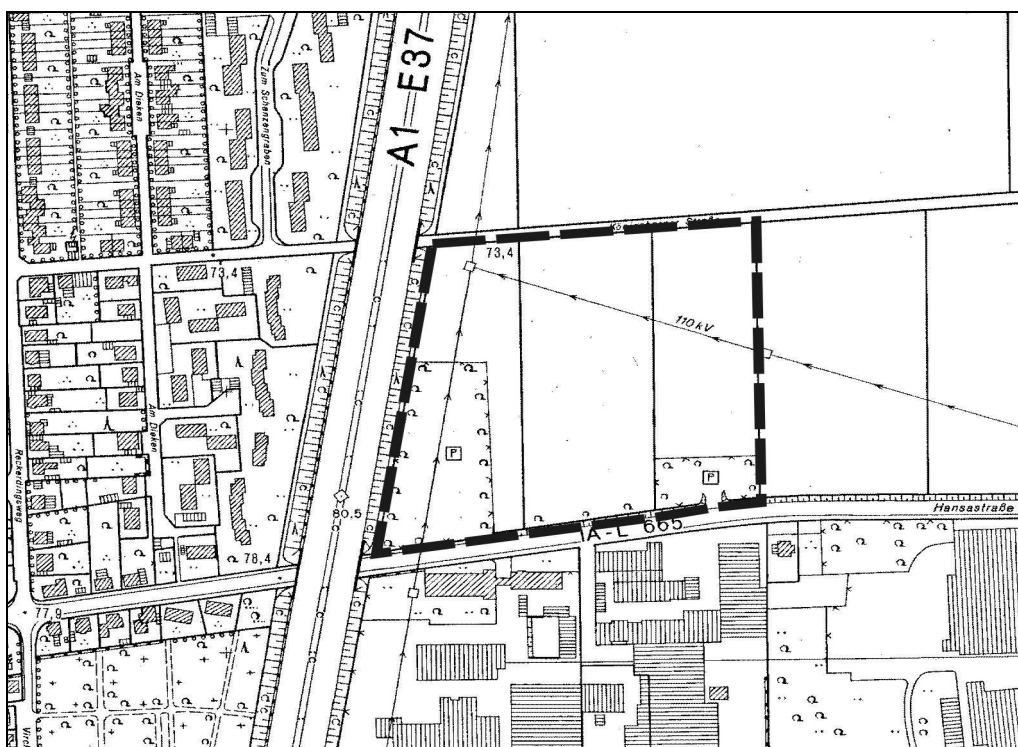


PLANZEICHENERKLÄRUNG

I Art der baulichen Nutzung		Sonstiges	
Gle	eingeschränkte Industriegebiete		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
	öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)		Bezeichnung von Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß Landschaftsplanerischen Begleitplan / Umweltbericht
	Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14a BauGB)		Bezeichnung von Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß Landschaftsplanerischen Begleitplan / Umweltbericht
	Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken		Bezeichnung von Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß Landschaftsplanerischen Begleitplan / Umweltbericht
II Art der Nutzung / Bauweise		Nachrichtliche Übernahmen	
	Grundflächenzahl		vorhandene Ver- und Entsorgungslinien mit Beziehung (oberirdisch) und Schutzstreifen; z.B. 110 kV Frlg. Umspannwerk
	Höhe baulicher Anlagen als Gebäudeoberkante mit Höchstmaß in Metern		vorhandene Ver- und Entsorgungslinien mit Beziehung (unterirdisch) und Schutzstreifen; z.B. Wasserleitung DN 1800
	Baugrenze		vorhandene Ver- und Entsorgungslinien mit Beziehung (unterirdisch) und Schutzstreifen; z.B. Wasserleitung DN 1800
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		vorhandene Ver- und Entsorgungslinien mit Beziehung (unterirdisch) und Schutzstreifen; z.B. Wasserleitung DN 1800
	Anbauverbotzone gemäß § 19 (1) FStrG, 40 m Abstand zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn		vorhandene Ver- und Entsorgungslinien mit Beziehung (unterirdisch) und Schutzstreifen; z.B. Wasserleitung DN 1800
	Anbauverbotzone gemäß § 19 (2) FStrG, 100 m Abstand zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn		vorhandene Ver- und Entsorgungslinien mit Beziehung (unterirdisch) und Schutzstreifen; z.B. Wasserleitung DN 1800



Stadt Unna
Begründung
Bebauungsplan Unna Nr. 93B
-Nördlich der HansasträÙe/Königsborner Straße-



Stadt Unna
Rathausplatz 1
59411 Unna

Stand: 21.12.2009

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Situationsbeschreibung und Ziel der Planaufstellung	4
1.1 Situationsbeschreibung	4
1.2 Ziel der Planaufstellung	5
1.3 Ablauf des Planverfahrens	5
2 Planungsvorgaben	6
2.1 Abgrenzung des Plangebietes	6
2.2 Derzeitige Nutzung	7
2.3 Ziele der Raumordnung	8
2.4 Flächennutzungsplan	9
2.5 Rechtskräftige Bebauungspläne	11
2.6 Natur- und Landschaftsschutz	11
2.6.1 Festsetzungen des Landschaftsplans	11
2.6.2 Natur- und Landschaftsschutzgebiete	12
2.6.3 FFH-/Vogelschutzgebiete	13
2.6.4 Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützte Biotop	13
2.6.5 Schutzwürdige Biotop gem. Biotopkataster des LANUV	13
2.7 Baudenkmale, Bodendenkmale	14
2.8 Wasserschutz-/ Heilquellenschutz- und Überschwemmungsgebiete	14
2.9 Bodenbelastungen / Altlasten / Schutzwürdige Böden	15
2.10 Baumschutzsatzung der Stadt Unna	18
2.11 Sonstige (fach-)planungsrechtliche Vorgaben	18
2.12 Immissionssituation	20
3 Festsetzungen des Bebauungsplans	21
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	21
3.2 Art der Nutzung	22
3.3 Maß der baulichen Nutzungen	25
3.4 Verkehrserschließung	27
3.5 Versorgungsflächen	28
3.6 Grünfestsetzungen	28

3.7	Beseitigung von Niederschlagswasser / Fläche für die Abwasserbeseitigung	29
3.8	Festsetzungen zum vorbeugenden Immissionsschutz	31
4	Realisierung der Planung	33
4.1	Bodenordnung	33
4.2	Technische Ver- und Entsorgung	33
4.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	34
4.4	Finanzierung	37
4.5	Hinweise und Kennzeichnungen	37
4.6	Flächenbilanz	40
5	Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung	41

1 Situationsbeschreibung und Ziel der Planaufstellung

1.1 Situationsbeschreibung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 93B „Nördlich der Hansastraße/Königsborner Straße“ liegt westlich des Stadtzentrums von Unna unmittelbar an der Bundesautobahn BAB 1 rund 1,7 km (Luftlinie) nördlich von der Anschlussstelle „Unna-Zentrum“ (Kreuz BAB 1/ Bundesstraße 1 und damit Anschluss an BAB 44).

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 22.03.2000 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Unna gefasst und ist im Amtsblatt Nr. 24 der Stadt Unna vom 11.07.2000 bekannt gemacht worden. Mit der Planaufstellung wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung im Sinne einer gewerblichen Entwicklung der bislang vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche nördlich der Hansastraße zu schaffen.

Zeitgleich ist die Aufstellung der Bebauungspläne Unna Nr. 93 „Nördlich der Hansastraße“ und Unna Nr. 93A „Nördlicher der Hansastraße/Am Kohlweg“ mit gleicher Zielstellung beschlossen worden. Der unmittelbar östlich an das Plangebiet grenzende Bebauungsplan ist bereits als Satzung beschlossen und bekannt gemacht worden, da für diese Fläche ein konkreter Ansiedlungswunsch bestand.

Das neu geplante eingeschränkte Industriegebiet im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 93B an der Hansastraße wird über die Hansastraße/L665 erschlossen. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt auf privatrechtlicher Regelung, um die Aufteilung des Gebietes so flexibel wie möglich zu halten. So können die räumlichen Bedürfnisse von unterschiedlich großen Betrieben befriedigt werden.

Der 2004 wirksam gewordene Flächennutzungsplan der Stadt Unna stellt den räumlichen Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche dar. Mit der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplans wird den Zielvorstellungen entsprochen.

1.2 Ziel der Planaufstellung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, wie im Flächennutzungsplan vorgesehen, auf den Flächen zwischen der BAB 1, der HansasträÙe/L665 und der Königsborner Straße die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von gewerblich-industriellen Betrieben zu schaffen.

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

1. Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftige Ansiedlung gewerblicher / industrieller Anlagen und Betriebe (Ausweisung von GI-Flächen für potenzielle Interessenten),
2. Sicherung der Belange des Immissionsschutzes unter Vermeidung von zu restriktiven Regelungen der Zulässigkeitskriterien potenzieller Anlagen und Betriebe und unter Erhaltung von flexiblen Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft und
3. Einbindung der geplanten eingeschränkten Industriegebiete in die Umgebung.

1.3 Ablauf des Planverfahrens

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Unna Nr. 93B wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Unna am 22.03.2000 gefasst und im Amtsblatt am 11.07.2000 bekannt gemacht.

Am 18.03.2009 ist durch den Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Verkehr die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung beschlossen worden. Dieser Beschluss wurde am 13.07.2009 öffentlich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde vom 07.07.2009 bis zum 11.08.2009 durchgeführt. Die Bürgerversammlung fand am 21.07.2009 im Rathaus der Stadt Unna statt.

Anmerkung: Die weiteren Schritte des Planverfahrens werden an dieser Stelle nach Abschluss des jeweiligen Verfahrensteils zusammenfassend dokumentiert.

2 Planungsvorgaben

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich, wie unter 1.1 bereits beschrieben, im westlichen Teil des Stadtgebietes.

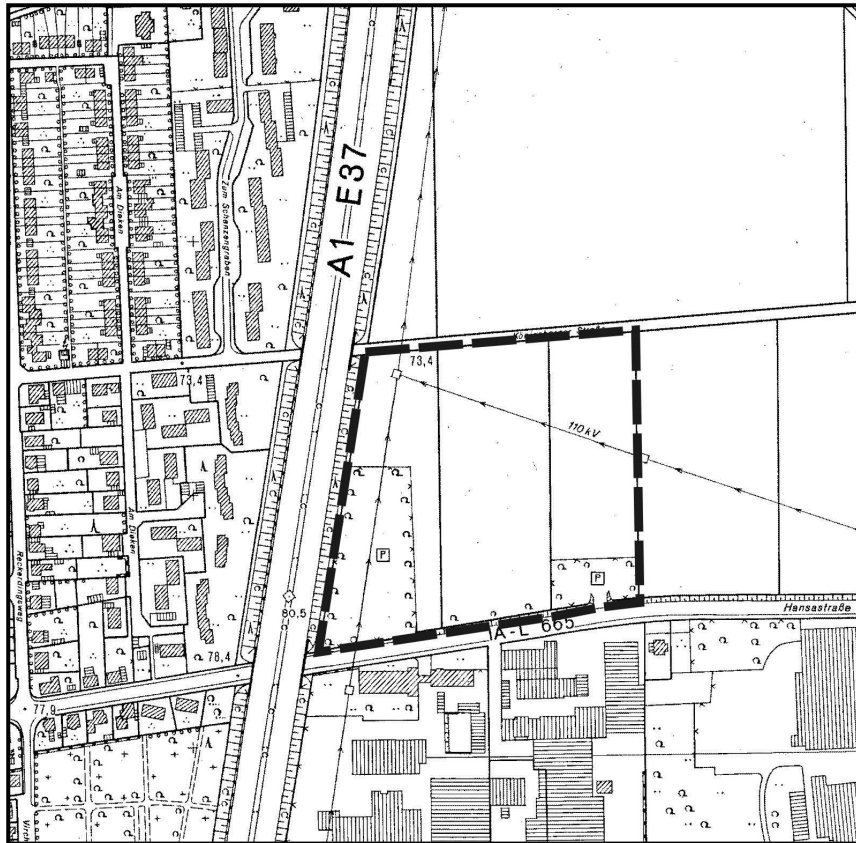
Das Plangebiet wird im Wesentlichen begrenzt

- im Norden von der Königsborner Straße,
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstückes 447, Flur 1, Gemarkung Unna (Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Unna Nr. 93),
- im Süden von der HansasträÙe/L665 und
- im Westen von der Bundesautobahn BAB 1.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 5,15 ha.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist der folgenden Übersichtskarte zu entnehmen.

Abbildung 1: Lage und Abgrenzung des Plangebietes



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 bislang zum größeren Teil ackerbaulich, zum geringeren Teil angrenzend an die Hansastraße als Parkfläche genutzt. Die Parkplatzanlagen mit Zufahrten von der Hansastraße werden von Gewerbebetrieben im südlich angrenzenden „Industriegebiet West“ genutzt.

Die Böschung zur Bundesautobahn BAB 1 ist im Westen baumbestanden, beide Parkflächen sind mit Gehölzen eingrünert.

Nutzungen im angrenzenden Umfeld des Geltungsbereiches

Im Norden grenzen weitere ackerbaulich genutzte Flächen sowie das naturnah gestaltete Regenrückhaltebecken Afferde an das Plangebiet an. Dies weist aufgrund seiner Gestaltung eine Erholungsfunktion für die Bewohner der näheren Umgebung auf.

Unmittelbar östlich grenzt das Gewerbegebiet „Nördlich der Hansastraße“ an. In rund 500 m Entfernung schließt sich darüber hinaus das „Industriegebiet Hansastraße“ an. Im Bereich der Königsborner Straße/Ohmstraße ist als untergeordneter Bestandteil Wohnbebauung vorhanden.

Südlich der Hansastraße liegt das „Industriegebiet West“, welches durch Großbetriebe geprägt ist.

Westlich der Autobahn liegt die räumlich nächstgelegenen Wohnbebauung zum Plangebiet. In rund 100 m Entfernung, getrennt durch die auf einem Damm liegende Bundesautobahn BAB 1 liegt das Wohngebiet „Am Diecken“.

2.3 Ziele der Raumordnung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - stellt das Plangebiet insgesamt als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar¹. Das Plangebiet liegt in einem Gesamtkomplex gewerblich-industrieller Nutzungen. Auch die angrenzenden Flächen im Norden, Osten und Süden sind als GIB dargestellt.

Im Westen wird die BAB 1 als Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr dargestellt, daran grenzt die Darstellung eines Allgemeinen Siedlungsbereiches an.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Darstellungen des Regionalplans. Damit ist der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

¹ Vgl. Regionalplan, zeichnerischer Teil, Blatt 5. Bekanntmachung der Genehmigung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen am 09.08.2004.

2.4 Flächennutzungsplan

Darstellungen für das Plangebiet

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Unna (Bekanntmachung im Amtsblatt am 06.05.2004) stellt die überwiegenden Bereiche des Bebauungsplangebiets als gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO dar. Diese Darstellung bildet die erforderliche Grundlage zur Festsetzung von Gewerbe- oder Industriegebieten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Entlang der Autobahn wird ein schmaler von Norden nach Süden verlaufender Streifen im Bereich der unter- und oberirdischen Leitungen als Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB dargestellt.

Nachrichtlich in den FNP übernommen wurden zwei Trassen von vorhandenen 110-kV-Hochspannungsleitungen (Unna-Wambel, Bl. 1621 und Abzweig Alter Hellweg, Bl. 1632), welche das Plangebiet im westlichen und nördlichen Randbereich überspannen und die Trasse einer Erdgastransportleitung parallel zur BAB 1.

Von der Darstellung der Grünfläche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wird im Bebauungsplan abgewichen und stattdessen werden auch hier die eingeschränkten Industriegebiete dargestellt. Dies ist keine Verletzung des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 BauGB, da die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans unangetastet bleibt.²

Die Abweichung ist folgendermaßen begründet: Eine Grünfläche im untergeordneten westlichen Teil des Geltungsbereiches ist aus ökologischer Sicht nicht sinnvoll, da es sich um eine Solitärfläche ohne unmittelbare Verbindung zu anderen Biotopen handeln würde. Die vorhandene Bebauung im Süden und die in Dammlage verlaufende Autobahn BAB 1 lassen eine Vernetzung auch nicht zu. Durch die unterirdisch und

² BVerwG, Entscheidung vom 28.02.1975 – 4 C 74/72 – E 48, 17, DVBl. 1975, S. 661: „Angesichts des nur allgemeinen Aussagegehaltes und der damit gegebenen Ausfüllungsbedürftigkeit der Darstellungen des Flächennutzungsplans einerseits und der ins Einzelne gehenden, endgültigen und vollzugsfähigen Festsetzungen des Bebauungsplans andererseits bedeutet der Begriff „Entwickeln“ nicht, dass der Bebauungsplan als bloßer Vollzug oder Ergänzung des Flächennutzungsplans zu werten wäre. (...) Abweichungen des Bebauungsplans vom Flächennutzungsplan sind insoweit vom Begriff des „Entwickelns“ im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB gedeckt, als sie sich aus dem – im Verhältnis zwischen Flächennutzungs- und Bebauungsplan vorliegenden – Übergang in eine stärker verdeutlichende Planstufe rechtfertigen und der Bebauungsplan trotz der Abweichung der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht widerspricht. Der Grad eines unzulässigen Widerspruchs zum Flächennutzungsplan wird demnach von Abweichungen nicht erreicht, welche diese Grundkonzeption unangetastet lassen und deshalb insoweit als unwesentlich anzusehen sind.“

oberirdisch verlaufenden Leitungen (Regenwasserentlastungskanal, Erdgashochdruckleitung und Hochspannungsfreileitung) ist zudem die Entwicklung eines Biotops aus technischer Sicht nicht möglich. Die Leitungen und die dazugehörigen Schutzstreifen dürfen nicht mit Bäumen oder Gehölzen bepflanzt werden, unter der Hochspannungsleitung dürfen die Pflanzen eine bestimmte Höhe nicht überschreiten. Damit bliebe als Möglichkeit, eine Grünfläche zu realisieren, nur die Anpflanzung eines extensiven oder intensiven Rasens, der jedoch keinen hohen ökologischen Wert an dem spezifischen Standort entwickeln kann. Aus den gleichen Gründen ist z.B. auch die Realisierung eines Schutzwaldes parallel zur Autobahn nicht möglich.

Die optische Eingrünung wird jedoch durch die mit Bäumen und Gehölzen bestockte Böschung der Bundesautobahn gewährleistet, diese Fläche ist nicht von den Restriktionen, die sich insbesondere aus dem Verlauf der unterirdischen Leitungen ergeben, betroffen.

Da die Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans nur einen untergeordneten Teil betrifft und auch nicht in die Grundkonzeption für den räumlichen Teilbereich eingreift, kann für den Bebauungsplan davon ausgegangen werden, dass die geplanten Festsetzungen von eingeschränkten Industriegebieten im Bebauungsplan Nr. 93 B als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu werten sind.

Darstellungen für das Umfeld

Nördlich des Plangebietes sind für den Bereich des Regenrückhaltebeckens Flächen für Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Abwasser gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB dargestellt. Daran schließt sich Richtung Osten die Darstellung von gewerblichen Bauflächen an.

Im Osten und im Süden des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 93B sind ebenso gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die HansasträÙe/L655 wird als Straßenverkehrsfläche dargestellt

Westlich an das Plangebiet grenzt die Darstellung der Autobahn BAB 1 als Fläche für den überörtlichen Verkehr an. Um die nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellte Wohnbaufläche von der Autobahn zu trennen, wird auch hier wie auch im Plangebiet eine öffentliche Grünfläche dargestellt.

2.5 Rechtskräftige Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor.

Östlich des Plangebietes grenzt der räumliche Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Unna Nr. 93 „Nördlich der HansasträÙe“ an. Dieser setzt als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer maximalen baulichen Höhe von 12 m fest. Die Baugebiete sind nach der Abstandslis-te des Abstandserlasses 1998 gegliedert.

Das nördliche Umfeld ist momentan als Außenbereich einzustufen. Der überwiegen-de Teil, abgesehen vom Regenrückhaltebecken, wird landwirtschaftlich genutzt.

2.6 Natur- und Landschaftsschutz

Die Planungsvorgaben für den Bereich Natur- und Landschaftsschutz resultieren zum überwiegenden Teil aus dem rechtskräftigen Landschaftsplan „Raum Unna“ für den Bereich der Stadt Unna³. Folgende Aspekte sind für die einzelnen Belange des Na-tur- und Landschaftsschutzes als Vorgabe für die Bauleitplanung ermittelt worden und werden in den nachfolgenden Kapiteln zusammenfassend dargestellt:

2.6.1 Festsetzungen des Landschaftsplans

Im Landschaftsplan Nr. 8 werden für den räumlichen Geltungsbereich des Bebau-ungsplans vor allen Dingen temporäre Ziele festgesetzt. Bis zur Realisierung der nach dem Bebauungsplan zulässigen Nutzungen, soweit diese den Zielen der Raum-ordnung entsprechen, bestehen somit für das Plangebiet fachplanerische Vorgaben. Diese verlieren aber mit der tatsächlichen Bebauung ihre Wirkung.

Das temporäre Entwicklungsziel umfasst für das Plangebiet die Erhaltung der derzei-tigen Landschaftsstruktur bis zur Realisierung der Planungen. Mit Rechtskraft des

³ Landschaftsplan Nr. 8, Raum Unna, Kreis Unna, bekannt gemacht am 25.11.2008 im Amtsblatt Nr. 43 des Kreises Unna.

Bebauungsplans treten dann die Festsetzungen des Landschaftsplanes hinter die baurechtlichen Festsetzungen zurück.

Weiterhin ist die Vorgabe aus dem Landschaftsplan zu beachten, dass im Plangebiet die Bebauung in die Landschaft eingebunden werden soll.⁴

2.6.2 Natur- und Landschaftsschutzgebiete

Der Landschaftsplans Nr. 8 für den Raum Unna setzt für das Plangebiet keine Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete fest. Naturschutzgebiete sind auch innerhalb eines Radius von 500 m um das Plangebiet nicht festgesetzt. Aufgrund der potentiellen Einwirkung von erheblichen Umweltauswirkungen sind jedoch auch die in der Umgebung zum Plangebiet befindlichen Natur- und Landschaftsschutzgebiete mit einzubeziehen.

Als nächstgelegene Schutzgebiete befinden sich im Umfeld des Plangebietes des Bebauungsplanes Unna „Nördlich der HansasträÙe/Königsborner Straße“ das Landschaftsschutzgebiet „Afferde-Niedermassen“. Das Landschaftsschutzgebiet liegt rund 380 m nordwestlich des Plangebietes. Es weist eine Vielzahl von unterschiedlichen Landschaftselementen und Biotopen auf und stellt damit einen abwechslungsreichen Landschaftsraum mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dar.

Weitere Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete müssen aufgrund der Entfernung zum Geltungsbereich nicht im Rahmen der Planung berücksichtigt werden. Von der Planung werden keine Auswirkungen auf die nächstgelegenen Schutzgebiete zu erwarten sein.

⁴ Ziele für den Entwicklungsraum 1.2.2 „Raum am Gewerbegebiet HansasträÙe“ gemäß Landschaftsplan Nr. 8 Raum Unna des Kreises Unna.

2.6.3 FFH-/Vogelschutzgebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93B liegen keine Natura 2000-Schutzgebieten. Im Umkreis von 3 km sind ebenfalls keine Natura 2000-Gebiete festgesetzt.

2.6.4 Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützte Biotop gem. § 62 LG NW

Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile und gesetzliche geschützte Biotop gem. § 62 LG NW sind innerhalb des Plangebietes sowie in einem Radius von 500 m um das Plangebiet nicht festgesetzt.

2.6.5 Schutzwürdige Biotop gem. Biotopkataster des LANUV

Bei den schutzwürdigen Biotop handelt es sich um Lebensräume für wildlebende Pflanzen und Tiere, die für den Biotop- und Artenschutz eine besondere Wertigkeit besitzen. Diese werden im Biotopkataster des Landesamtes für Natur-, Umwelt- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (LANUV) erfasst. Sie sind jedoch nicht rechtsverbindlich. Eine Rechtsverbindlichkeit liegt erst nach Schutzweisung nach dem Landschaftsgesetz NRW vor. Es zeigt aber den Handlungsbedarf zur Ausweisung von Schutzgebieten auf. Es ist daher bei allen Planungen zu berücksichtigen, in denen die Belange von Naturschutz und Landespflege mit einfließen sollen.

Im Plangebiet liegen dabei keine schutzwürdigen Biotopstrukturen vor. In der nachstehenden Tabelle sind die im Umfeld des Plangebietes gelegenen schutzwürdigen Biotop zusammengefasst:

Biotopkataster- flächennr.	Lage zum Plangebiet	Beschreibung
BK-4412-516	ca. 50 m südöstlich	Brachfläche auf dem Betriebsgelände einer Fabrik südlich der Hansastrasse und westlich der Hochstrasse
BK-4412-518	ca. 200 m östlich	Bahnlinie Richtung Königsborn bzw. Dortmund und Straßenbegleitgrün an der Hansastrasse
BK-4411-562	ca. 100 m südwestlich	Friedhof Niedermassen, unmittelbar westlich der BAB 1

Die Berücksichtigung der schutzwürdigen Biotope und die Auswirkungen der Planung werden im Umweltbericht näher erläutert.

2.7 Baudenkmale, Bodendenkmale

Sowohl innerhalb als auch in einem Umkreis von 500 m um den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.⁵

2.8 Wasserschutz-/ Heilquellenschutz- und Überschwemmungsgebiete

Sowohl innerhalb als auch in einem Umkreis von 500 m um das Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Trinkwasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiete ausgewiesen.⁶

⁵ Denkmalliste der Stadt Unna, Stand: 15.01.2003

⁶ NRW-Umweltdaten vor Ort, <http://www.uvo.nrw.de/uvo/uvo.html>, Stand: 20.11.2008

Weiterhin liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nördlich der Hansastrasse/Königsborner Straße“ außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Ebenfalls sind im beurteilungsrelevanten Umfeld keine Umberschwemmungsgebiete ausgewiesen.

2.9 Bodenbelastungen / Altlasten / Schutzwürdige Böden

Zur umweltgeologischen Beurteilung der Fläche liegen zwei Gutachten vor. Es handelt sich hierbei um das Gutachten zur Bodenuntersuchung von Parkplatzflächen nördlich der Stromag AG des Ingenieurbüros Koster & Kremke, Kamen vom 29.01.2009 sowie um das Gutachten zur Baugrunduntersuchung und zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes der Hinz Ingenieure, Münster, vom 19.01.2009.

Für die Teilflächen im Westen des Plangebietes (Gemarkung Unna, Flur 11, Flurstücke 1979, 1427 und 2644) wurden durch das Ingenieurbüro Koster & Kremke Bodenuntersuchungen zur Feststellung und Beschreibung der vorhandenen Bodenauffüllungen sowie zur Überprüfung der Auffüllungen und Böden bzgl. möglicher darin enthaltener Schadstoffe durchgeführt. Hierbei wurden drei Teilflächen gebildet und untersucht. Die Ergebnisse können wie folgt zusammengefasst werden:

Der südliche Teil des Parkplatzes (Teilfläche 1) ist bezüglich der Asphaltdecke mit einem PAK n.EPA-Gehalt von 3 mg/kg als teerfrei zu beurteilen.

Im nördlichen Teil muss die Schwarzdecke als teerhaltig (PAK n.EPA-Gehalt von 31 mg/kg) eingestuft werden.

Die den o.g. Schwarzdecken unterlagernde Splitt-/Schottertragschicht weist erhöhte PAK n.EPA- (22 mg/kg) und Kohlenwasserstoffgehalte (410 mg/kg) auf. Es wird von Seiten des Gutachters angenommen, dass sich diese Verunreinigung aufgrund von pechhaltigen Schwarzdeckenresten sowie des Anspritzverfahrens insbesondere auf die oberste Schicht im nördlichen Bereich beschränkt.

Bei der vor allem im südlichen Bereich unterhalb der Splitt/Schottertragschicht noch vorhandenen sandig-steinigen Auffüllung, mit z.T. deutlichen Beimengungen an Bauschutt / Ziegelbruch und Schlacke, konnten keine Auffälligkeiten für die unter-

suchten Parameter (KW, PAK n.EPA, EOX, Schwermetalle zzgl. Arsen) ermittelt werden.

Aus dem erstellten Gutachten kann das Ergebnis abgeleitet werden, dass die teerfreie Asphaltdecke nach einem Ausbau gemäß der LAGA M 20 (1997) im eingeschränkten offenen Einbau (Z 1.1) wiederverwertet werden kann. Der Einsatz in ungebundenen Schichten ist dabei nach Möglichkeit zu vermeiden.

Der pechhaltige Straßenaufbruch unterliegt den Anforderungen der Einbauklasse Z 2 der LAGA-Richtlinie (LAGA M 20, 1997) und ist entsprechend deren Vorgaben zu entsorgen bzw. zu beseitigen oder wiederzuverwerten.

Die Splitt- /Schottertragschicht des Parkplatzes lässt dabei trotz der erhöhten PAK n.EPA – und KW-Gehalte (gem. LAGA TR Boden, Stand 2004, orientierende Zuordnung Z 2) keine erheblichen Umweltgefährdungen erwarten. Bei Aufnahme des Materials im Rahmen einer Baumaßnahme ist das Material gem. der LAGA-Richtlinie zu entsorgen bzw. zu beseitigen oder wiederzuverwerten.

Die Analyse des Bodens im Bereich der untersuchten, westlichen Ackerfläche (Teilfläche 2) ergab keine Auffälligkeiten hinsichtlich der untersuchten Parameter Schwermetalle zzgl. Arsen, KW-Index, PAK n.EPA im Feststoff und elektr. Leitfähigkeit, Chlorid, Sulfat und Schwermetalle zzgl. Arsen im Eluat. Es wurde lediglich ein leicht erhöhter EOX-Gehalt detektiert. Es ist anzunehmen, dass der erhöhte EOX-Gehalt durch den Einsatz von Düngemitteln oder eventuellen Klärschlammablagerungen hervorgerufen wurde. Trotz des erhöhten Schadstoffgehaltes geht der Gutachter nicht von erheblichen Umweltgefährdungen aus. Insgesamt kann orientierend eine LAGA-Zuordnung (LAGA TR Boden, Stand 2004) von Z 1 vorgenommen werden.

Trotz der Einleitung von Niederschlagswässern in der Versickerungsanlage der Parkplatzfläche (Teilfläche 3) wurden keine erhöhten Konzentrationen an Kohlenwasserstoffen, Schwermetallen und Arsen im Schlämmaterial zwischen dem Steinmaterial ermittelt. Das Bodenmaterial lässt sich anhand der vorliegenden Analyseergebnisse gem. LAGA TR Boden, Stand 2004 orientierend in die Zuordnungs-klasse Z 1 einstufen.

Insgesamt sind die Materialien bei Aushub gem. der entsprechenden LAGA-Richtlinie und den abfallrechtlichen Vorgaben zu entsorgen. Es ist jedoch darauf

hinzuweisen, dass keine kompletten LAGA-Analysen durchgeführt wurden, so dass der letztliche Entsorgungsweg erst nach Durchführung kompletter Analysen festgelegt werden kann, die o.g. Angaben sind orientierend anzusehen.

Für die östliche Teilfläche (Gemarkung Unna, Flur 1, Flurstücke 443 und 445) kann aus dem Gutachten der Hinz-Ingenieure abgeleitet werden, dass in diesen Bereich keine Auffüllungen erbohrt wurden. Es wurden darüber hinaus keine organoleptischen Auffälligkeiten ermittelt. Die natürliche Schichtfolge stellt sich wie folgt dar: Mutterboden, sandige Schluffe über den ver- bis angewittertem Sandmergelstein. Es ist jedoch anzumerken, dass die östliche Parkfläche bei der Untersuchung nicht berücksichtigt wurde.

Zusammenfassend sind vor dem Hintergrund der geplanten Folgenutzung für den Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) für die nach BBodSchV heranzuziehenden relevanten Prüfwerte (Industrie- und Gewerbegrundstücke) keine Überschreitungen, bei den vorliegenden Analyseergebnissen der Auffüllungen und Böden, ermittelt worden.

Schutzwürdige Böden

Im Plangebiet sind nach der Karte des Geologischen Dienstes NRW schutzwürdige Böden nicht betroffen.⁷

⁷ Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen [Hrsg.] (2004): Karte der schutzwürdigen Böden - Auskunftssystem Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen, Bearbeitungsmaßstab 1 : 50 000, 17 Themenkt. u. Kt. „Schutzwürdige Böden“ als Vektorkt.; CD-ROM, 2. veränd. Aufl.

2.10 Baumschutzsatzung der Stadt Unna

Für das Stadtgebiet Unna ist mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 16. Januar 1996 die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in Kraft getreten.⁸

Die Baumschutzsatzung gilt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB und im Geltungsbereich von Bebauungsplänen. Die Satzung stellt alle Baumarten mit Ausnahme von Obstbäumen unter bestimmten Voraussetzungen unter Schutz.

Die Baumschutzsatzung verbietet es somit, die in der Satzung definierten Bäume zu entfernen, zu zerstören, zu schädigen oder ihren Aufbau wesentlich zu verändern. Verboten sind auch Einwirkungen auf den Wurzelbereich (z.B. durch Versiegelungen).

Für die innerhalb des Plangebietes entwickelten Baumbestände, die nicht als Grünfläche bauplanungsrechtlich gesichert werden und unter die Regelungen der Baumschutzsatzung fallen, tritt die Ausgleichsverpflichtung zum Zeitpunkt der Entfernung der Bäume ein. Die Ausgleichsregelung wird dabei auf den jeweiligen Eingriff verlagert, der eine Fällung von Bäumen notwendig macht.

2.11 Sonstige (fach-)planungsrechtliche Vorgaben

Bundesautobahn BAB 1

Östlich des Plangebietes verläuft die Bundesautobahn BAB 1 in einer Entfernung von weniger als 40 m zur Grenze des räumlichen Geltungsbereichs. Das Plangebiet liegt somit teilweise in der Anbauverbotszone sowie in der Anbaubeschränkungszone von 100 m gemäß § 9 Fernstraßengesetz. Die überbaubaren Grundstückflächen im Plangebiet liegen jedoch außerhalb der Anbauverbotszone.

Beide Zonengrenzen sind zeichnerisch in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Außerdem enthält der Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis.

⁸ Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Unna vom 16.01.1996, zuletzt geändert durch die 1. Änderungssatzung vom 14.10.2002

Hochspannungsfreileitungen

Das Plangebiet wird von zwei 110-kV-Hochspannungsfreileitungen der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH überspannt. Im Osten verläuft die Leitung Unna-Wambel, Bl. 1621 (Bereich der Masten 30 bis 32). Im Bereich des Schutzstreifens ist eine Bebauung mit einer maximalen Höhe von 15 m möglich. Bei einer zu dieser Festlegung von RWE analog zu den Regelungen dieses Bebauungsplanes angesetzten durchschnittlichen Geländehöhe von 76 m über Normalnull (NN) entspricht dies einer Bauhöhe von maximal 91 m über NN.

Die Hochspannungsfreileitung Abzweig Alter Hellweg, Bl. 1632 (Bereich der Masten 31/Bl. 1621 und AH2) überspannt das Plangebiet von Nordwesten nach Südosten. Es ist ein Schutzstreifen von 22 m bzw. 21 m beiderseits der Leitungsmittelachse (insgesamt 44 m bzw. 42 m) einzuhalten. Die durch den Leitungsträger vorgegebenen Bauhöhenbeschränkungen reichen hier von 12 m bzw. 13 m in der Nähe der Masten bis zu 10 m im Überspannungsbereich.

Der Bebauungsplan setzt unterschiedliche maximale Höhe baulicher Anlagen fest, die sich an den durch den Leitungsträger vorgegebenen Bauhöhenbeschränkungen orientieren, so dass unterhalb der Hochspannungsfreileitungen die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Bezüglich der Bedachung von Gebäuden und bei Pflanzmaßnahmen sind innerhalb des Schutzstreifens Restriktionen zu beachten, die in den Hinweisen auf der Planzeichnung aufgegriffen werden.

Der Leitungsträger gibt weiterhin für die Planung vor, dass der Bereich um die Masten insbesondere von baulichen Maßnahmen freizuhalten ist und die Masten, ebenso wie die Leitungen, jederzeit zugänglich bleiben müssen und eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten ist. Im Bebauungsplan werden dies Vorgaben zum einen dadurch umgesetzt, dass die Umgebung der Maststandorte entsprechend der detaillierten Vorgaben des Leitungsträgers nicht im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche liegen, zum anderen sind die Vorgaben in die Hinweise auf der Planzeichnung aufgenommen worden.

Regenwasserentlastungskanal

Für den Regenwasserentlastungskanal Stadtbetriebe Unna ist nach derzeitigem Kenntnisstand ein 10 m breiter Unterhaltungstreifen freizuhalten. Dieser Vorgabe wird im Bebauungsplan entsprochen. Es wird für den Bereich keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt und die Vorgabe wird in die Hinweise auf der Planzeichnung übernommen.

Erdgashochdruckleitung

Im Osten des Plangebietes, parallel zur BAB 1, verläuft die Erdgashochdruckleitung L5127, Bl. 37 der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH. Nach derzeitigem Kenntnisstand muss die Leitung in einem Schutzstreifen mit einer Breite von 8 m verlaufen (jeweils 4 m beiderseits der Leitungsmittelachse). Dieser Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und darf auch nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Größere Bodenauf- und -abträge sind ebenfalls nicht zulässig. Die Vorgaben des Leitungsträgers werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Es wird im Bereich des Schutzstreifens keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt und die Vorgaben werden in die Hinweise auf der Planzeichnung übernommen.

2.12 Immissionssituation

Wichtiger Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes ist der vorbeugende Immissionsschutz. Dieser ist notwendig, um Nutzungskonflikte zwischen benachbarten Nutzungen so weit wie möglich zu vermeiden. Hierbei sind v.a. Immissionen in den Bereichen Lärm, Gerüche und Erschütterungen zu nennen.

Im Rahmen des Planverfahrens ist es notwendig, im Bebauungsplan Festsetzungen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO zu treffen, welche den vorbeugenden Immissionsschutz hinreichend regeln und entsprechende anlagentechnische Beschränkungen bestimmen, so dass Nutzungskonflikte vermieden werden.

Zum Schutz der westlich und östlich des Plangebietes gelegenen Wohnbebauung sowie im Sinne einer einfachen Handhabbarkeit der Regelungen zum vorbeugenden Immissionsschutz bietet sich eine Gliederung nach dem Abstandserlass NW an. Da-

mit werden ausreichende Regelungen zur Vermeidung von allen Immissionskonflikten (v. a. Lärm, Gerüche und Erschütterungen) getroffen.

Durch diese Festsetzung kann eine leicht handhabbare und vor allem eindeutige Schaffung von Zulässigkeitsvoraussetzungen gewährleistet werden. Der notwendige Planungsspielraum in Verbindung mit den vorliegenden Abstandsverhältnissen soll durch die ausnahmsweise Zulässigkeit von nach dem Abstandserlass eigentlich auszuschließenden Anlagen über einen Einzelfallnachweis im Rahmen des Genehmigungsverfahrens erhalten werden.

Weiterhin sind die Immissionen durch die bestehende Bundesautobahn BAB 1 und der HansasträÙe/L655 als innerörtliche Verbindungsstraße zu berücksichtigen. Relevant sind vor allen Dingen die verkehrsbedingten Geräuschimmissionen. Eine Planung von sensibleren Arten von baulichen Nutzungen als den vorgesehenen eingeschränkten Industriegebieten wäre nur unter großem Aufwand für den aktiven und passiven Schallschutz realisierbar. Während Richtung Westen Lärmschutzwände entlang der BAB 1 errichtet worden sind, fehlen diese Richtung Osten. Da jedoch Industriebetriebe selbst störintensiv sind und in der Regel wenig störanfällig, werden die entstehenden Konflikte zwischen der geplanten Nutzung und der bestehenden BAB 1 als gering und grundsätzlich im Genehmigungsverfahren lösbar eingestuft. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung wird daher auf weitere Festsetzungen zum aktiven oder passiven Schallschutz im Plangebiet verzichtet.

3 Festsetzungen des Bebauungsplans

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 93B „Nördlich der HansasträÙe/Königsborner Straße“ ist bereits im Kapitel 2.1 beschrieben worden. Die Abgrenzung ergibt sich durch die vorhandene Verkehrsinfrastruktur im Norden, Süden und Westen und durch den Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 93 im Osten.

3.2 Art der Nutzung

Ziel des Bebauungsplanes ist es einerseits, eine städtebaulich geordnete Entwicklung im Bereich der HansasträÙe zu gewährleisten und diese Flächen als Gewerbestandort zu sichern. Andererseits sollen im Rahmen der Bauleitplanung Nutzungskonflikte, welche durch die räumliche Nähe von gewerblich-industrieller Nutzung und Wohnnutzung im Umfeld entstehen könnten, durch geeignete Festsetzungen ausgeschlossen werden.

Eingeschränktes Industriegebiet

Der Bebauungsplan setzt als zulässige Art der baulichen Nutzung gemäß des Planungsziels ein eingeschränktes Industriegebiet (Gle) fest. Dadurch werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen z.B. zur Neuansiedlung, für Betriebsverlagerungen oder Betriebserweiterungen im Sinne einer Angebotsplanung geschaffen. Um auch für nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungspflichtige Anlagen und Betriebe eine Möglichkeit zur Ansiedlung zu schaffen, soweit diese den geplanten immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen zum Schutz der sensiblen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes entsprechen, wird als Art der baulichen Nutzung das eingeschränkte Industriegebiet festgesetzt.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes müssen Anlagen, die einer Genehmigung nach Bundes-Immissionsschutzgesetz bedürfen, in einem Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO untergebracht sein.⁹ 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. Solche Anlagen sind in Gewerbegebieten jedoch nicht zulässig, so dass sie in Industriegebieten unterzubringen sind. Aufgrund der Lage des Gebietes (kurze Wege zum überörtlichen

⁹ 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 öffentlichrechtliche Vorschriften einer solchen Genehmigung entgegenstehen.“

Verkehrsnetz, Abschirmung des Standortes gegenüber den östlich angrenzenden Wohngebieten durch die Dammlage der BAB 1, Nähe zu weiteren Industriegebieten) eignet sich die Fläche auch zur Ansiedlung von nach dem BImSchG genehmigungspflichtigen Nutzungen, soweit die festgesetzten Immissionsschutzvorschriften eingehalten werden.

Auf zusätzliche Regelungen hinsichtlich des vorbeugenden Immissionsschutzes über eine Gliederung der Baugebiete nach dem Abstandserlass hinaus wurde verzichtet, um nicht durch zu weitreichende Festsetzungen einer tatsächlichen Nutzung der Baugebiete entgegenzustehen. Bei der Umsetzung der planerischen Konfliktbewältigung im Bebauungsplan ist die Gemeinde auch nicht angehalten alle Einzelheiten des Immissionsschutzes bis ins Detail zu regeln. Trotz der vielfältigen Möglichkeiten im Planungsrecht sollen i.S.d. Grundsatzes der planerischen Zurückhaltung daher nur solche Festsetzungen (insbesondere hinsichtlich anlagenbezogener Festsetzungen) in diesem Bebauungsplan aufgenommen werden, die nicht bereits nach dem Immissionsschutzrecht im Genehmigungsverfahren vorgesehen werden können. Ein Bebauungsplan dient nicht dazu eventuellen Versäumnissen im Genehmigungsverfahren vorzubeugen oder der Genehmigungsbehörde ihre Aufgabe abzunehmen. Im Bebauungsplan sollten nur Festsetzungen aufgenommen werden, die dem vorsorgenden Umweltschutz dienen damit auch der Vorsorgefunktion der Bauleitplanung entsprechen. So kann es nicht Aufgabe der Bauleitplanung sein, in einem Bebauungsplan über den bodenrechtlichen Regelungsbereich hinausgehende Festsetzungen zu treffen, wie das Vorschreiben bestimmter Filteranlagen, Regelungen über Standorte, Anzahl oder Größe von Flüssigkeitsbehältern oder dergleichen.¹⁰

Unter diesem Gesichtspunkt ist von einem über die Gliederung nach Abstandserlass NW hinausgehenden Ausschluss von Anlagen und Betrieben wie z.B. hinsichtlich des möglichen Störfallpotenzials sowie ihres Emissionsverhaltens bezüglich Geräuschen, Luftschadstoffen, Gerüchen und Stäuben im Bebauungsplan abzusehen. Mögliche zukünftige Anlagen und Betriebe sowie deren Änderungen und Erweiterungen unterliegen der besonderen Genehmigungspflicht nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) oder baurechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen nach § 15 BauNVO. Als Genehmigungsvoraussetzungen ist regelmäßig die Sicherstellung der Pflichten zum Umweltschutz, der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren zu prüfen. Darüber hinaus sind andere

¹⁰ Fickert/Fieseler, Kommentar Baunutzungsverordnung, 11. Auflage, § 1 Rd.-Nr. 47.6

öffentlich-rechtliche Vorschriften und Belange des Arbeitsschutzes zu beachten. Zu den anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften gehört auch das Planungs- und Bauordnungsrecht.

Daraus ergibt sich, dass das Planungsrecht zwar die Steuerung der städtebaulichen Ordnung bezüglich der Ansiedlung von gewerblichen und industriellen Anlagen übernimmt und damit bestimmt, wo der Standort immissionsträchtiger Anlagen sich zu befinden hat. Auch Konfliktsituationen sollen soweit wie möglich im Bebauungsplan geregelt sein. Die Feinsteuerung bleibt allerdings dem Genehmigungsverfahren vorbehalten. Dazu gehört auch die Betrachtung der speziellen Emissionen über die grundsätzliche Regelung des Abstandserlasses hinaus im Hinblick auf ihre Auswirkung auf die öffentliche Sicherheit und Ordnung.

Einschränkungen der Zulässigkeitsvoraussetzungen in GIe-Gebieten

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 93B ist eingeschränkt. Das Plangebiet soll vorrangig für Betriebe des produzierenden Sektors gesichert werden. Jedoch soll der Einzelhandel mit bestimmten Sortimenten allgemein zugelassen werden.¹¹ Gemäß der „Unnaer Liste zur Definition der nachversorgungsrelevanten, zentren- sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimente“ sind nur solche Sortimente zulässig, die nicht zentrenrelevant sind. Der Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen, Kraftfahrzeugteilen, Kraftfahrzeuganhängern und Kraftfahrzeugzubehör wird dabei als allgemein zulässig festgesetzt.

Der Handel mit Kraftfahrzeugen, zu denen auch Wohnmobile oder LKWs gehören, nimmt meist große Flächen in Anspruch. Daher sind regelmäßig Flächen in den Zentren und Nebenzentren der Stadt Unna nicht für diese Unterart des Einzelhandels

¹¹ OVG NRW, Urteil vom 07.05.2007, Az.: 7 D 64.06.NE: „Gewerbegebiete dienen nach § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbegebieten. Nach dem Leitbild der BauNVO sind sie damit den produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten; sie zeichnen sich dadurch aus, dass in ihnen gearbeitet wird. Vgl. BVerwG, Beschluss vom 20. Dezember 2005 - 4 B 71.05 -, BRS 69 Nr. 69. 40 Dies gilt erst Recht für Industriegebiete, die nach § 9 Abs. 1 BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Wenn aus dem weit reichenden Spektrum der in Gewerbe- und Industriegebieten zulässigen gewerblichen Nutzungen mit den Einzelhandelsbetrieben und den sonstigen Gewerbebetrieben mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher lediglich eine Nutzungsart ausgeschlossen wird, hat dies nicht etwa zur Folge, dass damit eine der Leitfunktionen dieser Gebietsarten wesentlich beeinträchtigt wird. Im Gegenteil führt der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und der Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen, die gerade nicht (ausschließlich) dem produzierenden und artverwandten Gewerbe zuzuordnen sind, sogar dazu, dass das betreffende Baugebiet diesen Leitnutzungen umso mehr und besser zur Verfügung stehen kann.“

geeignet. Daher wird das geplante eingeschränkte Industriegebiet für diese bestimmte Art der Nutzung geöffnet.

Die Zulassung von weiteren Einzelhandelsnutzungen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten in den eingeschränkten Industriegebieten nördlich der HansasträÙe ist jedoch nur ausnahmsweise möglich. Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Angebotsplanung handelt, können die später ansässigen Betriebe mit den jeweiligen Bedürfnissen noch nicht definiert werden. Durch die Festsetzung, dass Einzelhandel nur als untergeordneter Bestandteil eines Betriebes zulässig sein kann, wird vermieden, dass sich im Plangebiet ein städtebaulich unerwünschtes Einzelhandelszentrum entwickeln kann, zugleich wird allerdings die langfristige Flexibilität des Bebauungsplans gewahrt. So wird den später ansässigen Betrieben die Möglichkeit eröffnet, einen Teil ihrer Produktion unmittelbar vor Ort zu verkaufen oder Handwerksbetriebe können ergänzende Produkte an ihrer Betriebsstätte an den Endverbraucher veräußern. Hierbei wird festgesetzt, dass der Anteil des Einzelhandels am jeweiligen Betrieb nicht mehr als 10 % der Bruttogeschosßfläche betragen darf, um die Unterordnung des Einzelhandelsanteils an der Gesamtfläche eines Betriebes dauerhaft zu gewährleisten. Dabei darf die Größe der Einzelhandelsfläche maximal 75 m² der Bruttogeschosßfläche betragen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in diesem Bebauungsplan über die maximal zulässige Bauhöhe mit Bezugspunkt Gebäudeoberkante und die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt.

Höhe der baulichen Anlagen

Die zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudeoberkante in Meter angegeben. Unterer Höhenbezugspunkt ist die gem. § 9 Abs. 3 S. 1 BauGB festgesetzte Höhenlage des Baugebietes, welche sich bei dem leicht von Süden nach Norden abfallenden Plangebiet mit 76 m über Normalhöhe Null (76 m ü. NN) ergibt.

Durch die Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante) von max. 15 m fügt sich das neue Industriegebiet in das städtebauliche Umfeld ein. Die Bebauung im Umfeld, insbesondere im Bereich südlich der HansasträÙe, ist hohe betriebliche Einzelanlagen gekennzeichnet. Weiterhin liegt die BAB 1 im Bereich des Plangebietes in Dammlage. Durch die festgesetzte Höhe sind sowohl gewerbetypische Lager- und Produktionshallen als einzelnes Geschoss wie auch Betriebsgebäude in Geschossbauweise mit mehreren Geschossen möglich, so dass für ansiedlungswillige Betriebe ein ausreichender Planungsspielraum gegeben ist.

Aus den fachplanungsrechtlichen Vorgaben resultieren unterschiedliche Höhenfestsetzungen. Im Bereich der Hochspannungsleitungen und deren Schutzbereiche gibt es Bauhöhenrestriktionen, die durch die unterschiedlichen Höhenfestsetzungen in den eingeschränkten Industriegebieten GIe 1 bis GIe 2 aufgegriffen werden.

Von den Festsetzungen bleiben alle Ableitungsvorrichtungen, weil deren Höhen nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens sind, sondern zum Beispiel im Zuge eines Genehmigungsverfahrens nach Bundes-Immissionsschutzgesetz festgelegt werden, ausgeschlossen. Innerhalb der nachrichtlich übernommenen Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitungen sind weiterhin noch die Vorgaben des Fachplanungsrechtes zu berücksichtigen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Grundflächenzahl wird in den eingeschränkten Industriegebieten mit 0,8 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenze wird weit gefasst, um einen größtmöglichen Spielraum bei der Ansiedlung von gewerblichen Vorhaben zu erreichen.

Beide Festsetzungen dienen dabei zugleich auch dem schonenden Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB. Durch die Festsetzung der maximal möglichen Überbaubarkeit an einer Stelle im Stadtgebiet der Stadt Unna kann die Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle vermieden werden.

Durch die Festsetzung der Baugrenze im entlang im Bestand vorhandenen Autobahn BAB 1 wird dem Anbauverbot gemäß § 9 FernstraÙengesetz entsprochen. Zur Autobahn werden bei Berücksichtigung der Baugrenze mehr als 40 m eingehalten.

Auch unterhalb der Hochspannungsfreileitung Abzweig Alter Hellweg, die das Plangebiet von Nordwesten nach Südosten verlaufend überspannt, sind überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, die jedoch in der realisierbaren baulichen Höhe eingeschränkt sind. Die Höhe ist mit dem Leitungsträger abgestimmt worden. Bei der Unterbauung der Hochspannungsfreileitungen ist der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch elektromagnetische Felder zu gewährleisten. Die Freileitungen sind Niederfrequenzanlagen im Sinne der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (26. BImSchV) und in dieser werden Grenzwerte für die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen definiert. Diese mit internationalen Empfehlungen übereinstimmenden Grenzwerte sind so festgelegt, dass gesundheitsschädigende Wirkungen bei ganztägigem Aufenthalt am Einwirkungsort nach derzeitiger wissenschaftlicher Kenntnis nicht eintreten können.¹² In den anschließenden Genehmigungsverfahren ist zu prüfen, ob die Grenzwerte in den baulichen Anlagen unter der Hochspannungsleitung eingehalten werden.

3.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Flächen des Bebauungsplanes erfolgt durch Anbindung des Plangebietes an die HansasträÙe/L655. Die zur Erschließung erforderliche Flächen (innere Erschließung, Ein- und Ausfahrten auf die HansasträÙe) werden im Plan nicht als Verkehrsfläche festgesetzt. Dies ist dadurch begründet, dass der Bebauungsplan als Angebotsplan so flexibel wie möglich gehalten werden soll, um die Erschließung auf konkrete Ansiedlungswünsche ausrichten zu können.

Um die Leichtigkeit des Verkehrs auf der HansasträÙe/L665 nicht zu gefährden, wird im Bebauungsplan textlich festgesetzt, dass an maximal zwei Stellen am südlichen Rand des Plangebietes 15 m breite Ein- und Ausfahrtsbereiche angelegt werden können. Die Einfahrtsbereiche werden nicht genau verortet, sondern im Rahmen der textlichen Festsetzung ist ein Spielraum gegeben, um im Plangebiet eine größtmögliche Flexibilität für potentielle Ansiedlungen zu erhalten. Die Anzahl der Ein- und Ausfahrtsbereiche entspricht der bereits im Bestand als Zufahrt zu den beiden Stellplatzanlagen vorhandenen Zufahrten. So ist der Anschluss an das öffentliche Ver-

¹² Informationen aus den Empfehlungen der Strahlenschutzkommission, verabschiedet auf der 129. Sitzung der SSK am 16./17.02.1995, abgerufen unter: <http://www.ssk.de/werke/kurzinfo/1995/ssk9502.htm?thema> am 04.08.2009.

kehrnetz gesichert, zugleich wird jedoch eine zu starke Beeinträchtigung durch eine Vielzahl von Ein- und Ausfahrten verhindert. Aufgrund der schon bestehenden zwei Ausfahrten kann davon ausgegangen werden, dass eine weitere Regulierung des Verkehrsflusses durch Lichtsignalanlagen oder andere den Verkehrsfluss steuernde Elemente im Bereich der HansasträÙe nicht erforderlich ist. Darüber hinaus besteht mit der aktuellen Nutzung als Parkplatz bereits eine Nutzung mit hohem Zu- und Abfluss vom Plangebiet auf die HansasträÙe, so dass wahrscheinlich nicht von einer wesentlichen Erhöhung der Zuflusses auszugehen ist.

3.5 Versorgungsflächen

Der Bebauungsplan trifft keine spezifische Festsetzung zur Sicherung bestimmter Versorgungsflächen. Da der zukünftige Bedarf bezüglich der technischen Versorgung wesentlich von den tatsächlich realisierten Betrieben und Anlagen in den Baugebieten abhängig ist, sind eventuell erforderliche Versorgungsanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO auch außerhalb der hierfür festzusetzenden Flächen ausnahmsweise zulässig.

Hiermit wird im Rahmen des Bebauungsplanes die notwendige Flexibilität im Hinblick auf die Sicherstellung der erforderlichen technischen Rahmenbedingungen gesichert, ohne gleichzeitig Flächenreserven, die zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht konkretisiert werden können, an bestimmten Orten und in bestimmter Größe im Bebauungsplan vorhalten zu müssen.

3.6 Grünfestsetzungen

Der Bebauungsplan setzt den nördlichen Randbereiche des Plangebietes als öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB fest. Die Festsetzung orientiert sich an den Empfehlungen aus dem gültigen Landschaftsplan Nr. 8 und wird mit einer Festsetzung als Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB überlagert.

Da die Königsborner Straße als Verbindung der Wohngebiete im Osten und Westen dient und insbesondere im Bereich des Regenrückhaltebeckens unmittelbar nördlich des Plangebietes eine Erholungsfunktion aufweist, wird der Grünstreifen zusätzlich mit einer Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB überlagert. Durch die festgesetzte Anlage einer Baumreihe, eines Wildkrautstreifens und der Eingrünung des geplanten Regenrückhaltebeckens wird sichergestellt, dass das eingeschränkte Industriegebiet eingegrünt und damit in die Landschaft eingebunden wird und so die Königsborner Straße für Fußgänger und Radfahrer attraktiviert werden kann.

3.7 Beseitigung von Niederschlagswasser / Fläche für die Abwasserbeseitigung

Gemäß § 51a des Landeswassergesetzes (LWG NRW) ist auf Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln, ortsnah in ein Gewässer einzuleiten oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten. Ziel der Versickerung von Regenwasser ist es, das Dach- und Hofflächenwasser soweit möglich über die natürlichen Bodenschichten dem Grundwasser zuzuführen. Damit soll der Wasserkreislauf so wenig wie möglich gestört werden.

Zur Ermittlung der Rahmenbedingungen ist im Vorfeld der Bebauungsplanung eine Voruntersuchung¹³ erstellt worden. Hier ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens innerhalb des Plangebietes untersucht worden. Hierzu wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Mitte Dezember 2008 an drei Sondierlöchern Versickerungsversuche durchgeführt. Als erster Schritt erfolgte eine Wässerung/Sättigung des vorliegenden Bodenprofils. Unmittelbar im Anschluss daran wurde eine Wassersäule festgelegt. Darauf wurde die Wasserzugabe pro Zeiteinheit gemessen, welche zur Konstanthaltung der Wassersäulenhöhe benötigt wurde.

Mittels der bei den versickerungspraxisnahen „in-situ“-Versuchen gewonnenen Werte ist ein relativ exakter Durchlässigkeitsbeiwerte rechnerisch ermittelt worden. Die-

¹³ Hinz Ingenieure, Münster, 15.01.2009: Gewerbegebiet „An der HansasträÙe“ in Unna – Baugrunduntersuchung, Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes.

ser beträgt $k_f=1 \cdot 10^{-5}$ m/s. Gemäß der Bewertung nach der DIN 18130 ist dieser Wert als durchlässig zu bezeichnen.

Aufgrund der bestehenden Kanalisation im Trennsystem, der Anschlussmöglichkeit des gesamten Plangebietes an dieses System und der geringen Flächengröße wurde im Planverfahren die Beseitigung des Niederschlagswassers ohne Vermischung mit Schutzwasser über eine Kanalisation gewählt, anstatt das Niederschlagswasser unmittelbar vor Ort zu versickern. Dies hätte eine große Flächeninanspruchnahme in den eingeschränkten Industriegebieten zur Folge gehabt, da auch die Fläche im Bereich der Leitungen, die parallel zur Autobahn BAB 1 verlaufen, nicht geeignet ist, Versickerungsanlagen aufzunehmen.

Im Bebauungsplan ist daher eine Fläche für die Abwasserbeseitigung gem. § Abs. 1 Nr. 14 BauGB mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken festgesetzt worden. In den textlichen Festsetzungen wird weiterhin bestimmt, dass innerhalb der Fläche ein Regenrückhaltebecken offenes Erdbecken anzulegen ist.

Im Rahmen der vorläufigen Erschließungsplanung für das Gebiet ist eine Entwässerungsvariante¹⁴ geplant worden, die auch im Rahmen der Festsetzungen realisiert werden kann und nach derzeitigem Kenntnisstand auch umgesetzt werden soll. Die Variante sieht vor im Norden des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken als offenes Erdbecken mit einem Einstauvolumen von mindestens 1.400 m³ zu realisieren. Nach den Planungen des Ingenieurbüros ist hierfür ein Becken mit den mittleren Abmessungen von 159 m Länge und ca. 16 m Breite und ca. 1,9 m Tiefe erforderlich. Bei einer Einstautiefe von 0,6 m ist das Regenrückhaltebecken damit größer, als für das berechnete Volumen für ein 5-jähriges Ereignis erforderlich. Die Berechnung und Bemessung erfolgte nach dem einschlägigen Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 117.

Die Böschungen des Erdbeckens sollen eine Neigung von 1:1 erhalten und mit Strohmatte zusätzlich gesichert werden. Aufgrund der Verkehrssicherungspflicht ist eine komplette Einzäunung erforderlich. Weiterhin soll zu Unterhaltung des Beckens eine Rampe zur Beckensohle und ein Tor im Zaun realisiert werden. Vom Regenrückhaltebecken wird das Niederschlagswasser nach den Planungen über eine Drosselleitung an den vorhandenen Regenwasserkanal, der westlich des Beckens bereits vorhanden ist, in das Trennsystem eingeleitet. Weiterhin erhält das Becken einen

¹⁴ ISB Ingenieurberatung Schiller GmbH, Fachbüro für Siedlungswasserwirtschaft, Verkehr und Umwelt, Holzwickede, April 2009: Erschließung des neuen Gewerbegebietes „Hansastraße“ in der Kreisstadt Unna, Bebauungsplan UN-93B.

Notüberlauf, über den es mit dem bereits bestehenden Regenrückhaltbecken der Stadtwerke Unna nördlich der Königsborner Straße verbunden wird.

Durch diese Variante wird gezeigt, dass die Niederschlagswasserbeseitigung nach den Vorgaben des § 51a LWG NRW im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans erfüllt werden können. Dabei sind jedoch auch andere Varianten möglich, weshalb die Festsetzungen für sich ggf. ergebende Änderungen in der Planung im Bezug auf die anzusiedelnden Anlagen und Betriebe relativ offen gehalten wird.

3.8 Festsetzungen zum vorbeugenden Immissionsschutz

In den gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO gegliederten eingeschränkten Industriegebieten GIe 1 bis GIe 5 werden zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes jeweils bestimmte Anlagen und Betriebsarten nach den Vorgaben des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007 ausgeschlossen.

Für die Baugebiete GIe 1 bis GIe 5 ist eine Gliederung auf der Grundlage des Abstandes zu der vorhandenen Wohnbebauung im Westen und Osten des Plangebietes erfolgt. Die industriell-gewerbliche Nutzung im Süden hat keinen Einfluss auf die innere Gliederung des Plangebiets.

In den eingeschränkten Industriegebieten GIe 1 und GIe 2 wurde aufgrund der geringen Abstände zu der westlich der Bundesautobahn BAB 1 liegenden Wohnbebauung die allgemeine Zulässigkeit auf die Betriebe und Anlagen beschränkt, die im Anhang 1 zum Abstandserlass in der Klasse VII (100 m-Klasse) aufgeführt sind. Die allgemeine Zulässigkeit in den eingeschränkten Industriegebieten GIe 3 bis GIe 5 beschränkt sich auf die Klassen VI und VII (200 m- und 100 m-Klasse). Da es jedoch das Ziel der Angebotsplanung ist, das Planungsrecht flexibel zu gestalten, werden ausnahmsweise in allen eingeschränkten Industriegebieten jeweils die nächst niedrigeren Abstandsklassen gemäß des Abstandserlasses zugelassen. So können in den eingeschränkten Industriegebieten GIe 1 und GIe 2 ausnahmsweise Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VI (200 m-Klasse) und in den eingeschränkten Industriegebieten GIe 3, GIe 4 und GIe 5 ausnahmsweise Anlagen und Betriebe der Ab-

standsklasse V (300 m-Klasse) zugelassen werden. So kann das Plangebiet für eine größere Anzahl von unterschiedlichen Gewerbe- und Industriebetrieben geöffnet werden, sofern der Einzelnachweis im Genehmigungsverfahren erbracht werden kann, dass durch entsprechende Vorkehrungen oder Betriebsbeschränkungen die in der jeweils höheren Abstandsklasse üblichen und typischen Immissionen nicht überschritten werden. Unter Vorkehrungen und Betriebsbeschränkungen können zum Beispiel der Verzicht auf Nachtarbeit oder besondere Schallschutzmaßnahmen sowie bei Betrieben mit hohem Freiflächenverkehr die Umsetzung von innerbetrieblichen Verkehrskonzepten verstanden werden.

Die Zulassung der Ausnahmen wird auch dadurch städtebaulich gerechtfertigt, dass das im Westen des Plangebietes gelegene Wohngebiet durch den Damm der Bundesautobahn BAB 1 von den festzusetzenden eingeschränkten Industriegebieten GlE 1 bis GlE 5 abgeschirmt wird. Auch die weiter entfernt gelegene östliche Wohnbebauung wird durch einen Damm, hier der Damm der Eisenbahn, zusätzlich abgeschirmt.

Außerdem muss im Einzelfall der konkrete 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, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter hervorgerufen werden. Maßnahmen, die eine Ausnahme rechtfertigen sind zum Beispiel besonders Bauteile mit Schalldämmmaßen, die den üblichen Stand der Technik überschreiten, besondere Vorkehrungen im Betriebsablauf, wie der Verzicht auf Nachtarbeit oder Sperrung von Teilflächen für Fahrzeugverkehr oder auch die Lenkung der Fahrbewegungen auf Freiflächen. Durch eine vom Immissionsort abgewendete Anordnung der Gebäudezufahrten und Lagebereiche kann ebenfalls die Vermeidung von Gefahren, erheblichen Nachteilen oder erheblichen Belästigungen für die angrenzenden schutzwürdigen Wohnnutzungen erreicht werden.

4 Realisierung der Planung

4.1 Bodenordnung

Sämtliche Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im Besitz der Wirtschaftsförderungsgesellschaft für den Kreis Unna oder in Privatbesitz. Da jedoch nicht der Bau einer öffentlichen Erschließungsstraße erforderlich ist, da die Erschließung über die HansasträÙe sichergestellt werden kann, sind voraussichtlich keine Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich.

4.2 Technische Ver- und Entsorgung

Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung wird nach derzeitigem Kenntnisstand, wie in Kapitel 3.7, erläutert über ein Regenrückhaltebecken und der gedrosselten Einleitung in einen Regenwasserkanal erfolgen.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung wird durch den Anschluss an die vorhandenen Schmutzwasserkanäle in der Königsborner Straße sichergestellt werden.

Wasserversorgung

Die grundsätzliche Wasserversorgung wird durch den Anschluss an vorhandene Leitungen im Umfeld des Plangebietes sichergestellt werden.

Strom und Gasversorgung

Eine Erschließung des Gebietes mit Erdgas und elektrischer Energie ist von der HansasträÙe aus möglich. Entlang der östlichen Grenze des Bebauungsplans existieren bereits Sticheleitungen beider Medien.

Löschwasserversorgung

Die grundsätzliche Löschwasserversorgung ist durch den Anschluss an die bestehenden Netze gesichert.

Sonstige Ver- und Entsorgung

Bei den Ausbauplanungen sind Entsorgungsflächen für Papier- und Glascontainer vorzusehen.

4.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die zu erwartenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen und Eingriffstatbestände ergeben sich im Bereich der überbaubaren und gewerblich nutzbaren Fläche des Bebauungsplans Nr. 93B. Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in die bislang zum größten Teil unversiegelte und ackerbaulich genutzte Fläche vor. Aus diesem Grund ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt worden.

Die Bewertungsmethode und die Vorgehensweise der Bewertung der Eingriffstatbestände erfolgen dabei entsprechend dem vom Kreis Unna veröffentlichten Bewertungsverfahren „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung“ (Stand: Juli 2003).

Um eine einfache Erfassung des Wertes des Untersuchungsraumes für Naturschutz und Landschaftspflege zu ermöglichen, wird die Bewertung auf der Grundlage von Biotoptypen vorgenommen. Die Biotoptypen sind in der Biotoptypenwertliste vorgegeben. Ihnen ist jeweils ein festgesetzter Grundwert zugeordnet.

Die Grundwerte sind insbesondere von den Faktoren Seltenheit und Wiederherstellbarkeit der Biotoptypen abgeleitet. In der Biotoptypenwertliste erhält jeder Biotoptyp einen Grundwert auf einer Skala von 0 bis 1. Dabei entspricht 0 dem niedrigsten und 1 dem höchsten Wert für Naturschutz und Landschaftspflege. Liegt ein Biotoptyp vor, der den in der Biotoptypenwertliste aufgelisteten Biotoptypen nicht eindeutig zugeordnet werden kann, soll in Absprache mit der unteren Landschaftsbehörde eine Zuordnung getroffen werden, die naturschutzfachlich dem erfassten Biotoptyp weitestgehend entspricht.

Eingriffsbilanzierung

In der Tabelle Teil A werden zu jedem Biotop Code, Biototyp, Flächengröße und der der Biototypenwertliste entnommene Grundwert aufgeführt. Der Einzelflächenwert (Spalte 6) des einzelnen Biotops errechnet sich durch Multiplikation der Fläche (Spalte 4) mit dem Grundwert (Spalte 5). Die Aufsummierung sämtlicher Einzelflächenwerte ergibt den Gesamtflächenwert A, der den aktuellen Wert des Untersuchungsraumes für Naturschutz und Landschaftspflege beschreibt.

Wird durch Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Inanspruchnahme oder Beeinträchtigungen von Flächen ermöglicht, auf denen bereits aufgrund anderer Verfahren Ausgleichsverpflichtungen bestehen, so ist bei der Bewertung der Fläche der Grundwert für den Biototyp zugrunde zu legen, der aufgrund der Ausgleichsverpflichtung angestrebt wird.

Die Eintragungen in Teil B der Tabelle (Soll-Zustand) sowie die Berechnung der Einzelflächenwerte und des Gesamtflächenwertes B erfolgen analog zur Vorgehensweise zum Ist-Zustand.

Bei der Ermittlung des Umfangs der zu erwartenden Eingriffe auf den Baugrundstücken sind die versiegelten Flächen aus der Grundflächenzahl zzgl. der zulässigen Versiegelung durch Nebenanlagen zu ermitteln.

Die Gesamtbilanz (Teil C) ergibt sich durch Subtraktion des Gesamtflächenwertes A vom Gesamtflächenwert B. Sie verdeutlicht, in welchem Umfang faktisch ein Eingriff in Natur und Landschaft verbleibt.

Tabelle 1: Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung**A. IST-Zustand der Eingriffsfläche**

Flächen-Nr.	Nr. lt. Liste (Biotop-Code)	Nutzungs-/ Biotoptyp	Fläche in m ²	Grundwertfaktor	Korrekturfaktor	Gesamtwertfaktor	Nutzungswert / Biotopwert
						(Sp. 4 x Sp.5)	(Sp.3 x Sp.6)
	1	2	3	4	5	6	7
1	3.1	Acker	38.300	0,3	1,0	0,3	11.490
2	1.1	Versiegelte Fläche (Parkplatz)	11.250	0,0	1,0	0,0	0
3	8.3	Baugruppe, standortheimisch	1.950	0,8	1,0	0,8	1.560
Gesamtfläche			51.500	Gesamtflächenwert A			13.050

B. Plan-Zustand der Eingriffsfläche

Flächen-Nr.	Nr. lt. Liste (Biotop-Code)	Nutzungs-/ Biotoptyp	Fläche in m ²	Grundwertfaktor	Korrekturfaktor	Gesamtwertfaktor	Nutzungswert / Biotopwert
						(Sp. 4 x Sp.5)	(Sp.3 x Sp.6)
	1	2	3	4	5	6	7
1	1.1	Versiegelte Fläche (Gle)*	37.600	0,0	1,0	0,0	0
2	4.2	Grünfläche in Industrie- und Gewerbegebieten	9.400	0,2	1,0	0,2	1.880
3	4.5	Extensivrasen	900	0,3	1,0	0,3	270
4	7.4	Regenrückhaltebecken (naturnah, eingegrünt)	3.400	0,4	1,0	0,4	1.360
5	8.2	Baumreihe / Einzelbäume (standortheimisch; Neuanlage)	200	0,6	1,0	0,6	120
Gesamtfläche			51.500	Gesamtflächenwert B			3.630

C. Gegenüberstellung IST-/ SOLL-Zustand der Eingriffsfläche

Gesamtflächenwert A (IST-Zustand)	13.050
Gesamtflächenwert B (Plan-Zustand)	3.630
Biotopwertdifferenz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	-9.420

* Als versiegelte Fläche wird hier 80% der gesamten Gle-Fläche in Ansatz gebracht entsprechend der GRZ von 0,8. Dementsprechend ergeben sich als Grünflächen im Gewerbegebiet die restlichen 20% des Gle.

Da sich aus dem möglichen planinternen Ausgleich insgesamt ein Ausgleichsdefizit in Höhe von 9.420 Biotopwertpunkten ergibt, werden externe Kompensationsmaß-

nahmen notwendig. Die externe Kompensation soll gemäß Abstimmung mit den zuständigen Behörden analog zu der „Vereinbarung zum Management von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“, die zwischen der Stadt Unna und dem Kreis Unna geschlossen wurde, erfolgen. Dieser Vertrag sieht vor, dass der Kreis Unna für die Auswahl und den Erwerb von Ausgleichsflächen sowie die Durchführung der Maßnahmen verantwortlich zeichnet, während die Stadt für die Refinanzierung zuständig ist.

4.4 Finanzierung

Durch die Planung entstehen keine Kosten für den kommunalen Haushalt, da die Flächenentwicklung von der Wirtschaftsförderung für den Kreises Unna mbH (WFG) als Projektentwickler realisiert wird und die WFG die Planungs- und Erschließungskosten trägt.

4.5 Hinweise und Kennzeichnungen

Das Plangebiet liegt gemäß der Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW vom 10.08.2009 (Az.: 65.52.1-2009-521) über einem Bereich mit auf Steinkohle und Eisenstein sowie auf Kohlenwasserstoffen verliehenen Bergwerksfeldern. Weiterhin ist unter dem Planungsgebiet die Gewinnung von Steinkohle im tiefen und im äußerst südöstlichen Randbereich auch im oberflächennahen Bereich durch das Bergwerk „Alter Hellweg“ umgegangen. Das ehemalige Bergwerk „Alter Hellweg“ wurde bereits im Jahre 1961 stillgelegt. Auf eine Kennzeichnung im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 BauGB kann jedoch verzichtet werden, da nach der allgemeinen Lehrmeinung Bodenbewegungen aufgrund von Gewinnung, die im tiefen Bereich geführt werden, spätestens 5 Jahre nach Einstellung der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen sind. Daher ist mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aus diesen Gewinnungstätigkeiten nicht mehr zu rechnen. Die o. g. Gewinnungstätigkeiten, die im oberflächennahen geführt wurden, können auch heute noch einwirkungsrelevant sein und im äußersten südöstlichen Randbereich des Planungsgebietes zu geringen Setzungen an der Tagesoberfläche führen. Hiermit ist allerdings nicht zu rechnen und daher ist die Aufnahme einer Kennzeichnung nicht erforderlich. Im Rahmen des Verfahrens und vor der Durchfüh-

rung von Baumaßnahmen besteht jedoch die Möglichkeit, die existierenden Grubenbilder einzusehen und Informationen über die bergbauliche Situation einzuholen.

Somit sind keine Tatbestände bekannt, die einer Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan bedürfen. Es sind aber zahlreiche Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen worden:

Archäologische Bodenfunde

Der Stellungnahme des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe vom 22.07.2009 (Az.: 462p/09.fax) folgend wird auf die Pflichten der §§ 15-16 des Denkmalschutzgesetzes NW im Falle von archäologischen Bodenfunden und Befunden hingewiesen.

Freiflächenbegrünung in gewerblich genutzten Bereichen

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung des Plangebietes wird auf die Erforderlichkeit eines Freiflächengestaltungsplanes bei der Bauantragsstellung hingewiesen.

Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen

Den eingegangenen Stellungnahmen der diversen Leitungsträger folgend, wird auf die unterschiedlichen Einschränkungen, die über den unterirdischen oder unter den überirdischen Leitungen zu beachten sind, hingewiesen.

Schutzzone an der Bundesautobahn, Errichtung von Werbeanlagen

Der Stellungnahme des Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen vom 24.07.2009 (Az.: 20100/44020/2.10.07.06/A 1/92/09) folgend, wird auf die besonderen Bestimmungen nach dem Fernstraßengesetz hingewiesen, die in der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone gelten.

Meldepflicht von Waffen-, Sprengkörper- und Munitionsfunden

Der Stellungnahme des Fachbereichs 3 der Stadt Unna vom 28.07.2009 folgend, wird ein Hinweis zum Verhalten beim Vorfinden von Kampfmitteln in den Bebauungsplan aufgenommen.

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch elektromagnetische Felder

Aufgrund der vorhandenen Leitungstrassen und der eingegangenen Stellungnahme des Kreises Unna vom 04.08.2009 (Az.: 17 30 02-09/181) wird auf die Erforderlichkeit der Einhaltung der Grenzwerte der 26. BImSchV zum Schutz vor Umwelteinwirkungen durch elektromagnetische Felder hingewiesen.

Lärmimmissionsschutz für schutzbedürftige Nutzungen,

Da in den eingeschränkten Industriegebieten Wohnungen z.B. für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ausnahmsweise zulässig ist, sind in den Bebauungsplan Informationen zum erforderlichen Lärmschutz für solche schutzbedürftigen Nutzungen aufgenommen worden, um die Informationen bereits im Bebauungsplan der Öffentlichkeit bekannt zu machen.

Belange der Luftfahrt und

Das Plangebiet liegt innerhalb des An- und Abflugsektors und im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Dortmund. Weiterhin sind in Planverfahren regelmäßig die Vorgaben der militärischen Luftfahrt zu berücksichtigen. Daher ist dieser Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden, Grundlage ist u.a. die Stellungnahme des Dortmund Airport vom 10.07.2009 (Az.: FMU/Schu).

Hinweise zum Bodenschutz, Einsatz von Sekundärbaustoffen und wasserwirtschaftliche Hinweise

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahme des Kreises Unna vom 04.08.2009 (Az.: 17 30 02-09/181) sind die drei oben angeführten Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Einsichtnahme in DIN-Normen

Zur Wahrung der rechtsstaatlichen Anforderungen an die ordnungsgemäße Verkündung ist es erforderlich, die Möglichkeiten zur Einsichtnahme bzw. zur Beziehung von außerstaatlichen Regelungen wie den DIN-Normen genau zu bezeichnen.

4.6 Flächenbilanz

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Tabelle 2: Flächengrößen der geplanten Nutzungen

Nutzung	Fläche in ha
eingeschränktes Industriegebiet	4,7 ha
davon überbaubare Grundstücksfläche	3,8 ha
öffentliche Grünfläche	0,4 ha
Größe des Plangebietes	5,1 ha

5 **Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung**

Gemäß § 2a BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zu dokumentieren und werden in Teil II der Begründung dargelegt, wobei der Umweltbericht als separates und eigenständig lesbares Dokument verfasst wurde.

Burscheid, den 21.12.2009



gez. Eva Maria Schmitz

Planungsbüro

Dr. Wohlfahrt Unternehmensberatung
Umweltschutz, Niederlassung der Tauw
GmbH