wird durch Ausführungen im Altlastenerlass gestützt: Ein Bebauungsplan kann dabei auch vor Behandlung einer Bodenbelastung in Kraft gesetzt werden, wenn eine Kennzeichnung der Verdachtsflächen ausreichend ist, weil die Durchführung der Maßnahmen nach den Umständen des Einzelfalls künftigen Verwaltungshandeln überlassen werden kann. Dabei erfordert das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung, dass die technische und wirtschaftliche Machbarkeit der erforderlichen Bodenbehandlung hinreichend genau prognostiziert werden kann und dass die rechtliche Umsetzung durch die nachfolgenden Verwaltungsverfahren gesichert ist (vgl. Ziff. 2.3.1 Altlastenerlass gemäß RdErl. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport. – V A 3 – 16.21 – u. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – IV-5-584.10/IV-6-3.6-21 – v. 14.03.2005).

Zu den gekennzeichneten Altlastenverdachtsflächen im räumlichen Geltungsbereich liegen abschnittsweise Erkenntnisse vor, die belegen, dass nicht mit dem Vorkommen von schädlichen Bodenveränderungen, die ein Sanierungserfordernis begründen würden, zu rechnen ist. Eine weitere Untersuchung erfolgt vor der erstmaligen baulichen Inanspruchnahme und kann in den nachfolgenden bauordnungs- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren über Nebenbestimmungen ausreichend gesichert werden.

5 Realisierung der Planung

5.1 Bodenordnung

Die Kreisstadt Unna bzw. die Wirtschaftsförderungsgesellschaft für den Kreis Unna ist im Besitz bzw. bemüht sich derzeit um den Erwerb der restlichen Teilflächen des Plangebietes. Es ist nicht davon auszugehen, dass bei der Planrealisierung Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich werden.

5.2 Technische Ver- und Entsorgung

Die Beseitigung des Niederschlags- und Schmutzwassers erfolgt in einem Trennsystem. Innerhalb des Plangebietes ist eine Versickerung aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich.

Die Regen- und der Schmutzwasserkanäle sollen nach einer Entwässerungskonzeption im Bereich der Verkehrsflächen und im Bereich der von Bebauung freizuhaltenen Flächen (Trassenkorridor für die Westtangente) verlaufen. Die Entwässerungskonzeption für das Plangebiet des Bebauungsplan Unna Nr. 87A und die beiden Plangebiete Unna Nr. 87B und C sieht die folgende Planung und Aufteilung der Flächen vor:

- Die Flächen des Bebauungsplans Unna Nr. 87B sowie die unmittelbar südlich daran angrenzenden Flächen im Bebauungsplan Unna Nr. 87A (Flurstück 222) sind bereits veräußert und werden über eine private Erschließung an das Kanalsystem der Stadt Kamen angeschlossen.
- Die Flächen der Baugebiete GI 3 und GI 4 im Bebauungsplan Unna Nr. 87A sowie die sich daran westlich anschließenden Flächen bis zum vorhandenen Wirtschaftsweg werden an ein Trennsystem im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche angeschlossen und über das Kanalsystem der Stadt Kamen abgeführt. Hierzu sind im Rahmen der Planrealisierung vor Einleitung die Fragen der Abwassergebühren zu klären.
- Die weiteren Flächen im Bereich des Bebauungsplan Unna Nr. 87A sowie aus dem Plangebiet Unna Nr. 87C werden über ein Trennsystem nach Süden entwässert. Dazu wird ein Anschlusspunkt im Bereich des Wendepunktes/Kreisverkehrs im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche geschaffen. Über die von Bebauung freizuhaltende Fläche wird das Trennsystem über den Hallohweg und die Vaersthäuser Straße zum Afferder Bach geführt. Regenwasser wird in den Afferder Bach eingeleitet, Schmutzwasser wird an den Mischwasserkanal des Lippeverbandes angeschlossen. Dabei ist die Trasse der Gashochdruckleitung südlich des Plangebietes zu beachten, von dieser Leitung müssen Sicherheitsabstände gewahrt werden.
- Der Überflutungsschutz und die Regenrückhaltung werden jeweils auf den privaten Grundstücken in den festgesetzten Industriegebieten und für die öffentlichen Verkehrsflächen eigenständig gewährleistet. Die entsprechenden Nachweise sind jeweils im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Der Entwässerungskonzeption liegt die Annahme zugrunde, dass die Flächen insbesondere im Bebauungsplan Unna Nr. 87A aber auch im Plangebiet Unna Nr. 87C durch jeweils einen Großinvestor erworben und genutzt werden. Mit der gleichen Konzeption hinsichtlich der privaten Regenrückhaltung und Regenklärung sowie der Hochwasservorsorge ist jedoch auch eine wesentlich kleinteiligere Parzellierung der Plangebiete möglich. Ggf. sind dann die Trennsysteme von den derzeit geplanten Anschlusspunkten im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche zu verlängern, um alle Grundstücke erschließen zu können.

Die Erschließung mit Strom, Wasser und Gas ist über die in der Kamener Straße liegenden Leitungen möglich. Dazu soll dem Versorger zwischen der Kamener Straße und dem Bebauungsplan 87A ein Leitungsrecht gewährt werden.“

5.3 Klimaschutz

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches in 2011 ist gemäß § 1 a Abs. 5 BauGB auch im Bauleitverfahren den Erfordernissen des allgemeinen Klimaschutzes Rechnung zu tragen und die Belange in der Abwägung zu berücksichtigen.

In der Bauleitplanung gibt es jedoch nur sehr eingeschränkt die Möglichkeit, aktiv die Belange des globalen Klimawandels zu befördern. Dies gilt insbesondere für die Angebotsplanung von Industriegebieten, deren spätere Nutzung noch nicht bestimmt ist und in denen auch z. B. detaillierte Baukörperfestsetzungen zur Vermeidung von Verschattungswirkungen ausfallen.

Es werden im Rahmen der vorliegenden Planungen die Festsetzungen jedoch so gewählt, dass bei den konkreten Bauvorhaben die Aspekte des globalen Klimaschutzes durch die Bauherren berücksichtigt werden können. So wurden die Bauformen sehr großzügig gewählt, so dass eine frei wählbare Baukörperstellung gewährleistet ist, auch wenn von eher massigen Baukörpern ausgegangen werden muss. Da Dachform und Firstrichtung nicht vorgegeben werden, können die Dachflächen für die solare Energiegewinnung genutzt werden. Zusammen mit der Möglichkeit, die zulässige Gebäudehöhe durch Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, um bis zu 1,5 m zu überhöhen, können die Grundstückseigentümer ohne Verlust bei der Nutzfläche die meist großen Dachflächen der Industriebauten für Solaranlagen nutzen. Darüber hinaus ist die Verwendung regenerativer Energien im Bebauungsplangebiet überall zulässig.

Auch städtebaulich wurde entsprechend der vorhandenen gesetzlichen Rahmenbedingungen auf eine dem Planungsziel entsprechende klimafreundliche Planung geachtet. Zum einen wurde im Sinne des sparsamen Umgangs mit den Ressourcen 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. Zum anderen wurde im Zusammenhang mit der Bebauung im gesamten Industriegebiet eine flächensparende Erschließungsvariante gewählt. Über die reine Erschließungsfunktion hinaus, trägt diese durch die begleitenden Maßnahmen zur Durchgrünung des Plangebiets bei. Hierzu dienen auch die weiteren Grünfestsetzungen. So kann eine übermäßige Erwärmung des Plangebiets zumindest gemin-

dert werden, auch wenn von einer stärkeren Aufheizung im Vergleich zur Ist-Situation auszugehen ist. Die Festsetzungen für die Ausgleichsmaßnahmen mit den intensiven Pflanzmaßnahmen verfolgen das gleiche Ziel.

Abschließend soll darauf hingewiesen werden, dass durch eine energiesparende und klimaschonende Bauweise unter Verwendung moderner Technologien und einer ausgereiften Gebäudetechnik große Effekte für den allgemeinen Klimaschutz erreicht werden können.

5.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden auf den bislang noch nicht bebauten Flächen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Landschaftsgesetzes NW hervorgerufen. Daher besteht die Notwendigkeit der Umsetzung von entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen. Hierzu wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt, welche Bestandteil des Umweltberichtes zum Bebauungsplan wird. Die Bilanzierung der Eingriffe erfolgt auf Grundlage der Bewertungsgrundlage des Kreises Unna „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung“.

Die im Umweltbericht beschriebenen landschaftspflegerischen Maßnahmen werden als Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in den Bebauungsplan Unna Nr. 87A übernommen.

Die geplanten Anpflanzungen im Bereich der planinternen Kompensationsmaßnahmen M1 bis M3 übernehmen eine Sicht- und Immissionsschutzfunktion (subjektive Lärminderung gegenüber dem Außenbereich) und sollen zur optischen Einbindung der Baufläche dienen. Des Weiteren dienen diese Maßnahmen der Einbringung von Elementen der Biotopvernetzung in die Landschaft und als funktionaler Ausgleich für die Inanspruchnahme von gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteilen. Bei den Pflanzfestsetzungen wurden ausschließlich standortgerechte und heimische Pflanzen ausgewählt in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde.

Die Anpflanzungen der Maßnahme M1 verlaufen auf einer Breite von 20 m entlang der westlichen Plangebietsgrenze im Bereich der Anbauverbotszone der Bundesautobahn A1. Dieser Pflanzstreifen setzt sich entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches in gleicher Breite fort und grenzt somit die gewerblichen Bauflächen von den südlich des Hallohweges bestehenden bzw. gemäß FNP dargestellten landwirtschaftlichen Flächen ab und wird nach endgültigem Aufwuchs der Pflanzen von Süden aus gesehen einen Sichtschutz, insbesondere für die weiter entfernt liegenden Wohngebiete im Süden bilden (vgl. Maßnahme M2). Nördlich der Fläche M2 schließen sich die naturnahen Wiesenflächen der Ausgleichsmaßnahme M3 an. Für eine detaillierte Ausführung hinsichtlich der Gestaltung der Pflanzflächen wird auf den Umweltbericht verwiesen. Durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen verbleibt ein Defizit von 46.790 Punkten, welches planextern auszugleichen ist.

Das verbleibende Defizit wird durch eine externe Kompensation über den Kompensationsflächenpool des Kreises Unna ausgeglichen. Die Abwicklung erfolgt auf der

Basis der „Vereinbarung zum Management von Ausgleichsmaßnahmen“, der zwischen der Kreisstadt Unna und dem Kreis Unna geschlossen wurde.

Diese Vereinbarung sieht vor, dass der Kreis Unna für Auswahl und Erwerb von Ausgleichsflächen und für die Durchführung der Maßnahmen verantwortlich zeichnet, während die Stadt für die Refinanzierung zuständig ist. Zur Vereinfachung des Verwaltungshandelns wurde ein Pauschalpreis pro Biotop-Wertpunkt vereinbart, der sich auf 17 € beläuft.

5.5 Kosten

Da die Erschließungsmaßnahmen von der Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Kreises Unna (WFG) durchgeführt werden sollen, entstehen für die Kreisstadt Unna keine Kosten.

5.6 Hinweise

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen:

- **Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen:**
Es wird darauf hingewiesen, dass zu den vorhandenen Leitungen ein ausreichender Schutzabstand einzuhalten ist und insbesondere im Bereich der Erdgashochdruckleitung besondere Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Leitungsträgers zu beachten sind.
- **Meldepflicht von Waffen-, Sprengkörper und Munitionsfunden:**
Es wird vorsorgend darauf hingewiesen, dass die mit der Bauausführung beauftragten Firmen beim Vorfinden von Kampfmitteln unmittelbar den Kampfmittleräumdienst oder eine Polizeidienststelle zu informieren haben und deren Anweisung Folge leisten müssen.
- **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:**
Es wird darauf hingewiesen, dass für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen wie zum Beispiel Recycling-Baustoffen, Bauschutt oder industriellen Reststoffen oder auch von schadstoffbelastetem Bodenmaterial im Straßen- und Erdbau eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Dies entspricht dem § 8 Wasserhaushaltsgesetz. Diese Erlaubnis ist dabei vom Bauherrn bei der Kreisverwaltung Unna zu beantragen. Ein Einbau oder eine Verwendung der o. a. Stoffe darf dabei erst nach der Erteilung der entsprechenden wasserrechtlichen Erlaubnis erfolgen.
- **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen für die Planrealisierung:**
Durch eine Begehung (Ökologische Baubegleitung) vor Beginn der Fällung, zur Auffindung potenzieller Höhlen soll ausgeschlossen werden, dass in älteren

Baumexemplaren geeignete Baumhöhlen vorhanden sind bzw. dass sich dort Fledermäuse oder Feldsperlinge aufhalten. Falls Baumhöhlen von Fledermäusen als Quartier genutzt werden bzw. soweit Fledermäuse in Höhlen angetroffen werden (Einsatz von Endoskopie), soll der Höhleneingang vorübergehend mit einem Stück Stoff verschlossen werden, der Baum bzw. der Astabschnitt ggf. unter Zuhilfenahme einer Seil- oder Kransicherung langsam bzw. behutsam gefällt, die Krone abgetrennt und der untere Stammabschnitt mit der Höhle in der Nähe in einem Gehölzbestand wieder aufgestellt, an einen Baum angebunden und der Höhleneingang vor Einbruch der Dämmerung wieder geöffnet werden.

- Niederschlagswasserbeseitigung nach dem Landeswassergesetz:
Das anfallende Niederschlagswasser, das von den bebauten und befestigten Flächen abzuleiten ist, ist in die städtische Regenwasserkanalisation einzuleiten. Grundsätzlich muss das einzuleitende Niederschlagswasser auf das zulässige Abflussvolumen von 5 l/s*ha gedrosselt. Die erforderlichen Retentionsvolumina für das Dachflächenwasser können zentral oder dezentral, offen (als naturnahe Becken) oder geschlossen in Form von unterirdischen Becken oder Füllkörperrigolen vorgehalten werden. Das auf den Hofflächen anfallende belastete Niederschlagswasser muss aufgrund seiner Verschmutzung vor der Einleitung in den Regenwasserkanal gereinigt und auf das zulässige Abflussvolumen gedrosselt werden. Für die Anlage eines offenen Rückhaltebeckens oder eines unterirdischen Retentionsvolumens sind auf den Baugrundstücken Flächen vorzuhalten. Zur Reinigung des Hofflächenwassers ist eine Regenklärung zu errichten. Auch für diese Bauwerke ist eine entsprechende Fläche vorzuhalten. Im Bauantrag ist bei den Gewerbegrundstücken ein rechnerischer Nachweis der ausreichenden Dimensionierung der jeweiligen Regenbehandlungssysteme beizufügen. Für die Gesamtfläche ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu führen. Die Ableitung und Behandlung des Niederschlagswasser der Zufahrtsstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist vom Straßenbaulastträger sicherzustellen.

Für die der Bauleitplanung nachfolgenden Genehmigungsverfahren ist darüber hinaus auf die folgenden Sachverhalte hinzuweisen:

Die Einleitung von Niederschlagswasser in das Oberflächengewässer ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beim Kreis Unna zu beantragen. Dabei hat der Antragssteller die Gewässerverträglichkeit der Einleitung in stofflicher und hydraulischer Sicht nachzuweisen.

Offene private Rückhaltebecken sind wasserrechtlich erlaubnisfrei, wenn dort lediglich unverschmutztes oder gering verschmutztes Niederschlagswasser zwischengespeichert wird und ein Abstand zum höchsten natürlichen Grundwasserstand von 1 m eingehalten wird oder eine Abdichtung zum Grundwasser eingebaut wird. Alle anderen privaten Rückhaltebecken bedürfen einer Genehmigung. Für unterirdische Retentionsvolumina ist in jedem Fall eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Für alle Rückhaltebecken oder unterirdischen Retentionsvolumina, die im Schwankungsbereich des Grundwassers liegen, ist eine auftriebssichere Bauweise zu berücksichtigen.

Ist das Niederschlagswasser verschmutzt, muss es in der Regel vor Einleitung

in ein Gewässer behandelt werden. Stark verschmutztes Niederschlagswasser ist dabei in einer Abwasserbehandlungsanlage entsprechend des Verschmutzungsgrades und der Verschmutzungsart zu behandeln.
Sollte die befestigte Fläche des privaten Kanalnetzes größer als 3 ha sein, ist es nach § 57 Abs. 1 Landeswassergesetz anzuzeigen.

5.7 Flächenbilanz

- Größe des Plangebietes: 24,1 ha
- Industriegebiete: 16,7 ha
- von Bebauung freizuhaltende Fläche (festgesetzt als GI): 1,1 ha
- öffentliche Verkehrsfläche: 1,1 ha
- private Grünfläche/Ausgleichsflächen: 5,3 ha

6 Änderungen nach der Offenlegung

Aufgrund der Prüfung der im Rahmen der Offenlegung vorgebrachten Anregungen wird der Bebauungsplanentwurf in folgenden Punkten geändert:

- Der Hinweis E6 (in der Entwurfsfassung E7) zur Niederschlagswasserbeseitigung nach dem Landeswassergesetz wird dahingehend geändert, dass das zulässige Abflussvolumen auf nunmehr 5 l/s*ha gedrosselt werden muss (anstatt auf 10 l/s*ha). Entsprechend wird die Erläuterung in Kapitel 5.6 der Begründung angepasst und es werden weitergehende Erläuterungen zur Niederschlagswasserbeseitigung und zur Nachweispflicht im Genehmigungsverfahren aufgenommen.
- Der Hinweis zu Erlaubnisfeldern (auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeldern "CBM – RWTH" und "Nordrhein – Westfalen Nord" sowie über dem auf Erdwärme erteilten Erlaubnisfeld "Erdwärme Harpen" und über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld "Harpen - Gas") ist aufgrund einer Anregung der Bezirksregierung Arnsberg ersatzlos gestrichen worden. Eine entsprechende Streichung ist auch in Kapitel 5.6 der Begründung vorgenommen worden.
- In Kapitel 4.1 der Begründung wird klargestellt, warum eine Kennzeichnung des Gebietes als Gebiet, unter dem der Bergbau umgeht, beibehalten wird.

Der Umweltbericht wurde im Vergleich zur Fassung zur Offenlegung nicht geändert.

7 Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß § 2a BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung dokumentiert und werden als Teil II der Begründung angeführt.

Begründung zum

Bebauungsplan Unna Nr. 87A

**"Interkommunales Gewerbegebiet
Kamen/Unna, westliches Teilgebiet"**

Teil 2: Umweltbericht

Satzung

Kreisstadt Unna

Stand: November 2016

Auftraggeber: Kreisstadt Unna
Rathausplatz 1
59423 Unna

Datum: 10.08.2016

Bearbeitet von: Dipl.-Ing. Eva Maria Schmitz
Müller-BBM Projektmanagement GmbH
Am Bugapark 1
45899 Gelsenkirchen

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	5
1.1	Planungsanlass und Aufgabenstellung	5
1.2	Lage des Plangebietes und kurze Beschreibung	5
1.3	Abgrenzung des Untersuchungsraumes	6
2	Rechtliche Rahmenbedingungen	6
3	Planungsvorgaben	9
3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	9
3.2	Flächennutzungsplan Stadt Unna	9
3.3	Landschaftsplan Nr. 8, „Unna“, Kreis Unna (Stand September 2008)	9
3.4	Rechtskräftige Bebauungspläne	10
3.5	Umweltverträglichkeitsstudie	10
3.6	Verkehrsplanung Westtangente	11
3.7	Leitungstrassen im Plangebiet	11
3.8	Altlasten	11
4	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	11
4.1	Ziele des Bebauungsplanes	12
4.2	Inhalte des Bebauungsplans	12
4.3	Flächenbilanz des Bebauungsplans	13
5	Alternativenprüfung	13
5.1	Standortbegründung für das Vorhaben	13
5.2	Untersuchung von Planungsvarianten im Rahmen der Umweltverträglichkeitsstudie	14
5.3	Untersuchung von Festsetzungsalternativen	16
6	Ermittlung und Beschreibung der bestehenden Situation im Plangebiet	17
6.1	Naturräumliche Einheiten und potenzielle natürliche Vegetation	17
6.2	Geologie und Böden	17
6.3	Grundwasser/Oberflächenwasser	18
6.4	Klima/Luft	19
6.5	Emissionen/Immissionen	19
6.6	Schutzgebiete	21
6.7	Arten- und Biotopschutz	21

6.8	Landschaftsbild	26
6.9	Kultur- und sonstige Sachgüter	27
6.10	Menschen, menschliche Gesundheit, Erholung	27
6.11	Zusammenfassende Wertung des Umweltzustandes	27
7	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung der Auswirkungen auf die Umwelt und zur Kompensation von Eingriffen	28
7.1	Allgemeine Regelungen und Vereinbarungen	28
7.2	Festsetzungen zu Anpflanzungen im Bereich der Industriegebiete	29
7.3	Ausgleichsmaßnahmen	31
7.4	Hinweise für die Planrealisierung	34
8	Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter am Standort und im Einwirkungsbereich	35
8.1	Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter	35
9	Rechnerische Ermittlung von Eingriff und Ausgleich	39
9.1	Bewertung der bestehenden Situation im Plangebiet	39
9.2	Bewertung des Eingriffs durch die geplante Nutzung	41
9.3	Kompensation außerhalb des Plangebietes	42
10	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	42
11	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring)	43
12	Verfahren der durchgeführten Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten bzw. fehlende Kenntnisse	44
13	Fachgutachten und weitere Quellen	44
14	Allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes	45

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass und Aufgabenstellung

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Kreisstadt Unna soll langfristig ein Großteil des Bereichs zwischen der BAB 1, der nördlichen Stadtgrenze, der Kamener Straße und dem Hallohweg als gewerbliche Baufläche entwickelt werden. Aufgrund von unterschiedlichen Eigentumsinteressen und Verzögerungen bei den Planungen der „Westtangente“ wird der Planungsraum in drei Teilbebauungspläne (Unna Nr. 87A, 87B und 87C) unterteilt. Im Sinne einer zeitnahen Realisierung der vorgesehenen Festsetzungen sollen zunächst die Verfahren für die die beiden Teilbebauungspläne westlich des Wirtschaftsweges (Bebauungspläne Nr. 87A und 87B) durchgeführt werden. Der Teilbebauungsplan Unna Nr. 87B ist bereits am 21.12.2011 rechtskräftig geworden.

Im Übergangsbereich zwischen der nördlichen Stadtgrenze von Unna und der südlichen Grenze der Stadt Kamen im Bereich der BAB A1 befindet sich ein zusammenhängendes, inzwischen ausschließlich ackerbaulich genutztes Flächenareal, welches mit der Aufstellung des Planes Nr. 87A teilweise überplant wird. Als weiteres Planungsziel kommt hinzu, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben und der Bau der erforderlichen Erschließungsstraße geschaffen werden sollen. Zugleich soll die Trasse für den nördlichen Abschnitt der Westtangente Unna als Verlängerung der L 663N gesichert werden.

1.2 Lage des Plangebietes und kurze Beschreibung

Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet der Stadt Unna an der nördlichen Stadtgrenze zwischen der BAB A1 und B 233/L 678. Im Norden grenzt es zum Teil direkt an die südliche Stadtgrenze der Stadt Kamen mit bereits bestehenden gewerblichen und Einzelhandelsnutzungen (B-Plan 70 Ka, Ausweisung als Gewerbegebiet und Sondergebiete für ein Einrichtungshaus bzw. für die Nutzungen Baumarkt/ Baustoffhandel/ Gartencenter) an. Weiterhin grenzt der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Unna Nr. 87B unmittelbar an.

Im Osten schließt nach weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen der Bebauungsplan 61 Ka mit ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen, vereinzelt Wohngebäuden westlich der B 233, einem neu errichtetem Sportplatz und der Standortverwaltung der Bundeswehr an.

Im Süden schließt das Gebiet mit dem Hallohweg ab. Südlich dieser Straße liegt die Hofstelle Schulze-Vaersthausen mit Ackerflächen und z. T. geschützten Grünlandbereichen. Nach Westen bildet die BAB A1 den Abschluss.

Das Plangebiet hat eine Flächengröße von ca. 24,1 ha.

Die Flächen des Plangebietes werden überwiegend intensiv ackerbaulich genutzt. Neben dem kleinflächigen Biotopbereich eines Teiches sind auch Teile der im Plangebiet liegenden ehemaligen Hoffläche Mönninghoff (Obstwiese) als geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen. Die Nutzung wurde aufgegeben und die Hofstelle zurückgebaut.

Das Plangebiet hat topografisch eine leichte Kuppenlage, die von Ost nach West mittig durch das Gebiet auf einer Höhe von ca. 74,00 m üNN verläuft. Nach Nordosten neigt sich das Gelände auf eine Höhe von ca. 72,50 m, nach Süden auf ca. 71,00 m üNN.

1.3 Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Der im Umweltbericht zugrunde gelegte Untersuchungsraum orientiert sich an den zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens. Im Rahmen des Umweltberichtes wird ein Untersuchungsraum festgelegt, der über die Abgrenzung des Geltungsbereiches hinausgeht und sich entsprechend den vermuteten Auswirkungen der mit dem Vorhaben verbundenen Belastungswirkungen sowie den möglichen Wechselwirkungen zwischen dem Standort und dem Umland orientiert.

Die BAB A1 bildet eine markante Zäsur in Richtung Westen. Über diese Trasse hinaus ist in erster Linie die Erheblichkeit des Eingriffs in das Landschaftsbild zu prüfen.

Im Süden schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen und die Hoffläche Schulze-Vaersthausen (Schweinemastbetrieb) mit den umgebenden landwirtschaftlichen Nutzflächen an das Plangebiet an. Die Hoffläche sowie der umliegende Grünlandkomplex stehen als LB (geschützter Landschaftsbestandteil) und gemäß Biotopkataster LÖBF NRW als Biotopverbundflächen unter Schutz.

Im Osten wird die Grenze des Untersuchungsraumes ungefähr durch die Kamener Straße / Unnaer Straße (B 233/L 678) gebildet. Im Bereich der Kamener Straße befindet sich ein Bereich mit Wohnnutzungen, an den sich der Gebäudekomplex der ehemaligen Standortverwaltung der Bundeswehr anschließt. Dieser Bereich ist im FNP als Sondergebiet (SO-Kaserne) dargestellt. Auf diesem Gelände befinden sich einige größere Gebäude und Hallenkomplexe sowie größere befestigte Flächen. Die Randbereiche stellen Rasenflächen sowie eine allseitige Eingrünung in Form von standortgerechten Gehölzpflanzungen dar. Angrenzend an diese Nutzung befindet sich ein Sportplatz. Weiter nördlich schließen einzelne Grundstücke mit Einzelhausbebauung und großzügigen Gartenbereichen an.

Im Norden reichen die Einzelhandelsbereiche des „Kamen Karree“ sowie eine Niederlassung der IKEA-Warenhauskette mit Logistik- und Parkplatzbereichen dicht an das Planungsgebiet heran. Die Erschließung dieser Bereiche erfolgt von der Kamener Straße aus über die Stichstraße „Kamen Karree“, welche die nördliche Begrenzung des Untersuchungsraumes bildet.

2 Rechtliche Rahmenbedingungen

Nach § 2 Abs. 4 BauGB besteht die Pflicht, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt und in einem als Umweltbericht bezeichneten gesonderten Teil der Begründung beschrieben und bewertet werden.

Hierzu werden zum einen die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tier und Pflanze, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter beschrieben. Zum anderen wird im Umweltbericht dokumentiert, wie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Umweltauswirkungen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes berücksichtigt und welche Maßnahmen zur Kompensation der verbleibenden Eingriffe vorgenommen werden.

Innerhalb des Baugesetzbuches, der Fachgesetze und Fachpläne sind Ziele des Umweltschutzes und allgemeine Grundsätze für die Schutzgüter formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter berücksichtigt werden müssen.

Tabelle 1. Fachgesetze und Verordnungen

Fachgesetze und Verordnungen	Prüfziele
BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz)	Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, des Landschaftsbildes, ihrer Erholungsfunktion sowie des Klimas aufgrund ihrer eigenen Werte und als Lebensgrundlagen des Menschen; Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft; Aufzeigen von geeigneten Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen bei unvermeidbaren planbedingten Beeinträchtigungen; Artenschutz im Rahmen der Bauleitplanung
Landschaftsgesetz NRW	
FFH- und Vogelschutzrichtlinie RL 92/43/EWG und RL 79/409/EWG	Planbedingte Beeinträchtigungen natürlicher Lebensräume und wildlebender Tiere und Pflanzen bzw. wildlebender Vogelarten; Erhaltung der biologischen Vielfalt; Aufzeigen von geeigneten Vermeidungs-/ Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen bei unvermeidbaren planbedingten Beeinträchtigungen
BBodSchG Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz)	Potenzielle nachteilige Auswirkungen auf den Boden/ die Bodenfunktionen im Naturhaushalt und Aufzeigen von geeigneten Vermeidungs-/ Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen bei unvermeidbaren planbedingten Beeinträchtigungen
LBodSchG Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen	
BBodSchV Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung	Prüfung von bestehenden oder potenziell möglichen nachteiligen Einwirkungen auf den Boden, Aufzeigen von schädlichen Bodenveränderungen und Maßnahmen zur Abwehr und/oder Sanierung von Altlasten und Bodenverunreinigungen
Altlastenerlass NRW	

Fachgesetze und Verordnungen	Prüfziele
WHG Wasserhaushaltsgesetz	Planbedingte nachteilige Auswirkungen auf Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, das Grundwasser und Aufzeigen von geeigneten Vermeidungs-/ Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen bei unvermeidbaren planbedingten Beeinträchtigungen
LWG Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz NRW)	
BImSchG Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen oder ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz)	Schutz des Menschen, der Tiere und der Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre und der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
LImSchG Landes-Immissionsschutzgesetz NRW, Gesetz zum Schutz vor Luftverunreinigungen, Geräuschen und ähnlichen Umwelteinwirkungen	
TA Lärm 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissions-schutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm)	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch anlagenbedingte Geräusche sowie deren Vorsorge; Einhaltung von nutzungsbezogenen Immissionsrichtwerten
DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau	Sicherstellung des ausreichenden Schallschutzes als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung einschließlich Verringerung, Lärmvorsorge- und Lärminderung
TA Luft Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissions-schutzgesetz)	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen
GIRL Geruchsimmissionsschutzrichtlinie	Einhaltung von Immissionswerten für Gerüche und Geruchsstoffe und deren Vorsorge
Denkmalschutzgesetz NRW	Planbedingte nachteilige Einwirkungen auf Bau- und Bodendenkmäler
BauGB Baugesetzbuch	Beeinträchtigungen der in § 1 (6) und § 1a BauGB benannten Belange und Schutzgüter und die gerechte Abwägung der Belange gegeneinander und untereinander und Aufzeigen bzw. Festsetzung von geeigneten Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen bei unvermeidbaren planbedingten Beeinträchtigungen

Fachgesetze und Verordnungen	Prüfziele
Bundeswaldgesetz Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft	Planbedingte Beeinträchtigungen auf die Nutzfunktion des Waldes und seine Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinigung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung
LFoG Landesforstgesetz für das Land Nordrhein Westfalen	
Klimaschutzgesetz NRW	Zweck des Klimaschutzgesetzes ist die Festlegung von Klimaschutzziele sowie die Schaffung der rechtlichen Grundlagen für die Erarbeitung, Umsetzung, Überprüfung, Berichterstattung über Anpassungsmaßnahmen

3 Planungsvorgaben

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan (für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund (westlicher Teil) wurde wirksam mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 18.08.2004 und weist das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) aus. Darüber hinaus wird die geplante Trasse der Westtangente von Süden kommend entlang der BAB A1 und im Zentrum des Plangebietes in Richtung Osten verschwenkend mit Anbindung an die B 233/ L 678 als regionalplanerisch bedeutsame Straße dargestellt.

Der Bebauungsplan folgt dieser Darstellung und ist somit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst. Auch textliche Ziele der Raumordnung stehen einer Planaufstellung nicht entgegen.

3.2 Flächennutzungsplan Stadt Unna

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche mit entsprechender Verkehrserschließung dar. Zugleich wird die Realisierung des nördlichen Abschnitts der Westtangente Unna (L 678N), die an die geplante Verlängerung der von Dortmund kommenden L 663 anschließt, planerisch verankert.

Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

3.3 Landschaftsplan Nr. 8, „Unna“, Kreis Unna (Stand September 2008)

Der Landschaftsplan enthält im Plangebiet folgende Festsetzungen und Entwicklungsziele:

Gemäß Festsetzungskarte sind zwei geschützte Landschaftsbestandteile (gemäß §§ 19-23 Landschaftsgesetz NW) im Plangebiet erfasst und beschrieben (vgl. Kapitel 6.7.2).

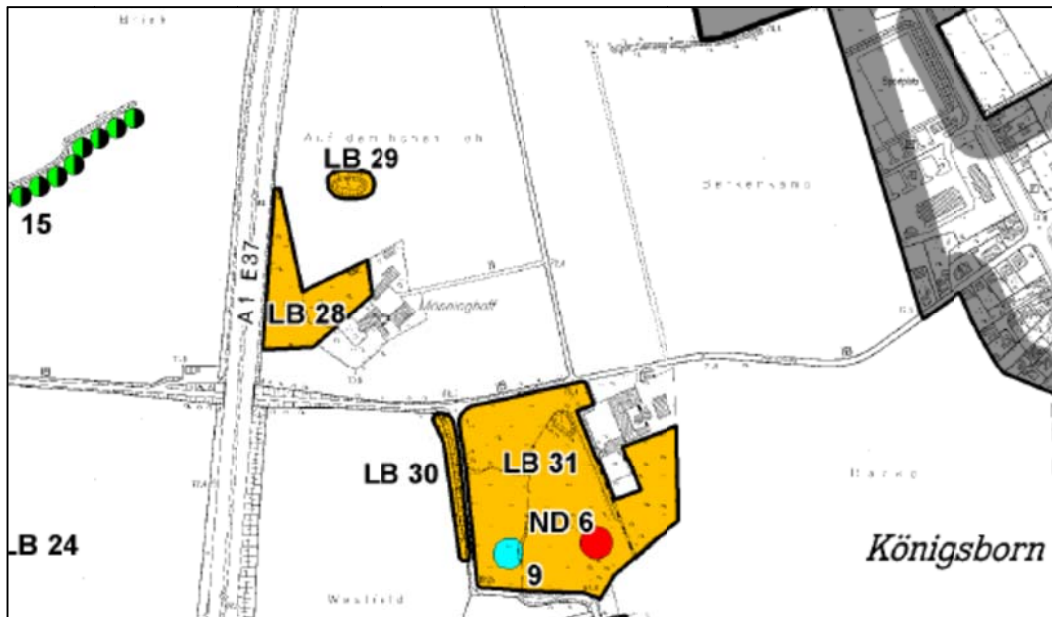


Abbildung 1. Festsetzungskarte Landschaftsplan

Als Entwicklungsziel wird gemäß der Entwicklungskarte für das Plangebiet die „Temporäre Erhaltung bis zur Realisierung der den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechenden Nutzung und der Bauleitplanung oder der bestehenden fachplanerischen Festsetzungen“ angestrebt.

Im südlich angrenzenden Bereich der Hofstelle Schulze-Vaersthause sind zwei Ausweisungen geschützter Landschaftsbestandteile, ein Naturdenkmal und ein Bereich für Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen gemäß § 26 Landschaftsgesetz NW, aufgeführt.

3.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Unna Nr. 87A liegt kein verbindliches Planungsrecht vor. Die rechtskräftigen Bebauungspläne im Untersuchungsraum und ihre Inhalte können der Begründung zum Bebauungsplan (Teil 1) entnommen werden.

3.5 Umweltverträglichkeitsstudie

Zur Prüfung der Umweltverträglichkeit wurde vom Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Doris Fecke, Landschaftsarchitektin BDLA, in Salzkotten im Auftrag der Stadt Unna, in den Jahren 2001 bis 2003 eine Umweltverträglichkeitsstudie zur geplanten Gewerbegebietentwicklung an diesem Standort durchgeführt. Ausgangspunkt war hierbei damals allerdings noch die Entwicklung eines die Stadtgrenzen übergreifenden Standortes für den Möbelhandel IKEA.

Die Studie legte die Rahmenbedingungen für eine mögliche weitere Entwicklung dar. Die Ergebnisse und Empfehlungen sind in die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) eingeflossen. Auf der Basis der erarbeiteten Umweltverträglich-

lichkeitsstudie ist für den geplanten gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 87 (jetzt gegliedert in A, B und C) bereits im Jahr 2007 eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Die Ergebnisse sind, soweit sie noch verwertet werden konnten, in die aktuellen Planungen eingeflossen.

3.6 Verkehrsplanung Westtangente

Der Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirks Arnsberg Teilabschnitt Oberzentrum Dortmund – westlicher Teil – stellt die Verlängerung der L 663N nach Osten zur Westtangente Unna (Massener Nordspange) und die Westtangente (L 678N) als sonstige regionalplanerisch bedeutsame Straßen dar. Beide Straßen fanden zusammen Eingang in die integrierte Gesamtverkehrsplanung des Landes Nordrhein-Westfalen. Sowohl die Massener Nordspange als auch die Westtangente entlasten den Hellweg in Dortmund, den Ortsteil Unna-Massen sowie die Friedrich-Ebert-Straße/Kamener Straße in Unna-Königsborn. Sie sollen zusammen realisiert werden, da ansonsten bei einer Realisierung in Abschnitten das vorhandene Straßennetz in Unna-Massen und Südkamen überlastet wird.

Ein Realisierungszeitraum für die geplante Westtangente kann derzeit nicht benannt werden.

3.7 Leitungstrassen im Plangebiet

Nach Auskunft der Thyssengas GmbH verläuft entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes eine Erdgashochdruckleitung (DN 600) sowie entlang der südlichen Plangebietsgrenze, parallel zum Hallohweg, eine Erdgashochdruckleitung (DN 200), für die folgende Auflagen bestehen:

Der 8,00 m breite Schutzstreifen der Gashochdruckleitung ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Größere Auf- und Abträge des Bodens (> 0,20 m) sind nicht zulässig. Der Schutzstreifen darf nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Die Leitungen sind in den Bebauungsplan Nr. 87A aufgenommen worden.

3.8 Altlasten

Nach dem derzeitigen Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Unna liegen für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 87A verschiedene Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor (vgl. Kap. 6.2.2 des Umweltberichtes).

4 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Im Folgenden werden die wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes kurz dargestellt und die Festsetzungen des Plans mit den Angaben über Standorte, Art und Umfang der geplanten Vorhaben sowie der Bedarf an Grund und Boden beschrieben.

4.1 Ziele des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Stadtteils Unna-Königsborn und östlich der BAB 1. Gemäß den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Unna soll an der nördlichen Grenze des Stadtgebietes die Anlage eines Gewerbe-/ Industriegebietes erfolgen. Die Ausweisungen von Gewerbe-/ Industriegebieten steht räumlich in engem Zusammenhang mit den Planungen zur „Westtangente“. Wesentliches Ziel des Bebauungsplans Unna Nr. 87A ist daher die Anlage eines Industriegebietes sowie die planungsrechtliche Absicherung des nördlichen Abschnitts der Westtangente.

Im Einzelnen sollen somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden für:

- Schaffung von Planungsrecht für die zukünftige Ansiedlung gewerblicher/ industrieller Anlagen und Betriebe (Ausweisung von Industriegebieten für potenzielle Interessenten)
- Planungsrechtliche Sicherung der geplanten Westtangente
- Sicherung der Belange des Immissionsschutzes
- Landschaftliche Einbindung durch Schaffung eines möglichst konfliktfreien Übergangs des Industriegebietes in die freie Landschaft bzw. zu angrenzenden Nutzungen im städtebaulichen Umfeld durch entsprechende Grünfestsetzungen
- Berücksichtigung des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs durch Einbeziehung geeigneter Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

4.2 Inhalte des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan setzt im Plangebiet als zulässige Art der baulichen Nutzung Industriegebiete (GI) gemäß § 9 BauNVO fest, die aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes in sich gegliedert werden.

Eine detaillierte Regelung zur Art der zulässigen Betriebe erfolgt durch die Gliederung der Baugebiete über Festsetzungen zum vorbeugenden Immissionsschutz gemäß der Abstandsliste des Abstandserlasses NRW 2007, dem Leitfaden „Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftige Gebiete im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit (Fassung November 2010) sowie Festsetzungen zur Beschränkung des Einzelhandels.

Die gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in Industriegebieten ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Industriegebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da Industriegebiete vorrangig für Betriebe und Anlagen des sekundären Sektors (produzierendes Gewerbe wie z. B. Industrie, Handwerk und Betriebe aus dem Bereich der Logistik) gesichert werden sollen. Weiterhin werden ausgewählte allgemein zulässige Nutzungen wie zum Beispiel Vergnügungsstätten aus den gleichen Gründen ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in diesem Bebauungsplan über die Baumassenzahl (BMZ) von 10,0, die maximale bauliche Höhe als Höchstmaß (20 m maximal zulässige Gebäudehöhe) und die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 bestimmt. Für alle Gebäude wurde eine textliche Festsetzung aufgenommen, die eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen um 1,5 m für Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, ermöglicht.

Im Westen und im Süden wird eine Eingrünung des Plangebietes über private Grünflächen festgesetzt, die durch eine Festsetzung der Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB überlagert wird.

Als planungsrechtliche Sicherung der geplanten Westtangente wird im Norden eine Verkehrsfläche festgesetzt und im südlichen Teil des Plangebietes eine von Bebauung freizuhaltende Fläche.

Weitere Festsetzungen betreffen das mögliche Vorhandensein von Altlasten und den Hinweis auf mögliche bergbauliche Einwirkungen.

4.3 Flächenbilanz des Bebauungsplans

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 24,1 ha. Die Flächenbilanz gestaltet sich folgendermaßen:

Tabelle 2. Flächenbilanz

	m ²	ha
Industriegebiet GI	166.814	16,7
nicht überbaubare Grundstücksfläche (festgesetzt ebenfalls als GI)	10.518	1,1
Ausgleichsflächen M1 (private Grünfläche)	13.440	1,3
Ausgleichsflächen M2 (private Grünfläche)	13.787	1,4
Ausgleichsflächen M3 (private Grünfläche)	25.707	2,6
Verkehrsflächen	10.695	1,1
Gesamtfläche:	240.961	24,1

5 Alternativenprüfung

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB besteht die Pflicht, im Rahmen des Umweltberichtes unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten darzustellen.

5.1 Standortbegründung für das Vorhaben

Der Motor für die angestrebte Entwicklung des Vorhabens waren Anfragen verschiedener Logistikunternehmen bei den Städten Unna und Kamen mit Ansiedlungswunsch in diesem Bereich. Dieser Nachfrage konnte bislang innerhalb der

vorhandenen Strukturen nicht entsprochen werden. Bedingt durch die regional bedeutsame Lage des Plangebietes am Stadtrandgebiet von Unna und Kamen bietet sich die Möglichkeit einer beispielhaften interkommunalen Zusammenarbeit.

Die Entwicklung von Zukunftsstandorten für Wohn- und Gewerbegebietsansiedlungen mit hohem Anspruch an Flexibilität, Innovation, Ökonomie und städtebauliche Gestaltungsqualität spielt für beide Kommunen eine bedeutende Rolle.

Durch den geplanten Bau der Westtangente ergeben sich weitere verkehrstechnische Vorteile für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben in diesen Bereich. Insbesondere die Anbindung an die Kernstadt von Unna und die Verbindung mit der Nachbarstadt Dortmund schaffen einen ausgewogenen Verkehrsfluss, ohne bestehende Verbindungen überproportional zu belasten.

Die Städte Kamen und Unna mit ihrer Lage in der Ballungsrandzone des Ruhrgebietes und direktem Anschluss an bedeutende innereuropäische Entwicklungsachsen profitieren seit Jahren vom Strukturwandel der Region Ruhrgebiet. Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen Kamen und Unna mit direkter Anbindung an eine der großen internationalen Verkehrsachsen, die BAB A1 und somit mit optimaler nationaler und regionaler Erreichbarkeit.

Das Areal ist durch die interkommunale Lage, die optimale Anbindung an wichtige Verkehrsachsen und die günstigen städtebaulichen Rahmenbedingungen in besonderer Weise für die Ansiedlung von Unternehmen aus dem Bereich Logistik geeignet. Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen kann potenziellen Interessenten ein entsprechendes Angebot an größeren zusammenhängenden Gewerbeflächen zur Verfügung gestellt werden.

Eine Alternative zur Entwicklung eines Gewerbe-/ Industriegebietes, vorzugsweise für die Ansiedlung von Logistikbetrieben an einem vergleichbaren Standort mit entsprechend günstigen Standorteigenschaften liegt nicht vor.

5.2 Untersuchung von Planungsvarianten im Rahmen der Umweltverträglichkeitsstudie

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsstudie¹ verschiedene Varianten im Hinblick auf eine ökologisch und ökonomisch optimierte Gesamtkonzeption untersucht.

Das damalige Untersuchungsgebiet erstreckte sich von der Straße „Kamen Karree“ in westlicher Richtung bis zur BAB A1, parallel zur Autobahn bis zum Hallohweg im Süden, entlang des Hallohweges nach Osten bis zur Kamener Straße (B 233) und parallel der B 233 bis zum Anschlusspunkt „Kamen Karree“. Die Flächen des B-Plans 61 Ka gehörten ebenso wie die bestehenden Nutzungen westlich der B 233 zum damaligen Plangebiet. Die angestrebte Entwicklung mit der Zielsetzung einer

¹ Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Doris Fecke: Umweltverträglichkeitsstudie (2003)

Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit Verkehrserschließung deckte sich mit den Inhalten des aktuellen B-Plans UN-87A.

Im Rahmen der Studie wurden drei Varianten zur geplanten Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben an diesem Standort mit unterschiedlichen Schwerpunkten untersucht. Ein alternativer Standort mit vergleichbarer Standortgunst stand zum damaligen Zeitpunkt ebenfalls nicht zur Verfügung und steht auch heute nicht zur Verfügung.

Variante 1 – ökologisch

In dieser Variante wird besonderer Wert auf die Optimierung der ökologischen Ziele gelegt. Es wird die Erhaltung und Vernetzung vorhandener Biotopstrukturen innerhalb der Gewerbeflächen mittels breiter Grünzonen angestrebt.

Bewertung: Die Erhaltung und Schaffung von höherwertigen Biotopstrukturen geht zu Lasten der bedarfsgerechten, flexiblen und ökonomisch optimierten Flächenausnutzung. Die Standortvorteile des Gebietes werden nicht ausgeschöpft, so dass eine Inanspruchnahme von Flächen an anderer Stelle vorprogrammiert ist.

Variante 2 – Kombination der ökologischen und ökonomischen Ziele

In dieser Variante werden die höherwertigen Biotopbereiche erhalten. Eine Neuanlage weiterer Vernetzungsstrukturen erfolgt nicht. Alle Bereiche mit geringerer ökologischer Wertigkeit werden für die Anlage von Gewerbe- und Industrieflächen genutzt.

Bewertung: Die bestehenden Biotopbereiche bleiben isoliert, schränken aber eine bedarfsgerechte, flexible und ökonomisch optimierte Flächenausnutzung als Gewerbe- und Industriegebiet ein. Die Entwicklung dieser Variante stellt sich weder unter ökologischen noch unter ökonomischen Gesichtspunkten positiv dar. Als Vorteil kann lediglich der Erhalt vorhandener Biotopstrukturen gesehen werden.

Variante 3 – ökonomisch

In dieser Variante wird auf den Erhalt der Biotopstrukturen verzichtet. Die Entwicklung des Gewerbe- und Industriegebietes erfolgt unter den Aspekten einer größtmöglichen bedarfsgerechten, flexiblen und ökonomisch optimierten Flächenausnutzung.

Bewertung: Die Variante nutzt die Standortvorteile des Gebietes optimal. Interessenten wird ein großzügiger, flexibler Spielraum für eine geplante Ansiedlung gegeben. Die Konzeption der „Variante 3“ verzichtet im Hinblick auf eine nachhaltig positive Entwicklung dieses Gewerbe- und Industriestandortes auf unnötige Reglementierungen.

5.3 Untersuchung von Festsetzungsalternativen

Geprüft wurde neben der Ausweisung als Industriegebiet auch eine Festsetzung des gesamten Plangebiets als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Da jedoch eine Zulässigkeit für nach dem BImSchG genehmigungspflichtige Vorhaben grundsätzlich ermöglicht werden soll, scheidet diese Alternative aus. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sollen Anlagen, die einer Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz bedürfen, in einem Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO untergebracht sein.

Die Festsetzung einer geringeren Grundflächenzahl als die beabsichtigte Ausnutzung der Obergrenze von 0,8 gemäß § 17 BauNVO hätte eine stärkere Durchgrünung des Plangebietes zur Folge, würde jedoch wahrscheinlich zur Ausweisung zusätzlicher Baugebiete an anderer Stelle führen, da in Unna eine entsprechende Nachfrage vor allem aus dem Bereich der Logistik besteht. Der Bebauungsplan gibt somit im Zusammenhang mit den großflächig ausgewiesenen Baufeldern die Möglichkeit, die Flächenpotenziale optimal auszunutzen und wirkt somit einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Bauflächen an anderer Stelle entgegen. Daher wurde auf eine Reduzierung der GRZ im Vergleich zu der in der BauNVO definierten Obergrenzen verzichtet.

6 Ermittlung und Beschreibung der bestehenden Situation im Plangebiet

6.1 Naturräumliche Einheiten und potenzielle natürliche Vegetation

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Hellwegbörden, Unterer Hellweg, Untereinheit Kamener Flachwellenland. Die Hellwegbörden stellen den von Längstalmulden leicht gewellten und nach Süden ansteigenden Randsaum der Münsterschen Kreideschüssel dar. Fruchtbare Böden und günstige Klimaverhältnisse (mäßig feucht, sommerwarm und wintermild) haben zu einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung geführt. Die Gebiete des Kamener Flachwellenlandes werden seit langem ackerbaulich genutzt und sind zudem von Industrieanlagen und Zechen durchsetzt.

Die heutige potenzielle natürliche Vegetation stellt keinen konkreten, sondern einen hypothetisch-konstruierten Zustand der Vegetation dar, der sich nach dem Ausschluss der menschlichen Wirtschaftsmaßnahmen und nach dem Ablauf der entsprechenden Vegetations-Entwicklungs-Stadien einzustellen vermag. Dieser Zustand entspricht der heutigen Leistungsfähigkeit des jeweiligen Standortes, also dem Potenzial seiner Wuchskräfte. Die potenzielle natürliche Vegetation kann daher bedeutsam für die Auswahl von Pflanzenmaterial im Zuge der Kompensationsmaßnahmen sein.

Im Untersuchungsgebiet würde sich ein „Artenreicher Stieleichen-Hainbuchenwald“ mit Übergängen zum „Artenreichen Perlgras-Buchenwald“ auf Standorten ohne Grundwasseranschluss entwickeln.

In den an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Talbereichen würde sich die nährstoffreiche Variante des „Erlen-Eschenwaldes“ mit Übergängen zum artenreichen „Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald“ auf zeitweise vernässten Standorten einstellen.

6.2 Geologie und Böden

6.2.1 Natürliche Ausgangssituation

Den geologischen Untergrund bilden Ablagerungen der oberen Kreideformation (Schichtenfolge: Cenoman, Turon, Emscher und Senon) über Karbonschiefer, aus denen sich pleistozäner Lösslehm (feinsandige Lehme und tonige, feinkörnige Sande) entwickelt hat. Aus dem Lösslehm gehen Braunerden mit mittlerer bis hoher Basensättigung hervor.

Den Untersuchungsraum durchzieht von Südwest nach Nordost ein Hauptflöz der Magerkohlenpartie aus dem oberen Carbon, das beidseitig von zwei Konglomerat- und Sandsteinbänken begleitet wird.

Gleichzeitig können verschiedene Verwerfungslinien angrenzend an das Untersuchungsgebiet beobachtet oder vermutet werden. Dies deckt sich teilweise mit Sattel- und Muldenausbildungen in diesen Bereichen.

6.2.2 Altlasten

Nach dem derzeitigen Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Unna liegen der Kreisverwaltung Unna für den Bereich des Bebauungsplanes verschiedene Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor. In der nachfolgenden Tabelle werden die jeweiligen Flächen kurz dargestellt und beschrieben (Kapitel 2.7 der Begründung enthält ferner eine Übersichtskarte über die Lage der Flächen):

Tabelle 3. Altlastenverdachtsflächen im Bereich des Bebauungsplanes Unna Nr. 87A gemäß Altlastenkataster des Kreises Unna

Nummer im Altlastenkataster	Kurzbeschreibung
19/773	Altablagerung; in Luftbildern von 1930 identifizierter Wassergraben, der 1945 teil- und 1952 endverfüllt wurde; Mächtigkeit des unbekanntes Verfüllgutes ca. 1-3 m
19/774	Altablagerung; in Luftbildern von 1930 identifizierter Wassergraben; 1945 mit unbekanntes Materialien in unbekannter Mächtigkeit verfüllt
19/775	Altablagerung; Aufschüttung, in Luftbildern von 1945 identifiziert; in der Datenbank meines Katasters wird angegeben, dass es sich möglicherweise um Erdaushub aus einem benachbarten Teich handelt; Mächtigkeit 1-3 m.
19/776	Altablagerung; in Luftbildern von 1930 identifizierter Wassergraben; 1945 teilweise und 1959 vollständig mit unbekanntes Materialien in unbekannter Mächtigkeit verfüllt
19/778	Altablagerung; in Luftbildern von 1930 identifizierter Wassergraben; 1945 mit unbekanntes Materialien in unbekannter Mächtigkeit verfüllt
19/787	Altablagerung; Teich, der von 1945-1974 in Luftbildern sichtbar ist; möglicherweise Teilverfüllung im Jahr 1989; In der Datenbank zum Altlastenkataster findet sich ein Vermerk, dass es sich möglicherweise um lediglich um ein eutrophiertes, zugewachsenes Stillgewässer handelt.

Die Prüfergebnisse für den Bereich der im Rahmen von Bodenuntersuchungen analysierten Altablagerung zeigen, dass kein Sanierungserfordernis besteht. Auch sind keine offensichtlich schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3, 4 und 6 BBodSchG erkennbar (vgl. Kap. 2.7 der Begründung Teil 1).

6.3 Grundwasser/Oberflächenwasser

Grundwasser

Zum Teil besteht ein schwacher Grundwassereinfluss im Unterboden. Das Untergrundmaterial besteht aus Kalksteinschichten, die als ergiebige Grundwasserträger (Kluftwasserleiter) fungieren. Die überlagernden Deckschichten sind gering wasser-durchlässig (Löss und Lösslehm). Oberflächennahes Grundwasser tritt zwischen 4-13 dm unter Flur auf. In stellenweise abgesenkten Bereichen tritt es in 13-20 dm unter Flur auf. Im Übergang zwischen den wasser-durchlässigen Turon-Schichten und

den wasserundurchlässigen Coniac-Schichten gibt es zahlreiche Quellaustritte mit ergiebiger Wassermenge (nicht im Untersuchungsgebiet).

Oberflächenwasser

Das vorliegende Oberflächenwasser fließt der Seseke zu und gehört somit dem Einzugsgebiet der Lippe an. Im Einflussbereich des Stadtgebietes sind die Bäche und Gräben stark bis mäßig belastet. Die Bäche sind größtenteils begradigt und z. T. ausgebaut, wodurch das natürliche Retentionsvermögen vermindert wird. Überflutungen werden jedoch durch mehrere Hochwasser-Rückhaltebecken vermindert. Das Oberflächenwasser des Untersuchungsgebietes wird ca. zur Hälfte durch einen Zulauf nach Norden in Richtung Mühlbach geleitet. Die südliche Hälfte entwässert in Richtung Afferder Bach.

6.4 Klima/Luft

Im Untersuchungsraum herrscht ein feuchtes Kleinklima mit erhöhter Neigung zur Nebelbildung vor. Es überwiegt ein mildes Klima mit Jahresmitteltemperaturen zwischen 9,5 °C und 10 °C und 210 bis 215 Vegetationstagen pro Jahr.

Großräumig ist das Gebiet im Bereich der Siedlungen von mehreren Wärmeinseln durchsetzt, in denen Jahresmitteltemperaturen von > 10°C mit 215 bis 225 Vegetationstagen erreicht werden. Bedingt durch die lokalen Temperaturunterschiede sind Luftzirkulationen der wärmeren Siedlungsbereiche im Austausch mit angrenzenden Kaltluftbereichen möglich.

Die Stadt Unna liegt in einem weitgehend ungegliederten Gelände. Sie hat daher keine Probleme mit dem Luftaustausch und es sind keine wesentlichen klimatischen Variationen zu erkennen, die auf das Geländere Relief zurückzuführen sind. Das Gebiet stellt keine relevante Frischluftschneise insbesondere für die Unnaer Innenstadt dar, zumal es an einer ausreichenden Geländeneigung in Richtung der Siedlungskörper mit ausgeprägten Kaltluftentstehungsgebieten, im Vergleich zu höher gelegenen Bereichen fehlt.

Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes verläuft die Autobahn A1. Sie bildet eine starke lineare Quelle für verkehrsbedingte Luftschadstoffe.

Windkanaluntersuchungen zeigen erhöhte Immissionskonzentrationen in einer Breite von bis zu 200 m beiderseits des Straßenrandes.

6.5 Emissionen/Immissionen

6.5.1 Geräuschemissionen

Verkehr

Das Plangebiet ist nach den Ergebnissen der Umgebungslärmkartierung NRW über den gesamten Tag (0 bis 24 Uhr) mit bis zu 75 dB(A) (LDEN) durch Straßen-

verkehrsgeräusche vorbelastet und im Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) mit bis zu 70 dB(A) (LNIGHT)² (vgl. auch Kap. 2.8 der Begründung Teil 1).

Die östlich entlang des Plangebietes verlaufende Bundesstraße 233 erzeugt in ihrem direkten Umfeld tagsüber Geräuschbelastungen im direkten Trassenbereich von bis zu 60 dB(A), die sich in den Nachtstunden auf 50 bis 55 dB(A) abschwächen.

Bedingt durch diese Ausgangssituation ist das Plangebiet in Bezug auf die Verkehrsmissionen stark vorbelastet.

Gewerbe/Industrie

Das Gewerbe- und Einzelhandelsgebiet „Kamen Karree“ wirkt von Norden in Richtung Süden auf das Plangebiet tagsüber mit max. 60 dB(A) entlang der nördlichen Plangebietsgrenze und schwächt sich auf 40 dB(A) bis zur südlichen Plangebietsgrenze ab.

Im Nordosten angrenzend an das Plangebiet befindet sich, ausgewiesen durch den B-Plan 61 Ka der Stadt Kamen, bereits eine gewerbliche Baufläche. Hier ist die Ansiedlung von Autohäusern und notwendigen Nebenbetrieben geplant. Im Norden schließen sich auf Kamener Seite die durch den B-Plan 70 Ka ausgewiesenen Sonder- und beschränkten Gewerbegebiete („Kamen Karree“) an. Durch die vorhandenen Nutzungen, wie IKEA-Einrichtungshaus, Baumarkt, Baustoffhandel, Gartencenter, ATU-Werkstatt mit entsprechenden Stellplatzbereichen sowie Schnellrestaurants ist eine Lärmvorbelastung des Plangebietes gegeben. Das Plangebiet ist durch die sich z. T. überlagernden Immissionsquellen (Verkehr und Gewerbe/Industrie) in allen Bereichen stark vorbelastet.

6.5.2 Geruchsimmissionen

Den südlichen Abschluss des Plangebietes bildet der Hallohweg, an den wiederum die Hofstelle Schulze-Vaersthausen angrenzt. Die Erwerbsgrundlagen des Betriebes bilden in erster Linie Mastschweine und zweitrangig Milchkühe. Der Betrieb Schulze-Vaersthausen ist ein maßgeblicher und als Vorbelastung zu berücksichtigender Gewerbebetrieb. In der derzeitigen Situation ist ein Umfang von 1100 Mastschweinen und 15 Kühen genehmigungsrechtlich erfasst. Weitere Geruchsemittenten außerhalb der Landwirtschaft sind nicht bekannt.

6.5.3 Emissionen des Plangebietes

Das Plangebiet wird bislang ausschließlich intensiv ackerbaulich genutzt. Von diesen Nutzungen gehen keine negativen Auswirkungen über die normalen Auswirkungen der Landwirtschaft (z. B. temporäre Geruchs- oder Staubemissionen) auf benachbarte Bereiche aus.

² vgl. <http://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/>, abgerufen am 02.05.2016

6.6 Schutzgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87A liegt außerhalb von FFH- und Vogelschutzgebieten. Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete ist nicht zu erwarten. Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb von Naturschutz- und Landschaftsschutzgebieten. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ist das NSG „Heerener Holz“ ungefähr 1,7 km nordöstlich gelegen.

6.7 Arten- und Biotopschutz

6.7.1 Landschaftsplan Nr. 8, Unna/Kreis Unna

Der Landschaftsplan beschreibt das Plangebiet mit der Ziffer 1.2.3. mit dem Entwicklungsziel gemäß Entwicklungskarte: „Temporäre Erhaltung bis zur Realisierung“ der den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechenden Nutzung, der Bauleitplanung oder der bestehenden fachplanerischen Festsetzungen. Es wird als Ziel formuliert, den Grünland-Obstwiesenkomplex sowie das Kleingewässer zu erhalten und auch vorhandene Vegetationsstrukturen im Rahmen der Bauleitplanung zu erhalten.

Folgende Bereiche sind als besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft im Landschaftsplan festgesetzt und sind auch nach § 30 BNatSchG bzw. Nach § 62 Landschaftsgesetz geschützt:

Tabelle 4. Maßnahmenbeschreibung Landschaftsplan

Maßnahme	Beschreibung
LB 28	<p>Grünlandfläche mit einzelnen Obstbäumen nördlich des Hallohweges, unmittelbar östlich der A1</p> <p>Dieser geschützte Landschaftsbestandteil grenzt unmittelbar an die A1 an. Die gehölzbestandene Böschung der Autobahn zählt nicht zum Schutzbereich. Im Süden schließt sich eine Ackerfläche an. Innerhalb des Grünlandes sind noch einige alte Obstbäume erhalten geblieben. In den Randbereichen finden sich einzelne Heckenfragmente.</p>
Schutzzweck	<p>Festsetzung erfolgt gemäß § 23 a) und b) LG NW</p> <p>1. Zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch den Erhalt der Lebensräume für bestimmte Pflanzen und wildlebende Tierarten. Als Lebensräume gelten hier insbesondere: Obstwiese, Grünland, Hecken.</p> <p>Erläuterungen:</p> <p>Es handelt sich um die einzige Grünlandfläche nördlich des Hallohweges zwischen A1 und der östlichen Bebauung. Als Inselbiotop kommt dem Grünland daher eine große Bedeutung zu. In Verbindung mit den Gehölzstrukturen wie den Heckenresten, den alten Obstbäumen oder der Böschungsbepflanzung entlang der Autobahn zeichnet sich der Landschaftsbestandteil durch einen, im Vergleich zum Umland, großen Struktureichtum aus, der vielen Tier- und Pflanzenarten Lebensraum bietet. Deshalb übernimmt das mit Gehölzen angereicherte Grünland eine bedeutende Rolle zur Aufrechterhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.</p> <p>Festsetzung erfolgt gemäß § 23 a) und b) LG NW</p> <p>2. Zur Belebung, Gliederung und Pflege des Landschaftsbildes.</p> <p>Erläuterungen:</p> <p>Die Strukturelemente des Biotopkomplexes gliedern und beleben den intensiv durch Landwirtschaft und Verkehrsbänder genutzten Landschaftsraum und bestimmen das Erscheinungsbild und den Erlebniswert dieses Raumes mit. Hofnahe Grünlandflächen mit altem Baumbestand stellen ein immer mehr verschwindendes Element der ehemaligen bäuerlichen Kulturlandschaft dar. Die Erhaltung dieser Bereiche hat somit eine kulturhistorische Bedeutung.</p>
Gebote und Verbote	<p>Nach § 34 Abs. 4 LG NW sind nach Maßgabe der Bestimmungen des Landschaftsplanes die Beseitigung eines geschützten Landschaftsbestandteiles sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des geschützten Landschaftsbestandes führen könnten, verboten.</p>
LB 29	<p>Kleingewässer östlich der A1 und nördlich des Hallohweges</p> <p>Dieses Kleingewässer liegt innerhalb einer großräumig ackerbaulich genutzten Fläche östlich der Autobahn. Das ca. 20 x 15 m große Gewässer wird am Nordrand von einem dichten Gebüschgürtel aus Schlehen und Weißdorn gesäumt. Am Südrand haben sich Hochstauden ausgebildet. Im Sommerhalbjahr fällt das mittlerweile stärker verlandete Kleingewässer trocken. Stickstoffliebende Pflanzen bilden einen maßgeblichen Anteil der Sumpf- und Wasservegetation. Das Kleingewässer fällt unter den Schutz des § 62 LG.</p>

Maßnahme	Beschreibung
Schutzzweck	<p>Festsetzung erfolgt gemäß § 23 a) und b) LG NW</p> <p>1. Zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch den Erhalt des Kleingewässers.</p> <p>Erläuterungen:</p> <p>In den letzten Jahrzehnten sind zahlreiche Kleingewässer wegen Nutzungsaufgabe, Verfüllung und aus anderen Gründen aus der Landschaft verschwunden. Die Lebensräume der an diese Habitats gebundenen Tier- und Pflanzenarten sind damit gleichfalls verloren gegangen. Hiervon sind u. a. Amphibien, Libellen, Molusken und die aquatische Flora betroffen. Dem Erhalt von Kleingewässern kommt aus diesem Grunde eine besondere Bedeutung zu. Im weiteren Umland gibt es nur noch entfernt vergleichbare Gewässer, so dass die Bedeutung des Gewässers als Rückzugsgebiet gestärkt wird und seine Qualität aufgewertet werden sollte.</p> <p>Festsetzung erfolgt gemäß § 23 a) und b) LG NW</p> <p>2. Zur Belebung, Gliederung und Pflege des Landschaftsbildes.</p> <p>Erläuterungen:</p> <p>Das Gehölzbestandene Kleingewässer ist in den großen Ackerschlägen weit hin sichtbar. Es trägt als eines der letzten verbliebenen naturnahen Elemente zur Gliederung und Belebung des Landschaftsraumes zwischen A1 im Westen, der B 233 / L 678 im Osten und dem Hallohweg im Süden wesentlich bei.</p> <p>Zur Erreichung des Schutzzweckes ist folgende Maßnahme nach § 26 LG NW durchzuführen: Entschlammung des Kleingewässers im Spätsommer.</p>
Gebote und Verbote	<p>Nach § 34 Abs. 4 LG NW sind nach Maßgabe der Bestimmungen des Landschaftsplanes die Beseitigung eines geschützten Landschaftsbestandteiles sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des geschützten Landschaftsbestandes führen könnten, verboten.</p>

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist ein Antrag auf Befreiung gemäß § 69 Landschaftsgesetz und auf Ausnahme gemäß § 30 BNatSchG gestellt worden³. Der funktionale Ausgleich für die beiden geschützten Landschaftsbestandteile wird über die textlichen Festsetzungen zu den Maßnahmenflächen M3a und M3b gewährleistet.

Außerhalb des Plangebietes im direkten Anschluss südlich des Hallohweges sind weitere geschützte Landschaftsbestandteile festgesetzt:

- LB 30 Hecke mit Überhältern auf der Straßenböschung auf der Westseite eines Wirtschaftsweges zwischen Hallohweg und Vaersthauser Straße
- LB 31 Feuchtweiden, Grünlandkomplex mit Kleingewässer und Gehölzbeständen südlich des Hallohweges in Vaersthausen

³ Planungsbüro für Landschafts- und Tierökologie, Wolf Lederer: Bebauungsplan Nr. 87A der Stadt Unna, Befreiung gem. § 69 Landschaftsgesetz und Ausnahme gem. § 30 BNatSchG. Stand: 30.06.2016

Innerhalb des LB 31 befindet sich weiterhin ein Naturdenkmal (ND 6): Stieleichen-
gruppe mit neun Bäumen (*Quercus robur*) ca. 220 m südlich des Hallohweges, in
einer Grünlandfläche zwischen A1 und Kamener Straße. Zudem ist diese Fläche als
Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahme gemäß § 26 LG NW mit der
Anlage eines Kleingewässers innerhalb eines Grünlandkomplexes angestrebt.

6.7.2 Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes liegt das gemäß § 62 LG NRW gesetzlich geschützte
Biotop GB-4412-263 (vgl. auch Kap. 6.9.1, LB 29). Es handelt sich um ein rund
1.000 qm großes stehendes, natürliches bzw. naturnahes Binnengewässer (Bio-
toptyp: Tümpel (periodisch) (yFD1)). Das Kleingewässer liegt ca. 70 m östlich der
Autobahn inmitten des großflächigen Ackers. Das Gewässer selbst ist ca. 20 x 15 m
groß und von einem dichten Gebüschgürtel umgeben. Im Sommerhalbjahr fällt es in
der Regel trocken. Die Ufer- und Wasservegetation wird durch stickstoffliebende
Pflanzen geprägt; im Frühjahr ist die starke Algenbildung auffallend. Die Schwimm-
blattvegetation wird bestimmt durch die Arten *Persicaria amphibia* (Wasser-
Knöterich), *Lemna minor* (Kleine Wasserlinse), *Glyceria fluitans* agg. (Flutender
Schwaden Sa.) und *Callitriche palustris* (Sumpf-Wasserstern). Der Röhricht- und
Ufersaum wird aus den Arten *Typha latifolia* (Breitblättriger Rohrkolben), *Phalaris*
arundinacea (subsp. *arundinacea*) (Rohr-Glanzgras), *Glyceria fluitans* agg. (Fluten-
der Schwaden Sa.), *Epilobium hirsutum* (Zottiges Weidenröschen), *Calystegia sepi-*
um (Echte Zauwinde), *Lycopus europaeus* (Ufer-Wolfstrapp) und *Solanum*
dulcamara (Bittersüßer Nachtschatten) gebildet.

Amphibien konnten nicht nachgewiesen werden.⁴

6.7.3 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87A ist eine artenschutz-
rechtliche Prüfung (ASP)⁵ auf der Grundlage der §§ 7 und 44 BNatSchG durchge-
führt worden. Hierzu fanden Begehungen des Plangebietes am 11.07.2011,
11.04.2016, 10.05.2016 und 08.06.2016 zur Erfassung der vorkommenden Vogel-,
Fledermaus- und Amphibienarten statt und zusätzliche Informationen wurden aus-
gewertet.

Bei den nachgewiesenen Arten im Plangebiet handelt es sich überwiegend um Vo-
gelarten, die für die Agrarlandschaft in Siedlungsrandgebieten typisch sind, sowie
um zwei Fledermausarten (Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus). Amphibien
konnten nicht nachgewiesen werden, auch nicht im Bereich des Teiches.

⁴ Planungsbüro für Landschafts- und Tierökologie, Wolf Lederer: Bebauungsplan Nr. 87A
der Stadt Unna, Befreiung gem. § 69 Landschaftsgesetz und Ausnahme gem. § 30
BNatSchG. Stand: 30.06.2016

⁵ Planungsbüro für Landschafts- und Tierökologie, Wolf Lederer: "Artenschutzprüfung zum
Bebauungsplan Nr. 87A der Stadt Unna", 30.06.2016

Folgende besonders und streng geschützte Vogelarten wurden erhoben: Sperber, Mäusebussard, Turmfalke, Jagdfasan, Ringeltaube, Rauchschwalbe, Wiesenschafstelze, Bachstelze, Zaunkönig, Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Nachtigall, Hausrotschwanz, Amsel, Singdrossel, Sumpfrohrsänger, Gelbspötter, Mönchsgrasmücke, Zilpzalp, Blaumeise, Kohlmeise, Sumpfmeise, Gartenbaumläufer, Eichelhäher, Elster, Rabenkrähe, Star, Haussperling, Feldsperling, Buchfink, Grünfink und Goldammer. Es handelt sich ausschließlich um kommune Arten, die in der Stadt Unna relativ häufig sind.

Es ist lediglich mit dem Vorkommen von fünf planungsrelevanten Vogelarten auszugehen sowie von den beiden Fledermausarten, die das Plangebiet als Jagdhabitat nutzen. Für diese Arten ist eine Art-für-Art-Betrachtung vorgenommen worden, die zu der folgenden Einschätzung gelangt:

- Turmfalke: Der Turmfalke kommt im Umfeld des Plangebietes als regelmäßiger Brutvogel vor, die Ackerflächen werden dabei als Nahrungshabitat genützt. Durch den Bebauungsplan werden rund 18 ha des Nahrungshabitates in Anspruch genommen, dabei handelt es sich jedoch nicht um Flächen mit qualitativ-funktionalen Besonderheiten für den Turmfalken, so dass ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden kann.
- Mäusebussard: Hinsichtlich der Brut- und Nahrungshabitate gelten für den Mäusebussard die gleichen Aussagen wie für den Turmfalken. Auch hier kann ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.
- Sperber: Im Umfeld des Plangebietes kommt der Sperber als regelmäßiger Brutvogel vor, der die Hofstellen als Nahrungshabitate nutzt. Durch den Bebauungsplan werden die Nahrungshabitatflächen beeinträchtigt, wenngleich der Sperber auch im Siedlungsraum jagen kann. Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich jedoch nicht um Flächen mit qualitativ-funktionalen Besonderheiten für den Sperber, weshalb ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden kann.
- Rauchschwalbe: Außerhalb des Plangebietes auf dem südöstlich der Plangebietsgrenzen gelegenen Hofes ist die Rauchschwalbe mit mehreren Paaren regelmäßiger Brutvogel. Die Ackerflächen des Plangebietes stellen gelegentlich genutzte Nahrungshabitate dar. Bei diesen Flächen handelt es sich jedoch nicht um Flächen mit qualitativ-funktionalen Besonderheiten oder um essentielle Nahrungshabitate. Daher kann ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.
- Feldsperling: Die Art konnte am nordöstlichen Rand des Plangebietes sowie in deiner Baureihe östlich nachgewiesen werden. Die Ackerflächen stellen gelegentlich genutzte Nahrungshabitate dar, aber keine Flächen mit qualitativ-funktionalen Besonderheiten oder essentielle Nahrungshabitate. Die ehemalige Hofstelle im Plangebiet stellt ein Bruthabitat dar, welches durch das Vorhaben beeinträchtigt wird. Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und

CEF-Maßnahmen kann ein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände jedoch ausgeschlossen werden.

- **Zwergfledermaus:** Die Zwergfledermaus gilt in NRW derzeit als ungefährdet. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Zwergfledermaus Brachen und Gehölzbestände als Nahrungshabitate nutzt. Dabei handelt es sich jedoch nicht um essentielle Habitate. Der Gehölzbestand hat darüber hinaus Funktionen als potenzielles Zwischenquartier und als Balzhabitat. Durch Vermeidungsmaßnahmen werden Verletzungen oder Tötungen ausgeschlossen, durch CEF-Maßnahmen bleiben die ökologischen Funktionen erhalten. Damit kann ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.
- **Breitflügelfledermaus:** Diese Art ist in NRW als gefährdet eingestuft. Innerhalb des Plangebietes nutzt die Breitflügelfledermaus die Offenlandbereiche am südlichen Rand als Nahrungshabitat. Dabei handelt es sich nicht um essentielle Nahrungshabitate oder sonstige Flächen mit qualitativ-funktionalen Besonderheiten. Damit kann auch hier ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Im Artenschutzgutachten werden artenschutzrechtliche Maßnahmen definiert und Hinweise für die Planung gegeben. Diese werden in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

6.8 Landschaftsbild

„Das Landschaftsbild im Raum Unna ist durch die Vorrangstellung der beiden Nutzungsansprüche Landwirtschaft und Siedlung deutlich überformt worden.

Die Intensivierung der Landwirtschaft mit den Folgen der Umwandlung von Grünland in Acker, Beseitigung von Wäldern und gliedernden und belebenden Kleinstrukturen führte zur großflächigen Ausräumung der Landschaft [...]. Zusätzliche Verluste an Naturnähe bewirken die fortschreitende Siedlungsentwicklung mit massiver Überbauung und Flächenversiegelung.

Eine starke Störung des Landschaftsbildes geht auch von der Trasse der BAB 1 aus. Sie durchschneidet das Gebiet quer zu den Talzügen, die als Leitlinien fungieren. Brücken, Dämme und Einschnitte verfremden die natürliche Oberflächengestalt.“⁶

Das Landschaftsbild im Untersuchungsraum ist geprägt durch eine weitgehend ausgeräumte Agrarlandschaft. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze schließt eine Kulisse aus ein- bis dreigeschossigen Gebäuden, eingebettet in Bäume, Sträucher und kleinere Feldgehölze, den Sichtbereich optisch ab.

Im Norden sind die Konturen der Industrie- und Gewerbebauten des „Kamen Karrees“ zu erkennen, die durch wenige Grünstrukturen gegliedert werden. Im Westen

⁶ Ökologischer Fachbeitrag zum Landschaftsplan Unna, Kreis Unna, LÖBF, September 1991

bildet der Damm der BAB 1 eine unübersehbare Barriere, die lediglich durch die begrünte Böschung kaschiert wird. Die südliche Begrenzung des Plangebietes bildet der Hallohweg, der aber kaum vertikal in Erscheinung tritt. Lediglich die Gehölzstrukturen, die den Einschnitt zur Unterquerung der Autobahn flankieren, bilden eine optische Zäsur. Jenseits des Hallohweges erscheint die Kulisse des Hofes Schulze-Vaersthause mit markantem Baumbestand in Hofnähe und in Richtung Westen. Östlich des Hofes Schulze-Vaersthause schließen wieder großräumige Acker- und Grünlandbereiche an. Die Abgrenzung nach Osten bildet auch hier die Bebauung entlang der B 233/L 678, die sich aus Einzel- und Mehrfamilienhäusern mit entsprechenden Gartenflächen, dem Gebäudekomplex der Bundeswehr-Standortverwaltung (SO-Gebiet Kaserne) und einem Sportplatz zusammensetzt.

6.9 Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs sind keine Baudenkmale in die Denkmalliste der Stadt Unna eingetragen.

Es ist jedoch aufgrund von Erkenntnissen aus Begehungen mit dem Vorkommen von Bodendenkmalen zu rechnen. Die LWL-Archäologie für Westfalen hat darauf hingewiesen, dass archäologisch relevante Funde ermittelt wurden, die Rückschlüsse auf eine bedeutsame archäologische Substanz im Plangebiet zulassen. Das Planungsareal liegt zudem in dem bedeutenden ur- und frühgeschichtlichen Siedlungsareal der Hellwegzone, welche aufgrund der siedlungsbegünstigten Lage durch zahlreiche Fundplätze auffällt.

Für den räumlichen Geltungsbereich von besonderer Relevanz sind Steinzeitartefaktfunde, die sich in das jüngere Neolithikum einordnen lassen.

Weitere Kultur- oder sonstige Sachgüter sind im Untersuchungsraum nicht bekannt.

6.10 Menschen, menschliche Gesundheit, Erholung

Bedingt durch die beschriebenen Lärmbelastungen, insbesondere durch die BAB A1, ist das Plangebiet stark belastet. In Bezug auf die Wohngebiete entlang der Kamener Straße übernimmt das Plangebiet eine Pufferfunktion zwischen Autobahntrasse und Wohnbebauung.

Obwohl das Plangebiet und die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einen großzügigen Freiraum im nahen Kontext zur bestehenden Wohnbebauung darstellen, ist die Freizeit- und Erholungsnutzung aufgrund der geringen Erschließung mit Wegen und Grünflächen sowie aufgrund der Lärmbelastung stark eingeschränkt.

6.11 Zusammenfassende Wertung des Umweltzustandes

Die Analyse der Ausgangssituation hat gezeigt, dass es sich bei dem Plangebiet um eine monostrukturierte und größtenteils ausgeräumte Agrarlandschaft handelt.

Den isoliert im Gebiet liegenden, geschützten Biotopstrukturen fehlen vernetzende Strukturen, um eine höhere Bedeutung im Biotopverbund zu erlangen. Als unbebau-

te Fläche hat das Plangebiet, neben der Funktion als landwirtschaftlicher Ertragsstandort, eine wichtige Bedeutung im Hinblick auf die natürlichen Bodenfunktionen.

Das Gebiet erfährt eine starke Beeinträchtigung durch die westlich verlaufende BAB A1, die neben Staub- und Abgasbelastungen vornehmlich starke Geräuschimmissionen für das Gebiet auslöst. Die östlich geführte Bundesstraße sowie das nördlich angrenzende Gewerbegebiet „Kamen Karree“/IKEA-Standort stellen zusätzliche, jedoch weniger erhebliche Belastungsquellen dar.

7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung der Auswirkungen auf die Umwelt und zur Kompensation von Eingriffen

Entsprechend den Zielen und Grundsätzen der Eingriffsregelung sind die zu erwartenden Risiken und zu prognostizierenden Beeinträchtigungen bei der Entwicklung des Vorhabens soweit wie möglich zu minimieren. Der Vermeidung ist generell Vorrang vor dem Ausgleich einzuräumen.

Beeinträchtigende Umweltauswirkungen sollen bereits in der Planungsphase durch ausreichende Berücksichtigung der Umweltbelange vermieden bzw. gering gehalten werden. Entsprechende Anpassungen des städtebaulichen Konzeptes, die im Zuge des Aufstellungsverfahrens Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplanes gefunden haben, sind in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Grünfestsetzungen fixiert.

Im Einzelnen werden im Bebauungsplan folgende umweltrelevante Festsetzungen getroffen bzw. Regelungen außerhalb der Festsetzungen vorgesehen.

7.1 Allgemeine Regelungen und Vereinbarungen

Erhalt (temporär) der bestehenden geschützten Biotopflächen

Im Rahmen der Vermarktung der Gewerbegebietsflächen werden die Grundstückszuschnitte bedarfsgerecht den Wünschen der Erwerber angepasst. Bestandssichernde Festsetzungen von Schutzbereichen stehen einer flexiblen, erwerberfreundlichen Handhabung entgegen. Ein temporärer Erhalt der geschützten Biotopflächen bis zur Vermarktung ist jedoch angestrebt. Im Einzelfall kann ein langfristiger Erhalt (ohne Schutzcharakter) möglich werden.

Hierbei handelt es sich um eine nicht festsetzbare Regelung. Eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 oder 2 BauGB (Baurecht auf Zeit) ist nicht anwendbar. Hierfür müsste eine Bedingung für das Baurecht auf Zeit definiert werden. Der Eintritt der Bedingung muss hinreichend wahrscheinlich sein bzw. in hinreichend absehbarer Zeit möglich erscheinen. Beide Voraussetzungen sind im Rahmen der stufenweisen Umsetzung des B-Planes nicht erfüllbar.

Regenrückhaltung / gedrosselte Einleitung in die Vorfluter

Die Entwässerung des Plangebietes ist in Form einer Trennkanalisation geplant. Die Bodenbeschaffenheit lässt eine Versickerung innerhalb der Plangebietsgrenzen nicht zu. Zur Verminderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ist im Entwässerungskonzept eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers in den Afferder Bach vorgesehen. Festsetzungen hierzu werden im Bebauungsplan jedoch nicht getroffen.

Immissionsschutz

Zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes werden die Baugebiete gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Bau NVO in die Industriegebiete GI 1 bis GI 4 gegliedert.

Hinsichtlich der Zulässigkeitsvoraussetzungen von Betrieben und Anlagen werden entsprechende Festsetzungen getroffen. Grundlage der Gliederung ist der Abstandserlass. Weiterhin werden Betriebsbereiche nach der Störfallverordnung ausgeschlossen bzw. nur ausnahmsweise zugelassen

Fußläufige Erschließung und Anbindung an bestehende Verkehrsverbindungen

Entlang der geplanten Erschließungsstraße von Süd nach Nord mit Anschluss an die Kamener Straße (L 678) ist die Anlage einer Fuß-Radwegeverbindung geplant.

Diese Fuß-/Radwege werden durch die Verkehrsplanung gesichert. Eine Festsetzung erfolgt im B-Plan jedoch insgesamt als Verkehrsfläche ohne Differenzierung unterschiedlicher Verkehrsflächen.

7.2 Festsetzungen zu Anpflanzungen im Bereich der Industriegebiete

Baumpflanzungen entlang der Haupteerschließungsstraßen

Entlang der Erschließungsstraße, die durch das geplante Gewerbegebiet von Nord nach Süd führt, ist die Pflanzung von Bäumen I. Ordnung (Pflanzliste 1) einreihig zwischen der Führung des Fuß-Radweges und der Fahrbahn vorgesehen. Baumpflanzungen von standortgerechten Bäumen entlang der Haupteerschließungsstraßen zwischen der Führung des Fuß-Radweges und der Fahrbahn dienen als linienförmige Grünstruktur und Gliederungselement. Die Artenzusammensetzung erfolgt in Abstimmung mit den Standortverhältnissen im Bereich des Straßenraumes und unter Berücksichtigung der Artenzusammensetzung der potenziellen natürlichen Vegetation.

Tabelle 5. Pflanzliste 1

Pflanzliste 1: Baumreihen entlang der Haupteerschließungsstraßen		
Bäume I. Ordnung		
Stiel-Eiche	Quercus robur	Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 20-25
Esche	Fraxinus excelsior	Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 20-25
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 20-25
Winter-Linde	Tilia cordata	Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 20-25

Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb der Industriegebiete

Zur Sicherstellung der Durchgrünung der Gewerbeflächen sind Pflanzungen von Bäumen I. und II. Ordnung und Sträuchern vorzunehmen. Pro 5 Stellplätze ist ein Baum I. Ordnung (gemäß Pflanzenliste 2) zu pflanzen. Pro 500 qm versiegelter Fläche ist ein Baum I. oder II. Ordnung (gemäß Pflanzenliste 2, 3) zu pflanzen. Pro Baum ist ein unversiegelter Pflanzbereich von mindestens 9 qm vorzusehen.

Die Bäume sind fachgerecht in ausreichend große Baumgruben mit geeignetem Pflanzsubstrat zu pflanzen und mit einer geeigneten Anbindung zu sichern. Die Pflanzung der Bäume ist innerhalb der Pflanzzeit von Oktober bis März durchzuführen.

Die Flächen unter den Bäumen sind mit Rasen einzusäen oder mit standortgerechten Sträuchern (gemäß Pflanzliste 4) zu bepflanzen. Die Maßnahmen sind innerhalb von 2 Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung fertig zu stellen. Die zeitliche Umsetzung der Regelung sollte im Rahmen des Vertrages zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgen.

Tabelle 6. Pflanzliste 2, 3 und 4

Pflanzliste 2: Anpflanzungen innerhalb der GI-Gebiete		
Bäume I. Ordnung		
Stiel-Eiche	Quercus robur	Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 18-20
Esche	Fraxinus excelsior	Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 18-20
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 18-20
Winter-Linde	Tilia cordata	Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 18-20
Rotbuche	Fagus sylvatica	Hochstamm, 4 x verpflanzt, StU 18-20
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 18-20

Pflanzliste 3: Anpflanzungen innerhalb der GI-Gebiete		
Bäume II. Ordnung:		
Hainbuche	Carpinus betulus	Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 16-18
Vogel-Kirsche	Prunus avium	Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 16-18
Feld-Ahorn	Acer campestre	Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 16-18

Pflanzenliste 4: Anpflanzungen innerhalb der GI-Gebiete		
Sträucher, standortgerecht:		
Blut-Hartriegel	Cornus sanguinea	Sträucher, 2 x verpflanzt, 60-100
Haselnuss	Corylus avellana	Sträucher, 2 x verpflanzt, 60-100
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata	Sträucher, 2 x verpflanzt, 60-100
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	Sträucher, 2 x verpflanzt, 60-100
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Sträucher, 2 x verpflanzt, 60-100
Wasser-Schneeball	Viburnum opulus	Sträucher, 2 x verpflanzt, 60-100
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Sträucher, 2 x verpflanzt, 60-100

Gestaltung von Abfallsammelbehältern und -plätzen / Lagerplätzen

Standorte von Abfallsammelbehältern und -plätzen sowie Lagerplätze sind mit einem festen Sichtschutz sowie zusätzlicher Begrünung zu umgeben, so dass sie von außerhalb nicht einsehbar sind.

7.3 Ausgleichsmaßnahmen

Die sich aus den einzuhaltenden Abständen zu den vorhandenen Nutzungen ergebenden Abstandsflächen sowie die weiteren geplanten privaten Grünflächen sind als „Grüne Pufferzonen“ auszubilden. Diese Flächen werden aufgrund ihrer zusammenhängenden Ausprägung und ihrer Flächengröße als Ausgleichsflächen bewertet und in Abhängigkeit von Lage und Funktion gestaltet. Weiterhin werden hier Maßnahmen als CEF-Maßnahmen aus artenschutzrechtlicher Notwendigkeit (vgl. Kap. 6.7.3) festgesetzt.

Diese Flächen werden im Bebauungsplan als private Grünfläche mit der überlagernden Festsetzung "Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Maßnahme M1: Gehölzstreifen östlich der BAB A1

Die Fläche wird als private Grünfläche und Maßnahmenfläche zur Anlegung eines Gehölzstreifens östlich der Autobahn festgesetzt.

Diese Bereiche dienen in erster Linie der Abpufferung der Verkehrsimmissionen durch die Autobahn und bilden einen linienförmigen Grünbereich von Nord nach Süd. Die Begrünung wird in standortgerechter Artenzusammensetzung als strukturreiche Gehölzbepflanzung aus Bäumen I. und II. Ordnung sowie Sträuchern ausgebildet (Pflanzenliste 5). Die Gehölzverteilung stellt sich wie folgt dar (Pflanzraster 1,50 x 1,50 m):

- 10 % Bäume I. Ordnung
- 20 % Bäume II. Ordnung
- 70 % Sträucher

Die vorhandene Begrünung der Böschung der BAB A1 erstreckt sich z. T. bis auf die angrenzenden Flächen des Plangebietes. Die bestehenden Gehölzstrukturen sollen erhalten und ergänzt werden.

Tabelle 7. Pflanzliste 5

Pflanzliste 5: Ausgleichsmaßnahmen M 1 – M 2		
Bäume I. Ordnung		
Stiel-Eiche	Quercus robur	Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 18-20
Esche	Fraxinus excelsior	Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 18-20
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 18-20
Winter-Linde	Tilia cordata	Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 18-20
Rotbuche	Fagus sylvatica	Hochstamm, 4 x verpflanzt, StU 18-20
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 18-20
Bäume II. Ordnung:		
Hainbuche	Carpinus betulus	Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 16-18
Vogel-Kirsche	Prunus avium	Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 16-18
Feld-Ahorn	Acer campestre	Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 16-18
Sträucher, standortgerecht:		
Blut-Hartriegel	Cornus sanguinea	Sträucher, 2 x verpflanzt, 60-100
Haselnuss	Corylus avellana	Sträucher, 2 x verpflanzt, 60-100
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata	Sträucher, 2 x verpflanzt, 60-100
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	Sträucher, 2 x verpflanzt, 60-100
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Sträucher, 2 x verpflanzt, 60-100
Wasser-Schneeball	Viburnum opulus	Sträucher, 2 x verpflanzt, 60-100
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Sträucher, 2 x verpflanzt, 60-100

Maßnahme M2a und M2b: Gehölzstreifen nördlich des Hallohweges

Die Fläche wird als private Grünfläche und als Maßnahmenfläche zur Anlegung eines Gehölzstreifens vorgesehen

Diese Bereiche dienen der Einbindung der gemäß Bebauungsplan angestrebten Nutzung in die umgebenden Grünlandstrukturen. Die Begrünung wird in standortgerechter Artenzusammensetzung als strukturreiche Gehölzbepflanzung aus Bäumen I. und II. Ordnung sowie Sträuchern ausgebildet (Pflanzliste 5). Die Gehölzverteilung stellt sich wie folgt dar (Pflanzraster 1,50 x 1,50 m):

- 10 % Bäume I. Ordnung
- 20 % Bäume II. Ordnung
- 70 % Sträucher

Die Bepflanzung auf den Maßnahmeflächen M2a und M2b schließt an die vorhandene Baum- und Strauchstrukturen entlang des Hallohweges/Einschnitt Unterführung der BAB A1 an. Diese ist zu erhalten und zu ergänzen.

Maßnahme M3a: Anlage einer Obstwiese und Erhalt des Gehölzbestandes

Für den funktionalen Ausgleich des Verlustes von Teilen der Obstwiese im Bereich des geplanten Industriegebietes soll ein Ersatz innerhalb der Maßnahmenfläche M3a geschaffen werden⁷. Dazu sollen innerhalb der als Maßnahme M3a in der Planzeichnung festgesetzten Flächen die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten werden. Weiterhin soll im östlichen Bereich eine Obstwiese neu angelegt werden. Dazu sind 35 Obstbäume als Hochstamm alter lokaltypischer Sorten zu pflanzen in einem Pflanzverband von 12 m x 12 m und die Fläche ist als Grünland einzusäen, welches extensiv (ohne Düngung) durch 2-malige Mahd im Jahr genutzt werden soll. Für die Grünlandeinsaat ist eine Ansaatmischung nach LÖBF-N3 (trockene Lagen) oder N4 (feuchte Lagen), ohne Leguminosen mit besonderem Anspruch an den Blühaspekt zu verwenden.

Neu gepflanzte Bäume sind gegen Wühlmausfraß und gegen Verbiss- und Fegeschäden zu sichern.

Maßnahme M3b: Ersatzgewässer und naturnahe Wiese

Für den funktionalen Ausgleich des Verlustes des Kleingewässers als gesetzlich geschützter Landschaftsbestandteil soll ein neues Ersatzgewässer in einer naturnahen Wiese innerhalb der Maßnahmenfläche M3b angelegt werden.⁸

Innerhalb der als Maßnahme M3b in der Planzeichnung festgesetzten Flächen ist ein 1.500 m² großes Kleingewässer mit einer Uferzone anzulegen. Dieses soll an der tiefsten Stelle 1,5 m tief sein und ein flaches Ufer mit einer Steigung von 1:10

⁷ Siehe hierzu: Planungsbüro für Landschafts- und Tierökologie, Wolf Lederer: "Bebauungsplan Nr. 87A der Stadt Unna, Befreiung gem. § 69 Landschaftsgesetz und Ausnahme gem. § 30 BNatSchG", 30.06.2016

⁸ Siehe hierzu: Planungsbüro für Landschafts- und Tierökologie, Wolf Lederer: "Bebauungsplan Nr. 87A der Stadt Unna, Befreiung gem. § 69 Landschaftsgesetz und Ausnahme gem. § 30 BNatSchG", 30.06.2016

bis 1:20 aufweisen. Das Umfeld des Gewässers ist als extensives Grünland anzulegen, welches durch eine einmalige Mahd im Spätsommer mit Abtransport des Mahdgutes gepflegt wird.

Aus den Vorgaben ergibt sich eine zwischen 500 m² und 1.000 m² variierende Wasserfläche. Die Böschungsneigung lässt auch eine maschinelle Mähung zu. Gehölze sollen nicht angepflanzt werden. Soweit einzelne Gehölze im Rahmen der natürlichen Sukzession aufkommen, können diese jedoch toleriert werden.

Für die Grünlandeinsaat ist eine Ansaatmischung nach LÖBF-N3 (trockene Lagen) oder N4 (feuchte Lagen), ohne Leguminosen mit besonderem Anspruch an den Blühaspekt zu verwenden.

Maßnahmen zum Artenschutz

Innerhalb der Flächen M1, M2a, M2b, M3a oder M3b sind in den verbleibenden Gehölzbeständen drei Vogelkästen und 3 Fledermauskästen aufzuhängen, um einen Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen (vgl. Kap. 6.7.3).

Eine Fällung des Gehölzbestandes innerhalb der festgesetzten Industriegebiete oder im Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche darf nur außerhalb des Brutzeitraums vom 01.10. des einen Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres erfolgen. Fällungen sind durch eine Begehung vorzubereiten.

Durch eine Begehung (Ökologische Baubegleitung) vor Beginn der Fällung, zur Auffindung potenzieller Höhlen, soll ausgeschlossen werden, dass in älteren Baumexemplaren geeignete Baumhöhlen vorhanden sind bzw. dass sich dort Fledermäuse oder Feldsperlinge aufhalten. Falls Baumhöhlen von Fledermäusen als Quartier genutzt werden bzw. soweit Fledermäuse in Höhlen angetroffen werden (Einsatz von Endoskopie), wird der Höhleneingang vorübergehend mit einem Stück Stoff verschlossen, der Baum bzw. der Astabschnitt ggf. unter Zuhilfenahme einer Seil- oder Kransicherung langsam bzw. behutsam gefällt, die Krone abgetrennt und der untere Stammabschnitt mit der Höhle in der Nähe in einem Gehölzbestand wieder aufgestellt, an einen Baum angebunden und der Höhleneingang vor Einbruch der Dämmerung wieder geöffnet.

7.4 Hinweise für die Planrealisierung

Aus Gründen des Artenschutzes wird der folgende Hinweis für die spätere Planrealisierung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Durch eine Begehung (Ökologische Baubegleitung) vor Beginn der Fällung, zur Auffindung potenzieller Höhlen, soll ausgeschlossen werden, dass in älteren Baumexemplaren geeignete Baumhöhlen vorhanden sind bzw. dass sich dort Fledermäuse oder Feldsperlinge aufhalten. Falls Baumhöhlen von Fledermäusen als Quartier genutzt werden bzw. soweit Fledermäuse in Höhlen angetroffen werden (Einsatz von Endoskopie), soll der Höhleneingang vorübergehend mit einem Stück Stoff verschlossen werden, der Baum bzw. der Astabschnitt ggf. unter Zuhilfenahme einer Seil- oder Kransicherung langsam bzw. behutsam gefällt, die Krone abge-

trennt und der untere Stammabschnitt mit der Höhle in der Nähe in einem Gehölzbestand wieder aufgestellt, an einen Baum angebunden und der Höhleneingang vor Einbruch der Dämmerung wieder geöffnet werden.

8 Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter am Standort und im Einwirkungsbereich

8.1 Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Schutzgüter und umweltabhängige Nutzungen untersucht. Es erfolgt eine verbale Abschätzung möglicher Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, insbesondere aber auch auf das Schutzgut Mensch durch die Entwicklung des geplanten Industriegebietes. Eine quantitative Ermittlung wird im Zusammenhang mit der Kompensationsermittlung nachfolgend durchgeführt.

8.1.1 Schutzgut Mensch

Es ist mit zusätzlichem Schwerlastverkehr im Plangebiet und im angrenzenden Raum durch Anlieferung und Rangierbetrieb und den damit verbundenen Lärmbelastungen zu rechnen. Diese betreffen je nach Verkehrsrichtung auch das übergeordnete Straßensystem.

Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Kreuzung Unnaer Straße / Kamener Straße / Schattweg im Rahmen des Verkehrsgutachtens hat ergeben, dass sich durch die Realisierung des Bebauungsplans Unna Nr. 87A zwar leichte Erhöhungen der mittleren Wartezeiten in den betroffenen Verkehrsströmen ergeben, jedoch führt dies nicht zu einer Veränderung in der Bewertung der Verkehrsqualität.⁹

In den darüber hinaus betrachteten Planungsfällen (IKEA und Unna Nr. 87C) gilt die Aussage, dass es nicht zu einer Veränderung in der Verkehrsqualität, lediglich zu einer leichten Erhöhung der mittleren Wartezeit kommt. Ausgenommen ist davon lediglich der Linksabbiegestrom aus dem Kamen Karree, der im Falle einer IKEA-Erweiterung mit einer Zunahme der mittleren Wartezeit von der Qualitätsstufe C auf D absinkt, aber dennoch eine ausreichende Verkehrsqualität bietet.

Für die geplante Gewerbeansiedlung ist unter anderem die Unterbringung von Logistikbetrieben geplant. Im Gegensatz zu produzierenden Gewerbe- und Industriebetrieben kann diesbezüglich von deutlich geringeren Belastungen, die die Erheblichkeitsschwelle nicht überschreiten, durch Gewerbelärm ausgegangen werden. Zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes erfolgt eine Gliederung des Gewerbe- und Industriegebietes unter Anwendung der Abstandsliste und ein Ausschluss von Betrieben, die der Störfallverordnung unterliegen bzw. die Festsetzung, dass diese nur ausnahmsweise zulässig sind.

⁹ Ambrosius Blanke, Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung: Verkehrsgutachten interkommunales Gewerbegebiet Unna / Kamen, Stand Juli 2016

Das Plangebiet ist bislang aufgrund der Strukturarmut und der stark eingeschränkten Erschließung wenig für die Erholungsnutzung geeignet.

Die geplanten Erschließungsstraßen sehen die Anlage eines einseitig geführten Fuß- und Radweges vor. Unter Berücksichtigung der bestehenden Ausgangssituation ist nicht mit erheblicher Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch zu rechnen. Langfristig können sich positive Effekte in Bezug auf die Schaffung von Grünstrukturen ergeben. Die Auswirkungen durch Immissionen werden aufgrund der Festsetzungen zum Immissionsschutz unterhalb der Grenze der schädlichen Umwelteinwirkung bleiben.

8.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um einen stark anthropogen beeinflussten Bereich. Insbesondere die intensive monostrukturelle ackerbauliche Nutzung der Flächen sowie die verinselte Lage zwischen der Trassenführung der BAB 1, der B 233/L 678 und dem Gewerbegebiet „Kamen Karree“ schaffen einen strukturarmen und isolierten Lebensraum.

Im Plangebiet sind innerhalb der ausgeräumten Ackerfläche zwei geschützte Landschaftsbestandteile (Nr. 28 (Grünfläche mit einzelnen Obstbäumen nördlich des Hallohweges, unmittelbar östlich der A1) und Nr. 29 (Kleingewässer östlich der A1 und nördlich des Hallohweges)) aufgeführt. Bei dem Kleingewässer (Nr. 29) handelt es sich darüber hinaus um ein geschütztes Biotop gemäß § 62 Landschaftsgesetz NW. Für die Inanspruchnahme bzw. teilweise Inanspruchnahme wird ein funktionaler Ersatz in unmittelbarer räumlicher Nähe geschaffen. Die Inanspruchnahme stellt eine erhebliche planbedingte Auswirkung dar, die jedoch durch die Anlegung von Ersatzgewässern bzw. Ersatzflächen ausgeglichen werden kann.

Aus der artenschutzrechtlichen Untersuchung haben sich erforderliche CEF-Maßnahmen ergeben, mit denen ausgeschlossen werden kann, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG berührt werden. Erhebliche planbedingte Auswirkungen sind auf die Tiere im Untersuchungsraum jedoch nicht zu erwarten.

Der planbedingte Eingriff in die Fläche durch die Schaffung einer Überbaubarkeit im Bereich der Industriegebiete und der Verkehrsfläche wird aufgrund der Größe als erheblich bewertet, auch wenn es sich in diesem Bereich – mit Ausnahme der geschützten Landschaftsbestandteile im Bestand – nicht um hochwertige Biotopstrukturen handelt, sondern um einen intensiv genutzten Acker.

Die planbedingten erheblichen Auswirkungen können durch die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

8.1.3 Schutzgut Boden

Als eine erhebliche Auswirkung des geplanten Bauvorhabens ist die Inanspruchnahme von gewachsenem Boden zu nennen. Durch die Überbauung mit Gebäuden und die Flächenversiegelung durch Verkehrs- und Lagerflächen gehen zahlreiche Funktionen des Bodens auf den betreffenden Flächen verloren (z. B. Wasser- und Nährstoffspeicherfunktion, Puffer- und Filterfunktion). Neben den ökologischen

Funktionen eines Bodens, die bei besonderer Ausprägung schützenswert sind, greift zum Schutz des Bodens die sog. "Bodenschutzklausel" gemäß § 1a BauGB. Darüber hinaus sind ein sachgerechter Umgang mit Abfällen sicherzustellen und Altlasten, falls erforderlich, zu sanieren (§1 BBodSchG).

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans UN-87A liegen gemäß Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Unna Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor.

Die Prüfergebnisse für den Bereich der analysierten Altablagerung zeigen, dass kein Sanierungserfordernis besteht. Auch sind keine offensichtlich schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3, 4 und 6 BBodSchG erkennbar (vgl. Kap. 2.7 der Begründung Teil 1).

Die durch den Bebauungsplan angestrebte Entwicklung führt zu einer starken Versiegelung der Flächen im Plangebiet. Hierbei handelt es sich um eine erhebliche planbedingte Auswirkung.

8.1.4 Schutzgut Wasser

Durch die Bodenversiegelung wird der Bodenwasserhaushalt in Richtung eines verminderten Feuchtegrades verändert, denn durch die Versiegelung der Oberfläche wird der charakteristische Verlauf von Wasserzufuhr zum Boden durch Niederschläge und Kondensation einerseits und Wasserverlusten aus dem Boden durch Verdunstungen andererseits gestört. Durch die Anlage des geplanten Gewerbegebietes mit großflächigen Neubauten, versiegelten Freiflächen und entsprechender Verkehrserschließung wird ein Großteil der natürlichen Niederschläge nicht mehr direkt an den Boden/Untergrund/Grundwasser abgegeben. Ferner ist der Boden auch für eine Versickerung nicht geeignet. Daher wird eine Trennkanalisation vorgesehen, bei der das Regenwasser über ein Regenklärbecken einem Regenrückhaltebecken zugeleitet und dann gedrosselt dem Vorfluter zugeleitet werden kann.

Von einer Grundwasserverschmutzung durch die geplante Nutzung ist nicht auszugehen, insbesondere weil eine Versickerung der Flächen aus den Industriegebieten nicht geplant ist. Die Auswirkung der verminderten Grundwasserentstehung ist als erheblich zu beurteilen, die planbedingten Auswirkungen insgesamt auf das Grundwasser jedoch sind nicht als erheblich zu beurteilen

Das vorhandene Kleingewässer wird durch die Überplanung in Anspruch genommen und es wird ein Ersatzgewässer angelegt.

Die Auswirkungen auf das Kleingewässer sind als erheblich zu beurteilen, können jedoch durch die Anlage eines Ersatzgewässers ausgeglichen werden.

8.1.5 Schutzgut Klima und Luft

Nach wie vor ist die Gesamtsituation in Unna klimatisch als positiv zu bewerten, insbesondere da alle Siedlungsbereiche zumindest mittelbar von Freilandbereichen umschlossen sind. Negative klimatische Effekte der Ballungszone treffen für Unna nicht zu.

Potenziell dient das Plangebiet als unbebauter Landschaftsraum für die unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereiche als Frisch- und Kaltluftlieferant. Die bestehende Situation im Plangebiet ist jedoch durch die Insellage zwischen bestehenden Gewerbegebieten, BAB 1 und B 233/L 678 gekennzeichnet. Insbesondere die dammartige Ausbildung der BAB 1 erschwert die Frischluftzufuhr von Westen erheblich. Aufgrund der Topographie stellt das Plangebiet keinen großräumigen Frischluftkorridor dar.

Die im Bestand offene Ackerfläche zwischen der BAB 1 und der angrenzenden Wohnbebauung begünstigt den Abzug von Lärm und Abgasen in Richtung Wohnbereiche. Diese Wirkung wird durch die Planung verringert.

Die mit der Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplans verbundene großflächige Überbauung und Versiegelung von bislang un bebauten Ackerflächen führt zu einer negativen Veränderung des Kleinklimas im Untersuchungsraum, da bebaute Bereiche stärker zur Aufheizung geeignet sind als der Freiraum. Auch kann durch die Festsetzung eines Industriegebietes mit dem einhergehenden Verkehr ein erhöhter Schadstoffausstoß nicht ausgeschlossen werden, der auch zu geringfügig höheren Immissionen in den Wohngebieten in der räumlichen Nähe führen kann. Diese Erhöhung wird jedoch die Schwelle der Erheblichkeit nicht überschreiten.

Zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes im Hinblick auf mögliche Luftverunreinigungen erfolgen Einschränkungen und Gliederungen der Industrie- und Gewerbeflächen gemäß Abstandserlass im Rahmen des Bebauungsplans.

Die geplanten Grünzonen entlang der BAB A1, der südlichen Plangebietsgrenze entlang des Hallohweges, werden nach einer Entwicklungszeit von ca. 8-10 Jahren positive Auswirkungen auf das Kleinklima des Gebietes, insbesondere durch die Funktion als Filter der bestehenden Immissionen haben.

Insgesamt werden die planbedingten Auswirkungen auf das Klima und die Luft auch wegen der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht als erheblich bewertet.

8.1.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach dem derzeitigen Informationsstand kann eine Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern in Form von Bodendenkmalen nicht ausgeschlossen werden. Mit der Festsetzung, dass auf allen Flächen innerhalb der Industriegebiete und der Verkehrsfläche vor Realisierung einer Bebauung eine qualifizierte Prospektion durchzuführen ist, kann jedoch eine erhebliche planbedingte Auswirkung auf Kultur- und sonstige Sachgüter ausgeschlossen werden.

8.1.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die Bebauung von bislang un bebauten Bereichen stellt einen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Die Errichtung von baulichen Strukturen steht im Gegensatz zu den natürlichen, landschaftlichen Strukturen. Das Plangebiet zeigt, trotz seiner Strukturarmut und der massiven Vorbelastung durch den linienförmigen Einschnitt der BAB A1 und der hohen Bebauung im Bereich des Kamener Stadtgebietes, eine für

den städtischen Siedlungsrand typische landwirtschaftliche und landschaftliche Prägung.

Die gemäß Bebauungsplan vorgesehene Nutzung lässt eine Bebauung/Versiegelung der Grundstücke mit bis zu 80 % der Grundstückfläche zu. Durch die Festsetzung eines Industriegebietes ist mit Baukörpern zu rechnen, die nicht nur die Überbaubarkeit der Grundstücksfläche ausnutzen, sondern auch die maximale bauliche Höhe von 20 m allenfalls geringfügig unterschreiten werden.

Die Festsetzungen zur Eingrünung des Plangebietes, insbesondere auf den Maßnahmenflächen M1, M2a und M2b werden nach Aufwuchs eine mindernde Wirkung für das Landschaftsbild entfalten und dazu führen, dass nicht von einer Erheblichkeit auszugehen ist.

8.1.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen sind alle funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen Schutzgütern sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen, soweit sie aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit durch Auswirkungen auf das Vorhaben von entscheidungserheblicher Bedeutung sind.

Relevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen führen, sind nicht feststellbar.

9 Rechnerische Ermittlung von Eingriff und Ausgleich

Die verbleibenden erheblichen Auswirkungen werden kompensiert, dabei wird auf das Bewertungsverfahren „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung“ (Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Mai 2000) zurückgegriffen.

9.1 Bewertung der bestehenden Situation im Plangebiet

Der Kartierung wurde dabei der Zustand vor Abbruch der Hofstelle zugrunde gelegt. Gemäß § 14 Abs. 2 Landschaftsschutzgesetz gilt die Beseitigung von durch Sukzession oder Pflege entstandenen Biotopen auf Flächen, die in der Vergangenheit rechtmäßig baulich genutzt waren, bei Aufnahme einer neuen Nutzung in der Regel nicht als Eingriff (Natur auf Zeit). Hiervon ist bei der abgebrochenen Hofstelle auszugehen.

Folgende Biotoptypenkartierung ist für das Plangebiet erstellt worden:

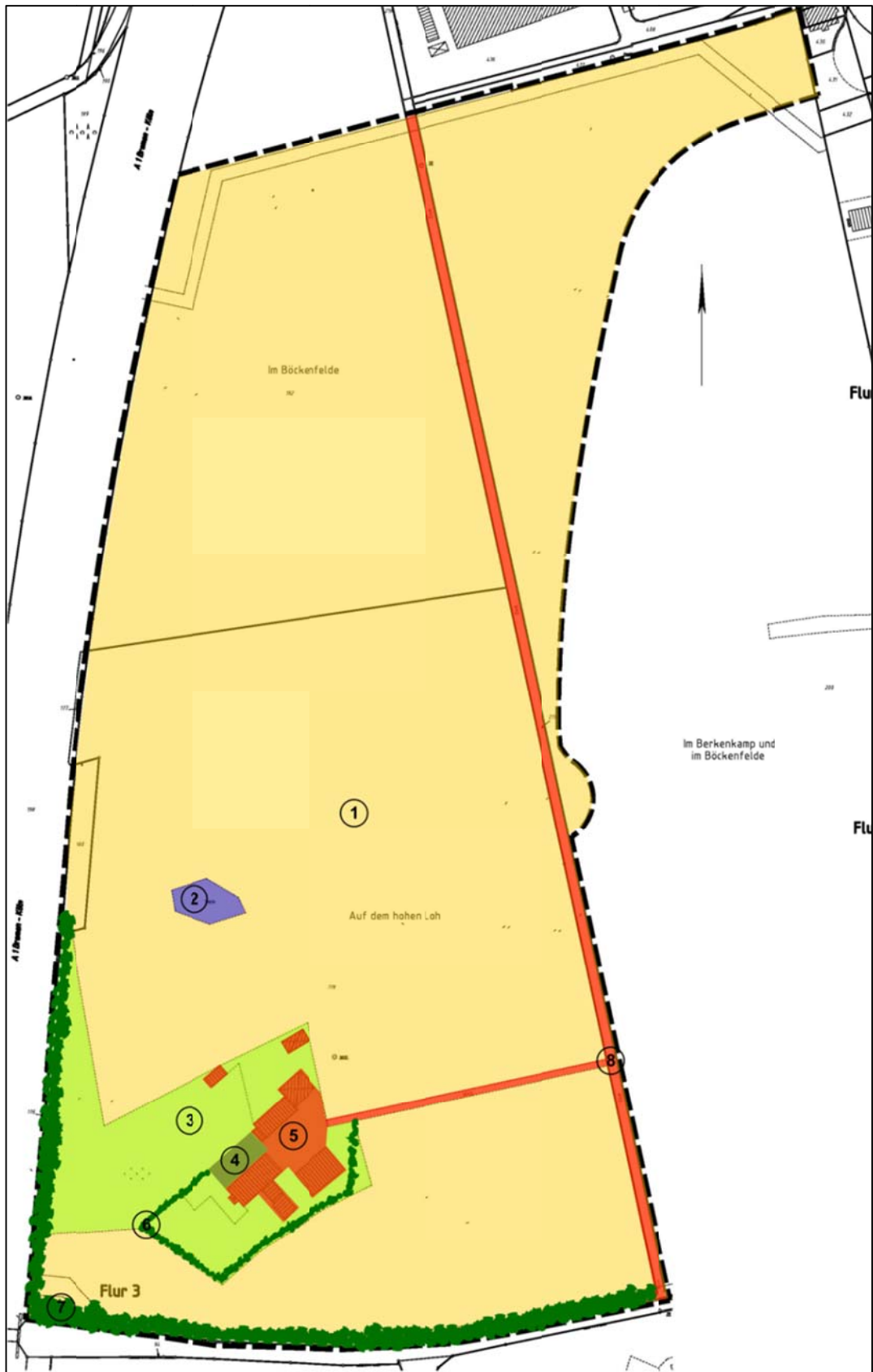


Abbildung 2. Biotoptypenkartierung

Tabelle 8. Bilanzierung des Ausgangszustandes (IST-Zustand)

Nr.	Code	Biotop	Fläche (m²)	Grundwert	Flächenwert
1	3.1	Acker	209.911	0,3	62.973
2	7.3	Fließ- und Stillgewässer, natürlich	1.000	1,0	1.000
3	3.8	Streuobstwiese, alt	14.800	0,9	13.320
4	4.2	Zier- und Nutzgarten, struktureich	550	0,4	220
5	1.1	versiegelte Fläche, ehem. Gebäude	1.450	0,0	0
6	8.3	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze	700	1	560
7	8.3	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze	5.700	1	4.560
8	1.1	versiegelte Fläche, Asphalt/Schotter	6.850	0,0	0
		Gesamtfläche/Gesamtflächenwert	240.961		82.633

9.2 Bewertung des Eingriffs durch die geplante Nutzung

Durch das geplante Vorhaben entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft, der gemäß § 1a BauGB i. V. m. auszugleichen ist. Der Kompensationsbedarf errechnet sich aus dem Vergleich der Ist-Situation mit dem nach dem Bebauungsplan festgesetzten Zustand von Natur und Landschaft. Dabei werden die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen und bereits die festgesetzten planinternen Maßnahmen zur Kompensation berücksichtigt.

Tabelle 9. Bilanzierung des Nacheingriffszustandes (SOLL-Zustand) gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans

Nr.	Code	Biotop	Fläche (m²)	Grundwert	Flächenwert
1	1.1	versiegelte Fläche in Industriegebieten	143.969	0	0
2	4.3	Grünfläche in Industriegebieten	33.363	0,2	6.673
3	8.3	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze (Neuanlage)	27.227	0,7	19.059
4	1.1	Extensivrasen, Staudenrabatte	19.707	0,3	7.712
5	3.7	Obstwiese, Neuanlage	5.000	0,7	3.500
6	8.2	Ersatzgewässer, Neuanlage	1.000	0,7	700
7	1.1	Verkehrsfläche	10.695	0	0
		Gesamtfläche/Gesamtflächenwert	240.961		35.844

Die Flächen mit der Nr. 1 und 2 entsprechen dabei insgesamt der Fläche, die als Industriegebiet im Bebauungsplan festgesetzt ist. Aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,8 werden davon 80 % als versiegelte Fläche in Industriegebieten angesetzt und 20 % gemäß dem Biotopcode 4.3 als Grünfläche in Industriegebieten.

Die Fläche Nr. 3 entspricht den Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen M1, M2a und M2b zu Anlegung der Gehölzstreifen östlich der Autobahn und nördlich des Hallohweges.

Die Flächen Nr. 4 bis 6 sind den Ausgleichsmaßnahmen M3a und M3b zuzuordnen und berücksichtigen die sich aus den textlichen Festsetzungen ergebenden Vorgaben für den Ausgleich in die geschützten Biotope.

Die Verkehrsfläche mit der Nr. 7 entspricht der festgesetzten Verkehrsfläche im Bebauungsplan.

9.3 Kompensation außerhalb des Plangebietes

Gemäß der vorangegangenen Abstimmung wird im Rahmen des Planverfahrens lediglich das Kompensationsdefizit ermittelt. Auf Basis der hier erfolgten Berechnungen ergibt sich ein Kompensationsbedarf, der nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann.

Das errechnete Defizit beträgt: 46.790 Biotopwertpunkte.

Das verbleibende Defizit wird durch eine externe Kompensation über den Kompensationsflächenpool des Kreises Unna ausgeglichen. Die Abwicklung erfolgt auf der Basis der „Vereinbarung zum Management von Ausgleichsmaßnahmen“, die zwischen der Kreisstadt Unna und dem Kreis Unna geschlossen wurde.

Diese Vereinbarung sieht vor, dass der Kreis Unna für Auswahl und Erwerb von Ausgleichsflächen und für die Durchführung der Maßnahmen verantwortlich zeichnet, während die Stadt für die Refinanzierung zuständig ist. Zur Vereinfachung des Verwaltungshandelns wurde ein Pauschalpreis pro Biotop-Wertpunkt vereinbart, der sich auf 17 € beläuft.

10 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Unter Berücksichtigung der Rechtslage und zurzeit bestehenden Nutzungen sind im Falle der Nichtrealisierung des geplanten Vorhabens folgende Nutzungssituationen denkbar:

Die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen würde weiterhin betrieben. Die vorhandenen Biotopstrukturen blieben erhalten. Eine Ausdehnung der gewerblichen Nutzung im Norden in Richtung des Plangebietes wäre nicht möglich. Die Stadt Unna würde eine der wenigen verfügbaren und für Interessenten sehr attraktive Gewerbefläche mit hoher Bedeutung für die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Ballungsrandzone des Ruhrgebietes verlieren. Die hohe Standortgunst dieses Gebietes blie-

be ungenutzt. Potenzielle Interessenten würden in andere Kommunen mit vergleichbaren Angeboten abwandern. Dies hätte mittel- und langfristig erhebliche negative Konsequenzen für die Stadt Unna und die Stadt Kamen.

11 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Durch die Umweltüberwachung (Monitoring) sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen in der Folge der Durchführung der Bauleitpläne frühzeitig ermittelt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Dabei sind die nach Nr. 3 Buchstabe b der Anlage 1 zum BauGB genannten Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB zu nutzen. Es empfiehlt sich, die Ergebnisse der Überwachung regelmäßig zu dokumentieren.

Das Monitoring gemäß § 4c BauGB dient der Kontrolle der erheblichen, insbesondere unvorhergesehenen umweltrelevanten Auswirkungen und umfasst folgende allgemeine Vorgehensweisen:

- laufende Auswertung von Hinweisen der Bürger und Einleitung geeigneter Maßnahmen zur Abhilfe im Bedarfsfalle
- laufende Auswertung von Hinweisen der Fachbehörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB und Einleitung geeigneter Maßnahmen zur Abhilfe im Bedarfsfalle

Im Rahmen der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen werden darüber hinaus Maßnahmen zu speziellen Regelungen und Festsetzungen des Bebauungsplans vorgesehen:

Artenschutz

Während der Realisierung von baulichen Anlagen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist die Einhaltung der artenschutz-rechtlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Aufhängen von Vogel- und Fledermauskästen und Fällung von Bäumen nur außerhalb der Brutzeit) zu prüfen.

Umsetzung der (Pflanz-)Maßnahmen

Aufgrund der besonderen Bedeutung des Landschaftsbildes sind die planinternen Pflanzmaßnahmen möglichst umgehend, spätestens jedoch ein Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplans bzw. nach erfolgter Baugenehmigung in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Unna, zu realisieren.

Nach Umsetzung der planinternen und planexternen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollte durch die Stadt Unna in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde der Erfolg der Maßnahmen sowie das Wachstum der Pflanzen in regelmäßi-

gen Abständen ermittelt und dokumentiert werden. Nicht angewachsene bzw. abgestorbene und zerstörte Anpflanzungen sind umgehend zu ersetzen.

12 Verfahren der durchgeführten Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten bzw. fehlende Kenntnisse

Die Methodik der Umweltprüfung orientiert sich grundsätzlich an der klassischen Vorgehensweise der Umweltverträglichkeitsuntersuchung als Umweltfolgenprüfung und basiert auf den Vorgaben des Baugesetzbuches.

Die Schutzgüter und ihre Bewertung werden mit den jeweiligen planungsspezifischen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität überlagert. Alle Schutzgüter wurden getrennt betrachtet und einer Bewertung zugeführt.

Die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

13 Fachgutachten und weitere Quellen

Folgende Gutachten, Berichte und sonstigen wesentlichen Quellen wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens oder im Rahmen anderer Verfahren erstellt bzw. zur Bewertung im Rahmen der Umweltprüfung zu diesem Verfahren herangezogen.

- Rechtswirksame Bebauungspläne und den Flächennutzungsplan der Kreisstadt Unna, abgerufen unter <http://www.unna.de/kreisstadt+unna/kreisstadt-unna/stadtverwaltung-virtuelles-rathaus/alle-bereiche-von-a-z/bauleitplanung/rechtskraeftige-bebauungsplaene-in-der-kreisstadt-unna/rechtskraeftige-bebauungsplaene-der-kreisstadt-unna.html>, Stand 10.06.2016
- Rechtswirksame Bebauungspläne der der Stadt Kamen, abgerufen unter <http://www.o-sp.de/kamen/liste?rechtskraft>, Stand: 10.06.2016
- Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund (westlicher Teil), abgerufen unter http://www.bezreg-arnsberg.nrw.de/themen/r/regionalplan/do_west/rechtskraeftig/zeich_darstellung/blatt5.pdf, Stand: 04.04.2016
- Landschaftsplan Unna, abgerufen unter <http://www.kreis-unna.de/hauptnavigation/kreis-region/leben-im-kreis/umwelt/landschaft/landschaftsplanung/landschaftsplaene.html>, Stand 09.06.2016
- Planungsbüro für Landschafts- und Tierökologie, Wolf Lederer: Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 87A der Stadt Unna, Stand: 30.06.2016
- Tauw GmbH: Untersuchungsergebnisse Hofstelle Mönninghoff, Stand: 26.05.2010
- Ergebnisse der Umgebungslärmkartierung, abgerufen unter <http://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/>, abgerufen am 02.05.2016

- Runderlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände“ (Abstandserlass NRW vom 06. Juni 2007, Anlage 1: Abstandsliste 2007, MBl. für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 29 vom 12. Oktober 2007, S. 659 ff.)
- SFK/TAA Störfall-Kommission/Technischer Ausschuss für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, 18. Oktober 2005: "Leitfaden: Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG der SFK/TAA-Arbeitsgruppe "Überwachung der Ansiedlung"", vorliegend in der 2. überarbeiteten Fassung aus November 2010 (KAS-18)
- Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Kreisstadt Unna (BBE 12/2008)
- Ambrosius Blanke, Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung: Verkehrsgutachten interkommunales Gewerbegebiet Unna / Kamen, Stand: Juli 2016
- Ingenieurbüro Kaiser: Gutachten zur Bestimmung der Infiltrationsfähigkeit der Böden für das Vorhabengebiet „Gewerbegebiet Unna-Kamen – Erweiterung Kamen-Karree“ in Unna. Stand: 19.10.2001
- Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Doris Fecke: Umweltverträglichkeitsstudie. Stand: 2003
- Planungsbüro für Landschafts- und Tierökologie, Wolf Lederer: Bebauungsplan Nr. 87A der Stadt Unna, Befreiung gem. § 69 Landschaftsgesetz und Ausnahme gem. § 30 BNatSchG. Stand: 30.06.2016
- Ökologischer Fachbeitrag zum Landschaftsplan Unna, Kreis Unna, LÖBF, September 1991

14 Allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Kreisstadt Unna soll langfristig ein Großteil des Bereichs zwischen der BAB 1, der nördlichen Stadtgrenze, der Kamener Straße und dem Hallohweg als gewerbliche-industrielle Baufläche entwickelt werden. Das Plangebiet liegt an der nördlichen Stadtgrenze der Kreisstadt Unna und grenzt dort direkt an das „Kamen Karree“ an. Das Plangebiet hat eine Flächengröße von ca. 24,1 ha.

Die Flächen des Plangebietes werden heute überwiegend ackerbaulich genutzt. Es sind Biotopstrukturen vorhanden, die zum Teil als geschützter Landschaftsbestandteil (Streuobstwiese und Teich) ausgewiesen sind.

Der Bebauungsplan setzt im Plangebiet als zulässige Art der baulichen Nutzung Industriegebiete (GI) gemäß § 9 BauNVO fest, die aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes in sich gegliedert werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird in diesem Bebauungsplan über die Baumassenzahl (BMZ) von 10,0, die maximale bauliche Höhe als Höchstmaß (20 m maximal zulässige Gebäudehöhe) und die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 bestimmt. Im Westen und im Süden wird eine Eingrünung des Plangebietes über private Grünflächen festgesetzt, die durch eine Festsetzung zu Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB überlagert werden.

Der im Umweltbericht zugrunde gelegte Untersuchungsraum orientiert sich an den zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens. Im Rahmen des Umweltberichtes wird ein Untersuchungsraum festgelegt, der über die Abgrenzung des Geltungsbereiches hinausgeht und sich entsprechend den vermuteten Auswirkungen der mit dem Vorhaben verbundenen Belastungswirkungen sowie den möglichen Wechselwirkungen zwischen dem Standort und dem Umland orientiert.

Der Hauptteil des Umweltberichtes umfasst auf dieser Basis eine Bestandsaufnahme, eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung sowie bei Nicht-Durchführung der Planung, die Darstellung der geplanten Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen sowie die Prüfung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Weiterhin wurde der Kompensationsbedarf in einer integrierten Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ermittelt.

Die Methodik des Umweltberichts orientiert sich grundsätzlich an der klassischen Vorgehensweise der Umweltverträglichkeitsuntersuchung als Umweltfolgenprüfung und basiert auf den Vorgaben des Baugesetzbuches. Die Schutzgüter und ihre Bewertung werden mit den jeweiligen planungsspezifischen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität überlagert. Alle Schutzgüter wurden getrennt betrachtet und einer Bewertung zugeführt. Zu untersuchen sind dabei gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Schutzgüter Mensch und seine Gesundheit, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima, Luft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen der Belange

Im Folgenden werden die verbleibenden erheblichen planbedingten Auswirkungen als Ergebnis der schutzgutbezogenen Umweltprüfung dargestellt.

- Schutzgut Mensch:
Es ist mit zusätzlichem Schwerlastverkehr im Plangebiet und im angrenzenden Raum durch Anlieferung und Rangierbetrieb und den damit verbundenen Lärmbelastungen zu rechnen. Diese betreffen je nach Verkehrsrichtung auch das übergeordnete Straßensystem. Aus dem Gewerbelärm heraus sind aufgrund der Gliederung nach dem Abstandserlass keine erheblichen planbedingten Auswirkungen zu erwarten.
- Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:
Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um einen stark anthropogen beeinflussten Bereich. Insbesondere die intensive monostrukturelle ackerbauliche

Nutzung der Flächen sowie die verinselte Lage zwischen der den Straßen und Gewerbegebieten schaffen einen strukturarmen und isolierten Lebensraum. Im Plangebiet sind innerhalb der ausgeräumten Ackerfläche zwei geschützte Landschaftsbestandteile aufgeführt, die eine hohe biologische Wertigkeit aufweisen. Ihre Inanspruchnahme durch die Überplanung stellt eine erhebliche planbedingte Auswirkung dar, die jedoch durch die Anlegung von Ersatzgewässern bzw. Ersatzflächen ausgeglichen werden kann.

Der planbedingte Eingriff in die Fläche durch die Schaffung einer Überbaubarkeit im Bereich der Industriegebiete und der Verkehrsfläche wird aufgrund der Größe als erheblich bewertet. Der Eingriff kann jedoch durch die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Aus der artenschutzrechtlichen Untersuchung haben sich erforderliche CEF-Maßnahmen ergeben, mit denen ausgeschlossen werden kann, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG berührt werden. Erhebliche planbedingte Auswirkungen sind auf die Tiere im Untersuchungsraum jedoch nicht zu erwarten.

- Schutzgut Boden:

Als eine erhebliche Auswirkung des geplanten Bauvorhabens ist die Inanspruchnahme von gewachsenem Boden zu nennen. Durch die Überbauung mit Gebäuden und die Flächenversiegelung durch Verkehrs- und Lagerflächen gehen zahlreiche Funktionen des Bodens auf den betreffenden Flächen verloren. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes UN-87A liegen gemäß Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Unna Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor. Die Prüfergebnisse für den Bereich der analysierten Altablagerung zeigen, dass kein Sanierungserfordernis besteht. Auch sind keine offensichtlich schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3, 4 und 6 BBodSchG erkennbar.

- Schutzgut Wasser:

Durch die Bodenversiegelung wird der Bodenwasserhaushalt in Richtung eines verminderten Feuchtegrades verändert, denn durch die Versiegelung der Oberfläche wird der charakteristische Verlauf von Wasserzufuhr zum Boden durch Niederschläge und Kondensation einerseits und Wasserverlusten aus dem Boden durch Verdunstungen andererseits gestört.

Das vorhandene Kleingewässer wird durch die Überplanung in Anspruch genommen und es wird ein Ersatzgewässer angelegt. Die Auswirkungen auf das Kleingewässer sind als erheblich zu beurteilen.

- Schutzgut Klima und Luft:

Die mit der Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplans verbundene großflächige Überbauung und Versiegelung von bislang unbebauten Ackerflächen führt zu einer negativen Veränderung des Kleinklimas im Untersuchungsraum, da bebaute Bereiche stärker zur Aufheizung geeignet sind als der Freiraum. Auch kann durch die Festsetzung eines Industriegebietes mit dem einhergehenden Verkehr ein erhöhter Schadstoffausstoß nicht ausgeschlossen werden, der auch zu geringfügig höheren Immissionen in den Wohngebieten in der

räumlichen Nähe führen kann. Diese Erhöhung wird jedoch die Schwelle der Erheblichkeit nicht überschreiten.

- Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:
Nach dem derzeitigen Informationsstand kann eine Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern in Form von Bodendenkmalen nicht ausgeschlossen werden. Mit der Festsetzung, dass auf allen Flächen innerhalb der Industriegebiete und der Verkehrsfläche vor Realisierung einer Bebauung eine qualifizierte Prospektion durchzuführen ist, kann jedoch eine erhebliche planbedingte Auswirkung ausgeschlossen werden.
- Wechselwirkungen:
Relevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen führen, sind nicht feststellbar.

Beeinträchtigende Umweltauswirkungen sollen bereits in der Planungsphase durch ausreichende Berücksichtigung der Umweltbelange vermieden bzw. gering gehalten werden. Im Einzelnen werden im Bebauungsplan folgende umweltrelevante Festsetzungen getroffen bzw. Regelungen außerhalb der Festsetzungen vorgesehen:

- Allgemeine Regelungen und Vereinbarungen (temporärer Erhalt der bestehenden geschützten Biotopflächen, Regenrückhaltung und gedrosselte Einleitung, Immissionsschutz, fußläufige Erschließung)
- Festsetzung zu Anpflanzungen in den Industriegebieten (Baumpflanzungen entlang der Haupterschließungsstraßen, Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb der Industriegebiete, Gestaltung von Abfallsammelbehältern und -plätzen / Lagerplätzen)
- Ausgleichsmaßnahmen (Maßnahme M1: Gehölzstreifen östlich der BAB A1, Maßnahme M2a und M2b: Gehölzstreifen nördlich des Hallohweges, Maßnahme M3a: Anlage einer Obstwiese und Erhalt des Gehölzbestandes, Maßnahme M3b: Ersatzgewässer und naturnahe Wiese, Maßnahmen zum Artenschutz)

Die verbleibenden erheblichen Auswirkungen werden kompensiert, dabei wird auf das Bewertungsverfahren „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung“ (Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Mai 2000) zurückgegriffen. Das errechnete Defizit beträgt: 46.790 Biotopwertpunkte. Das verbleibende Defizit wird durch eine externe Kompensation über den Kompensationsflächenpool des Kreises Unna ausgeglichen. Die Abwicklung erfolgt auf der Basis des „Vereinbarung zum Management von Ausgleichsmaßnahmen“, der zwischen der Kreisstadt Unna und dem Kreis Unna geschlossen wurde. Diese Vereinbarung sieht vor, dass der Kreis Unna für Auswahl und Erwerb von Ausgleichsflächen und für die Durchführung der Maßnahmen verantwortlich zeichnet, während die Stadt für die Refinanzierung zuständig ist. Zur Vereinfachung des Verwaltungshandelns wurde ein Pauschalpreis pro Biotop-Wertpunkt vereinbart, der sich auf 17 € beläuft.

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Folgende

Monitoringmaßnahmen sind über die laufende Auswertung von Hinweisen aus der Öffentlichkeit und von den Fachbehörden hinaus vorgesehen: Prüfung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen und Prüfung der Umsetzung der Pflanzmaßnahmen.

Zusammenfassende Erklärung

zum

**Bebauungsplan Unna Nr. 87A
"Interkommunales Gewerbegebiet
Kamen/Unna, westliches Teilgebiet"**

Kreisstadt Unna

Stand: Dezember 2017

Gemäß § 10 (4) BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Planungsziele, Ablauf des Planverfahrens

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des „Interkommunalen Gewerbegebiets Kamen/Unna“ einschließlich des nördlichen Abschnitts der Westtangente zu schaffen, hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna am 12.07.2011 beschlossen, den Bebauungsplan mit der Bezeichnung Unna Nr. 87 „Interkommunales Gewerbegebiet Kamen/Unna“ aufzustellen und den Planbereich in die Teilbaugebiete UN 87A, UN 87B und UN 87C zu gliedern.

Der Teilbaugebiet UN 87B ist am 21.12.2011 mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses rechtswirksam geworden. Für den Teilbaugebiet UN 87C wurde am 20.04.2016 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung eine Verkleinerung des Geltungsbereichs beschlossen.

Ziel des Bebauungsplanes UN 87A ist es, wie im Flächennutzungsplan vorgesehen, auf den Flächen zwischen Hallohweg, BAB 1, der geplanten Westtangente und der Stadtgrenze Unna-Kamen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von gewerblich-industriellen Betrieben v. a. aus dem Logistikbereich zu schaffen. Hierfür werden große, zusammenhängende Flächen als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Weiterhin erfolgt eine umfangreiche Festsetzung von privaten Grünflächen, die zugleich dem Ausgleich der Eingriffe in Natur Landschaft dienen.

Darüber hinaus soll für die Realisierung der bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Westtangente eine planerische Flächensicherung innerhalb der Grenzen des Bebauungsplans vorgenommen werden.

Das Verfahren für den Teilbaugebiet UN 87A wurde im Jahr 2012 nach der Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zunächst nicht weitergeführt. Im Jahr 2015 wurden die Planungen wieder aufgenommen und konkretisiert, ohne dass sich eine grundsätzliche Änderung der Planungsziele ergeben hätte. Insbesondere wurden alle Fachgutachten fortgeschrieben und dem neuen Erkenntnisstand angepasst. Dies beinhaltete z. B. auch eine Aktualisierung der Kartierung in Bezug auf den Artenschutz und eine neue Verkehrszählung im Bereich der Kreuzung Unnaer Straße/Kamener Straße/Schattweg zur Beurteilung der Auswirkungen auf den Verkehr.

Da die Grunderwerbsverhandlungen noch nicht abgeschlossen sind, soll zunächst nur ein Abwägungsbeschluss gefasst werden. Die Vorlage zum Satzungsbeschluss wird zum gegebenen Zeitpunkt erstellt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB fand am 22.08.2012 in Form einer Bürgerversammlung im Bürgerhaus Afferde statt. Das Protokoll kann der Anlage 1 entnommen werden.

Auch wenn Trassenverlauf und Realisierung der Westtangente nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens sind, sondern hier lediglich die Trasse für eine langfristige Planung der Westtangente freigehalten werden soll, nahm die Diskussion um die Westtangente und ihre Auswirkungen in der Bürgerversammlung einen breiten Raum ein (siehe Anlage 1). Die ausführlichen Antworten aus verkehrsplanerischer Sicht können dem Protokoll entnommen werden, sind aber nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Die Fragestellungen zur Erschließung der gewerblichen Bauflächen, die Abwicklung der hierdurch erzeugten Verkehrsströme etc. sind hingegen Bestandteil des für diesen Bebauungsplan erstellten Verkehrsgutachtens. Hier werden unterschiedliche Nutzungsszenarien und ihre Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz bzw. die Funktionsfähigkeit des bestehenden Kreisverkehrs im Kamen Karree und die Kreuzung Unnaer Straße / Kamener Straße / Schattweg untersucht (Ergebnisse siehe auch Punkt 3.5 der Begründung).

Für die abschließende Beurteilung wurde die Nutzung mit der größten zu erwartenden Verkehrslage angenommen.

Die in der Bürgerversammlung vorgebrachte Kritik an der Reduzierung des Grünstreifens nördlich des Hallohwegs wurde aufgenommen und die Planung an die Darstellungen des Flächennutzungsplans angepasst.

Die Notwendigkeit der Entwicklung gewerblicher Bauflächen an dieser Stelle im Stadtgebiet wird von den Bürgern grundsätzlich in Frage gestellt. Sie fürchten weitere Belastungen ins- besondere durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Auch werde eine Frischluftschneise „verbaut“. Dem steht die Lagegunst des Standorts für gewerbliche Ansiedlungen gerade durch seine Nähe zur Autobahn und somit optimale Verkehrsanbindung (ohne längere Fahrtstrecken durch das Stadtgebiet) gegenüber. Zu diesen Themen sind in der Begründung und im Umweltbericht sowie im Verkehrsgutachten detaillierte Ausführungen zu finden.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB hatten die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden vom 05.07.2012 bis zum 16.08.2012 Gelegenheit, eine Stellungnahme abzugeben. Die Stellungnahmen, die zu einer größeren Änderung im Rahmen der Planung geführt haben, sind die Folgenden:

- Aufgrund der Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie ist das gesamte Plangebiet als Fläche gekennzeichnet worden, unter denen der Bergbau umgeht, und die Erläuterungen sind in die Begründung aufgenommen worden. Weiterhin sind die Hinweise zu den vorhandenen Erlaubnisfeldern aufgenommen worden und die Erläuterung zu den Erlaubnisfeldern wurde in die Begründung integriert.

- Der Kreis Unna hatte zu beachten gegeben, dass aufgrund der gesetzlichen Änderungen in Bezug auf den Klimawandel die Begründung und der Umweltbericht zu ergänzen ist. Diesem Hinweis wurde gefolgt. Weiterhin wurde eine Festsetzung zur Zulässigkeit von Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, aufgenommen, nach der die Anlagen die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen um bis zu 1,5 m überschreiten dürfen. Somit kann auch in einem Industriegebiet ein Anreiz für solare Energiegewinnung geschaffen werden.
- Weiterhin wurde vom Kreis Unna der Umgang mit den Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet angesprochen. Im 2. Quartal 2016 hat eine intensive Abstimmung der Regelungssystematik mit dem Kreis Unna einschließlich einer Vorabstimmung der Formulierungen in den Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht stattgefunden, so dass den Hinweisen des Kreises gefolgt wurde, die zu umfangreichen Änderungen und zu einer Kennzeichnung der Flächen gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB geführt hat.
- Vom LWL-Archäologie für Westfalen wurde in der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht, dass das Planungsareal von besonderer Relevanz für Steinzeitartefakte ist und mit weiteren Funden zu rechnen ist. Es sind daraufhin schon im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung umfangreiche Festsetzungen in die textlichen Festsetzungen unter der Ziffer B.2 aufgenommen worden, um den Bedenken Rechnung zu tragen. Zu den Festsetzungen nach dem Denkmalschutzgesetz wurden keine weiteren Bedenken vorgetragen.

Alle Stellungnahmen in ihrem genauen Wortlaut sowie das Prüfungsergebnis können der Anlage 2 entnommen werden.

Offenlegung

Am 31.08.2016 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr der Kreisstadt Unna den Beschluss gefasst, den Bebauungsplanentwurf öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB im Rahmen der öffentlichen Auslegung zu beteiligen. Zugleich wurde beschlossen, das Plangebiet geringfügig zu erweitern, um eine bessere Nutzung bzw. innere Erschließung der Industriegebietsflächen zu ermöglichen.

Der Beschluss zur Durchführung der Offenlegung wurde am 09.09.2016 bekannt gemacht.

Die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 erfolgte im Zeitraum vom 16.09.2016 bis zum 17.10.2016.

Die während der Offenlegung von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen sind wie folgt geprüft worden (s. Anlage 3, Stellungnahmen unter Nr. 1):

- 13 Träger öffentlicher Belange oder Nachbargemeinden haben eine schriftliche Stellungnahme abgegeben, haben aber keinerlei Bedenken geäußert oder Hinweise gegeben.

- Die folgenden 9 Behörden oder Träger öffentlicher Belange haben Hinweise gegeben, die entweder bereits im Bauleitplanverfahren berücksichtigt worden sind, die sich auch nachfolgende Genehmigungsverfahren beziehen oder die eine weitere Einbindung im Planverfahren einfordern: Eisenbahnbundesamt, Flughafen Dortmund GmbH, GASCADE Gastransport GmbH, Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen Autobahnniederlassung Hamm, LWL-Archäologie für Westfalen, Westnetz GmbH, Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, PLE-doc und Stadt Kamen.
- Der Kreis Unna hat die Änderung des Hinweises zur Niederschlagswasserbeseitigung nach dem Landeswassergesetz (E6, vorher E7) angeregt, daraufhin wurde die Drosselung des zulässigen Abflussvolumens auf nunmehr 5 l/s*ha reduziert. (anstatt auf 10 l/s*ha). Weiterhin wurden Erläuterungen, die sich auf ein späteres Baugenehmigungsverfahren beziehen, in die Begründung hinweislich aufgenommen.
- Der Anregung der Stadtwerke Unna, eine Fläche für Versorgungsanlagen zur Errichtung einer Trafostation festzusetzen wurde nicht gefolgt, da die Errichtung einer solchen Anlage auch innerhalb der festgesetzten Industriegebietsflächen zulässig ist und die genaue Nutzung des Industriegebietes noch nicht feststeht.
- RAG Aktiengesellschaft und Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie: Der Anregung der beiden Einwender, vollständig auf eine Kennzeichnung des Plangebietes gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB zu verzichten, wird nicht gefolgt. Die Bezirksregierung Arnsberg hat dargelegt, dass zwar mit Bodenbewegungen nicht mehr zu rechnen ist, aber eventuelle Auswirkungen durch einen späteren Anstieg von Grubenwasser nicht ausgeschlossen werden können. Daher wird vorsorglich die Kennzeichnung des Gebietes beibehalten. In die Begründung wird eine Klarstellung bezüglich der zu erwartenden möglichen Auswirkungen aufgenommen. Der im Rahmen der Offenlegung enthaltene Hinweis zu den Erlaubnisfeldern ist hingegen ersatzlos aufgrund der Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg gestrichen worden.
- Der Landesbetrieb Straßen NRW hat zum Bebauungsplan UN 87A keine Bedenken vorgebracht, hat jedoch weitere Verkehrsuntersuchungen bei Fortführung des Teilbaugebietes UN 87C angeregt. Die Bezirksregierung Arnsberg schließt sich den Ausführungen des Landesbetriebs an.
- Der Anregung der Kreispolizeibehörde, die tatsächliche Spitzenbelastung z. B. an Samstagen vor Weihnachten oder verkaufsoffenen Sonn- und Feiertagen zu untersuchen und für die Bauleitplanung zu berücksichtigen, wird nicht gefolgt

Im Rahmen der Offenlegung wurden insgesamt vier Stellungnahmen von Bürgern bzw. Betrieben abgegeben, die wie folgt geprüft worden sind (s. Anlage 3, Stellungnahmen unter Nr. 2):

- Den Anregungen der Flammenträume GmbH (einem Gewerbebetrieb, der im Kamen Karree bereits ansässig ist) kann nicht gefolgt werden. Es ist durch den Betrieb eine Erweiterung der Verkaufs- und Lagerflächen auf die im

Bebauungsplan Unna Nr. 87A festgesetzten Industriegebiete GI 3 und GI 4 erwünscht worden, die jedoch eine weitergehende Zulässigkeit von Einzelhandel erfordern würde. Weiterhin wurde die Verlegung der unterirdischen Leitung eingefordert, die jedoch im Bestand vorhanden ist.

- Der südlich des Hallohweges ansässige Landwirt hat die Erarbeitung einer Geruchsmissionsprognose zur Bestimmung der Vorbelastung des geplanten Industriegebietes eingefordert, da er angesichts des heranrückenden Industriegebietes Zweifel hinsichtlich des Bestandschutzes seiner Anlagen und zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten hat. Eine solche Prognose wurde im Rahmen der Planerarbeitung aufgrund der Abstände zwischen den Nutzungen und der Tatsache, dass es sich bei einem Industriegebiet nicht um eine besonders geschützte Nutzung hinsichtlich der Geruchsmissionen handelt, nicht für erforderlich gehalten. Auch aus dem Austausch mit dem Kreis Unna als Immissionschutzbehörde hat sich nichts anderes ergeben.
- Ein Bürger bezweifelte, dass die Verkehrszählung zu Stoßzeiten durchgeführt worden sei und dass daher die verkehrlichen Auswirkungen größer seien, als sich dies aus dem Gutachten ergeben würde. Diese Bedenken können auf der Basis des Verkehrsgutachtens, das Bestandteil der offengelegten Planunterlagen war, nicht geteilt werden.
- Die Kanzlei Lenz- und Johlen hat für die IKEA Verwaltungs-GmbH eine Stellungnahme eingereicht, in der die zutreffende Ermittlung der zukünftigen verkehrlichen Belastung bezweifelt wird. Auf der Basis des verwendeten Verkehrsgutachtens können die Bedenken jedoch nicht geteilt werden.

Die im Rahmen der Offenlegung ausgelegten Gutachten (Verkehrsgutachten, Artenschutzprüfung, Befreiungsantrag gesetzl. geschützte Biotope, Versickerungsgutachten, Bodenbeurteilung) können der Vorlage 706/16 Bebauungsplan UN 87 A Offenlegungsbeschluss entnommen werden.

Änderungen nach der Offenlegung

Aufgrund der Prüfung der im Rahmen der Offenlegung vorgebrachten Anregungen wird der Bebauungsplanentwurf in folgenden Punkten geändert:

- Der Hinweis E6 (E7 in der Entwurfsfassung) zur Niederschlagswasserbeseitigung nach dem Landeswasser-gesetz wird dahingehend geändert, dass das zulässige Abflussvolumen auf nunmehr 5 l/s*ha gedrosselt werden muss (anstatt auf 10 l/s*ha). Entsprechend wird die Erläuterung in Kapitel 5.6 angepasst und es werden weitergehende Erläuterungen zur Niederschlagswasserbeseitigung und zur Nachweispflicht im Genehmigungsverfahren aufgenommen.
- Der Hinweis E6 zu Erlaubnisfeldern des Bergbaus entfällt auf Anregung der Bezirksregierung Arnsberg.

Der Umweltbericht wird im Vergleich zur Fassung zur Offenlegung nicht geändert.

Die Prüfung der Anregungen führt somit lediglich zu einer redaktionellen Überarbeitung der Hinweise und zu einer Ergänzung der Begründung. Der Bebauungsplan

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Unna Nr. 87A "Interkommunales Gewerbegebiet Kamen/Unna, westliches Teilgebiet" einschließlich der Begründung und des Umweltberichts wird am 23.11.2017 durch den Rat der Kreisstadt Unna als Satzung beschlossen. Durch Bekanntmachung des Satzungsplans im Amtsblatt der Kreisstadt Unna wird der Bebauungsplan am 18.12.2017 rechtskräftig.

Umweltbelange

Nach § 2 (4) BauGB besteht die Pflicht, bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt und in einem Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, beschrieben und bewertet werden.

Die Flächen des Plangebietes werden heute überwiegend ackerbaulich genutzt. Es sind Biotopstrukturen vorhanden, die zum Teil als geschützter Landschaftsbestandteil (Streuobstwiese und Teich (auch gesetzlich geschütztes Biotop) ausgewiesen sind.

Im Folgenden werden die verbleibenden erheblichen planbedingten Auswirkungen als Ergebnis der schutzgutbezogenen Umweltprüfung dargestellt.

- Schutzgut Mensch: Es ist mit zusätzlichem (Schwerlast)verkehr im Plangebiet und im angrenzenden Raum durch Beschäftigtenverkehr, Anlieferung und Rangierbetrieb und den damit verbundenen Lärmbelastungen zu rechnen. Diese betreffen je nach Verkehrsrichtung auch das übergeordnete Straßensystem. Aus dem Gewerbelärm heraus sind aufgrund der Gliederung nach dem Abstandserlass keine erheblichen planbedingten Auswirkungen zu erwarten.
- Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: Im Plangebiet sind innerhalb der ausgeräumten Ackerfläche zwei geschützte Landschaftsbestandteile aufgeführt, die eine hohe biologische Wertigkeit aufweisen. Ihre Inanspruchnahme durch die Überplanung stellt eine erhebliche planbedingte Auswirkung dar, die jedoch durch die Anlegung von Ersatzgewässern bzw. Ersatzflächen ausgeglichen werden kann. Der planbedingte Eingriff in die Fläche durch die Schaffung einer Überbaubarkeit im Bereich der Industriegebiete und der Verkehrsfläche wird aufgrund der Größe als erheblich bewertet. Der Eingriff kann jedoch durch die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Aus der artenschutzrechtlichen Untersuchung haben sich erforderliche CEF-Maßnahmen ergeben, mit denen ausgeschlossen werden kann, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG berührt werden. Erhebliche planbedingte Auswirkungen sind auf die Tiere im Untersuchungsraum jedoch nicht zu erwarten.
- Schutzgut Boden: Als eine erhebliche Auswirkung des geplanten Bauvorhabens ist die Inanspruchnahme von gewachsenem Boden zu nennen. Durch die Überbauung mit Gebäuden und die Flächenversiegelung durch Verkehrs- und Lagerflächen gehen zahlreiche Funktionen des Bodens auf den betreffenden Flächen verloren. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes UN 87A liegen gemäß Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Unna Hinweise auf

Altlastenverdachtsflächen vor. Die Prüfergebnisse für den Bereich der analysierten Altablagerung zeigen, dass kein Sanierungserfordernis besteht. Auch sind keine offensichtlich schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3, 4 und 6 BBodSchG erkennbar.

- Schutzgut Wasser: Durch die Bodenversiegelung wird der Bodenwasserhaushalt in Richtung eines verminderten Feuchtegrades verändert, denn durch die Versiegelung der Oberfläche wird der charakteristische Verlauf von Wasserzufuhr zum Boden durch Niederschläge und Kondensation einerseits und Wasserverlusten aus dem Boden durch Verdunstungen andererseits gestört. Das vorhandene Kleingewässer wird durch die Überplanung in Anspruch genommen und es wird ein Ersatzgewässer angelegt. Die Auswirkungen auf das Kleingewässer sind als erheblich zu beurteilen.
- Schutzgut Klima und Luft: Die mit der Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplans verbundene großflächige Überbauung und Versiegelung von bislang unbebauten Ackerflächen führt zu einer negativen Veränderung des Kleinklimas im Untersuchungsraum, da bebaute Bereiche stärker zur Aufheizung geeignet sind als der Freiraum.
- Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter: Nach dem derzeitigen Informationsstand kann eine Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern in Form von Bodendenkmalen nicht ausgeschlossen werden. Mit der Festsetzung, dass auf allen Flächen innerhalb der Industriegebiete und der Verkehrsfläche vor Realisierung einer Bebauung eine qualifizierte Prospektion durchzuführen ist, kann jedoch eine erhebliche planbedingte Auswirkung ausgeschlossen werden.
- Wechselwirkungen: Relevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen führen, sind nicht feststellbar.

Die verbleibenden erheblichen Auswirkungen werden kompensiert, dabei wird auf das Bewertungsverfahren „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung“ (Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Mai 2000) zurückgegriffen. Das errechnete Defizit beträgt: 46.790 Biotopwertpunkte. Das verbleibende Defizit wird durch eine externe Kompensation über den Kompensationsflächenpool des Kreises Unna ausgeglichen. Die Abwicklung erfolgt auf der Basis der „Vereinbarung zum Management von Ausgleichsmaßnahmen“, die zwischen der Kreisstadt Unna und dem Kreis Unna geschlossen wurde.

Als Monitoringmaßnahmen sind über die laufende Auswertung von Hinweisen aus der Öffentlichkeit und von den Fachbehörden hinaus die Prüfung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen und Prüfung der Umsetzung der Pflanzmaßnahmen vorgesehen.