

Rechtsgrundlage
 Gemeindecodierung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666, SGV. NRW. S. 2023), in dem bei Beschlussfassung gültigen Wortlaut.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung)
 -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), in dem bei Beschlussfassung gültigen Wortlaut.

Planzeichenverordnung (PlanZV-90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Neufassung der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256)

Planunterlagen
 Die Planunterlagen entsprechen den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

Stand der Katasterkarte: Mai 2002
 Unna, den 24.04.2003

Ross
 Kreisvermessungsdirektor

Erarbeitung des Planentwurfes
 Dieser Bebauungsplan und die dazu gehörende Begründung wurden vom Stadtplanungsamt Unna aufgestellt, die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Leipski
 Der Bürgermeister

Frühzeitige Bürgerbeteiligung
 Die öffentliche Unterrichtung, Anhörung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in einer Bürgerversammlung am 27.02.2002.

Weidner
 Der Bürgermeister

Offenlegung
 Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat nach Billigung durch den ASE der Stadt Unna am 24.04.2002 in der Zeit vom 15.05.2002 bis einschließlich zum 17.06.2002 öffentlich ausliegen gem. § 3(2) BauGB. Eine erneute öffentliche Auslegung erfolgte im Rahmen eines vereinfachten Änderungsverfahrens gem. § 13 BauGB in der Zeit vom 09.12.2002 bis zum 23.12.2002.

Weidner
 Der Bürgermeister

Bestandteile dieses Planes sind
 1. Textliche Festsetzungen
 2. Hinweise
 3. Gestalterische Festsetzungen gem. Landesbauordnung NW
 4. Begründung gem. § 9(8) BauGB
 5. Eigentümerverzeichnis
 6. Schalltechnisches Gutachten
 7. Begründungsplan

Aufstellungsbeschluss
 Die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde vom ASE der Stadt Unna am 14.05.1998 beschlossen.
 Unna, den 14.07.2003

Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss
 Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 18.05.1998.
 Unna, den 14.07.2003

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Stadt Unna hat gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 26.02.2003 als Satzung beschlossen.
 Unna, den 14.07.2003

Bekanntmachung Satzungsbeschluss
 Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 10(3) BauGB am 03.07.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden.
 Unna, den 14.07.2003

1. Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

- SO** Sonstige Sondergebiete
 Zweckbestimmung Einkaufszentrum (§ 11 BauNVO)
 i. V. m. textl. Festsetzung Nr. 1.1-1.4
- MK** Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
 i. V. m. textl. Festsetzung Nr. 1.5

2. Fläche für Gemeinbedarf
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- 1** Fläche für Gemeinbedarf
- Post** Zweckbestimmung Post

3. Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)
 siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

- II - III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GRZ 0,4** Grundflächenzahl
- GFZ 1,8** Geschossflächenzahl
- GH 14 m** Gebäudehöhe als Höchstmaß

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze**
- Baulinie**

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

- Straßenbegrenzungslinie**
- Verkehrsflächen**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- Bus F + R** Zweckbestimmung: ÖPNV-Busverkehr/Fuß- u. Radweg Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 und Abs. 6 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

- 1** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1** Bezugspunkt in N.N. für die Gebäudehöhe
- 1** Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB) i. V. m. textl. Festsetzung Nr. 3
- 1** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7. Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB

- D** Baudenkmal
- ND** Naturdenkmal

8. Nachrichtliche Darstellung

- 1** geplante Verkehrsführung

Hinweise
 1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzel- und Mehrfachgräben und Verankerungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus bodenschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Unna als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Amt für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, unverzögert He drücklich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls dies nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Land-schaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).
 2. Sofern für die Erstellung von baulichen Anlagen das Grundwasser abgesenkt werden muss, ist dies nur während der Bauphase zulässig. Die Errichtung einer dauerhaften funktionstüchtigen Wasserhaltungsanlage zur Absenkung und Ableitung von Grundwasser ist nicht gestattet (vgl. § 1a WHG). Kellerräume sollten - sofern die Sohle unter dem Grundwasserspiegel vorgesehen ist - wasserdicht ausgebildet werden.
 3. Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich in unmittelbarer Nähe des Verkehrslandeplatzes Dortmund-Wickede. Mit Lärm Auswirkungen ist zu rechnen. Für die Luftfahrtbehörde gibt es keine rechtliche Handhabe, in irgendeiner Form gegen beanstandete Lärm Auswirkungen gegen den Flugbetrieb tätig zu werden.
 4. Bezüglich der in der Nähe der Bahnanlagen zu erwartenden Erschütterungsimmissionen wird auf die Bestimmungen des Bundes- und Landesimmissionsschutzgesetzes verwiesen, sowie auf den Erlass "Messung, Beurteilung und Verminderung von Erschütterungsimmissionen (Ministerialblatt NW Nr. 73, 19.12.97) mit den darin zitierten Normen.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1, 7 BauNVO

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO)
 Im sonstigen Sondergebiet gem. § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" sind Läden, Büroutnutzungen und gastronomische Nutzungen zulässig. Ergänzend sind Nutzungen aus dem Entertainment- und Wellness-Bereich (Tanzlokal, Fitnesscenter u. a.) im untergeordneten Rahmen zulässig. Nicht zulässig sind Saunapools, Spielhallen und Peep-Shows sowie Wohnungen mit Ausnahme von Wohnungen für Betreiber und Hausmeister oder Wachpersonal und von Wohnungen im Denkmal Bahnhofstr. 50.

1.2 Festsetzung der Verkaufsflächenobergrenze
 Für die Einzelhandelsnutzung wird eine Verkaufsflächenobergrenze von 6.850 qm festgesetzt. Eine geringfügige Überschreitung der Verkaufsflächenobergrenze um bis zu 10 % kann gem. § 31 (1) zugelassen werden, wenn durch ein verkehrstechnisches Gutachten nachgewiesen wird, dass die Leistungsfähigkeit der Verkehrsanbindung gewährleistet ist. Die Verkaufsfläche von 6.850 qm teilt sich auf in 5.000 qm Verkaufsfläche im Non-Food-Bereich auf die gem. textl. Festsetzung 1.1.2 definierten Sortimenten, sowie in 1.850 qm für einen SB-Markt als Vollsortimenter einschließlich Getränkemarkt gem. den in textl. Festsetzung 1.1.2 definierten Sortimenten. Verschiebungen zwischen dem Food- und dem Non-Food-Bereich sind in kleinerem Umfang möglich (bis zu 10 %).

1.3 Gliederung nach Einzelhandelsortimenten

1.3.1 Non-Food-Bereich

- Den Sortimenten der Verkaufsfläche im Non-Food-Bereich sind folgende Warenbereiche (WB) gem. Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik, Ausgabe 1978, zuzuordnen:
- WB 15-18 Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel
 - WB 19 Haus-, Tisch- und Bettwäsche, Bettwaren
 - WB 20 Heimtextilien
 - WB 21 Bodenbeläge
 - WB 22 Meterware für Bekleidung
 - WB 23-26 Oberbekleidung, Säuglingsbekleidung und -artikel
 - WB 27 Wäsche, Miederwaren
 - WB 28 Kurzwaren, Handarbeiten
 - WB 29 Strumpfwaren, Bekleidungszubehör, Schirme, Stöcke
 - WB 30 Pelzwaren
 - WB 31-33 Schuhe, Schuhzubehör
 - WB 34 Leder- und Täschnerwaren
 - WB 35 Bilderrahmen, Devotionalien, Raucherartikel u.a. Galanteriewaren
 - WB 36 Sportbekleidung, Sportschuhe
 - WB 37 Rundfunk-, Fernseh- und phonotechnische Geräte (incl. Zubehör)
 - WB 38 Geräte und Einrichtungen zur Elektrizitätserzeugung, Elektrotechnische Erzeugnisse, Leuchten, Lampen
 - WB 39 Foto- und Kinogeräte
 - WB 40 Feinmechanische und optische Erzeugnisse
 - WB 41 Uhren
 - WB 42 Schmuck, Gold- und Silberschmiedearbeiten, Edelsteine
 - WB 43 Spielwaren, Fest- und Scherzartikel
 - WB 44 Musikinstrumente, Musikalien
 - WB 45 Kunstgegenstände, Sammlungsstücke, Antiquitäten
 - WB 46 Holz-, Korb-, Kork-, Flecht-, Schnitz- und Formstoffwaren, Kinderwagen
 - WB 51-57 Papier, Pappe, Papierwaren, Schreib- und Zeichen-, Künstler-, Bürobedarf, Druckerzeugnisse
 - WB 58 Büromaschinen, Computer, Büromöbel
 - WB 59 Werkzeuge
 - WB 60 Maschinen- und Präzisionswerkzeuge
 - WB 61 Beschläge und Schösser, Eisenkürzwaren
 - WB 62 Garten-, Landwirtschafts- und Forstwirtschaftsgeräte
 - WB 63 Spielgeräte, Campingartikel, Sportartikel, Handelswaren, Bastelsätze
 - WB 64 Tafel-, Küchen- und Haushaltsgeräte (Haushaltswaren, Porzellan, Keramik, Glaswaren, Bestecke)
 - WB 65 Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefrieremöbel, Wasch- und Geschirrmaschinen für den Haushalt
 - WB 66 Klebstoffe, Klebemörtel, Bodenspachtel, Tapetenrennmittel
 - WB 67 Lacke und Lackfarben
 - WB 73 Sonstige Anstrichstoffe, Malerpinsel und Bürsten
 - WB 74 Tapeten
 - WB 75 Werkzeug-, Bau-, Textil- und Nähmaschinen
 - WB 76 Maschinen
 - WB 77 Technischer Spezialbedarf verschiedener Wirtschaftszweige, Verpackungsmittel
 - WB 78 Sonstiger technischer Bedarf, chemisch-technische Erzeugnisse

- WB 85 Orthopädische und medizinische Erzeugnisse, Dentalbedarf, Laborgeräte, Krankenpflegeartikel
- WB 87 Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse
- WB 96 Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere
- WB 97 Pflanzen

1.3.2 Food-Bereich
 Den Sortimenten der Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich-Bereich sind folgende Warenbereiche (WB) gem. Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik, Ausgabe 1978, zuzuordnen:
 WB 00-13 Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
 WB 15-18 Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel

1.4 Ausschluss eines SB-Warenhauses
 Der Betrieb eines SB-Warenhauses/SB-Verbrauchermarktes ist ausgeschlossen. Ein SB-Warenhaus wird definiert als ein Einzelhandelsgeschäft mit mehr als 2.500 qm Verkaufsfläche, welches ein umfangreiches Angebot an Food- und Non-Food-Artikeln zum Selbstbedienungskauf anbietet.

1.5 Kerngebiet (MK)
 In dem mit MK gekennzeichneten Gebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, sowie Vergnügungsstätten wie Bordelle und Spielhallen gem. § 8 (3) 2. BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21 BauNVO

2.1 Gebäudehöhe
 Der Bezugspunkt für die mit GH festgesetzte Höhenbegrenzung von maximal 12 m ist die durch Planeintrag an der Bahnhofstraße gekennzeichnete Höhe von 97,4 m in N.N. über Meeresspiegel.

2.2 Geschossflächenzahl gem. §§ 17, 20, 21a BauNVO
 Im Kerngebiet wird die max. zulässige Geschossflächenzahl mit 1,6 festgesetzt.

3. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (gem. § 9 (1) Nr. 24 und (4) BauGB)
 Bereits heute ist der Geltungsbereich durch Straßenlärm des Verkehrsringes und der Bahntrasse erheblich vorbelastet. Zum Schutz vor Lärmeinwirkung durch den Straßen- und Bahnverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Für die entsprechend gekennzeichneten Fassaden werden Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt.

Kennzeichnung	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürräume und ähnliches
◇	bis 55	30	—
◇	56 - 60	30	30
◇	61 - 65	35	30
◇	66 - 70	40	35
◇	71 - 75	45	40
◇	76 - 80	50	45

Das resultierende Schalldämmmaß wird in der Regel durch den Einbau von Fenstern mit der entsprechenden Schallschutzklasse (bewertetes Schalldämmmaß gemäß VDI-Richtlinie 2719, Teil 3) erreicht. Bei der Anordnung der Lüftungseinrichtungen/Rollädenkästen ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R'wres zu berücksichtigen.

erforderliches R'wres des Außenbauteils in dB	erforderliches Schalldämmmaß der Fenster in dB	Schallschutzklasse
30	25	1
35	30	2
40	35	3
45	40	4
50	45	5

ÜBERSICHTSPLAN M.=1:5000



STADT UNNA

BEBAUUNGSPLAN: UN 92 "Mühle/Bremme"

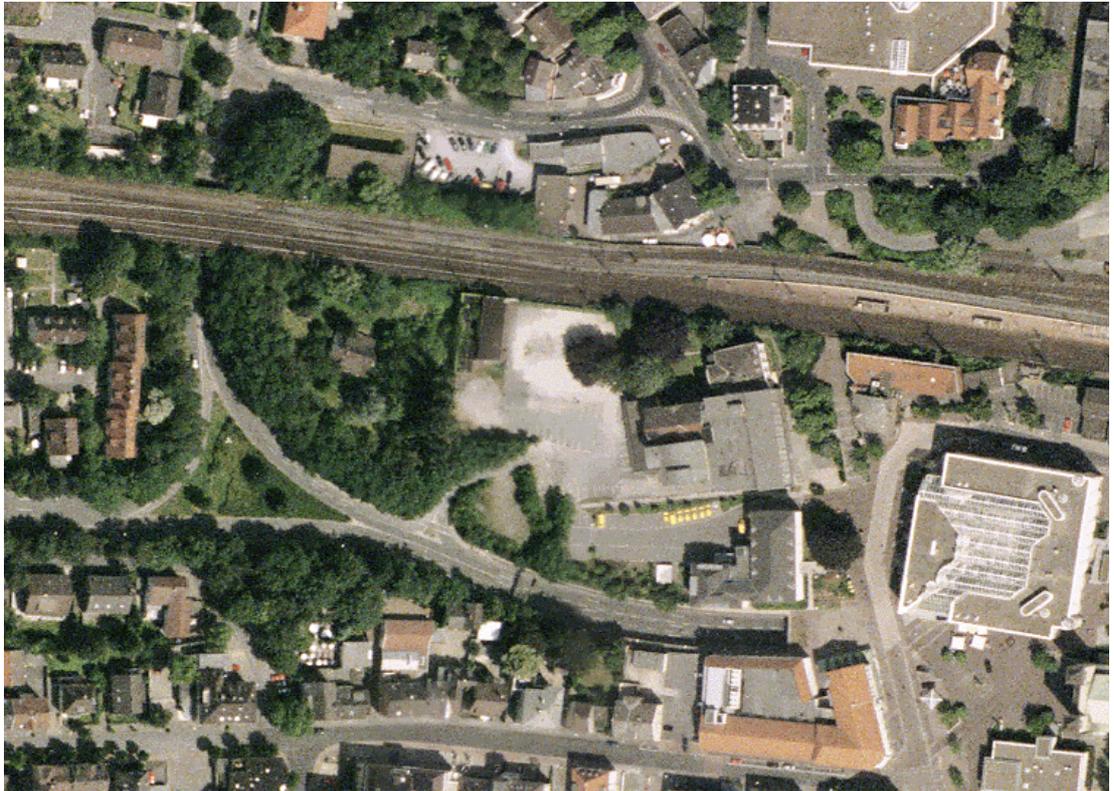
M.=1:1000



Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB
zum

Bebauungsplan Unna Nr. 92 'Mühle Bremme'
der Stadt Unna



Stadt Unna

Stand: 06.11.2002

Inhalt	Seite
1 Lage im Raum und Nutzungsstruktur	3
2 Planungsanlaß, Ziele und Zwecke der Planung	4
3 Planungsvorgaben	6
3.1 Übergeordnete Planungen	6
3.2 Örtliche Planungen	6
4 Planungsgrundlagen	8
4.1 Nutzungskonzept	8
4.2 Bebauungsstruktur	10
4.3 Stadträumliche Einbindung	10
4.4 Verkehr	11
4.5 Freiflächenstruktur	15
4.6 Naturräumliche Einbindung und Topographie	15
5 Inhalt des Bebauungsplans	16
5.1 Art der baulichen Nutzung	16
5.2 Maß der baulichen Nutzung	18
5.3 Bauweise	19
5.4 Verkehr	19
6 Örtliche Bauvorschriften	20
7 Umweltschutzbelange	20
7.1 Naturschutzrechtlicher Ausgleich und Ersatz	20
7.2 Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung	21
7.3 Altlasten	21
7.4 Immissionsschutz	21
8 Technische Infrastruktur	23
9 Denkmalschutz und Denkmalpflege	23
10 Auswirkungen des Bebauungsplanes	24
11 Bodenordnung	24
12 Kosten	24
Textliche Festsetzungen	25

1 Lage im Raum und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtgröße von ca. 23.400 m² und stellt derzeit mit den angrenzenden zentralen Nutzungen wie Rathaus, Hotel, Bahnhof usw. die nördliche Grenze des Zentrums von Unna dar.

Der Planbereich wird begrenzt im:

- im Süden und Westen von der Kantstraße (B233),
- im Westen von der Kantstraße (B233) bzw. dem Beethovenring,
- im Osten von der Bahnhofstraße (Fußgängerzone),
- im Norden von der Bahnlinie Unna-Hagen.

Die derzeitige, sehr heterogene Nutzung des Planungsgebietes besteht aus der für die Post zu sichernden Fläche, dem historischen Gebäude der Mühle-Bremme mit vorgelagertem Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäude aus den 60er Jahren, einer denkmalwerten Villa aus der Gründerzeit, einem Wohngebäude sowie dem großen Teilbereich einer öffentlichen Stellplatzanlage. Die alte Mühle ist mit ihrer imposanten Höhe ein prägender Bestandteil im Stadtbild und wird von der Unteren Denkmalbehörde als erhaltenswert, aber nicht als denkmalwert eingestuft. Das zum öffentlichen Raum der Bahnhofstraße hin wirkende Postgebäude ist als Baudenkmal geschützt und in der Vergangenheit bereits gestalterisch sensibel erweitert worden.

Das ebenfalls zur Bahnhofstraße hin orientierte Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäude der Mühle dagegen spiegelt den Zeitgeist der 60er Jahre wider und wird den heutigen Ansprüchen an Raumwirkung nicht mehr gerecht. Das Niveau des zuletzt dort angesiedelten Einzelhandels entspricht seit Jahren nicht mehr der Lagegunst. Der häufige Mieterwechsel der relativ kleinen Fläche für Einzelhandel lässt vermuten, dass dieser Bereich auf Grund seiner Stadtbildwirkung und der unklaren Wegführung zwischen Grundstück und Bahnhofstraße nicht von den Kunden akzeptiert wird. Unmittelbar im Anschluss zur Bahn gelegen befindet sich die ehemalige Villa des Gründers der Mühle, Carl Bremme, die an dieser Stelle noch an den alten Verlauf der Bahnhofstraße bzw. Kaiserstraße erinnert und heute als Büro genutzt wird.

Die ca. 90 Stellplätze auf dem Gelände stellen derzeit eine wichtige Parkmöglichkeit in dieser zentralen Lage in fußläufiger Entfernung zu den kerngebietstypischen Nutzungen und insbesondere dem Einzelhandel des nördlichen Zentrums dar. In dieser zentralen Lage wird eine Fläche mit der vorgenannten Nutzung als mindergenutzt eingeschätzt, da sie als Kerngebietserweiterung wesentlich ökonomischer genutzt werden könnte, ohne die Parkplatzsituation zu beeinträchtigen.

Das Wohnhaus im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich in einem großzügigen Garten.

Unter Berücksichtigung aller Restriktionen ist die Baureifmachung des Grundstückes als schwierig einzustufen. Ein betriebswirtschaftliches Nutzungskonzept scheint nach allen Voruntersuchungen nur möglich zu sein, wenn der überwiegende Gebäudebestand abgerissen wird.

2 Planungsanlaß, Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet liegt seit Jahren als zentrale Fläche mindergenutzt am nördlichen Rand der Innenstadt. Geprägt ist das unmittelbare Umfeld durch zentrale Nutzungen wie Rathaus, Post und verschiedene Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen.

Der Bebauungsplanentwurf Unna Nr. 64 'Mühle-Bremme' mit Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 1988 wurde nicht fortgeführt, da u. a. private Bauabsichten nicht mit den Entwicklungszielen der Stadt abzustimmen waren. Der Rat der Stadt Unna hat im Oktober 1998 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplan UN 92 gefasst, der den Geltungsbereich des B-Plans UN 64 vollständig überdeckt und diesen ersetzen soll. Am 26. Februar 1999 wurde zusätzlich eine Veränderungssperre für diesen Bebauungsplanbereich beschlossen, da konkrete Vorlagen, die nicht den im folgenden näher erläuterten städtischen Zielen zur Entwicklung dieser hochwertigen Fläche entsprachen.

Die Phase seit der Veränderungssperre ist genutzt worden, um die Entwicklungsziele auf Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit hin zu überprüfen. Mit einer Untersuchung zur zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Unna wurde 1998 das Büro Danneberg beauftragt. Im Ergebnis wird das Planungsgebiet im Zusammenhang mit der gleichzeitigen Entwicklung des Harger Zentrums und der Fläche Westebbe & Weispfennig als potentielle nördliche Innenstadterweiterung gesehen, die zugleich eine innenstadtverträgliche Einzelhandelsentwicklung ermöglicht und eine gewisse Magnetwirkung auslösen soll. Weiterhin sind in dem Einzelhandelsgutachten Größenordnungen zu Verkaufsflächen und zentrumsergänzenden Sortimenten für diese nördliche Innenstadtfläche empfohlen worden. Auf Grundlage dieser Angaben und Empfehlungen soll der vorhandene Einzelhandel der Innenstadt ergänzt und gleichzeitig durch weitere Kaufkraftbindung gestärkt werden.

Vor dem Hintergrund der weiteren Einzelhandelsprojekte der Stadt Unna kann nunmehr eine eindeutige Aussage zur künftigen Gestaltung und Nutzung dieses Planbereiches getroffen werden.

Mit diesem Bebauungsplan soll der geänderten stadtstrukturellen Situation mit Erweiterung des Zentrums in nördlicher Richtung Rechnung getragen werden. Planungen auf der nördlichen Seite der Bahnlinie, die Umstrukturierung des Harger Zentrums, die Bahnhofsumfeldgestaltung sowie die bauliche Nutzung der Fläche Mühle Bremme bilden einen Gesamtzusammenhang, der die nördliche Innenstadt deutlich aufwerten wird. Aus dieser Gesamtbetrachtung sind stadtentwicklungspoli-

tische Ziele formuliert worden, die das zentrenverträgliche Nebeneinander verschiedener Nutzungen ermöglichen sollen.

Der Rat der Stadt Unna hat im Dezember 1998 auf der Grundlage des Arbeitsergebnisses des „Runden Tisches“ den Entwicklungsrahmen für den Standort Mühle Bremme festgelegt. Der ASE hat in seiner Sitzung am 17.04.01 mit Vorlage 753/01 das Bebauungs- und Nutzungskonzept der Hild-Immobiliengruppe, die auf dem Standort ein Einkaufszentrum errichten will, für die weitere Projektentwicklung gebilligt. Dieses Konzept geht von einer Verkaufsfläche von rund 6.500 m² aus mit einem innenstadttypischen Einzelhandelsmix, ergänzt um Büronutzung, Fitnesscenter und Tanzgastronomie. Das Lebensmittelangebot mit ca. 1.850 m² VK weicht zwar von der bislang empfohlenen Größenordnung ab. Das Gesamtkonzept wurde jedoch in der Sitzung des Runden Tisches am 09.03.01 und des Arbeitskreises Einzelhandel am 14.03.01 positiv bewertet und zur Umsetzung empfohlen. Dieser Empfehlung ist der ASE mit dem o.g. Beschluss gefolgt. Es liegt eine Bauvoranfrage mit Datum vom 13.07.01 für das Bauvorhaben vor.

Im Rahmen der weiteren Konkretisierung des Projektes haben sich gegenüber dem der Vorlage 753/01 zugrundeliegenden Konzept kleinere Veränderungen bzgl. der Gebäudegestalt ergeben. Städtebaulich betrachtet fügt sich das Projekt mit seinem Volumen in die Höhenentwicklung der historischen, erhaltenswerten Gebäude Post und Fabrikantenvilla zur Bahnhofstraße hin ein. Der geplante Neubau verfügt über eine Bruttogeschossfläche von ca. 16.000 m² (ohne Parkhaus). Das im westlichen Bereich der Fläche vorgesehene Parkhaus hat etwa 500 Stellplätze und soll u. a. die vorhandenen öffentlichen Stellplätze ersetzen. Die Erstellung einer leistungsfähigen und gesicherten Erschließung des Gebietes soll ergänzend über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gesichert werden, in dem sich der Investor zur Durchführung aller notwendigen Baumaßnahmen zur Herstellung der Verkehrsanbindung an die Kantstraße verpflichtet. Dies ist zugleich Voraussetzung für die positive Bescheidung der o.g. Bauvoranfrage.

Die Ziele des Bebauungsplans lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Innenstadtgerechte Entwicklung einer bislang mindergenutzten Fläche in zentraler Lage,
- Aufwertung des weiteren Bahnhofsumfeldes,
- Attraktivierung der Verbindungsachse zwischen dem bestehenden Zentrum und der künftigen nördlichen Innenstadterweiterung,
- Entwicklung des nördlichen Zentrums zu einem vielfältigen und lebendigen Quartier,
- Stärkung der vorhandenen Infrastruktur,
- Einbindung der vorhandenen alten Bausubstanz in den Gesamtzusammenhang.

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 Standortvoraussetzungen hierfür sind an dieser Stelle denkbar günstig. Das Gelände kann direkt an den Verkehrsring der Innenstadt angeschlossen werden, befindet sich unmittelbar im Bereich der stark frequentierten nördlichen Fußgängerzone (Königsborner Tor/Rathaus/Post), sowie am Bahnhof und am S-Bahnhaltepunkt Unna-Mitte.

Die vorgesehene Verkaufsfläche und Nutzungsmischung, die unter Punkt 4.1 näher beschrieben wird, sind im Rahmen des Runden Tisches Einzelhandel mit Vertretern der Bezirksregierung, der IHK, des Einzelhandelsverbandes, der Verwaltung und dem Gutachter abgestimmt und als zentrumsverträglich ermittelt worden. Mit den von ihm entwickelten Empfehlungen zur Größenordnung und Sortimentsstruktur der Einzelhandelsansiedlung liegt ein tragfähiges Konzept vor, das sich als Magnet für den Einzelhandel der gesamten Innenstadt auswirken kann.

3.2 Örtliche Planungen

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Unna ist derzeit im Neuaufstellungsverfahren. Der Planungsbereich ist im gültigen FNP als gemischt zu nutzende Fläche dargestellt. Im Rahmen der B-Plan-Aufstellung könnte hieraus ein Kerngebiet entwickelt werden. Die Errichtung eines Einkaufszentrums wäre zwar auch in einem Kerngebiet möglich, nicht aber die beabsichtigte Begrenzung der Verkaufsfläche und der Sortimente. Dies ist nur in einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Einkaufszentrum' festzusetzen. Der Flächennutzungsplan soll diesbezüglich im laufenden Neuaufstellungsverfahren angepasst werden. Das Plangebiet ist im neuen FNP demnach als Sonderbaufläche darzustellen, was jedoch nichts an der inhaltlichen Zielsetzung zur Entwicklung des Plangebiets ändert. Neben der Ladennutzung sollen auch andere kerngebietstypische Nutzungen zulässig sein, wie z. B. Büros/Dienstleistungen, Gastronomie, Freizeit-/ Sporteinrichtungen, Diskothek (vgl. Kap. 4.1). Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für die Post ist im gültigen FNP durch eine entsprechende Darstellung ebenfalls vorbereitet.

Es ist damit zu rechnen, dass das Bebauungsplanverfahren schneller abgeschlossen werden kann als das Verfahren zur Neuaufstellung des FNP, was im Hinblick auf die auslaufende Veränderungssperre zum Bebauungsplan und aufgrund zurückgestellter Baugesuche auch geboten ist. Nach dem Stand der bisherigen Planungsarbeiten zum FNP ist anzunehmen, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird und die Errichtung eines Einkaufszentrums an dieser Stelle inhaltlich auch bereits den o. g. Zielen und Darstellungen des rechtskräftigen FNP entspricht (§ 8 Abs. 3 u. 4 BauGB).

Bebauungspläne

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Unna Nr. 64 'Hauptpost/Bremme-Mühle' ist nach der Abwägung (1993) auf Grund geänderter Nutzungsansprüche der Investorensseite, die nicht mit zuvor beschriebenen Zielen der Stadt Unna in Einklang gebracht werden konnten, nicht weiter geführt worden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans UN 64 wird durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan UN Nr. 92, der sich in Hinblick auf die Planinhalte wesentlich von dem vorherigen Bebauungsplanentwurf unterscheidet, vollständig überlagert. Mit Rechtskraft des B-Plans UN 92 wird gleichzeitig das Verfahren zur Aufstellung des B-Plans UN 64 eingestellt. Aus dem Entwurf zum B-Plan UN Nr. 64 ist lediglich zur Sicherung des Poststandortes in der Innenstadt die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Post übernommen worden sowie die Festsetzung eines zugehörigen Baufensters und eines Fuß- und Radwegs parallel zum Ringtunnel. Änderungen ergeben sich bei der Zufahrt zur Post, die entsprechend der geplanten zukünftigen inneren Erschließung festgesetzt wird, den Baugebieten sowie dem Geltungsbereich. Die im neu aufzustellenden Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete (Sonstiges Sondergebiet) sind auf das vorliegende Nutzungskonzept zur Einzelhandelsentwicklung abgestimmt. Der Geltungsbereich wurde geändert bzw. um die öffentlichen Verkehrsflächen der Kantstraße erweitert, um die Anbindung der Fläche an das übergeordnete Straßennetz zu klären und abzusichern. Ferner sind immissionsschutzrechtliche Erfordernisse in den Bebauungsplan eingearbeitet worden.

Der aufzustellende Bebauungsplan Unna Nr. 73 "Viktoriastraße/Höingstraße", der die planungsrechtlichen Grundlagen für die bauliche Entwicklung der Fläche Westebbe & Weispfennig nördlich der Bahn schaffen soll, wirkt sich mit der geplanten Änderung/Erweiterung des Fußgängertunnels Königsborner Tor auf die vorliegende Planung nicht aus. Die Erweiterung des Königsborner Tores als Teil der künftigen Platzsituation vor dem Harger Zentrum, liegt zur Sicherung der Gesamtmaßnahme innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Unna Nr. 73. Die Plangrenzen des neu aufzustellenden Bebauungsplanes UN Nr. 92 sind nach dem Aufstellungsbeschluss entsprechend angepasst worden.

4 Planungsgrundlagen

4.1 Nutzungskonzept

Um die Ziele der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung der Stadt Unna festzulegen, ist im Auftrag der Stadt ein Gutachten von ish/Dr. Danneberg erarbeitet worden, das im Rahmen des Runden Tisches Einzelhandel mit Vertretern der Bezirksregierung, der IHK, des Einzelhandelsverbandes und der Verwaltung abgestimmt wurde. Die Empfehlungen aus diesem Gutachten hinsichtlich der Verteilung der Sortimentsstrukturen auf die potentiellen Standorte für eine Einzelhandelsentwicklung, sowie den jeweiligen zentrumsverträglichen Größenordnungen der Verkaufsflächen, sind im Dezember 1999 vom Rat der Stadt Unna beschlossen worden.

Die Grundlagenermittlung des Einzelhandelsgutachtens (ish/Dr. Danneberg & Partner, 1998) zeigt anhand verschiedener Kriterien den Bedarf an zusätzlicher Einzelhandelsentwicklung auf, der erforderlich ist, um ein existenzfähiges Gleichgewicht im Verhältnis zur Größe der Stadt sowie der Anzahl der Bewohner zu gewährleisten. Im Verhältnis zu vergleichbaren Städten ergibt sich für die Stadt Unna mit 1.692,4 m² pro 1.000 Einwohner bezogen auf innenstadtrelevante Sortimente ein weit unterdurchschnittlicher Wert der Verkaufsflächenausstattung.

Eine deutliche Stagnation der Verkaufsflächenentwicklung war bei Gütergruppen des mittelfristigen Bedarfs festzustellen. Bei den Branchengruppen des langfristigen Bedarfs fand mit Ausnahme der Gruppe Radio, TV, Elektrowaren mit deutlicher Verringerung der Verkaufsfläche eine eher geringfügige Reduktion statt.

Dem Bestand an Verkaufsflächen für alle Bedarfsstufen in Unna-Mitte mit 94.810m² steht ein prognostizierter Bedarf von 116.190 m² gegenüber. Die Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen innerhalb dieses Saldos und mit den empfohlenen Branchengruppen ergänzt und sichert den vorhandenen Einzelhandel. Der prognostizierte Mehrbedarf von ca. 21.380 m² soll im Hinblick auf eine gesamtstädtisch verträgliche Einzelhandels- und Stadtentwicklung auf die drei Standorte Real, Westebbe & Weispfennig und Mühle Bremme sowie auf kleinteilige Zuwächse in den vorhandenen Geschäftslagen ausgewogen verteilt werden. Vor diesem Hintergrund hat der Ausschuss für Stadtentwicklung mit dem bereits erwähnten Beschluss vom 17.04.2001 für das Gelände der Mühle Bremme einen Entwicklungsrahmen von ca. 6.500 m² Verkaufsfläche gesetzt.

Insgesamt setzt das o. g. Gutachten bei den Empfehlungen voraus, daß die Stärkung der Einzelhandelsstruktur und somit der Innenstadt nicht nur durch quantitative, sondern insbesondere durch qualitative Ergänzungen und Änderungen erfolgen sollte. Qualitative Änderungen sind in diesem Zusammenhang der Ausbau der Waren- und Dienstleistungsvielfalt, die Schaffung von Erweiterungsraum (Verlagerungen), sowie die räumlich-funktionale Vernetzung des vorhandenen Zentrums mit den zu aktivierenden Entwicklungsflächen für Einzelhandel.

Demnach werden für die Entwicklung der Fläche Mühle Bremme folgende Nutzungen empfohlen:

- Einzelhandel mit Textilien, Schuhen, Schuhen, Glas- und Porzellanwaren (ohne Angabe der m²)
- Fachmarkt für Computer mit ca. 1.200 m²
- Elektrofachmarkt mit ca. 2.200 m²
- Frischwaren im Lebensmittelbereich mit ca. 700 m²
- Gastronomie
- Dienstleistungen

In der Bauvoranfrage der Firma Hild Immobilien, Soest, vom 13.07.01 wurden folgende Sortimente als geplanter Nutzungsmix beantragt:

- Lebensmittel
- Textilien
- Schuhe
- Geschenkartikel
- Haushaltswaren u. Dekorationsartikel
- Parfümerien und Drogerien
- Schreibwaren und Computer
- Elektroartikel (braune und weiße Ware)
- Spielzeug
- Uhren, Schmuck und sonstige Juweliersortiment
- Kleinmöbel und Antiquitäten
- Bilder, Bilderrahmen, Spiegel
- Fotoartikel
- Sportartikel aller Art
- Optikartikel nebst Zubehör
- Blumen und floristischer Bedarf

Die obigen Sortimente entsprechen den unter der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 aufgeführten zulässigen Warensortimenten. Das beantragte Vorhaben entspricht insgesamt den Empfehlungen des Runden Tisches und den unter Punkt 2 zitierten Ratsbeschlüssen.

Die angestrebte Ansiedlung eines SB-Warenhauses (hier: Definition gem. SB-Warenhaus-Report 1998) ist an dem durch beachtlich hohe Lagequalitäten gekennzeichneten Standort Mühle Bremme weder tragfähig noch sinnvoll. Auch verkehrstechnisch würden sich aufgrund der erheblich höheren KFZ-Frequentierung im Vergleich zum geplanten Einkaufszentrum Probleme ergeben. Nach den Empfehlungen von ish und der Arbeitsgruppe des „Runden Tisches“ stellt ein SB-Warenhaus an diesem Standort einen erheblichen Zielkonflikt zu den Zielen der Zentrenplanung und der Bauleitplanung der Stadt Unna dar und soll über entsprechende textliche Festsetzungen ausgeschlossen werden.

4.2 Bebauungsstruktur

Die architektonische Vielfalt im Planungsgebiet vom Einfamilienhaus, über Lagerhallen, ehemaligen Stallgebäuden und der alten Mühle als historisches Zeugnis bis hin zu dem Verwaltungsgebäude lässt keine Bebauungsstruktur erkennen, welche die konzeptionellen Überlegungen zur baulichen Nutzung der Fläche beeinflussen würden. Die Neubebauung kann sich daher von den vorhandenen Strukturen lösen und eine eigenständige Bauform entwickeln, was auch durch den Investor geplant ist. Aufgrund der Nutzungsanforderungen wird es erforderlich sein, weite Teile der vorhandenen Bebauungsstruktur, insbesondere an der Bahnhofstraße, abzureißen. Zur Bahnhofstraße hin wird allerdings die neue Traufhöhe für das geplante Einkaufszentrum durch die beiden Denkmäler Post und Fabrikantenvilla vorgegeben. Bis auf die Festsetzung der Traufhöhe werden daher keine weiteren gestalterischen Vorgaben im Bebauungsplan gemacht. Im Sondergebiet wird nur ein großzügiges Baufenster festgesetzt, da eine konkrete Bebauungsstruktur wie erwähnt nicht vorgegeben werden soll.

4.3 Stadträumliche Einbindung

Das Bebauungsplangebiet liegt am nördlichen Rand der Innenstadt mit zentralen Verwaltungseinrichtungen, Bahnhof und Hotel. Es stellt die Schnittstelle zwischen den Ortsteilen Königsborn und Mitte in einem insgesamt heterogenen Siedlungsgefüge dar und ist als Auftaktsituation zum Zentrum zur Zeit wenig attraktiv.

Der Bahnhofsbereich mit seinem weiteren Umfeld ist durch jahrelange Zurückhaltung bei Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen in einem Zustand, der seiner Funktion als Tor zur Stadt nicht gerecht wird. Große aufgelassene Flächen mit parkenden Autos und vernachlässigten Fahrradständern markieren diese Auftaktsituation. Die Aufwertung des Bahnhofsumfeldes durch hochwertige Architektur ist mit dem Bau des Rathauses und des Hotels Katharinen Hof eingeleitet worden, bricht jedoch am Busbahnhof ab. Nördlich der Bahnlinie wird das Bahnhofsumfeld künftig durch den Neuordnungsbereich mit der Fläche Westebbe & Weispfennig aufgewertet werden. Auch der begonnene Ausbau des Bahnhofes mit der damit einhergehenden funktionalen und gestalterischen Aufwertung ist ein weiterer Baustein in der Gesamtentwicklung der nördlichen Innenstadt.

Die durch den Stadtring begrenzte Kernstadt hält ein attraktives, überwiegend kleinteiliges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten bereit, das vor dem Hintergrund der auch künftig positiven Bevölkerungsentwicklung durch ergänzende Angebote gesichert werden muss. Strukturelle Möglichkeiten der Zentrumserweiterung mit ergänzenden Einzelhandelsstrukturen zur Innenstadt sind in dem zitierten Einzelhandelsgutachten erörtert worden. Demnach kann die Stadt Unna als Einzelhandelsstandort von einer Zentrumserweiterung in nördlicher Richtung profitieren.

Die Verbindung in nördlicher Richtung und damit auch zur künftigen Innenstadt Nord auf der Fläche Westebbe & Weispfennig ist über die Unterführung Königsborner Tor für Fußgänger und Radfahrer gegeben, die jedoch verbesserungsbedürftig ist. Vorschläge zu einer Aufwertung der Situation liegen bereits durch die Rahmen-

planung des Büros Brackhagen vor. Kernstück der Planung für diesen Bereich ist die Gestaltung eines zusammenhängenden städtischen Platzraums zwischen dem geplanten Einkaufszentrum und dem Rathaus einschließlich der Neugestaltung der Treppenanlage am Königsborner Tor. Dadurch soll das Einkaufszentrum eine vor allem für Fußgänger in der Bahnhofstraße attraktive Eingangssituation erhalten.

4.4 Verkehr

Der Knotenpunkt Ring/Kantstraße ist in der Vergangenheit als Unfallhäufungsstelle in Erscheinung getreten. Es besteht unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit ein Handlungsbedarf. Im gesamten Knotenpunktbereich einschl. des Fußgängerüberweges in Höhe der Leibnizstraße ereigneten sich im Verlauf des Jahres 2000 insgesamt 37 Unfälle; von diesen geschahen 20 zwischen gleichgerichteten Fahrzeugen. Hierbei handelte es sich in erster Linie um Auffahrunfälle aufgrund der vorfahrtrechtlichen Unterordnung des Ringverkehrs gegenüber der Kantstraße. Eine gewisse Rolle spielen zudem seitliche Kollisionen im Streckenbereich zwischen den Knotenpunkten Kantstraße und Obere Husemannstraße.

Mit der Anbindung des Einzelhandelszentrums Mühle-Bremme ergibt sich die Notwendigkeit, den Knotenpunkt umzugestalten und auch zu einer Erhöhung der Verkehrssicherheit beizutragen. Mit dieser Zielsetzung wurde das Verkehrsplanungsbüro Brilon/Bondzio/Weiser (2001) mit konzeptionellen Überlegungen zur Ausgestaltung des Knotenpunktes beauftragt.

Ausgangsbasis

Die Berechnung des Knotenpunktes basiert auf der Verkehrszählung vom 10.03.1998. Das Zählungsergebnis wurde zunächst um die prognostische Entwicklung der Viktoriafläche ergänzt. Sodann wurden die Planungsdaten des Projektes Mühle-Bremme in ihrer Verkehrserzeugung berechnet. Im Ergebnis bleibt festzustellen, dass sich

- die Rahmendaten der Verkehrsbelastung auf der Kantstraße und im Innenstadtring um rd. 15% erhöhen,
- die Höhe des Ziel- und Quellverkehrs zum Bereich Bremme sich bei rd. 65% bewegt im Vergleich zu der Verkehrsmenge, die das 1998 beantragte Fachmarktzentrum auf der Fläche Mühle-Bremme ausgelöst hätte.

Entwurfalternativen

Im Rahmen der Untersuchung wurden die folgenden sechs Umgestaltungsalternativen berechnet und betrachtet:

1. Heutige Lösung mit vorfahrtrechtlicher Unterordnung des Ringes, aber einerklaren räumlichen Ausgestaltung der Wartepflicht
Unter dem Gesichtspunkt der Verkehrssicherheit stellt diese Variante eine sinnvolle Lösung dar. Bei den Verkehrsstärkenprognosen des Belastungsfalls kann

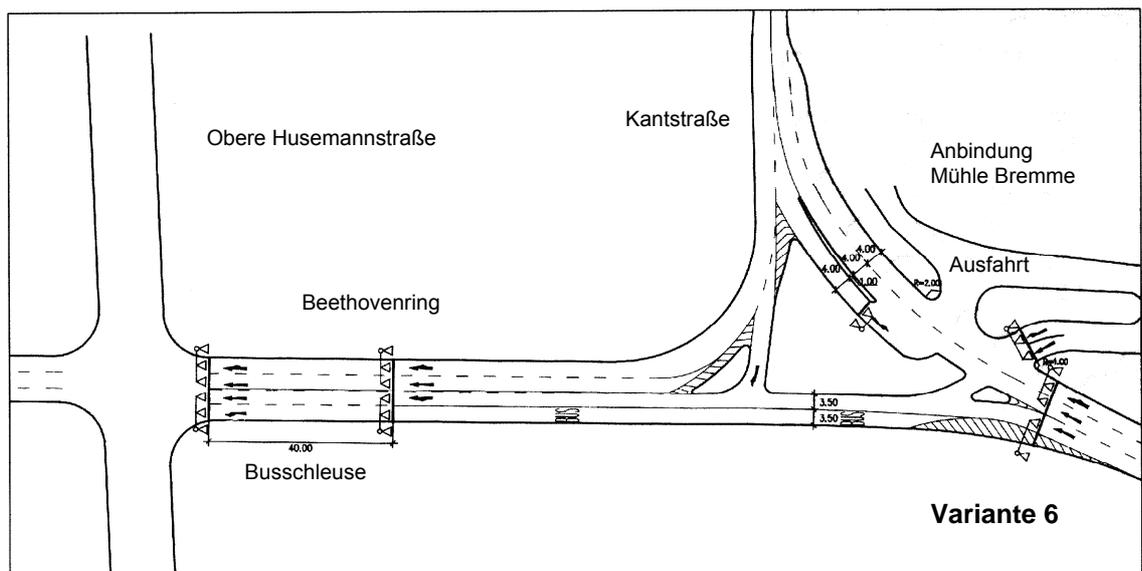
jedoch keine ausreichende Qualität des Verkehrsablaufes hergestellt werden (Rückstau bis in den signalisierten Einmündungsbereich Mühle Bremme).

2. Vorfahrtrechtliche Unterordnung der Kantstraße
Die Kapazität der Kantstraße wird überschritten (Rückstau bis zum Kreisverkehr).
3. Vollständige Signalisierung des gesamten Knotenpunktes
Die Variante wird als realisierbar eingeschätzt, ist jedoch mit erheblichen Nachteilen verbunden. Die Signalgruppen im Zuge des Innenstadtringes können nicht optimal miteinander koordiniert werden. Durch die kurzen Abstände zwischen den Signalanlagen Ausfahrt Mühle Bremme und Zwischensignal Ring entsteht ein neues Verkehrssicherheitsrisiko (Auffahrunfälle). In der Kantstraße muss mit Rückstaulängen von bis zu 140 m gerechnet werden (bis zum Bereich Leibnizstraße).
4. Aufteilung in 2 signalisierte Knotenpunkte (Retzko & Topp) mit gegenläufiger Richtungsfahrbahn im Ring
Die Lösung ist unter Kapazitätsgesichtspunkten nicht leistungsfähig; in der nördlichen Zufahrt der Kantstraße muss mit einem Rückstau von über 300 m gerechnet werden. Es besteht die Gefahr, dass sich die Kreuzung bei Überbeanspruchung des gegenläufigen Linksabbiegerstreifens insgesamt selbst blockiert.
5. Kreisverkehr
Der Kreisverkehrsplatz muss im Minimum eine zweistreifige Kreisfahrbahn und zweistreifige Zufahrten beinhalten. Selbst bei diesen Merkmalen muss jedoch die Ausfahrt vom Gelände Mühle Bremme als mangelhaft bezeichnet werden (mittlere Wartezeit 75 Sekunden). Die Verkehrsströme aus Kantstrasse und Ring können aus Kapazitätsgründen nicht gemeinsam im Kreisverkehr geführt werden, deshalb muss die Kantstrasse in einen „bypass“ gelegt werden; dies führt nachfolgend wieder zur Notwendigkeit von Spurwechseln zum Erreichen der Oberen Husemannstraße. Die Lage des Kreisverkehrsplatzes in einer mehrstreifigen Einbahnstraße (Ring) führt zu besonderen Gestaltungs- und Sicherheitsproblemen, insbesondere um ein widerrechtliches Einfahren in den Ring auszuschließen.
6. Vorfahrtfreie Parallelführung von Ring und Kantstraße mit Abbiegefahrstreifen
Diese Variante wird vom Gutachter als bestmögliche Lösung eingeschätzt. Sie ist leistungsfähig und die bestehenden Sicherheitsprobleme können bis zu einem gewissen Grade behoben werden.

Wesentliches Merkmal der Lösung ist, dass die Hauptverkehre aus der Kantstraße und dem Ring parallel in Spuraddition nebeneinander geführt werden, ohne miteinander in Konflikt zu geraten. Damit ist ein kontinuierlicher Verkehrsfluss gewährleistet. Bei dieser Lösung stellen die abbiegenden Verkehre Richtung Obere Husemannstraße eine besondere Problematik dar:

- Die Verkehre, die aus dem Ring kommend in den nördlichen Teil der Oberen Husemannstraße einbiegen, müssen auf rd. 70 m die Spur wechseln. Nach den Erfahrungen der Verkehrszählung sind hiervon jedoch nur 15 Fahrzeuge pro Stunde betroffen.
- Die Fahrzeuge, die aus der Kantstraße kommend in den südlichen Teil der Oberen Husemannstraße einfahren wollen (rd. 115/Std), werden über einen besonderen Abbiegestreifen aus der Kantstraße herausgeführt, so dass kein Spurwechsel erforderlich ist. Bei den gegebenen Verkehrsstärken ist regelmäßig mit einem wartenden Fahrzeug auf dem Abbiegestreifen zu rechnen (Aufstellkapazität 3 – 4 Pkw), so dass ausreichende Reserven gegeben sind.
- Die Busse, die aus dem Ring kommend die Haltestelle Obere Husemannstraße anfahren, müssen ebenfalls den Spurwechsel durchführen. Damit dieses für diese Fahrzeuge mit ausreichender Sicherheit gewährleistet ist, wird in der Zufahrt Kantstraße eine Anforderungs-Signalanlage installiert, die von den eintreffenden Bussen ausgelöst wird; in die kurzzeitig entstehende Lücke hinein kann sich der Busverkehr mühelos einfädeln. Die Kapazität dieser Lösung wurde auf der Basis von max. 12 Bussen in der Spitzenstunde berechnet. Die Lösung ist leistungsfähig und ergibt in der Kantstraße einen max. Rückstau von 10 Fahrzeugen (ca. bis Eisenbahnüberführung). Die Lösung ist insbesondere auch in Verbindung mit der Busausfahrt aus der Leibnizstraße, die ebenfalls bedarfsgeregelt erfolgt, funktionsfähig.

Das Gelände Mühle Bremme wird über eine Signalanlage im Zuge des Ringes - die mit den übrigen Signalanlagen koordiniert wird - angebunden. Eine Zufahrt aus Richtung Königsborn ist in die Verkehrslösung eingearbeitet.



Auswahl einer zu realisierenden Verkehrsanbindung

Im Zuge der Erarbeitung des Gutachtens wurden die Varianten und Lösungen mit der VKU, dem Kreis Unna, der Polizei und dem zuständigen Fachamt der Bezirksregierung erörtert. Es konnte keine Lösung gefunden werden, die allen Ansprüchen in bezug auf Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit optimal gerecht werden konnte. Insbesondere bei der vorgeschlagenen Lösung sieht die Polizei zwar einen Abbau der Unfallsituation "Auffahrunfälle", jedoch ggf. eine Zunahme von Seitenkollisionen, die durch unzulässige oder falsche Spurwechsel ausgelöst werden (Abbiegen in die nördliche Obere Husemannstraße). Die Kreispolizeibehörde würde aus diesem Grund eine Lösung mit einer vollständigen Signalisierung des Knotenpunktes und der gegenläufigen Verkehrsführung Richtung Königsborn zwar bevorzugen, erkennt jedoch gleichwohl, dass dies deutlich zu Lasten der Leistungsfähigkeit ginge. Die Behörde weist daher darauf hin, dass im Falle einer Realisierung der Variante 6 durch weitere flankierende Maßnahmen (Beschilderung, Markierungen etc.) die Verkehrsführung und damit die Sicherheit verbessert bzw. erhöht werden sollte.

Unter den gegebenen Raumverhältnissen wird die durch den Gutachter vorgeschlagene Lösung 6 als funktional und umsetzbar eingeschätzt, sowie als ausreichend leistungsfähig. Im Vergleich zur heutigen Situation verbessert sich auch die Verkehrssicherheit dieses Knotenpunktes - selbst bei der zu erwartenden Mehrbelastung durch die Reaktivierung des Standortes Mühle-Bremme.

Durchfahrtsbeschränkung Eisenbahnbrücke Kantstrasse

Die Brücke Kantstrasse ist für Fahrzeuge mit einer größeren Durchfahrtshöhe als 3,60 m gesperrt. Bei Umsetzung der Variante 6 sind drei Möglichkeiten denkbar:

- Die Situation bleibt unverändert.
- Die Fahrbahn wird um rd. 20 cm abgesenkt (geringer Finanzaufwand), so dass eine Durchfahrtshöhe von rd. 3,80 m entsteht.
- Die Fahrbahn wird auf eine uneingeschränkte Passierbarkeit abgesenkt (hoher Mittelaufwand, resultierende Durchfahrtshöhe 4,00 m).

Zur Zeit ist die letztgenannte Möglichkeit aus finanziellen Gründen nicht realisierbar. Eine nur geringfügige Verbesserung der Höhe erhöht zugleich das Risiko, dass weitere LKW versuchen werden, es doch zu schaffen. Die Beibehaltung der heutigen Durchfahrtshöhe schirmt zugleich diesen Knoten von schwerem LKW-Verkehr ab.

Aus diesem Grunde ist es beabsichtigt, die Höhensituation der Brücke unverändert zu belassen; eine „Notwendemöglichkeit“ für LKW kann gfs. in die Entwurfsplanung der Knotenpunktgestaltung eingearbeitet werden.

Umsetzung und Finanzierung

Erst nach Abschluss der Ausbauplanung für den Knotenpunkt lässt sich genau kalkulieren, mit welchen Ausbaukosten zu rechnen ist. Im Grundsatz will sich der In-

vestor durch einen städtebaulichen Vertrag verpflichten, die Kosten für den Umbau des Knotenpunktes zu tragen.

Mit Vorlage 0860/01 hat die Verwaltung in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 12.09.2001 das Konzept zur Umgestaltung des Knotenpunktes vorgestellt; nach eingehender Diskussion auch unter Würdigung der bei anderen Behörden bestehenden Vorbehalte wurde die Variante 6 (Parallelführung von Ring und Kantstraße mit Abbiegefahrstreifen) beschlossen. Die kritisch angeführten Orientierungsprobleme bei der beschlossenen Knotenpunktsgestaltung werden noch aufgearbeitet und in einen entsprechenden Beschilderungsentwurf umgesetzt, der jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist.

Die geplante Verkehrsführung ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

4.5 Freiflächenstruktur

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes existiert eine kleine Grün- und Freifläche mit altem Baumbestand, die sich unmittelbar westlich des Gebäudes Bahnhofstraße Nr. 50 befindet. Weiterhin gibt es einen Böschungstreifen entlang der Kantstraße mit Robinien und Spitzahorngebüsch, der – bis auf die Zufahrt zum Gelände – voraussichtlich weitgehend erhalten bleiben kann. Dies hängt von der endgültigen Geländemodulierung im Bereich der geplanten Zufahrt von der Kantstraße aus ab. Geländeanpassungen können auch aufgrund der Gebäudeplanung erforderlich werden – die allerdings noch nicht endgültig feststeht. Insofern werden hierzu keine Regelungen im Bebauungsplan getroffen, um den baugestalterischen Spielraum nicht vorab zu stark einzuschränken. Unter die Baumschutzsatzung fallender Gehölzbestand, der im Zuge von Bodenarbeiten und des Bauvorhabens entfallen soll, ist nach Maßgabe der Baumschutzsatzung zu ersetzen. Die als Naturdenkmal eingetragene Blutbuche auf der Freifläche östlich des Postgebäudes wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

4.6 Naturräumliche Einbindung und Topographie

Im Plangebiet sind keine klimatischen und bodenbeeinflussende Besonderheiten bekannt. Nach Auswertung der historischen Karten M. 1:25.000 von 1846 bis heute liegen keine Hinweise auf mögliche Abgrabungen oder Auffüllungen im Plangebiet vor. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt nach derzeitigem Kenntnisstand keine der im Altlastenkataster des Kreises Unna erfassten Verdachtsflächen.

Das Gelände liegt deutlich höher als der Ring (ca. 3 bis 5 m), auf der Fläche selbst steigt das Gelände in südöstlicher Richtung um ca. 1 Meter an. Der Beethovenring bzw. der Tunnel des Verkehrsrings bildet einen Geländeeinschnitt. Das Plangebiet ist zu den Einschnitten abgeböscht. Einen Höhenunterschied gibt es auch zwischen der Fußgängerunterführung zum Königsborner Tor und dem Plangebiet. Das Konzept für den Gebäudekomplex und sein Umfeld wird an die vorhandenen Höhen

angepasst werden müssen. Vorschläge hierzu sind durch das Architekturbüro Brackhagen, Münster, bereits im Rahmen der Untersuchung zur Umgestaltung des Bahnhofsumfelds und des Königsborner Tors vorgelegt worden. Empfohlen wird, wie bereits erwähnt, die Gestaltung eines Platzbereichs zwischen Einkaufszentrum und Rathaus. Die konkrete Gestaltung kann erst in Zusammenhang mit der endgültigen Ausbauplanung des Einkaufszentrums festgelegt werden.

Der tragfähige Boden besteht aus halbfestem Lehm und festem Geschiebemergel, wobei der Mergel in einigen Bereichen, die in der Vergangenheit bebaut worden sind, in einer Tiefe von ca. 1,50 m bis 2,00 m anzutreffen ist. Hohe Grundwasserstände sind im Plangebiet voraussichtlich nicht zu erwarten, so dass in den Geschossen unter dem natürlichen Gelände bis zu einer Tiefe von ca. 3,50 m bis 4,00 m keine besonderen Vorkehrungen gegen drückendes Grundwasser vorgenommen werden müssen. Gesicherte Erkenntnisse zu den Bodenverhältnissen sind jedoch nicht für den gesamten Planbereich vorhanden. Schon aufgrund der beschriebenen Höhenunterschiede innerhalb der Fläche wird empfohlen, ergänzende Baugrunduntersuchungen vorzunehmen.

5 Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend geplanten Nutzung wird das Plangebiet im wesentlichen als Sonstiges Sondergebiet (Einkaufszentrum) gem. § 11 (2) BauNVO, sowie als Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO im Bereich der geplanten Überbauung des Ringtunnels ausgewiesen. Die Post wird durch die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche gesichert.

Sonstiges Sondergebiet (SO)

Im sonstigen Sondergebiet gem. § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" sind Läden, Büronutzungen und gastronomische Nutzungen zulässig. Ergänzend sind Nutzungen aus dem Entertainment- und Wellness-Bereich (Tanzlokal, Fitnesscenter u. ä.) im untergeordneten Rahmen zulässig. Diese Ergänzungsnutzungen tragen zur Belebung des Komplexes, seines wirtschaftlichen Betriebs, zur Schaffung eines attraktiven Einkaufsumfeldes und zu einer lebendigen Nutzungsmischung innerhalb des Quartiers bei. Die Festsetzung eines Sondergebietes anstelle eines Kerngebietes ist notwendig, um die Verkaufsfläche unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung nach oben zu begrenzen. In einem Kerngebiet ist es rechtlich nicht möglich, die Verkaufsfläche zu begrenzen, da dies die Baunutzungsverordnung aufgrund der allgemeinen Zweckbestimmung eines Kerngebietes nicht zulässt. Außerdem können für diesen zentra-

len Standort nicht gewünschte Warengruppen wie die eines Baumarktes, Autohandels oder Gartenmarktes ausgeschlossen werden.

Für die Einzelhandelsnutzung wird eine maximale Verkaufsflächenobergrenze von 6.850 m² festgesetzt. Diese teilt sich auf in 5.000 m² Verkaufsfläche im Non-Food-Bereich auf die gem. textlicher Festsetzung 1.3.1 definierten Sortimente, sowie in 1.850 m² für einen SB-Markt als Vollsortimenter einschließlich Getränkemarkt gem. den in textlicher Festsetzung 1.3.2 definierten Sortimenten. Die Festsetzung der dort aufgeführten Warensortimente entspricht den unter Kapitel 4.1 (Nutzungskonzept) dargestellten Zielvorstellungen der Stadt Unna und Empfehlungen des Rundes Tisches Einzelhandel, lässt darüber hinaus aber auch genügend Spielraum für zukünftige Entwicklungen.

Der Betrieb eines SB-Warenhauses/SB-Verbrauchermarktes ist jedoch ausgeschlossen. Ein SB-Warenhaus wird definiert als ein Einzelhandelsgeschäft mit mehr als 2.500 qm Verkaufsfläche, welches ein umfangreiches Angebot an Food- und Non-Food-Artikeln zum Selbstbedienungskauf anbietet. Der Ausschluss erfolgt aus Gründen der beabsichtigten gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kapitel 4.1). Als Standort für ein SB-Warenhaus ist hier das Gelände Westebbe & Weispfennig vorgesehen. Ein weiterer Grund, der gegen die Integration eines SB-Warenhauses im Planbereich spricht, ist die damit verbundene größere Verkehrsbelastung des Knotenpunktes Kantstraße/Beethovenring (u. a. verursacht durch höhere Umschlagzahlen auf den Stellplätzen). Die Leistungsfähigkeit dieser Kreuzung würde damit erreicht bzw. sogar überschritten (vgl. Verkehrsuntersuchung zur verkehrlichen Erschließung der Einzelhandelsstandorte in Unna, Planungsgemeinschaft Dr.-Ing. Theine, 1998).

Aufgrund der hohen vorhandenen Lärmbeeinträchtigung durch die Bahnlinie und der Kantstraße (B 233) ist durch ein Schallgutachten geprüft werden, welche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Bebauungsplan zu treffen sind. Die Untersuchung wurde durch den Gutachter Uppenkamp + Partner (2001) durchgeführt und bestätigt die Einschätzung, dass eine hohe Vorbelastung vorhanden ist (vgl. Kapitel 7.3). Die Geräuscheinwirkungen betragen z. Zt. zwischen 60 und 80 dB(A). Hinzu kommen weitere Immissionen durch die geplante Nutzung (Anlieferung u. Besucherverkehr, Disco etc.). Eine Wohnnutzung wird im sonstigen Sondergebiet ausgeschlossen, da gesunde Wohnverhältnisse unter diesen Umständen nicht mehr gegeben sind. Ausgenommen hiervon sind für die geplante Nutzung notwendige Wohnungen für Betriebsleiter und Hausmeister, Wachpersonal und bereits vorhandene Wohnungen im Baudenkmal Bahnhofstraße 50.

Beabsichtigt ist die Ansiedlung von eher hochwertigen Unternehmensstrukturen mit Synergieeffekten zu den bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen. Diese Planung lässt sich nur umsetzen, wenn das Niveau des Gebietes nicht durch die Etablierung eines Vergnügungsviertels mit zweifelhaftem Image fehlgeleitet wird. Daher werden Vergnügungsstätten wie Bordelle, Spielhallen und Peep-Shows gem. textlicher Festsetzung 1. und 1.5 ausgeschlossen.

Kerngebiet

Im festgesetzten Kerngebiet wird eine Überbauung des Tunnelmundes ermöglicht. Die Tragfähigkeit der Tunneldecke in diesem Bereich ist begrenzt. Aus diesem Grund wird eine ein- bis maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Die beiden Platzräume Rathausplatz und Königsborner Tor würden durch die Bebauung deutlicher voneinander getrennt. Der Wechsel zwischen Enge und Weite (Rathausplatz/Post) ist aus städtebaulicher Sicht zudem sehr spannungsreich, auch wenn bei einer möglichen Bebauung dieser Fläche die Blickbeziehung zur Post verloren gehen würde.

Ein weiterer Grund für eine Bebauung des Tunnelmundes ist das Ziel, die Wegstrecke entlang der Fußgängerzone bis zum geplanten Einkaufszentrum möglichst attraktiv zu gestalten und die Ladennutzung nicht abreißen zu lassen.

Von dem Verkehr auf der Kantstraße geht eine Lärmbelastung von etwa 75 dB(A) aus, die bis in die Fußgängerzone störend hineinwirkt und durch die Bebauung gesenkt werden könnte.

Tankstellen werden aufgrund der Lage des Kerngebietes in der Fußgängerzone ausgeschlossen. Ebenso werden Vergnügungsstätten, Bordelle u .ä. aus den oben genannten Gründen ausgeschlossen.

Gemeinbedarfsfläche

Die Post trägt in dieser zentralen Lage zur Ergänzung der öffentlichen Infrastruktur bei. Mit der fußläufigen Erreichbarkeit ein wesentlicher Baustein der Stadt der kurzen Wege. Das Baugrundstück der Post wird daher weiterhin als Gemeinbedarfsfläche gesichert. Gleichzeitig ist die Anfahrbarkeit vom Ring aus für die Anlieferung der Post und Kundenfahrzeuge über den neu auszubauenden Knotenpunkt an der Kantstraße gegeben. Hierzu wird der Post ein Fahrrecht über das private Grundstück der Mühle Bremme eingeräumt, das bereits heute besteht und grundbuchlich gesichert ist.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Grundflächenzahl sowie zur Höhenentwicklung bestimmt. Zur Sicherung einer ökonomisch vertretbaren Dichte wird im Sonstigen Sondergebiet die maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Außerdem handelt es sich um eine zentrale innerstädtische Lage mit einem begrenzten Angebot von Grund und Boden.

Entsprechend der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 12 m (Bezugspunkt Bahnhofstraße) kann im Sonstigen Sondergebiet eine Bebauung mit drei bis vier Geschossen entwickelt werden. Diese Höhenentwicklung passt sich in die Umgebungsstrukturen mit den beiden Denkmälern Post und Fabrikantenvilla ein. Das durch die Baugrenzen festgelegte Baufenster orientiert sich im Wesentlichen an dem als Bauvoranfrage eingereichten architektonischen Entwurf zum Einkaufszentrum. Änderungen im weiteren Realisierungsprozess sind jedoch als notwendiger Spielraum bereits berücksichtigt.

Das Baufenster für die Post ermöglicht eine geringfügige Erweiterung der bestehenden baulichen Anlagen im rückwärtigen Bereich. Mit einem Erweiterungsbau ist bereits vor einigen Jahren die Kapazität auf ein funktionierendes Maß erhöht worden. Weitere bauliche Ergänzungen sind z. Zt. nicht bekannt. Die Standorte der Baudenkmäler werden durch Baulinien gesichert.

5.3 Bauweise

Auf die Festsetzung der Bauweise kann verzichtet werden. Die Lage des Plangebietes kann als inselförmig bezeichnet werden aufgrund der starken Abgrenzung durch den Verkehrsring und die Bahnlinie. Das Einkaufszentrum als solitärer Baukörper kann und muss daher keine städtebaulichen Bezüge der Umgebungsbebauung aufgreifen. Allein zur Bahnhofstraße soll eine baulich-räumliche Kante geschaffen werden, welche die Verbindungssituation zur nördlichen Innenstadt prägt. Mit der Baugrenze an der östlichen Grenze des Planungsgebietes wird eine stadträumlich prägende Kante in Anlehnung an die historische Flucht der sichelförmigen Bahnhofstraße mit überwiegender Einzelhandelsnutzung erreicht. Die raumwirksame Gebädekante auf der östlichen Seite der denkmalgeschützten Post wird aus diesem Grund durch eine Baulinie gesichert. Die Gestaltung des öffentlichen Raumes wird somit harmonisch fortgeführt und die gleichzeitige Auftakt- und Verbindungsfunktion zur Innenstadt markiert.

5.4 Verkehrsflächen

Ein verkehrstechnisch ausgereiftes Konzept (vgl. Kapitel 4.4) liegt für die äußere Erschließung des Plangebietes vor. Es sieht eine geänderte Verkehrsführung Beethovenring/Kantstraße mit Zu- und Abfahrten zum Plangebiet vor, und ist diesem Bebauungsplan hinsichtlich der festgesetzten Zu- und Ausfahrtsbereiche zu Grunde gelegt worden. Um die äußere Erschließung des Einkaufszentrums und der Post zu sichern, wird die hierfür benötigte Fläche als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Um die Erschließungsqualität zwischen der Innenstadt und den nördlichen Stadtgebieten sowie des Plangebietes selbst durch den öffentlichen Personennahverkehr zu verbessern, soll eine Durchfahrtsmöglichkeit für Busse von der Kantstraße zur Bahnhofstraße geschaffen werden. Hierzu wird eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „ÖPNV-Busverkehr“ festgesetzt, die mit der VKU als Betreibergesellschaft abgestimmt wurde. Durch eine Haltestelle im Bereich des geplanten Eingangs des Einkaufszentrums an der Bahnhofstraße kann dieses optimal auch mit dem ÖPNV erreicht werden. Diese Verkehrsfläche ist zugleich auch eine Fußwegeverbindung von geplanten Parkhaus im westlichen Grundstücksbereich zur Fußgängerzone. Die Straßenbreite kann mit etwa 4,00 m sehr gering gehalten werden, da nur ein Einrichtungsverkehr vorgesehen ist, und tangiert damit die bauliche Ausnutzbarkeit des Gesamtgrundstücks kaum. Zudem liegt die Bustrasse ohnehin in den von Bebauung freizuhaltenden Abstandsflächen. Die hervorragende Busanbindung kommt darüber hinaus auch dem Einkaufszentrum zugute.

6 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW werden aufgrund der Insellage des geplanten Baukörpers, fehlender Bezüge zur Nachbarbebauung (mit Ausnahme zur Bahnhofstraße) und seines ohnehin solitären Erscheinungsbildes nicht für erforderlich gehalten. Gestaltungsfragen hinsichtlich des Erscheinungsbildes zur Bahnhofstraße hin werden u. a. in Abstimmung mit den Denkmalbehörden zu klären sein (Umgebungsschutz gem. § 9 DSchG). Hinsichtlich der Werbeanlagen besteht ebenfalls kein Handlungsbedarf, da der sensible Bereich entlang der Bahnhofstraße durch die Werbeleitsatzung erfasst wird.

7 Umweltschutzbelange

7.1 Naturschutzrechtlicher Ausgleich und Ersatz

Nach § 1 a Baugesetzbuch ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der Abwägung besonders zu berücksichtigen.

Gem. § 1 a (3) BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes besteht bereits Baurecht im Sinne des §34 BauGB, da es sich um eine überwiegend bebaute Fläche handelt. Es ist jedoch zu prüfen, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplans zusätzliche Eingriffe – z.B. durch eine stärkere Versiegelung aufgrund der Festsetzung zusätzlicher überbaubarer Grundstücksflächen – ermöglicht werden. Auch die nicht bebauten Flächen sind zum großen Teil durch eine öffentliche Stellplatzanlage versiegelt, bzw. durch die Stellplatzanlage der Post.

Die für das geplante Einkaufszentrum zusätzlich benötigten Flächen sind bereits heute versiegelt, so dass sich hier ebenso kein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergibt.

Die im B-Plan UN 92 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich der festgesetzten Grundflächenzahl 0,8 im Sondergebiet entsprechen in etwa dem nach geltenden Baurecht zulässigen Versiegelungsgrad innerhalb eines Misch- bzw. Kerngebietes. Durch den Bebauungsplan werden somit keine zusätzlichen Versiegelungen bzw. Eingriffe ermöglicht. Es besteht daher keine Ausgleichsverpflichtung.

7.2 Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Gem. § 1 a (2) Nr. 2 wird durch das Bebauungsplanverfahren die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, für das nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP bzw. einer Vorprüfung bestünde (Bau eines Einkaufszentrums mit mehr als 5.000 qm zulässiger Geschossfläche; vgl. Anlage 1 zum UVPG Nr. 18.8). Nach den Überleitungsvorschriften für UVP-pflichtige Vorhaben des § 245 c BauGB findet diese Bestimmung jedoch keine Anwendung, da das Planverfahren vor dem 14.03.1999 förmlich eingeleitet worden ist.

7.3 Altlasten

Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Auf der beim Kreis Unna, Abteilung für Abfall und Altlasten registrierte Altlastenverdachtsfläche Nr. 4412/329 des ehemaligen Gaswerkes nördlich des Geltungsbereiches, ist wahrscheinlich Ammoniakwasser in den Boden eingebracht worden. Nach Rücksprache mit o.g. Behörde ist das Planungsgebiet entgegen einer früheren Anregung nicht von diesen Verunreinigungen betroffen, da die Grundwasserströmung in die entgegengesetzte Richtung verläuft. Aufgrund der historischen Nutzung als Getreidemühle sind lokale Verunreinigungen des Mauerwerkes durch Lagerung und daraus resultierenden Tropfverlusten von Betriebsstoffen oder den Einsatz von Insektiziden und anderer Schädlingsbekämpfungsmittel nicht auszuschließen. Für eine Nutzungsänderung der Mühle oder den Abbruch der Anlage sind daher fachgutachterliche Untersuchungen durchzuführen und mit dem Fachbereich Natur und Umwelt, Aufgabenbereich Bodenschutz/Altlasten des Kreises Unna abzustimmen.

7.4 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine schalltechnische Untersuchung hinsichtlich der geplanten Nutzungen in Form eines Grobkonzeptes durch das Sachverständigenbüro Uppenkamp + Partner (März 2001) erstellt worden. Im Rahmen der Untersuchung sind die vorhandenen Lärmwerte und die durch das Bauvorhaben verursachten Immissionen berechnet worden. Für die Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind in Teilbereichen des Plangebietes Lärminderungsmaßnahmen erforderlich. Entsprechend den Empfehlungen des Gutachtens werden auf Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels Lärmpegelbereiche und somit die erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen festgelegt. Für Außenbauteile der unterschiedlich genutzten Räume sind u. a. die in der untenstehenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten. Für die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Fassaden werden folgende Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt:

Kennzeichnung	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürräume und ähnliches
1	bis 55	30	-
2	55 - 60	30	30
3	61 - 65	35	30
4	66 - 70	40	35
5	71 - 75	45	40
6	76 - 80	50	45

Das resultierende Schalldämmmaß wird in der Regel durch den Einbau von Fenstern mit der entsprechenden Schallschutzklasse (bewertetes Schalldämmmaß gemäß VDI-Richtlinie 2719, Tafel 3) erreicht. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/Rollladenkästen ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes $R'_{w,res}$ zu berücksichtigen.

Erforderliches $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	erforderliches Schalldämmmaß der Fenster in dB	Schallschutzklasse
30	25	1
35	30	2
40	35	3
45	40	4

50	45	5
----	----	---

Für die seitlich gelegenen, d.h. senkrecht zur Straße ausgerichteten Fassaden kann das erforderliche Schalldämmmaß um eine Klasse reduziert werden.

Für Schlafräume ist - zum Zwecke einer ausreichenden Lüftung und Sicherung der Nachtruhe - zusätzlich eine vom Öffnen der Fenster unabhängige Lüftung vorzusehen, die zusammen mit dem Fenster die erforderliche Schalldämmung erreicht.

Das Plangebiet befindet sich unterhalb des östlichen An- und Abflugsektors des Flughafens Dortmund in einer Entfernung von ca. 3400 m zur Sicherheitsfläche der Start- und Landebahn. Bauwerke, die eine Höhe von 166,5m ü. NN überschreiten, dürfen nur mit der luftrechtlichen Zustimmung der Bezirksregierung errichtet werden. Die Beschränkung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird durch die festgesetzte maximale Gebäudehöhe eingehalten.

8 Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur (Wasserver- und Wasserentsorgungsleitungen, Strom- und Ferngasleitungen) ist in ausreichender Kapazität in der Bahnhofstraße vorhanden. Die Stromversorgung kann von der Kantstraße, die Gasversorgung von der Kantstraße oder Bahnhofstraße aus organisiert werden.

Das Abwasser wird durch Anschluß an die vorhandene Kanalisation über einen gewässerparallelen Kanalsammler zur Kläranlage Kamen-Körnebach geführt.

Im nordöstlichen Plangebiet befindet sich eine 10KV-Leitung, die im Zuge der Bauausführung eventuell verlegt werden muss.

9 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das Gebäude der Deutschen Post AG als Baudenkmal in die Denkmalliste der Stadt Unna eingetragen und die vorgelagerte Blutbuche als Naturdenkmal geschützt. Die für Dienstleistungseinrichtungen genutzte Villa (Bahnhofstraße 50) ist von der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Unna als denkmalwert, die alte Mühle als erhaltenswert eingestuft. Für erhaltenswerte Gebäude besteht keine gesetzliche Verpflichtung zum Erhalt. In Abwägung mit dem öffentlichen Belang, mit dem Bau eines Einkaufszentrum an dieser Stelle der gesamten nördlichen Innenstadt neue Entwicklungsimpulse zu verleihen, kann der Abriss der Mühlengebäude vertreten werden. Eine Integration der Mühle in den Neubaukomplex scheidet aus ökonomischen und funktionalen Gesichtspunkten aus. Für die Villa ist das Eintragungsverfahren in die Denkmalliste jedoch bereits eingeleitet. Es soll weiter als Büro- und gfs. als Wohngebäude genutzt werden. Die Villa markiert den Verlauf der alten Bahnhofstraße bzw. ehemaligen Kaiserstraße in

diesem Bereich. Zur Bahnhofstraße hin werden daher im Bebauungsplan Baulinien festgesetzt.

Werden bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler – kultur- und naturgeschichtliche Bodenfunde wie Mauern, alte Gräben, Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit usw. - entdeckt, sind sie der Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde und/oder dem Westfälischen Amt für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist für mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, wenn sie nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen. Ein entsprechender Hinweis ist den Bebauungsplan aufgenommen.

10 Auswirkungen des Bebauungsplanes

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes wird das bestehende Zentrum der Stadt Unna in nördlicher Richtung ergänzt. Die bereits mit dem Bau des Rathauses und den integrierten Läden eingeleitete Erweiterung und Attraktivierung der Fußgängerzone kann durch die Planung fortgeführt werden, was dem Gemeinwohl dient.

Die Nutzungslücke zwischen dem Textilkaufhaus an der Bahnhofstraße und der geplanten Erweiterung der nördlichen Innenstadt wird geschlossen. Der Bodenwert erfährt durch die Bebauungsplanung sowie durch die flankierenden Gutachten (z.B. Klärung der verkehrstechnischen Anbindung) eine Aufwertung. Für die Eigentümer hat die Planung damit trotz der Festsetzung einer für die Erschließung notwendigen öffentlichen Verkehrsfläche insgesamt eine vorteilige Wirkung.

11 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nach dem derzeitigen Stand der Planung nicht erforderlich, da sich die Teilbereiche Post, Sondergebiet und Kerngebiet des Plangebietes in der Trägerschaft jeweils eines Eigentümers befinden.

12 Kosten

Die Erschließung des Plangebietes ist derzeit nicht gesichert. Die Kosten für die erforderlichen verkehrstechnischen Maßnahmen zur Anpassung der äußeren Erschließung werden noch durch den Vorhabenträger ermittelt. Die Umsetzung, Finanzierung und Kostenübernahme durch den Vorhabenträger wird im Erschließungsvertrag und/oder in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Unna, den April 2002

Planungsamt, Stadt Unna

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 7 BauNVO

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO)

Im sonstigen Sondergebiet gem. § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" sind Läden, Büronutzungen und gastronomische Nutzungen zulässig. Ergänzend sind Nutzungen aus dem Entertainment- und Wellness-Bereich (Tanzlokal, Fitnesscenter u. ä.) im untergeordneten Rahmen zulässig. Nicht zulässig sind Sexshops, Spielhallen und Peep-Shows, sowie Wohnungen mit Ausnahme von Wohnungen für Betriebsleiter und Hausmeister oder Wachpersonal und von Wohnungen im Denkmal Bahnhofstr. 50.

1.2 Festsetzung der Verkaufsflächenobergrenze

Für die Einzelhandelsnutzung wird eine maximale Verkaufsflächenobergrenze von 6.850 qm festgesetzt. Eine geringfügige Überschreitung der Verkaufsflächenobergrenze um bis zu 10 % kann gem. § 31 (1) BauGB zugelassen werden, wenn durch ein verkehrstechnisches Gutachten nachgewiesen wird, dass die Leistungsfähigkeit der Verkehrsanbindung gewährleistet ist. Die Verkaufsfläche von 6.850 qm teilt sich auf in 5.000 qm Verkaufsfläche im Non-Food-Bereich auf die gem. textl. Festsetzung 1.3.1 definierten Sortimente, sowie 1.850 qm für einen SB-Markt als Vollsortimenter einschließlich Getränkemarkt gem. den in textl. Festsetzung 1.3.2 definierten Sortimenten. Verschiebungen zwischen dem Food- und dem Non-Food-Bereich sind in kleinerem Umfang möglich (bis zu 10 %).

1.3 Gliederung nach Einzelhandelssortimenten

1.3.1 Non-Food-Bereich

Den Sortimenten der Verkaufsfläche im Non-Food-Bereich sind folgende Warenbereiche (WB) gem. Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik, Ausgabe 1978, zuzuordnen:

- WB 15-18 Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel
- WB 19 Haus-, Tisch- und Bettwäsche, Bettwaren
- WB 20 Heimtextilien
- WB 21 Bodenbeläge
- WB 22 Meterware für Bekleidung
- WB 23-26 Oberkleidung, Säuglingsbekleidung und -artikel

- WB 27 Wäsche, Miederwaren
- WB 28 Kurzwaren, Handarbeiten
- WB 29 Strumpfwaren, Bekleidungszubehör, Schirme, Stöcke
- WB 30 Pelzwaren
- WB 31-33 Schuhe, Schuhzubehör
- WB 34 Leder- und Täschnerwaren
- WB 35 Bilderrahmen, Devotionalien, Raucherartikel u.a. Galanteriewaren
- WB 36 Sportbekleidung, Sportschuhe
- WB 37 Rundfunk, Fernsehen- und phonotechnische Geräte
(incl. Zubehör)
- WB 38 Geräte und Einrichtungen zur Elektrizitätserzeugung,
- WB 39 Elektrotechnische Erzeugnisse, Leuchten, Lampen
- WB 40 Foto- und Kinogeräte
- WB 41 Feinmechanische und optische Erzeugnisse
- WB 42 Uhren
- WB 43 Schmuck. Gold- und Silberschmiedearbeiten, Edelsteine
- WB 45 Spielwaren, Fest- und Scherzartikel
- WB 47 Musikinstrumente, Musikalien
- WB 50 Kunstgegenstände, Sammlungsstücke, Antiquitäten
- WB 51 Holz-, Korb-, Kork-, Flecht-, Schnitz- und Formstoffwaren,
Kinderwagen
- WB 51-57 Papier, Pappe, Papierwaren, Schreib- und Zeichen-, Künstler-,
Bürobedarf, Druckerzeugnisse
- WB 58 Büromaschinen, Computer, Büromöbel
- WB 61 Werkzeuge
- WB 62 Maschinen- und Präzisionswerkzeuge
- WB 63 Beschläge und Schlösser, Eisenkurzwaren
- WB 64 Garten-, Landwirtschafts- und Forstwirtschaftsgeräte
- WB 65 Spielgeräte, Campingartikel, Sportartikel, Handelswaffen,
Bastelsätze
- WB 66 Tafel-, Küchen- und Haushaltesgeräte (Haushaltswaren,
Porzellan, Keramik, Glaswaren, Bestecke)
- WB 67 Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und
Geschirrmaschinen für den Haushalt
- WB 73 Klebstoffe, Klebemörtel, Bodenspachtel, Tapetentrennmittel
- WB 74 Lacke und Lackfarben
- WB 75 Sonstige Anstrichstoffe, Malerpinsel und Bürsten
- WB 76 Tapeten
- WB 81 Werkzeug-, Bau-, Textil- und Nähmaschinen
- WB 82 Maschinen
- WB 83 Technischer Spezialbedarf verschiedener Wirtschaftszweige,
Verpackungsmittel
- WB 84 Sonstiger technischer Bedarf, chemisch-technische Erzeugnisse
- WB 85 Orthopädische und medizinische Erzeugnisse, Dentalbedarf,
Laborgeräte, Krankenpflegeartikel,
- WB 87 Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse

WB 96 Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere
WB 97 Pflanzen

1.3.2 Food-Bereich

Den Sortimenten der Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich-Bereich sind folgende Warenbereiche (WB) gem. Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik, Ausgabe 1978, zuzuordnen:

WB 00-13 Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
WB 15-18 Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel

1.4 Ausschluss eines SB-Warenhauses

Der Betrieb eines SB-Warenhauses/SB-Verbrauchermarktes ist ausgeschlossen. Ein SB-Warenhaus wird definiert als ein Einzelhandelsgeschäft mit mehr als 2.500 qm Verkaufsfläche, welches ein umfangreiches Angebot an Food- und Non-Food-Artikeln zum Selbstbedienungskauf anbietet.

1.5 Kerngebiet (MK)

In dem mit MK gekennzeichneten Gebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, sowie Vergnügungsstätten wie Bordelle und Spielhallen gem. § 8 (3) 2. BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16 -21 BauNVO

2.1 Gebäudehöhe

Der Bezugspunkt für die mit GH festgesetzte Höhenbegrenzung von maximal 12 m ist die durch Planeintrag an der Bahnhofstraße gekennzeichnete Höhe von 97,4 m in N.N. über Meeresspiegel.

2.2 Geschossflächenzahl gem. §§ 17, 20, 21a BauNVO

Im Kerngebiet wird die max. zulässige Geschossflächenzahl mit 1,6 festgesetzt.

3. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

gem. § 9 (1) Nr. 24 und (4) BauGB

Bereits heute ist der Geltungsbereich durch Straßenlärm des Verkehrsrings und der Bahntrasse erheblich vorbelastet.

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßen- und Bahnverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen (Luftschalldämmung von Außenbauteilen) erforderlich.

Für die entsprechend gekennzeichneten Fassaden werden Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt.

Kennzeichnung	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürräume und ähnliches
1	bis 55	30	-
2	55 – 60	30	30
3	61 – 65	35	30
4	66 – 70	40	35
5	71 – 75	45	40
6	76 – 80	50	45

Das resultierende Schalldämmmaß wird in der Regel durch den Einbau von Fenstern mit der entsprechenden Schallschutzklasse (bewertetes Schalldämmmaß gemäß VDI-Richtlinie 2719, Tafel 3) erreicht. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/Rollladenkästen ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes $R'_{w,res}$ zu berücksichtigen.

Erforderliches R' _{w,res} des Außenbauteils in dB	erforderliches Schalldämmmaß der Fenster in dB	Schallschutzklasse
30	25	1
35	30	2
40	35	3
45	40	4
50	45	5

Für die seitlich gelegenen, d.h. senkrecht zur Straße ausgerichteten Fassaden kann das erforderliche Schalldämmmaß um eine Klasse reduziert werden.

Für Schlafräume ist - zum Zwecke einer ausreichenden Lüftung und Sicherung der Nachtruhe - zusätzlich eine vom Öffnen der Fenster unabhängige Lüftung vorzusehen, die zusammen mit dem Fenster die erforderliche Schalldämmung erreicht.

Ausnahmen von Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Hinweise

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Unna als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Amt für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls dies nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

2. Sofern für die Erstellung von baulichen Anlagen das Grundwasser abgesenkt werden muss, ist dies nur während der Bauphase zulässig. Die Errichtung einer dauerhaften funktionstüchtigen Wasserhaltungsanlage zur Absenkung und Ableitung von Grundwasser ist nicht gestattet (vgl. § 1a WHG). Kellerräume sollten - sofern die Sohle unter dem Grundwasserspiegel vorgesehen ist - wasserdicht ausgebildet werden.

3. Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich in unmittelbarer Nähe des Verkehrslandeplatzes Dortmund-Wickede. Mit Lärmauswirkungen ist zu rechnen.

Für die Luftfahrtbehörde gibt es keine rechtliche Handhabe, in irgendeiner Form gegen beanstandete Lärmauswirkungen gegen den Flugbetrieb tätig zu werden.

4. Bezüglich der in der Nähe der Bahnanlagen zu erwartenden Erschütterungsimmissionen wird auf die Bestimmungen des Bundes- und Landesimmissionsschutzgesetzes verwiesen, sowie auf den Erlass "Messung, Beurteilung und Verminderung von Erschütterungsimmissionen (Ministerialblatt NW Nr. 73, 19.12.97) mit den darin zitierten Normen.