

**Bebauungsplan Unna Nr. 130
„Östlich Hammer Straße / Südlich Viktoriastraße“**

Textliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die Zulässigkeit der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen wie folgt eingeschränkt wird:

- Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe mit nachstehend aufgeführten nahversorgungs- und/oder zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig.

WZ 2003 Bezeichnung

nahversorgungsrelevante Sortimente

- 52.11.1, 52.2 Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln
- 52.31.0 Apotheken
- 52.33.2 Drogerieartikel
- 52.49.1 Blumen (Schnittblumen, Blumenbinderzeugnisse, Trockenblumen)
- 52.49.2 Heim- und Kleintierfutter

zentrenrelevante Sortimente (ohne räumliche Differenzierung)

- 52.32.0 medizinische u. orthopädische Artikel
- 52.33.1 kosmetische Erzeugnisse u. Körperpflegemittel
- 52.49.3 Augenoptiker
- 52.47.1 Schreib- u. Papierwaren, Büroartikel
- 52.47.2 Bücher u. Fachzeitschriften
- 52.47.3 Unterhaltungszeitschriften u. Zeitungen
- 52.42 Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren
- 52.43 Schuhe, Leder- u. Taschenwaren
- 52.41 Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung u. Wäsche
- 52.48.6 Spielwaren, Bastelbedarf
- 52.49.8 Sportartikel, Waffen- und Jagdbedarf
- 52.48.2 Unterhaltungselektronik u. Zubehör, Tonträger
- 52.49.5 Computer, Computerteile u. Software
- 52.49.6 Telekommunikationssendegeräte u. Mobiltelefone
- 52.49.4 Foto- u. optische Erzeugnisse
- aus 52.45.1 Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (ohne Großgeräte wie Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)
- 52.48.3 Musikinstrumente u. Musikalien
- 52.44.3 Haushaltsgegenstände (nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Besteck)
- 52.44.4 keramische Erzeugnisse u. Glaswaren
- 52.48.2 Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse Briefmarken, Münzen u. Geschenkartikel
- 52.48.5 Uhren, Edelmetallwaren u. Schmuck
- 52.49.7 Fahrräder, Fahrradteile u. -zubehör
- 52.50.1 Antiquitäten u. antike Teppiche

nicht-zentrenrelevante Sortimente

- 52.44.1 Wohnmöbel aller Art, Badezimmerelemente, Einbauküchen, Küchenmöbel, Büromöbel, Garten- u. Campingmöbel
- 52.44.2 Wohnraumleuchten (Wand- u. Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten)
- 52.44.6 Holz-, Kork-, Flecht- u. Korbwaren
- 52.44.7 Heimtextilien (Teppiche, Vorhänge, Raumdekoration, Bettwaren)
- aus 52.45.1 elektrische Haushaltsgeräte – Großgeräte (u. a. Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)
- 52.48.3 Bau- u. Heimwerkerbedarf (Bauelemente, Werkstoffe, Baustoffe, Fliesen, Holz, Werkzeuge, Beschläge, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen, Bad- u. Sanitärerzeugnisse u. Zubehör, Elektroartikel, u. a. Kabel, Antennen, Batterien, Kompressoren)
- 52.48.1 Eisen-, Metall- u. Kunststoffwaren
- 52.48.2 Anstrichmittel (Farben, Lacke)
- 52.48.1 Tapeten u. Bodenbeläge
- 52.49.1 Pflanzen u. Saatgut, Pflanzgefäße Erde, Torf, Pflege- u. Düngemittel, Gartengeräte, Rasenmäher, Gartenhäuser, Zäune, Teichbau
- zoologischer Bedarf u. lebende Tiere (ohne Heim- u. Kleintierfutter)
- 52.49.8 Campingartikel (Zelte u. Zubehör), Reissport, Angelbedarf
- 50.30.3 Einzelhandel mit Kraftwagenanteilen u. Zubehör
- 50.40.3 Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen, Kraftfahrzeugteilen u. Zubehör

Rechtsgrundlage

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

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in dem bei Beschlussfassung gültigen Wortlaut.

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

5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in dem bei Beschlussfassung gültigen Wortlaut.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), in dem bei Beschlussfassung gültigen Wortlaut.

Planunterlagen

Die Planunterlage entspricht den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der Planzeicherverordnung vom 18.12.1990

Stand der Katasterkarte: 30.03.2009
Unna, den 19.04.2012

gez. *Börger*
Kreisvermessungsdirektorin

Erarbeitung des Planentwurfes

Dieser Bebauungsplan und die dazu gehörende Begründung wurden vom Stadtplanungsamt Unna aufgestellt, die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Unna, den 23.04.2012

gez. *Barnickel*

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am 18.06.2008 beschlossen diesen Bebauungsplan gem. § 2 i.V.m. § 13 BauGB aufzustellen.
Unna, den 23.04.2012

Der Bürgermeister,
in Vertretung

gez. *Kampmann*
Techn. Beigeordneter

Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 07.07.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
Unna, den 23.04.2012

Der Bürgermeister,
in Vertretung

gez. *Kampmann*
Techn. Beigeordneter

Offenlegung

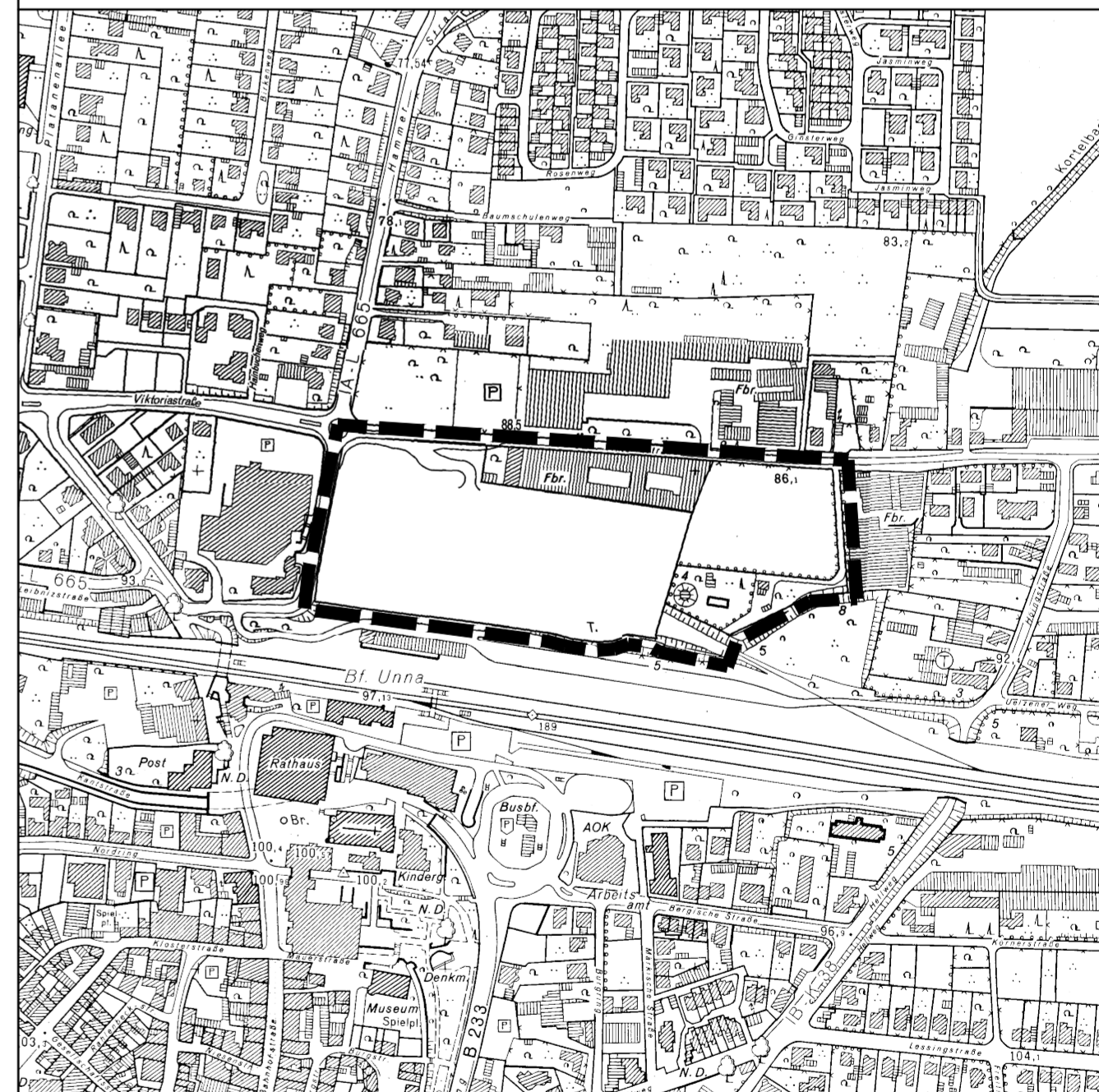
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am 09.12.2009 die öffentliche Auslegung dieses Plans einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat vom 19.01.2010 bis zum 26.02.2010 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.
Unna, den 23.04.2012

Der Bürgermeister,
in Vertretung

gez. *Kampmann*
Techn. Beigeordneter

ÜBERSICHTSPLAN

M.= 1:5000



KREISSTADT UNNA

BEBAUUNGSPLAN:

UN-130

"östlich Hammer Str. / südlich Viktoriastr."

Gem. § 9 Abs. 2a BauGB

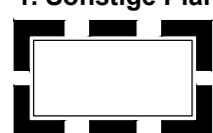
im vereinfachten Verfahren § 13 BauGB

M.= 1:1000



Zeichenerklärung

1. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum

Bebauungsplan Unna Nr. 130

"Östlich Hammer Straße / südlich Viktoriastraße"

**gemäß § 9 Abs. 2 a BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13
BauGB**

Satzung

Kreisstadt Unna

Stand: April 2011

Inhalt

1.	Lage und Grenze des Bebauungsplanbereiches.....	4
2.	Planungsanlass	4
3.	Einzelhandelsentwicklung.....	5
4.	Zukünftige Festsetzungen	7
5.	Abwägung	7
6.	Umweltbericht, Umweltprüfung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, weitere Verfahrensregelungen, Artenschutzprüfung	8
7.	Kosten.....	8

1. Lage und Grenze des Bebauungsplanbereiches

Der Bebauungsplanbereich umfasst ca. 5,6 ha und liegt nordöstlich der Unnaer Innenstadt, nördlich der Eisenbahnlinie Unna/Soest, südlich der Viktoriastraße und östlich der Hammer Straße. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden von der Viktoriastraße,
- im Osten von den Ostgrenzen der Flurstücke 79-81 der Flur 15, Gemarkung Unna
- im Süden von der Eisenbahnlinie Dortmund/Soest und
- im Westen von der Hammer Straße.

Bei dem Gelände handelt es sich um eine ehemals gewerblich/industriell genutzte Fläche. Der vorhandene Gebäudebestand wurde nach Aufgabe der gewerblich / industriellen Nutzung weitgehend rückgebaut. Das Gelände liegt heute - bis auf das Gebäude der Werkstatt Unna und die Einrichtungen des Lippeverbandes - brach.

2. Planungsanlass

Der Rat der Kreisstadt Unna hat in seiner Sitzung am 20.05.2009 ein gesamtstädtisches Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept auf der Grundlage einer entsprechenden Untersuchung des Sachverständigenbüros BBE retail experts Unternehmensberatung GmbH & Co. KG beschlossen. Damit hat der Rat der Kreisstadt Unna die Intention verfolgt, eine informelle Planungsleitlinie zu schaffen, die zukünftig eine planerische Grundlage für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Unna darstellen soll.

Im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept sind die zentralen Versorgungsbereiche der Kreisstadt Unna sowie die die Funktionalität dieser Bereiche bestimmenden zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente festgelegt worden. Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept differenziert insoweit zwischen der Innenstadt als Hauptzentrum, den Nebenzentren Königsborn und Massen sowie den die wohnungsnahe Grundversorgung sicherstellenden Nahversorgungszentren und sonstigen Grundversorgungsstandorten.

Insbesondere bei der räumlichen Festlegung des Hauptzentrums "Innenstadt" der Kreisstadt Unna wurde eine Korrektur früherer Planungsüberlegungen vorgenommen. Da Einwohnerzahl und Kaufkraftpotenzial der Kreisstadt Unna nicht in dem früher einmal prognostizierten Umfang gestiegen sind, hat sich die in der Vergangenheit erwogene Ausdehnung der Innenstadt auf Flächen nördlich der Bahnlinie als städtebaulich und versorgungsstrukturell nicht mehr zu rechtfertigen herausgestellt. Die nördliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs "Innenstadt" der Kreisstadt Unna orientiert sich daher an der vorhandenen Bahn-

linie. Zum zentralen Versorgungsbereich zählen damit noch die südlich der Bahnlinie vorhandenen Grundstücke der Mühle Bremme, des Bahnhofs, des Rathausbereichs und des Busbahnhofs.

Die Aussagen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Kreisstadt Unna zur räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs "Innenstadt" liegen der Aufstellung dieses einfachen Bebauungsplans zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche zugrunde.

Da seitens des Grundstückseigentümers der Flächen in der Vergangenheit beabsichtigt war, im Plangebiet zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelnutzungen anzusiedeln, sollen mit diesem Bebauungsplan die Zielsetzungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, hier insbesondere des zentralen Versorgungsbereichs in der Innenstadt von Unna, abgesichert werden.

Vorhaben sind im Planbereich z. Z. uneingeschränkt gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Durch die vorhandenen großflächigen Gebäude sowie die Einzelhandelnutzung im unmittelbar westlich angrenzenden Bereich (Harger-Zentrum) kann eine Prägung in Richtung "Einzelhandel" nicht ausgeschlossen werden. Dies bedeutet auch, dass Einzelhandelsvorhaben im Planbereich bei Erfüllung der weiteren planungsrechtlichen Bedingungen zulässig sind. Zur Sicherung der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche besteht somit das Erfordernis, einen Bebauungsplan aufzustellen, der Einzelhandelsansiedlungen stadt- und zentrenverträglich regelt. Die Grundlage hierfür bildet das neue Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept (EZH-Konzept) der Kreisstadt Unna.

3. Einzelhandelsentwicklung

Das EZH-Konzept legt im Umfeld des Planbereiches die folgenden zentralen Versorgungsbereiche fest:

das Hauptzentrum "Innenstadt Unna"
das Nebenzentrum "Unna-Königsborn (Kamener Str.)"
das Nahversorgungszentrum "Berliner Allee" sowie
die Grundversorgungsstandorte "Hellweg-Center", "Harger-Zentrum / Friedrich-Ebert-Str."

Entsprechend dem Einzelhandelskonzept wird die Innenstadt als einziger Standortbereich im Stadtgebiet privilegiert, großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 qm VK mit zentrenrelevanten Kernsortimenten aufzunehmen. Der hier bestehende insgesamt attraktive Branchenmix mit groß- und kleinflächigen zentrenrelevanten Sortimenten soll gesichert und im Versorgungsbereich ausgebaut werden. Die hohe Attraktivität der Innenstadt als Summe aller Einflussfaktoren wird entscheidend vom Angebot des Einzelhandels mit geprägt. Das Entste-

hen vergleichbarer, dezentrierter Angebote außerhalb der Innenstadt gefährdet das Ziel zur weiteren Erhaltung und Entwicklung des Hauptzentrums der Kreisstadt Unna.

Von daher müssen zentrenrelevante Sortimente auf die definierten Versorgungsbereiche des Hauptzentrums Innenstadt und - in verminderter Ausprägung - auf die Nebenzentren Königsborn (Kamener Straße) und Massen konzentriert werden.

In Bezug auf die Nahversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs hat sich unter Zugrundelegung eines Einzugsbereiches von 500 m in Unna ein weitgehend flächendeckendes System von Versorgern etabliert. Dazu tragen auch das Hauptzentrum Innenstadt und das Nebenzentrum Königsborn (Kamener Straße) bei, wobei die dort gelegenen Lebensmittelmärkte zugleich auch die Funktion eines Frequenzbringers für das jeweilige Zentrum übernehmen. Eine Schwächung des Angebotes "Grundversorgung" hätte somit nicht nur Auswirkungen auf die Nahversorgung der Bevölkerung, sondern auch auf die Stärke und Attraktivität dieser Zentren insgesamt.

Die Errichtung neuer Angebote der Nahversorgung im Bereich des Bebauungsplanes UN 130 würde große Teile der diesbezüglichen Einzugsbereiche des Hauptzentrums Innenstadt und der Grundversorgungsstandorte Harger-Zentrum / Friedrich-Ebert-Str. und Hellweg-Center sowie des Nahversorgungszentrums Berliner Allee überlagern und damit zu einer Schwächung der vorgenannten Versorgungsbereiche führen. Insbesondere würde auch die Realisierungsfähigkeit von Flächenpotenzialen behindert; im Versorgungsbereich Innenstadt ist die Fläche "Mühle Bremme" zur Entwicklung für innenstadtypischen Einzelhandel einschl. eines Angebotes von Lebensmitteln vorgesehen und über einen Bebauungsplan abgesichert; im Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums "Berliner Allee" sind ebenfalls Potenzialflächen für eine angemessene Verbesserung insbesondere des Landesmittelangebotes vorgesehen. In den zentralen Versorgungsbereichen bestehen insofern die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einzelhandelsvorhaben, die mit den städtebaulichen Zielen zur Erhaltung und Entwicklung dieser zentralen Versorgungsbereiche vereinbar sind bzw. diese umsetzen sollen.

Zusammenfassend kann damit folgendes festgestellt werden:

Die städtebaulichen Ziele der Sicherung einer flächendeckenden, wohnortnahen Grundversorgung und der Erhaltung funktionierender Neben- und Hauptzentren würden durch zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen auf diesem Standort unterlaufen, die vorhandene Versorgungsstruktur geschwächt sowie anstehende Entwicklungen gehemmt.

Dies gilt im Übrigen sowohl für großflächige als auch für kleinflächige Einzelhandelsnutzungen, da auch die Ansiedlung kleinflächiger Einzelhandelsnutzungen insbesondere in Form von Agglomerationen im Plangebiet mit der Zielsetzung

zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche nicht vereinbar ist.

Die Kreisstadt Unna gibt durch die Abgrenzung der o. g. zentralen Versorgungsbereiche und die hierin auch enthaltenen Entwicklungspotenziale dem zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel ausreichende Entwicklungsspielräume. Weitere Versorgungsstandorte in diesem Segment würden dem städtebaulichen Ziel der Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche zuwiderlaufen.

Aus den vorgenannten Gründen besteht somit ein dringendes städtebauliches Erfordernis, die Einzelhandelsentwicklungen in diesem Bereich planerisch zu steuern bzw. zweckentsprechend einzugrenzen.

4. Zukünftige Festsetzungen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird zunächst abgegrenzt. Er umfasst den Bereich der ehem. Industriebrache Westebbe & Weispfennig sowie angrenzende mindergenutzte Flächen.

Mit seinen textlichen Festsetzungen schließt der Bebauungsplan nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe zur Sicherung der benachbarten angrenzenden zentralen Versorgungsbereiche, auch zum Schutz einer flächendeckenden verbrauchernahen Nahversorgungsstruktur, aus.

Die ausgeschlossenen Hauptsortimente sind nach den Verhältnissen der Kreisstadt Unna zentren- bzw. nahversorgungsrelevant und als Bestandteil des EZH-Konzeptes vom Rat der Kreisstadt Unna beschlossen. Den ausgeschlossenen nahversorgungsrelevanten Sortimenten kommt ihre Bedeutung nicht nur für die o. g. Nahversorgungszentren und Grundversorgungsstandorte zu, sondern auch für das Hauptzentrum "Innenstadt Unna" selbst, wo sie nicht nur "Frequenzbringerfunktion" erfüllen, sondern ebenso die Versorgung der Wohnbevölkerung im Einzugsbereich der Innenstadt sicherstellen.

Alle anderen Zulässigkeiten regeln sich dann nach § 34 BauGB d. h. Bauen im Innenbereich.

5. Abwägung

Während der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs sind von der Öffentlichkeit und insbesondere dem betroffenen Grundstückseigentümer keine Anregungen zum Planinhalt vorgetragen worden. Unabhängig davon ist bei der Planungsentscheidung jedoch zugrunde gelegt worden, dass dem Eigentümer des Plangebietes mit dem Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandels-

nutzungen eine von diesem angestrebte und im Übrigen natürlich auch lukrative Grundstücksnutzung genommen wird. Diese Folge der Bauleitplanung wird jedoch zu Gunsten des angestrebten Ziels der (Weiter-)Entwicklung und Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt, ausdrücklich hingenommen. Dabei ist berücksichtigt worden, dass im Plangebiet in der Vergangenheit keine Einzelhandelsnutzungen vorhanden waren und dem Eigentümer eine Vielzahl anderer gewerblicher Nutzungsmöglichkeiten verbleiben. Es ist nicht Aufgabe der kommunalen Bauleitplanung, wichtige Belange der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im zentralen Bereich zurückzustellen, um einem Grundstückseigentümer gerade die lukrativsten Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen bzw. zu erhalten. Die durch die Planung insoweit negativ betroffenen Belange des Eigentümers werden daher gegenüber den mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Zielen zurückgestellt.

6. Umweltbericht, Umweltprüfung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, weitere Verfahrensregelungen, Artenschutzprüfung

Da der Bebauungsplan das hier bisher zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht verändert und auch keine zusätzlichen Bauflächen geschaffen werden, entsteht kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft; Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgt, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach dem § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Da der Bebauungsplan lediglich die Nutzung einschränkt und sich eine Bebauung nach § 34 BauGB regelt, muss die Artenschutzprüfung im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

7. Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Kreisstadt Unna keine Kosten.

Unna, den