

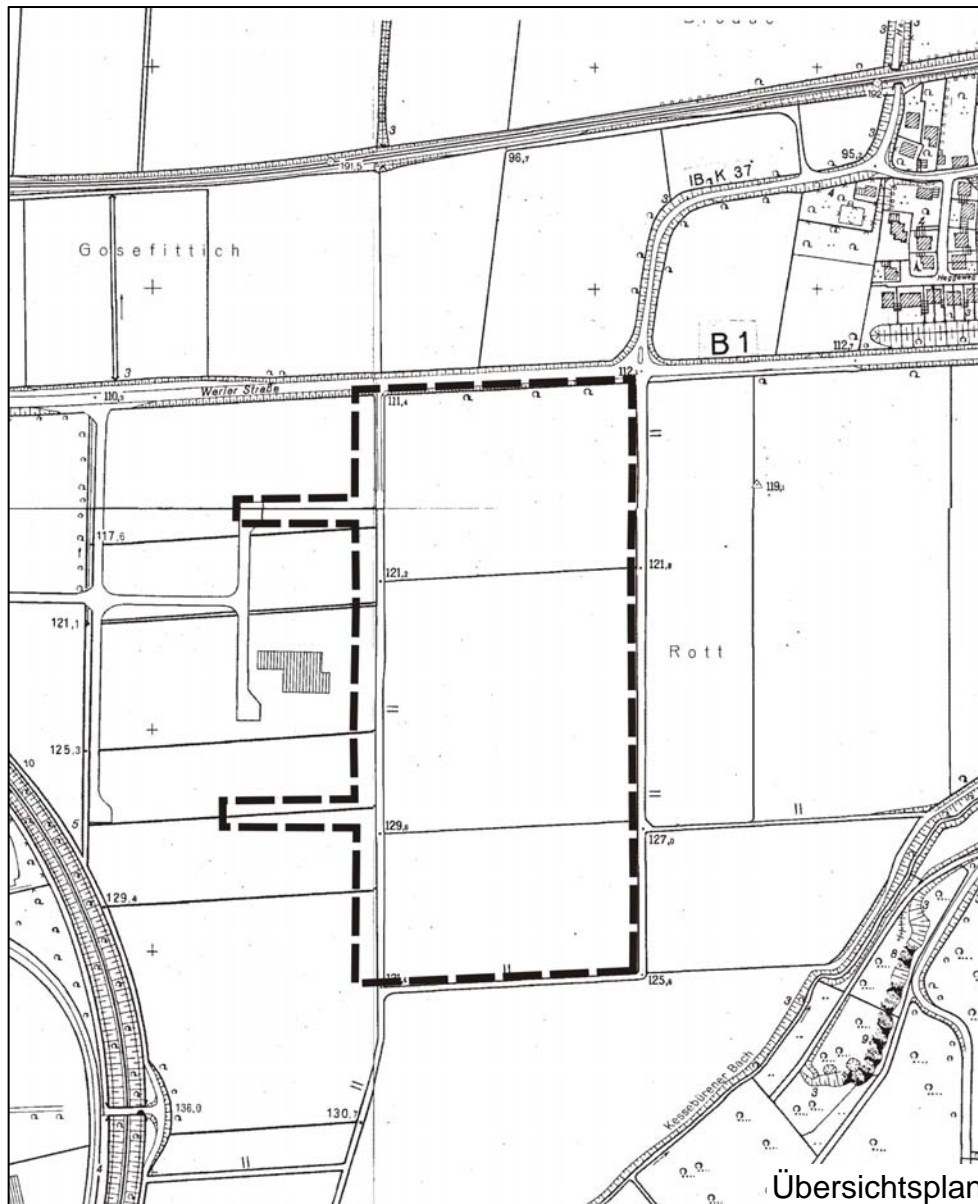
Kreisstadt Unna

Kreis Unna

Bebauungsplan Nr. UN-104 „Industriepark, 2. östliche Erweiterung“ - 1. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

- Satzung -

Begründung



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Grundlagen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. UN-104 „Industriepark, 2. östliche Erweiterung“	1
1.1 Rechtsgrundlagen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. UN-104 „Industriepark, 2. östliche Erweiterung“	1
1.2 Aufstellungsbeschluss	1
1.3 Änderungsbereich	1
1.4 Flächennutzungsplan	1
2. Planungsanlass, -ziele, -erfordernis	2
3. Inhalt des Bebauungsplanes	3
3.1 Art der Nutzung	3
3.2 Maß der Nutzung	5
3.3 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	6
3.4 Grünfestsetzungen	6
3.5 Gestaltungsfestsetzungen	7
4. Immissionsschutz	8
5. Erschließung	9
6. Umweltbelange	10
7. Auswirkungen auf öffentliche und private Belange	10
7.1 Ver- und Entsorgung	10
7.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege	11
7.3 Altlasten	12
7.4 Soziale Maßnahmen	13
8. Anregungen während der öffentlichen Auslegung	13
9. Änderungen nach der öffentlichen Auslegung	15

1. Grundlagen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. UN-104 „Industriepark, 2. östliche Erweiterung“

1.1 Rechtsgrundlagen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. UN-104 „Industriepark, 2. östliche Erweiterung“

- a) Baugesetzbuch - BauGB
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) - BauNVO
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) - PlanzV
- d) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - GO NW
- e) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - BauO NW

jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Kreisstadt Unna hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. UN-104 „Industriepark, 2. östliche Erweiterung“ beschlossen.

1.3 Änderungsbereich

Der Änderungsbereich liegt in der Kreisstadt Unna im Westen der Ortslage Unna, südlich der Werler Straße (Bundesstraße 1). Das Plangebiet befindet sich östlich des bereits bestehenden Industrieparks.

Das Plangebiet wird im Wesentlichen begrenzt

- im Norden von der B 1 (Werler Straße),
- im Westen von den gewerblichen Bauflächen westlich der im Osten des B-Planes UN-70 festgesetzten öffentlichen Grünfläche,
- im Süden vom Feldweg Flurstück 311 der Flur 3, Gemarkung Mühlhausen und
- im Osten vom Feldweg Flurstück 199 der Flur 3, Gemarkung Mühlhausen.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 14,0 ha und damit den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. UN-104. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist der Übersichtskarte (s. Titelblatt) zu entnehmen. Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. UN-104 „Industriepark, 2. östliche Erweiterung“ ist in der Planzeichnung festgesetzt.

1.4 Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Kreisstadt Unna als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung sind somit aus dem FNP entwickelt.

2. Planungsanlass, -ziele, -erfordernis

Räumliche Planungen und damit insbesondere auch städtebauliche Planungen unterliegen einem ständigen Wechsel der Rahmenbedingungen. Dabei sind städtebauliche Planungen auch immer wieder auf ihre Funktion und Steuerungsmöglichkeiten zu prüfen, um sicherzustellen, dass im langfristigen Prozess der städtebaulichen Entwicklung die kommunalen Ziele umgesetzt werden können. In diesem Zusammenhang gilt es, gerade in Gewerbe- und Industriegebieten ein besonderes Augenmerk darauf zu richten, ob die Festsetzungen die angestrebte Gebietsstruktur bzw. die Ansiedlung der gewünschten Nutzungen gewährleisten können. Gegebenenfalls muss über Änderungen der Bauleitplanung versucht werden, die erforderlichen Regelungen in die Bauleitplanung aufzunehmen. Weiterhin können auch Arrondierungen beim Zuschnitt der Erschließungsflächen notwendig werden um z. B. für kleinteiligere Nutzungen auch die erforderliche Erschließung realisieren zu können.

Im vorliegenden Fall ergibt sich der Änderungsanlass für den Bebauungsplan Nr. UN-104 aus der zwischenzeitlich veränderten Nachfrage nach Gewerbegrundstücken. Die Kreisstadt Unna hat seinerzeit diesen Bebauungsplan als sog. Angebotsplanung aufgestellt. Ziel war es, im Sinne einer Vorratsplanung gewerbliche Baugrundstücke für potentielle Nachfrager in ausreichendem Maß vorzuhalten. Vorhandene Flächen des Industrieparks sollten wie im seinerzeit neuen Flächennutzungsplan vorgesehen in Richtung Osten erweitert und neue Flächen zur Ansiedlung von gewerblich-industriellen Betrieben bzw. Erweiterungen von bereits ansässigen Betrieben ermöglicht werden.

Dabei sollte aufgrund der Lage des Geltungsbereiches insbesondere die Ansiedlung von Industriebetrieben gem. der Zulässigkeit in einem Industriegebiet (GI) gem. § 9 Baugesetzbuch ermöglicht werden. Tatsächlich hat sich aber gezeigt, dass diese Grundstücke aufgrund der Lage an der Bundesstraße 1 nahezu ausschließlich durch Logistikunternehmen nachgefragt werden. Die Kreisstadt Unna strebt aber eine lebendige Nutzungsmischung für den Geltungsbereich an. Da bereits ein größeres Logistikunternehmen im Geltungsbereich angesiedelt ist, die Nachfrage sich aber aktuell auf kleinere Grundstückseinheiten bezieht, sieht sich die Kreisstadt Unna veranlasst, den Bebauungsplan Nr. UN-104 an diese geänderte Nachfragesituation anzupassen. Hierfür ist es erforderlich, zum einen für die kleinteiligere Parzellierung die erforderliche verkehrliche Erschließung anzupassen, zum anderen machen die jetzt angestrebten Nutzungen auch eine Änderung der Art der Nutzung notwendig. D.h. um die og. Nutzungsstruktur erreichen zu können, soll nunmehr anstelle des bisherigen GI ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt werden.

Das Industriegebiet (GI) ist ein Baugebiet, dessen Zweckbestimmung in der Unterbringung solcher emittierender Gewerbebetriebe liegt, die in anderen Baugebieten, insbesondere im GE nicht zulässig sind. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Betriebe des Produktions-, Verarbeitungs- und Veredelungsgewerbes mit erheblichem Störgrad.

Die Zweckbestimmung des Gewerbegebiet (GE) liegt in der Unterbringung belästigender Gewerbebetriebe. D.h. solcher Betriebe, die aufgrund ihres Störgrades mit einer Wohnnutzung nicht vereinbar sind.

Damit können im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. UN-104 im festgesetzten GE einerseits Nutzungen zugelassen werden, die einen höheren Schutzanspruch als Industriebetriebe haben, andererseits können auch Störungen auf angrenzende Nutzungen minimiert werden.

An den ursprünglichen Zielen der Planaufstellung des Bebauungsplanes Nr. UN-104 und damit auch an den Grundzügen ergeben sich keine grundsätzlichen Änderungen. Dies waren:

1. Schaffung von Planungsrecht für eine zukünftige Ansiedlung gewerblicher / industrieller Anlagen und Betriebe (Ausweisung von Gewerbefläche für potenzielle Interessenten),
2. Festsetzung von Erschließungsstraßen bzw. Erweiterung von vorhandenen Erschließungsanlagen,
3. Sicherung der Belange des Immissionsschutzes unter Vermeidung von zu restriktiven Regelungen der Zulässigkeitskriterien potenzieller Anlagen/Nutzungen und unter Erhaltung weitestgehender Entwicklungsmöglichkeiten für ansiedlungswillige Betriebe (*hier werden zukünftig, wie bereits ausgeführt, durch die Festsetzung des GE im nördlichen Geltungsbereich nur noch geringer störende bzw. emittierende Betriebe zugelassen*),
4. Schaffung eines möglichst konfliktfreien Übergangs des Industriegebietes in die freie Landschaft durch entsprechende Grünfestsetzungen,
5. Berücksichtigung des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs durch Einbeziehung geeigneter Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Wertvolle naturräumliche Strukturen liegen im Änderungsbereich nicht vor, so dass auch unter Berücksichtigung dieser Belange keine Einwände gegen diese Planung bestehen.

3. Inhalt der Bebauungsplanänderung

3.1 Art der Nutzung

Im Bebauungsplan Nr. UN-104 wird zukünftig eine differenzierte Festsetzung zur Art der Nutzung getroffen. Während im südlichen Bereich, d.h. ca. 2/3 des Geltungsbereiches, weiterhin ein eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt ist, wird im nördlichen Teil jetzt ein Gewerbegebiet festgesetzt. Diese Regelungen sollen zum Einen im südlichen Teil die bereits vorhandene Logistiktutzung planungsrechtlich absichern und auch noch eine Erweiterung zulassen und zum Anderen im nördlichen Teil die angestrebte kleinteiligere Gewerbemischung zulassen.

Der Bebauungsplan setzt im südlichen Teil, wie bisher, als zulässige Art der baulichen Nutzung eingeschränktes Industriegebiet (Gle) fest, da hier wie bei

der ursprünglichen Aufstellung das Ziel der Kreisstadt Unna gilt, die Erweiterung des Industrieparks planungsrechtlich abzusichern. Da auf der Grundlage der Regelungen des Ursprungsplans eine großflächige Logistikknutzung entstanden ist, wird an den bisherigen Festsetzungen festgehalten. Damit besteht für den Betrieb Planungssicherheit. Die Abgrenzung der unterschiedlichen Art der Nutzung in Form unterschiedlich eingeschränkter Industriegebiete, wird geringfügig arrondiert, damit sie einerseits an die geplante Erweiterung des Logistikunternehmens angepasst werden kann und andererseits an den Übergang zum zukünftigen GE. Da zukünftig der bisher als Gle1 festgesetzte Teil GE wird, beschränkt sich die Gliederung der GIs zukünftig auf das Gle2 und Gle3.

Die Festsetzungen zum Emissionsverhalten der Nutzungen, die bisher auch schon im Ursprungsplan mittels Regelungen auf der Grundlage des Abstandserlasses NRW 1998 erfolgten, werden an den zwischenzeitlich aktualisierten Abstandserlass 2007 angepasst. Hieraus ergeben sich aber keine wesentlichen Änderungen an der Zulässigkeit der Nutzungen. Für das Gewerbegebiet im nördlichen Drittel des Änderungsbereiches werden analog zu den Regelungen im GI Festsetzungen getroffen.

Im gesamten Geltungsbereich sind auch zukünftig Wohnnutzungen ausnahmsweise zulässig. Allerdings ist ihre Zulässigkeit vom Immissionsschutz abhängig. Im festgesetzten Gewerbegebiet GE und in den eingeschränkten Industriegebieten Gle2 bis Gle3 ist die Zulässigkeit der gemäß § 8 (3) Nr. 1 und § 9 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung i.V.m. § 1 (6) BauNVO nach der Sicherung des Lärmimmissionsschutzes zu bestimmen. Es ist zu gewährleisten, dass die Außenbauteile für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 so ausgebildet werden, dass bei Auftreten von Außengeräuschen tags/nachts ein maximaler Innenraumpegel von 35/25 dB(A) eingehalten wird. Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB(A) übersteigen. Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 und 6.00 Uhr. Der erforderliche Nachweis ist im Rahmen des Bauantrages durch eine Einzeluntersuchung zu erbringen.

Die Gesamtbauschalldämmmaße der Außenbauteile $R'_{w, res}$ sind in Abhängigkeit des Verhältnisses der Wand- und Fensterflächen und den Raumgrößen nach DIN 4109 für die betroffenen Fassaden einzuhalten. Insbesondere Rollladenkästen müssen mindestens die gleichen Bauschalldämmmaße aufweisen wie die Fenster. Schlafräume müssen zusätzlich mit entsprechend dimensionierten schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Über diese Festsetzungen können Immissionskonflikte durch betriebszugehörige Wohnnutzungen und benachbarte gewerbliche Nutzungen ausgeschlossen werden.

Im festgesetzten Gewerbegebiet werden die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ebenfalls zugelassen. Hierdurch soll die og. „lebendige“ Nutzungsmischung im Gewerbegebiet auch durch diese Art der Nutzungen gestärkt werden. Nutzungs- oder Immissionskonflikte sind hierdurch nicht zu erwarten. Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 werden auf der Grundlage von § 1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. Für Vergnügungsstätten gilt, dass sie in anderen Baugebieten

zugelassen werden können. Deshalb soll die Inanspruchnahme der knappen gewerblichen Baugrundstücke durch diese Nutzungen nicht erlaubt werden. Für diese Nutzungen sind in anderen Gebieten der Kreisstadt Unna Standorte vorhanden.

Der Bebauungsplan bestimmt gemäß § 1 (5) BauNVO den Einzelhandel im Geltungsbereich grundsätzlich als nicht zulässig, da dies nicht dem Ziel der Kreisstadt Unna, einerseits im südlichen Teilbereich die bestehende Logistikknutzung zu sichern und zu entwickeln und andererseits eine kleinteilige gewerbliche Nutzung im nördlichen Teil des Bebauungsplans zu schaffen, entspricht. Diese städtebaulichen Entwicklungsabsichten stehen der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben damit entgegen.

Darüber hinaus würde eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Widerspruch zur Versorgungsstruktur in den Ortszentren stehen. Die Begründung hierfür resultiert aus einer möglichen städtebaulich bedenklichen Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben, durch deren Zusammenwirken eine nachhaltige Beeinträchtigung für die Innenstadt-Funktion von Unna und der Nahversorgung in den Wohngebieten zu befürchten ist. Sie würde insbesondere auch dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Kreisstadt Unna entgegenstehen.

3.2 Maß der Nutzung

Am bisher festgesetzten Maß der baulichen Nutzung ergeben sich keinerlei Änderungen. Die bisher in den Baugebieten Gle1 bis Gle3 festgesetzten Maßzahlen werden nun analog in den Baugebieten GE sowie Gle2 und Gle3 festgesetzt. Dies bedeutet, dass das Maß der baulichen Nutzung wie schon bisher über die maximal zulässige Traufhöhe und die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt wird.

Die zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Traufhöhe in Meter angegeben.

Durch die Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen von max. 18 m fügt sich das neue Industriegebiet in das städtebauliche Umfeld ein und passt sich der Situation der angrenzenden Industrie- und Gewerbegebiete der 1. Änderung des Bebauungsplanes UN-70 an. Hier wurden in von Osten nach Westen abgestuften Baugebieten Traufhöhen von 14 m im Nordosten bzw. 16 m in Süden/Südosten des Geltungsbereiches festgesetzt. Durch die festgesetzte Höhe sind sowohl gewerbetypische Lager- und Produktionshallen als einzelnes Geschoss wie auch Betriebsgebäude in Geschossbauweise mit 3-4 Geschossen möglich, so dass auch hier für ansiedlungswillige Betriebe ein ausreichender Planungsspielraum gegeben ist. Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen ist für untergeordnete Einzelanlagen in begrenztem Maß als Ausnahme und für Anlagen gemäß TA Luft generell zulässig.

Die Grundflächenzahl wird im Gewerbegebiet und Industriegebiet jeweils mit 0,8 festgesetzt. Durch eine Ausschöpfung der gemäß § 17 (1) BauNVO

festgesetzten Obergrenze wird ein Beitrag zur Vermeidung einer Siedlungsflächeninanspruchnahme an anderer Stelle geleistet.

3.3 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die Baugrenzen und die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Veränderung der Erschließungsflächen, d. h. insbesondere der neuen Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen im westlichen und nördlichen Teile des Bebauungsplans, arrondiert. Damit können alle Grundstücke optimal baulich genutzt werden.

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt, da es Zielrichtung der Planung ist eine optimale Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Die bauliche Dichte und die Gebäudeabstände werden über das festgesetzte Maß der Nutzung in Verbindung mit den erforderlichen Grenzabständen gemäß Landesbauordnung hinreichend bestimmt, so dass die Festsetzung der Bauweise nicht notwendig ist.

3.4 Grünfestsetzungen

Die 1. Änderung übernimmt in ihrem Geltungsbereich die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. UN-104. Er setzt die in den Randbereichen des Geltungsbereiches geplanten Grünflächen gemäß § 9 (1) 15 BauGB als öffentliche Grünflächen fest.

Durch die festgesetzten Grünflächen erfolgt insgesamt eine Einbindung der Baugebiete entlang des südlichen, östlichen und nördlichen Randbereiches mittels eines 10 m breiten Grünstreifens, der weitgehend als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25 a BauGB festgesetzt wird.

Die als Grünflächen festgesetzten Flächen mit den hier vorgesehenen Maßnahmen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen dienen zur Abgrenzung gegenüber dem Umfeld und landschaftlichen Einbindung der Bauflächen im Übergang zum Außenbereich. Die Maßnahmen sind detailliert festgesetzt. Detaillierte Angaben sind dem Landschaftspflegerischen Begleitplan (Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan UN-104 – Industriepark, 2. östliche Erweiterung, Gutachten Nr. 2526 010 904 der Dr. Werner Wohlfarth Unternehmensberatung Umweltschutz vom April 2004) zum Ursprungsbebauungsplan zu entnehmen, welcher dort der Begründung als Anlage beigelegt ist.

Baumreihen, durchsetzt mit Feldgehölzen schaffen eine arten- und strukturreiche Bepflanzung und eine optische Anbindung der baulichen Anlagen in das Landschaftsbild. Zudem werden einheimische standortgerechte Baum- und Strauchgesellschaften gefördert und eine Pufferzone zum städtebaulichen Umfeld geschaffen. Des Weiteren dienen diese Maßnahme der Einbringung von Elementen der Biotopvernetzung sowie einer subjektiven Lärminderung gegenüber dem Außenbereich.

Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO werden innerhalb der öffentlichen Grünflächen als nicht zulässig bestimmt, da der Grüngürtel zur Einbindung des Standortes insgesamt so schmal wie möglich definiert wurde, jedoch gleichzeitig seine Funktion zur Abschirmung und Biotopvernetzung gegeben sein soll. Würden hier nun Nebenanlagen wie z.B. Stellplätze in den Grünstreifen integriert, könnte dies zu einer Unterbrechung der als zusammenhängenden Flächen geplanten Grünflächen führen, so dass hier die ursprünglich zugedachte Funktion einer durchgehenden Grünvernetzung und Abschirmung gegenüber dem Umfeld nicht mehr vollständig erfüllt werden könnte.

Für Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen ist vorgesehen, je 5 Stellplätze einen Baum verpflichtend anzupflanzen, um größere Stellplatzanlagen besser in das Landschaftsbild einzubinden und das Erscheinungsbild des Gesamtgeländes aufzuwerten.

3.5 Gestaltungsvorschriften

An den bereits in der Ursprungsplanung des Bebauungsplans Nr. UN-104 vorgesehenen Gestaltungsvorschriften wird festgehalten.

Zur Gliederung monotoner Gebäudekomplexe (Hallen) werden Festsetzungen zur Baukörpergliederung, Dachgestaltung und für Werbeanlagen getroffen. Hierzu zählt u.a. die Gliederung von aneinandergrenzenden Gebäuden bzw. Gebäudeteilen mit unterschiedlicher Traufhöhe oder Firstrichtung. Um die Gliederung, besonders bei langen Baukörpern, deutlich erkennbar zu machen und um die in der Regel auch unterschiedlichen Gebäudefunktionen außen ablesen zu können, sollen die Vor- oder Rücksprünge mindestens 0,50 m betragen.

Durch die Zusammenfassung der Wege- und Hinweisschilder und die Größenbeschränkung der Schilder wird eine einheitliche Gestaltung erzeugt, die eine gute Orientierung ermöglicht. Die festgelegte Maximalgröße der Schilder entspricht den üblicherweise im Stadtgebiet verwendeten Schildern. Sie ermöglicht eine ausreichende Information und Werbung. Durch eine zusätzliche Begrenzung der von Werbeanlagen in Anspruch zu nehmenden Gesamtfläche wird ein Übermaß an Werbung hinsichtlich der angestrebten städtebaulich anspruchsvollen Gestaltung des Gesamtgebietes vermieden, so dass die Architektur sowie die Pflanzmaßnahmen weiterhin gestaltungsbestimmend bleiben.

Die Festsetzungen von Sichtschutzanlagen für Mülltonnen-, Lager- und Abfallplätze und Bepflanzung dieser Anlagen sollen ein ansprechendes Erscheinungsbild des Industriegebietes besonders von öffentlichen Bereichen aus gewährleisten. Die Festsetzung trägt u.a. zur Anhebung der Standortqualität des Standortes bei und ermöglicht ein verträgliches Nebeneinander unterschiedlicher gewerblicher Nutzungen.

Durch die Auflagen zu den Grundstücksfreiflächen sollen Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes vermieden werden. Durch die Materialfestlegung für die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Wege- und Hofflächen ist einerseits eine gewisse Gestaltungsvielfalt möglich, andererseits wird durch wassergebundene Decken, Betonrasensteine sowie Pflasterungen mit Fugenanteilen einer kompletten Flächenversiegelung entgegengewirkt und so der Eingriff in Natur und Landschaft vermindert. Wassergebundene Decken, Betonrasensteine, aber auch Fugenpflaster bieten gegenüber voll versiegelten Flächen der Natur immer noch die Möglichkeit, nicht so sehr beanspruchte Flächen zurück zu gewinnen.

Diese allgemeinen Gestaltungsfestsetzungen bieten in ihrer Gesamtheit einen ausreichenden Spielraum für individuelle Gestaltung und zeitgemäße Architektur.

4. Immissionsschutz

Wichtiger Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanes für GE- oder GI-Gebiete ist der vorbeugende Immissionsschutz. Dieser ist notwendig, um Nutzungskonflikte zwischen benachbarten Nutzungen so weit wie möglich zu vermeiden. Hierbei sind prinzipiell v.a. Immissionen in den Bereichen Lärm, Gerüche und Erschütterungen zu nennen.

Die aktuelle Situation bezüglich des Immissionsschutzes für das Plangebiet und dessen Umfeld stellt sich so dar, dass im südlichen Teil des Geltungsbereiches bereits eine größere Logistiktutzung vorhanden ist. Diese wurde auf der Grundlage der Festsetzungen der Ursprungsplanung genehmigt und stimmt mit den Regelungen des Bebauungsplans Nr. UN-104 ein. Im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen noch keine Nutzungen vor. Hier greifen die Aussagen, die seinerzeit im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. UN-104 getroffen wurden:

„Im Rahmen des Planverfahrens ist es notwendig, im Bebauungsplan Festsetzungen gemäß § 1 (4) BauNVO zu treffen, welche den vorbeugenden Immissionsschutz hinreichend regeln und entsprechende anlagentechnische Beschränkungen bestimmen, so dass Nutzungskonflikte vermieden werden. Im Bebauungsplan sind für Industriegebiete Regelungen zum vorbeugenden Immissionsschutz zu treffen. Hierbei sind die Genehmigungstatbestände der im Umfeld bestehenden Anlagen und relevanten Abläufe auf dem Betriebsgelände zu beachten und die immissionsschutzrechtlichen Randbedingungen zu berücksichtigen (vor allem Einstufung von sensiblen Nutzungen im Umfeld des Vorhabens).“

Zum Schutz der vor allem nördlich des Plangebietes gelegenen bzw. geplanten Wohnbebauung sowie im Sinne einer einfachen Handhabbarkeit der Regelungen zum vorbeugenden Immissionsschutz bietet sich eine Gliederung nach dem Abstandserlass an. Damit werden ausreichende Regelungen zur Vermeidung von allen Immissionskonflikten (Lärm, Gerüche und Erschütterungen) getroffen.

Durch diese Festsetzung kann eine leicht handhabbare und vor allem eindeutige Schaffung von Zulässigkeitsvoraussetzungen gewährleistet werden. Der notwendige Planungsspielraum soll durch die ausnahmsweise Zulässigkeit von nach dem Abstandserlass ausgeschlossenen Anlagen über einen Einzelfallnachweis im Rahmen des Genehmigungsverfahrens erhalten werden.“

Der Ursprungsplan hat entsprechende Festsetzungen textlich getroffen. Sie werden im Änderungsbereich geringfügig modifiziert und zum einen an das nun festgesetzte Gewerbegebiet angepasst und zum anderen an den zwischenzeitliche gültigen Abstandserlass 2007.

In den gemäß § 1 (4) 2 BauNVO gegliederten eingeschränkten Industriegebieten Gle₂ und Gle₃ sowie im Gewerbegebiet GE werden zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklasse I bis V (im GE), der Abstandsklasse I bis IV (im Gle₂) bzw. der Abstandsklasse I bis III (im Gle₃) des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 ausgeschlossen. Somit wird der Schutz vor Immissionen an den im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplans seinerzeit in Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt (StUA) Lippstadt definierten relevanten Immissionspunkten (vgl. Tab. 1), an denen sich keine Veränderungen ergeben haben, sichergestellt.

Tabelle 1: Immissionspunkte und deren Immissionsrichtwerte (Lärm)

Nr.	Lage	Nutzung	Richtwert in dB(A) tags	Richtwert in dB(A) nachts
IP 1	Heggeweg 26	WA	55	40
IP 2	Werler Straße 52	GE	65	50
IP 3	Geplantes WA-Gebiet Uelzen-Süd	WA	55	40
IP 4	Geplantes WA-Gebiet Mühlhausen-Süd	WA	55	40
IP 5	Heinrich-Hertz-Straße 3	GE	65	50

Durch die Möglichkeit der ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen außerhalb der zulässigen Abstandsklasse i.V.m. einem Unbedenklichkeitsnachweis im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wird der erforderliche Planungsspielraum gesichert.

5. Erschließung

Die Erschließungssituation wird dahingehend verändert, dass die seinerzeit vorgesehene optionale Ringerschließung so nicht weiterverfolgt wird. Vielmehr ist an der Westgrenze des Geltungsbereiches bereits eine Straße angelegt worden, die zur Erschließung der festgesetzten Baugebiete von der westlichen

Grundstücksseite dient. Um nun für den nördlichen Gewerbegebietsteil auch eine adäquate Erschließung sicherstellen zu können, wird hier eine zusätzliche Erschließungsstraße vorgesehen. Sowohl die bereits gebaute als auch die jetzt geplante Erschließungsstraße werden als öffentliche Verkehrsflächen mit einer ausreichenden Breite festgesetzt.

Zur Klarstellung wird im Bebauungsplan geregelt, dass innerhalb eines Flächenbereiches von 40 m parallel zur B 1 ein Vorhaben nur mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers zulässig ist. Dies entspricht den gesetzlichen Grundlagen des zurzeit gültigen Bundesfernstraßengesetzes.

6. Umweltbelange

Da es sich um eine Änderung eines Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren handelt und die Grundzüge der Planung nicht geändert werden, ist im Sinne von § 13 BauGB keine Umweltprüfung durchzuführen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine baulichen Maßnahmen ermöglicht, die einen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen würden. Ein ökologischer Ausgleich ist nicht erforderlich.

Artenschutzrechtlich ergibt sich im Änderungsbereich kein Handlungsbedarf, da hier bereits seit 2004 Planungsrecht besteht und nicht neu geschaffen wird. Das heißt, artenschutzrechtliche Belange sind bereits in die Abwägung im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. UN-104 eingeflossen. Auf der noch nicht bebauten nördlichen Fläche des Änderungsbereiches, die nunmehr als Gewerbegebiet festgesetzt werden soll, bestehen keine Strukturen, die artenschutzrechtliche Bestände vermuten lassen. Es herrscht noch landwirtschaftliche Nutzung vor. Gehölzbestände oder bauliche Anlagen, die als Brut- und Rückzugsorte von geschützten Arten dienen könnten, sind nicht vorhanden. Im Rahmen des Umweltberichtes, der anlässlich der Aufstellung des Ursprungsplans erarbeitet und in die Abwägung eingestellt wurde, wurden ebenfalls keine artenschutzrechtlichen bzw. faunistischen Besonderheiten festgestellt.

7. Auswirkungen auf öffentliche und private Belange

7.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Bebauungsplans ist durch den Anschluss an die vorhandenen öffentlichen Netze sichergestellt. Im nördlichen Teilbereich des festgesetzten Gewerbegebietes ist die Anordnung der erforderlichen zusätzlichen Ver- und Entsorgungsleitungen in den festgesetzten Verkehrsflächen möglich.

Durch diese 1. Änderung ergibt sich keine Zunahme der anfallenden Regenwassermenge gegenüber der Ursprungsplanung. Insoweit ergibt sich

auch keine Änderung gegenüber der heutigen Ableitungssituation. Für den Ursprungsplan wurde festgestellt:

„Die Voraussetzungen nach ATV A 138 für eine dezentrale Flächen- bzw. Muldenversickerung des anfallenden Oberflächenwassers in den Untergrund werden nicht erfüllt. Die Niederschlagswasserbeseitigung kann durch Anschluss an die / Ausbau der vorhandenen Anlagen gewährleistet werden. Kurzfristig kann das vorhandene Regenwasserrückhaltebecken jenseits der B 1 genutzt werden, längerfristig ist jedoch der Ausbau der Anlage erforderlich.“

An diesen Aussagen ergibt sich keine Veränderung. Der Kreis Unna hat aber darauf hingewiesen, dass die vollständige, abwassertechnische Erschließung des Plangebietes zurzeit nicht sichergestellt ist. Die genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen für die erforderliche Erweiterung des vorhandenen Regenklärbeckens hat der Kreis mit Erteilung des Bescheides vom 26.07.2013 zugunsten der Wirtschaftsbetriebe der Stadt Unna GmbH geschaffen. Der Bescheid sieht vor, dass das, vergrößerte Regenklärbecken spätestens zum 31.12.2015 in Betrieb zu nehmen ist.

7.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege

In der Ursprungsplanung wurde bereits ausführlich auf diese Punkte eingegangen. Da sich insoweit keine Veränderungen ergeben haben, wird der Text hier noch einmal wiedergegeben:

„Weder im Plangebiet noch in einem Umfeld von 200 m befinden sich Baudenkmale. Die Gebäude Werler Straße 50 (in ca. 250 m Entfernung), Mühlhausener Hellweg 34 (ca. 350 m) und Heerener Straße 65 (ca. 450 m) sind als denkmalwerte Bausubstanz in der Liste des zu schützenden Kulturgutes der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Unna aufgeführt.“

Im Umfeld von 1 km sind einige Baudenkmäler vorhanden, die in einer Liste im Anhang 2 als zu schützendes Kulturgut von Uelzen, Kessebüren, Mühlhausen und Lünern bzw. Nordlünern dargestellt sind. Die eingetragenen Baudenkmäler sind mit „A“ vor der Eintragsnummer gekennzeichnet.

Nach Auskunft des Amtes für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, ist der Hellwegbereich im Umfeld der B1 eine bekannte archäologische Verdachtsfläche. Im Bereich der bisher unbebauten Flächen der Flurstücke 288/121, 286/114 und 285/112 der Flur 3, Gemarkung Mühlhausen befinden sich keine bekannten Bodendenkmale.

Im Umfeld sind mehrere Bodenerkunden verzeichnet (siehe Anlage 3), von denen sich zwei (Abfallgrube mit Scherbenfunden und Bodenverfärbungen) im Umfeld der Stichstraßen zum Anschluss der Erweiterung (Bebauungsplan UN-104) an den bereits bestehenden Industriepark (Bebauungsplan UN-70, Stand der 1. Änderung) befinden. Als Bodenerkunden gelten archäologische Funde geringeren Umfangs.

Nr. in Anlage 3	Bezeichnung / Beschreibung
1	Abfallgrube mit Scherbenfunden
2	Burgsitz bzw. Sitz der Ritter von Mühlhausen

Nr. in Anlage 3	Bezeichnung / Beschreibung
3	Lesefunde
4	Ziegelbrennerei
5	Hohlweg
6, 7	Bodenverfärbungen
8	Schacht Mühlhausen
9-12	Lesefunde
13	Mittelalterliche Landwehr

Tabelle 2: Bodenerkunden im Untersuchungsgebiet

Es befinden sich zwei Bodendenkmäler (B 001 und B 008) in ca. 3 km Entfernung vom Plangebiet:

- *Bodendenkmal B 001 – Gräftenreste des ehemaligen Hauses Heide, Gemarkung Uelzen, Flur 4, im nordwestlichen Teil des durch Grabenparzelle 23 geteilten Flurstückes 57,*
- *Bodendenkmal B 008 – neolithische und eisenzeitliche Siedlung nordwestlich von Nordlünern, Gemarkung Lünern, Flur 8, Flurstücke 56 teilweise, 276 teilweise und 278 teilweise.“*

Für den Änderungsbereich wurde eine Sachstandsdarstellung erarbeitet und eine Prospektion durchgeführt. Sie hatte zum Ergebnis, dass einerseits die nördliche Fläche des Änderungsbereiches für eine Bebauung freigegeben wurde. Der südliche Teilbereich bis an die Grenze des festgesetzten Gle ist aber als Bodendenkmal entsprechend den landesrechtlichen Regelungen des Denkmalschutzgesetzes NRW zu kennzeichnen. Hier sind alle bodeneingreifenden Maßnahmen der Denkmalbehörde zu melden. Zusätzlich wird bei Bodeneingriffen eine Begleitung durch die LWL – Archäologie für Westfalen gefordert. Eine entsprechende Information wird an die Grundstückseigentümer sowie die Wirtschaftsbetriebe Unna weitergegeben, damit die LWL rechtzeitig informiert werden kann.

Aus bodendenkmalpflegerischer Sicht wird der nachfolgende Hinweis in den Planentwurf aufgenommen:

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 (4) DSchG NW).

7.3 Altlasten

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplans wurde die Altlastensituation im Geltungsbereich ermittelt und folgendermaßen ausgeführt:

„Nach dem derzeitigen Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Unna liegen der Kreisverwaltung Unna gemäß Auskunft vom 06.02.2004 für den Bereich des Bebauungsplans Nr. UN-104 keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor.“

Es wird darauf hingewiesen, dass insgesamt 7 Bombentrichter auf den Flurstücken 288/121 (5 Trichter im südwestlichen Quadranten) und 286/114 (2 Trichter im nordwestlichen Quadranten) sowie jeweils drei weitere Bombentrichter im Randbereich der nördlichen Erschließungsstraße im Grenzbereich der Flurstücke 1185, 1235, 1233 und im Bereich der vorgesehenen südlichen Erschließungsstraße (Flurstücke 1229 und 1239) bekannt sind, welche mit möglicherweise unbekanntem Materialien verfüllt wurden. Hier sollten an den betroffenen Stellen des Plangebietes bei Erdeingriffen / Aushubarbeiten entsprechende Untersuchungen vorgesehen werden, um zu klären, ob hier evtl. belastetes Erdreich eingesetzt wurde.“

Wenn auch keine Veränderungen an diesen Aussagen eingetreten sein dürften, wurde die Kreisverwaltung Unna selbstverständlich erneut im Rahmen dieses Änderungsverfahrens beteiligt. In ihrer Stellungnahme bat sie um die Aufnahme des nachfolgenden Hinweises:

„Falls im Rahmen der Erd- und Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, Auffüllungsmassen, Boden- und Grundwasserverunreinigungen, etc.) festgestellt werden, ist die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Tel. 02303 / 27-2769, sofort zu informieren. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen.“

7.4 Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. UN-104 „Industriepark, 2. östliche Erweiterung“ nicht erforderlich.

8. Anregungen während der öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der Offenlegung wurden von Bürgern keine Anregungen vorgebracht. Insgesamt sind neun Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange mit Anregungen eingegangen.

Die Bezirksregierung Arnsberg weist auf bestehende Erlaubnisfelder hin. Bergbauliche Auswirkungen auf die Planmaßnahme sind nicht zu befürchten.

Der Kreis Unna weist darauf hin, dass aus Sicht der Altlastenbearbeitung und des Bodenschutzes keine Bedenken bestehen. Im Geltungsbereich befinden sich Bombentrichter vorhanden. Hier sind aber nicht zwingend Untersuchungen im Rahmen von Eigriffen in den Boden erforderlich. Des Weiteren werden Hinweise zu Textformulierungen gegeben sowie auf die zurzeit nicht gesicherte Ableitung des anfallenden Regenwassers. Die Genehmigung für die Erweiterung des Regenklärbeckens liegt vor. Diese muss bis zum 31.12.2015 erfolgen.

Der Flughafen Dortmund hat keine Bedenken, weist aber darauf hin, dass der Änderungsbereich innerhalb der Kontrollzone und innerhalb der An- bzw. Abflugsektoren liegt. Außerdem wird auf die Planfeststellung von 2000 und das Verfahren zur Betriebszeitenverlängerung hingewiesen.

Straßen NRW weist auf die notwendigen Abstände gemäß Bundesfernstraßengesetz hin. Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung darf nicht an die B 1 angebunden werden. Der Wirtschaftsweg im Osten ist auch weiterhin für den motorisierten Verkehr zu schließen. Beleuchtungsanlagen sind so anzuordnen, dass eine Blendwirkung für den Verkehr auf der B1 ausgeschlossen werden kann.

Die Stadtbetriebe Unna weisen darauf hin, dass in der festgesetzten Erschließungsstraße eine öffentliche Kanalisation als Trennsystem vorzusehen ist.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Kompetenzzentrum Baumanagement, Düsseldorf, teilt mit dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, wenn die Bauhöhe 20,0 m nicht überschreitet.

Die Stadtwerke Unna weisen darauf hin, dass sowohl die Versorgung mit Gas als auch mit Elektrizität möglich ist. Für die sichere Stromversorgung ist die Aufstellung einer Ortsnetzstation erforderlich. Dazu ist ein Grundstück von ca. 4 m x 6 m an zentraler Stelle erforderlich, das dann von den Stadtwerken erworben wird. Außerdem besteht die Möglichkeit einer Anbindung an das Glasfasernetz der Stadtwerke Unna.

Die LWL – Archäologie für Westfalen weist auf einen angrenzenden Siedlungsplatz in Form von Siedlungsgruben hin, der sich auch bis in den Planungsbereich erstrecken kann. Es wird eine Sachstandsermittlung und möglicherweise qualifizierte Prospektion angesprochen. Diese Maßnahmen wurden auch durchgeführt und haben zu einer größeren Anzahl von Funden in Form von Keramikfragmenten des 10. bis 13. Jahrhunderts n. Chr. sowie Silexartefakten, die für eine Besiedlung der Fläche in der Steinzeit und im Hochmittelalter sprechen, geführt. Die LWL-Archäologie für Westfalen hat aber nach Abschluss der Prospektion eine Freigabe für den nördlichen Teil (VW-Qualifizierungszentrum) ausgesprochen. Der südliche Teil des Änderungsbereiches muss aber auf der Grundlages des Denkmalsgesetzes NRW als Bodendenkmal im Bebauungsplan gekennzeichnet werden. Hier sind alle Bodeneingriffe der Denkmalbehörde anzuzeigen und werden von dort archäologisch begleitet.

9. Änderungen nach der öffentlichen Auslegung

Noch während der öffentlichen Auslegung ergab sich aus erschließungstechnischen Aspekten die Notwendigkeit einer geringfügigen Änderung an den festgesetzten Erschließungsanlagen. Zum einen musste die von der Lise-Meitner-Straße abgehende Erschließungsstraße geringfügig in Ihrer Lage verschoben werden, zum anderen ist die Verkehrsfläche für den Wendeplatz an der Lise-Meitner-Straße entsprechend der heute bereits vorhandenen Lage festgesetzt worden. Hieraus ergibt sich, dass weniger Flächen für die Ausführung in Anspruch genommen werden müssen. Auch muss ein vorhandener Wall nicht angetastet werden.

Die Festsetzung des vom Wendeplatz nach Norden zur B1 führenden Fuß- und Radwegs entfällt. Er wird stattdessen, auch aufgrund der Anregungen von Straßen.NRW, wie bereits heute, durch die festgesetzte Grünfläche geführt. Dadurch bedarf er nicht einer separaten Festsetzung als Verkehrsfläche.

Diese geringfügigen Änderungen wirken sich nicht auf die Grundzüge der Planung aus. Die betroffenen Grundstückseigentümer wurden beteiligt und haben den Änderungen zugestimmt.