



**Rechtsgrundlagen**  
 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

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

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

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch § 90 Absatz 1 S. 2 der Landesbauordnung vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 1162)

**Planunterlagen**  
 Die Planunterlage entspricht den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990  
 Stand der Katasterkarte: 01.05.2018  
 Unna, den 05.12.2018  
 gez. *Mariefeld*  
 Kreisvermessungsdirektor

**Erarbeitung des Planentwurfes**  
 Dieser Bebauungsplan und die dazu gehörende Begründung wurden vom Bereich 3-61 - Bauleitplanung - der Kreisstadt Unna erarbeitet, die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.  
 Unna, den 10.12.2018  
 gez. *Barnickel*  
 Bereichsleitung

**Aufstellungsbeschluss**  
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am 20.06.2018 beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 i.V.m. § 13a BauGB aufzustellen.  
 Unna, den 07.12.2018  
 Der Bürgermeister, in Vertretung  
 gez. *Kutter*  
 Beigeordneter

**Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss**  
 Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 29.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Unna, den 07.12.2018  
 Der Bürgermeister, in Vertretung  
 gez. *Kutter*  
 Beigeordneter

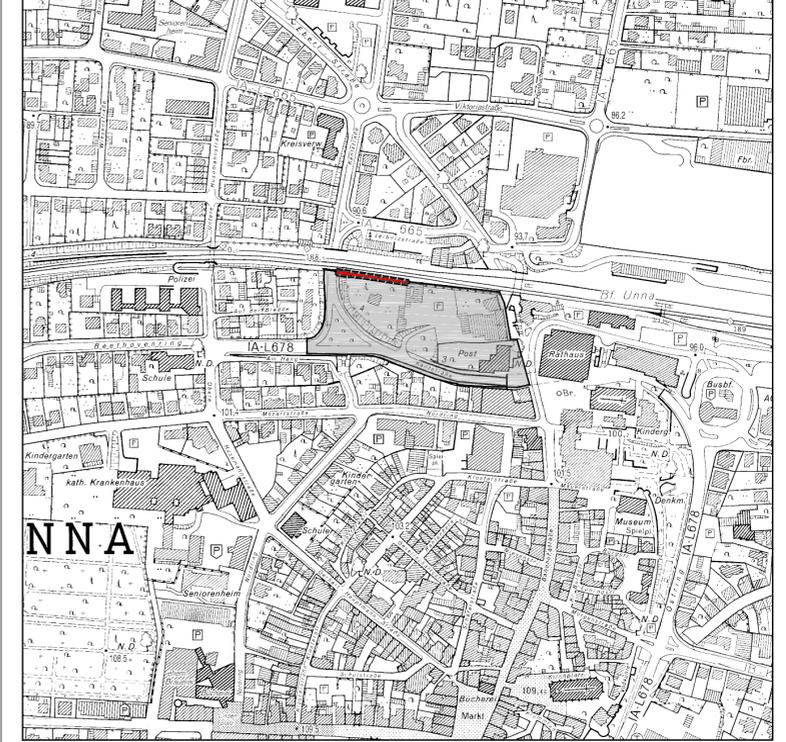
**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**  
 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in Form eines Planaushangs in der Zeit vom 10.07.2018 bis zum 24.07.2018  
 Unna, den 07.12.2018  
 Der Bürgermeister, in Vertretung  
 gez. *Kutter*  
 Beigeordneter

**Offenlegung**  
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am 20.06.2018 die öffentliche Auslegung dieses Plans einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.  
 Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat vom 10.08.2018 bis zum 14.09.2018 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.  
 Unna, den 07.12.2018  
 Der Bürgermeister, in Vertretung  
 gez. *Kutter*  
 Beigeordneter

**Satzungsbeschluss**  
 Der Rat der Kreisstadt Unna hat gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 31.10.2018 als Satzung beschlossen.  
 Unna, den 11.12.2018  
 gez. *Kolter*  
 Der Bürgermeister

**Bekanntmachung Satzungsbeschluss**  
 Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB am 14.12.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden.  
 Unna, den 19.12.2018  
 gez. *Kolter*  
 Der Bürgermeister

**ÜBERSICHTSPLAN M.= 1:5000**



**KREISSTADT UNNA**  
 BEBAUUNGSPLAN: UN-092  
 "Mühle/Bremme"  
 2. Änderung

M.= 1:250



# Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB  
zum

Bebauungsplan Unna Nr. 92 'Mühle Bremme',  
2. Änderung, der Kreisstadt Unna



Stadt Unna

Stand: 26.09.2018

Inhalt	Seite
<b>1 Lage im Raum und Nutzungsstruktur</b>	<b>3</b>
<b>2 Planungsanlaß, Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>3</b>
<b>3 Planungsvorgaben</b>	<b>4</b>
3.1 Übergeordnete Planungen	4
3.2 Örtliche Planungen	4
<b>4 Inhalt des Bebauungsplans</b>	<b>4</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung	4
<b>5. Umweltbelange</b>	<b>5</b>

## 1 Lage im Raum und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet befindet sich an der nördlichen Grenze des Areals der ehemaligen Mühle Bremme. Es wird nach Norden durch die Bahn abgegrenzt. Der schmale Grundstückstreifen wird und soll auch weiterhin zu Bahnzwecken genutzt werden (Bereich der errichteten Lärmschutzwand).

Der Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes UN 92 wird begrenzt:

- im Norden von den nördlichen Grenzen der Flurstücke 458 und 460, Flur 33, Gem. Unna,
- im Osten von der östlichen Grenze des Flurstücks 458, Flur 33, Gem. Unna,
- im Süden von den südlichen Grenzen der Flurstücke 458 und 460, Flur 33, Gem. Unna und
- im Westen von der westlichen Grenze des Flurstücks 460, Flur 33, Gem. Unna.

Der Bebauungsplan kann aufgrund der geringen Flächengröße und seiner Lage im bebauten Innenbereich im beschleunigten Verfahren im Sinne von § 13 a BauGB geändert werden. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht durchzuführen. Da sich an der Nutzung der Fläche nichts ändert, sind auch keine Umweltbelange berührt (z.B. Artenschutz). Die Öffentlichkeit soll durch einen Planaushang über die Ziele der Planung informiert werden, anschließend soll die öffentliche Auslegung durchgeführt werden.

## 2 Planungsanlaß, Ziele und Zwecke der Planung

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geänderte Nutzung eines schmalen Grundstückstreifens zu Bahnzwecken am nördlichen Rand der ehemaligen Mühle Bremme zu schaffen, ist der Bebauungsplan mit der Bezeichnung Unna Nr. 92 „Mühle Bremme“ zu ändern.

Der Bebauungsplan Unna Nr. 92 "Mühle Bremme" wurde vom Rat der Kreisstadt Unna 2003 als Satzung beschlossen und ist seitdem rechtskräftig. Mit diesem Beschluss sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Ergänzung der nördlichen Innenstadt und der Einzelhandelsentwicklung in diesem Bereich geschaffen worden.

Für den Bereich der ehemaligen Mühle Bremme ist im Bebauungsplan UN 92 eine Sondergebietsfestsetzung getroffen worden, was der damals geplanten Nutzung eines Einkaufszentrums entsprach. Zwischenzeitlich wurde an der nördlichen Grenze ein etwa ein Meter breiter Grundstückstreifen an die Deutsche Bahn AG ver-

kauff. Die Fläche wird von der Bahn aus bahnbetrieblichen Zwecken dauerhaft benötigt. Der Bebauungsplan dient der Sicherung des Bahnverkehrs.

Daher sollte die Art der zulässigen Nutzung in diesem Teilbereich von Sondergebiet in Bahnfläche geändert werden, was der heutigen Nutzung der Fläche auch entspricht. Die planungsrechtliche Sicherung zu Bahnzwecken ist im Zusammenhang mit der anstehenden Gesamtentwicklung ebenfalls ratsam.

### **3 Planungsvorgaben**

#### **3.1 Übergeordnete Planungen**

Das Gegenstromprinzip der rechtlichen Planungshierarchie erfordert die Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der übergeordneten Planungsebenen von der Raumordnung und Landesplanung bis zur Regionalplanung.

Als Ziel der Raumordnung und Landesplanung ist im Gebietsentwicklungsplan die Entwicklung und Stärkung Unnas als Mittelzentrum formuliert. Die Kernstadt ist als Siedlungsschwerpunkt dargestellt. Im Entwurf zum neuen GEP ist Unna als 'allgemeiner Wohnsiedlungsbereich' dargestellt, der durch 'mittelzentrale Funktionen' gestärkt werden soll. Der Bebauungsplan UN 92 verfolgt dieses Ziel, indem er die Errichtung eines Einkaufszentrums vorbereitet, das die Infrastruktur der Stadt an zentraler Stelle in der Innenstadt ergänzen und stärken soll.

Die geplante Änderung ändert nichts an der Zielrichtung des Ursprungsplans UN 92.

Mittlerweile hat sich ein Investor zum Bau eines Einkaufszentrums gefunden, der die geplanten Ziele realisieren will.

#### **3.2 Örtliche Planungen**

##### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Kreisstadt Unna stellt den Änderungsbereich als Sonderbaufläche dar. Der FNP ist im Wege der Berichtigung in eine Verkehrsfläche für die Bahn anzupassen.

### **4 Inhalt des Bebauungsplans**

#### **Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der bestehenden und geplanten Nutzung wird das Plangebiet als Verkehrsfläche für die Bahn/Bahnanlagen gem. § 9 (1) Nr. 6.5 und (6) BauNVO festgesetzt.

## 5. Umweltbelange

Die als Bahnfläche festgesetzte Fläche wird von der Bahn aus bahnbetrieblichen Zwecken dauerhaft benötigt und auch bereits so genutzt. Der Bebauungsplan ändert nur die Art der zulässigen Nutzung in diesem Teilbereich von Sondergebiet in Bahnfläche, was der heutigen Nutzung der Fläche auch entspricht.

Faktisch gesehen sind keine umweltrelevanten Auswirkungen durch die Umwidmung des einen Meter breiten Geländestreifens in Fläche für die Bahn zu befürchten. Eine artenschutzrechtliche Prüfung ist daher nicht notwendig.