



# **Begründung**

**gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

**zum**

**Bebauungsplan Unna Nr. 140**

**"Südlich der Hansastrasse / Nördlich der S-Bahn"**

**Satzung**

Kreisstadt Unna

Stand: April 2016



## Inhalt

1	Allgemeines .....	5
1.1	Anlass und Ziele der Planung .....	5
1.2	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches .....	6
1.3	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	6
1.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	7
2	Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan .....	7
2.1	Lage im Stadtgebiet, heutige Nutzung .....	7
2.2	Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur .....	9
2.3	Derzeitige planungsrechtliche Situation .....	9
3	Inhalte des Bebauungsplans .....	11
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	11
3.1.1	Gewerbegebiete .....	11
3.2	Verkehrsflächen .....	15
3.3	Maß der baulichen Nutzung .....	15
3.4	Örtliche Bauvorschriften .....	16
4	Umweltbelange .....	17
4.1	Eingriff in Natur und Landschaft, Eingriffsbilanzierung .....	17
4.2	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen .....	17
4.3	Artenschutz .....	19
4.4	Immissionsschutz .....	21
4.5	Altlasten .....	21
4.6	Bergbau .....	25
4.7	Klimaschutz .....	28
4.8	Ver- und Entsorgung .....	28
5	Auswirkungen auf private Belange .....	29
6	Bodenordnung .....	29
7	Änderungen nach der Offenlegung .....	29
8	Kosten .....	29
9	Städtebauliche Kenndaten .....	30



## **1 Allgemeines**

### **1.1 Anlass und Ziele der Planung**

Der seit dem 15.12.1969 rechtskräftige Bebauungsplan Unna Nr. 16 „Hansastrasse“ setzt die Flächen südlich der Hansastrasse im Abschnitt westlich der ehemals geplanten Trasse der Westtangente (Gebäude Hansastrasse 74-78f) überwiegend als Industriegebiet (GI), in untergeordneten Bereichen auch als Gewerbegebiet (GE), fest. Daneben weist der Plan eine öffentliche Verkehrsfläche für die inzwischen überholten Planungen zur Trassenführung der Westtangente sowie für die innere Erschließung des Industriegebietes aus.

Die tatsächliche bauliche Nutzung weicht hiervon in wesentlichen Punkten ab. Es hat sich ein Nutzungsmix aus Gewerbebetrieben, Einzelhandel und vereinzelt auch Wohnen entwickelt. In den als Industriegebiet festgesetzten Bereichen haben sich überwiegend Betriebe angesiedelt, die nicht dem Typus eines Industriegebietes entsprechen. Darüber hinaus entsprechen die im Bebauungsplan formulierten planerischen Ziele zum Bau der Westtangente nicht mehr dem heutigen Stand der Trassierungsplanung; entscheidende Abschnitte der Westtangente sind zwischenzeitlich an anderer Stelle im Stadtgebiet realisiert worden. Die festgesetzte Trasse ist im südlichen Abschnitt bereits überbaut worden.

Da der vorhandene Bebauungsplan Unna Nr. 16 „Hansastrasse“ seine Steuerungsfunktion verloren hat, werden die Bebauungspläne UN 140 und UN 141 neu aufgestellt.

Im Plangebiet des Bebauungsplans Unna Nr. 140 hat die Firma Lidl mit Bauantrag vom 06.06.13 (Eingang 03.07.2013) für ihren Markt an der Hansastrasse 74a die Erweiterung der Verkaufsflächen von 799 m<sup>2</sup> auf 1.025 m<sup>2</sup> und somit die Zulassung von großflächigem Einzelhandel beantragt. Die zusätzlichen Verkaufsflächen sollen in bereits vorhandenen und als Lager genehmigten Gebäudeteilen untergebracht werden.

Vor dem Hintergrund der im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Unna (2008) dargelegten Zielsetzungen ist eine Entwicklung der o.g. Flächen für großflächigen Einzelhandel auszuschließen (nähere Ausführungen siehe Punkt 3.1.1).

Neben der Einzelhandelsproblematik stellt sich die Frage, in welche Richtung sich die gewerblichen Nutzungen weiterentwickeln sollen. Der rechtskräftige B-Plan UN Nr. 16 „Hansastrasse“ weist den größten Teil der Flächen im Plangebiet als Industriegebiet (GI) aus. Die hier angesiedelten Betriebe sind aber überwiegend nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe oder Betriebe der Abstandsklasse VII (Abstand 100 m), die nicht auf die Ansiedlung in einem GI angewiesen sind.

Die Flächen im Plangebiet sollen daher vollständig als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt werden.

Um sowohl die Entwicklung der gewerblichen Nutzungen als auch des Einzelhandels planungsrechtlich steuern zu können, schlägt die Verwaltung vor, einen „einfachen“ Bebauungsplan gem. § 30 (3) BauGB aufzustellen, der im Wesentlichen lediglich Art und Maß der baulichen Nutzung regelt. Die Zulässigkeit eines Vorhabens richtet sich im Übrigen (hinsichtlich der überbaubaren Flächen) weiterhin nach § 34 BauGB, d.h. das Vorhaben muss sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Die Ziele des Bebauungsplanes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Flächen im Plangebiet sollen aufgrund ihrer Vorprägung als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden.
- Die Belange des Immissionsschutzes sollen über eine Gliederung des Gewerbegebiets gesichert werden.

Aufgrund der einem neuen Bebauungsplan zugrundeliegenden Baunutzungsverordnung 2013 (BauNVO) sind Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne des § 11 Abs. 3 S. 1 BauNVO grundsätzlich ausgeschlossen. Desweiteren sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten ausgeschlossen werden.

## **1.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**

Die Grenzen des ca. 4,5 ha großen Bebauungsplangebietes sind so gewählt, dass sie die von der von der Hansastrasse abzweigenden Stichstraße (Hansastrasse 74-78) erschlossenen Flächen vollständig umfassen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

im Norden	von der Mitte der Hansastrasse,
im Osten	von der östlichen Grenze der Flurstücke 1351, 1261, 1260, 1259, 1258 und 755, alle Flur 2, Gemarkung Unna,
im Südwesten	von der nördlichen Grenze der S-Bahn-Strecke Unna Bahnhof – Unna Königsborn.

## **1.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die planerischen Leitlinien der Landesplanung sind im gültigen Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund, westlicher Teil) vom 09.08.2004 dargelegt. Das Plangebiet ist als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)“ ausgewiesen.

Die Hansastraße/ L 665 ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr und die S-Bahnstrecke als regionalplanerisch bedeutsamer Schienenweg dargestellt.

Die Planung ist damit an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

#### **1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP 2004) der Kreisstadt Unna stellt das Plangebiet als „gewerbliche Baufläche“ dar. Die beabsichtigte Festsetzung des gesamten Plangebietes als Gewerbegebiet entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

## **2 Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan**

### **2.1 Lage im Stadtgebiet, heutige Nutzung**

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Stadtteil Königsborn südlich der Hansastraße, der Hauptverbindungsstraße zwischen den Stadtteilen Unna-Massen und Königsborn sowie Unna-Mitte. Im Süden bzw. Westen wird das Plangebiet durch die Trasse der S-Bahn S4 zwischen Unna-Bahnhof und Unna-Königsborn begrenzt. Die östliche Grenze wird durch die von der Hansastraße abzweigende Stichstraße sowie die westlichen Grenzen der Grundstücke Hansastraße 72c sowie Mühlenstraße 32, 34 und 34d gebildet.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich die S-Bahn-Haltestelle Unna-West.

### **Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs**

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans waren ehemals Teil des Geländes der „Alte Zeche Hellweg“ und sind heute von Gewerbebetrieben unterschiedlicher Prägung genutzt. Neben produzierendem Gewerbe, wie z.B. einer Fabrik für Zahnräder, finden sich die Verwaltung eines Betriebes zur Herstellung chemischer Produkte, eine Vielzahl von Dienstleistungsbetrieben sowie Fachgroßhandel und Einzelhandel in Form des Discounters Lidl. Vereinzelt finden sich auch (betriebsbezogene) Wohnnutzungen im Plangebiet (Hansastr. 74, 76a, 78f).

Im Einzelnen sind zurzeit folgende Nutzer im Plangebiet angesiedelt bzw. haben dort ein Gewerbe angemeldet:

Hansastraße 74      Schädlingsbekämpfung, Wohnnutzung

Hansastraße 74a:	Lebensmitteldiscounter Lidl Verkaufsfläche < 800 m <sup>2</sup> , Verkauf Backwaren
Hansastraße 74b:	Frumol delicia, Produktion und Vertrieb chemischer Produkte, hier nur Verwaltung
Hansastraße 74c:	Fritz Steller KG, Elektrofachgroßhandel
Hansastraße 76a:	Kfz-Handel, Werkstatt, Wohnnutzung
Hansastraße 76b:	Zahnradfabrik Unna GmbH (Abriss und Neubau Halle)
Hansastraße 76c:	Zahnradfabrik Unna GmbH sowie mehrere Grundstücksgesellschaften
Hansastraße 78a-e:	Fitnessstudio Praxis für Physiotherapie Groß-/Einzelhandel mit Fliesen
Hansastraße 78f:	Internethandel Spielzeug, Bücher, Haushaltsartikel; Wohnnutzung (?)
Hansastraße 80	IMO Wash, Automatische Autowaschstraße

Die unbebauten Flurstücke 416, 657, 660, 809, 811, 1073, 1076 werden von einem örtlichen Bauunternehmen für die Lagerung von Aushub und den zeitweiligen Betrieb einer Brecheranlage mit Genehmigung nach BImSchG genutzt.

### **Nutzungen außerhalb des Geltungsbereichs**

- Im Osten schließen sich Gewerbegebietsflächen aber auch Wohnbebauung an das Plangebiet an.
  - Entlang der Hansastraße (Hansastraße 56-72) und in zweiter Reihe zu dieser Bebauung (Hansastraße 62a-64c, Mühlenstraße 70 und 72) befinden sich fast ausschließlich Wohngebäude.
  - Auch bei den Gebäuden Mühlenstraße 24, 36, 40, 40a, 42, 48, 50 und 68 handelt es sich um Wohngebäude.
  - Innerhalb der übrigen Gewerbegebietsflächen befindet sich weitere nicht betriebsbezogene Wohnnutzung.

Darüber hinaus zeichnen sich zurzeit Umstrukturierungsmaßnahmen innerhalb der vorhandenen gewerblichen Nutzung ab; so hat die Prüfstelle des TÜV-Nord, Mühlenstraße 38, Ende 2014 ihre Nutzung aufgegeben.

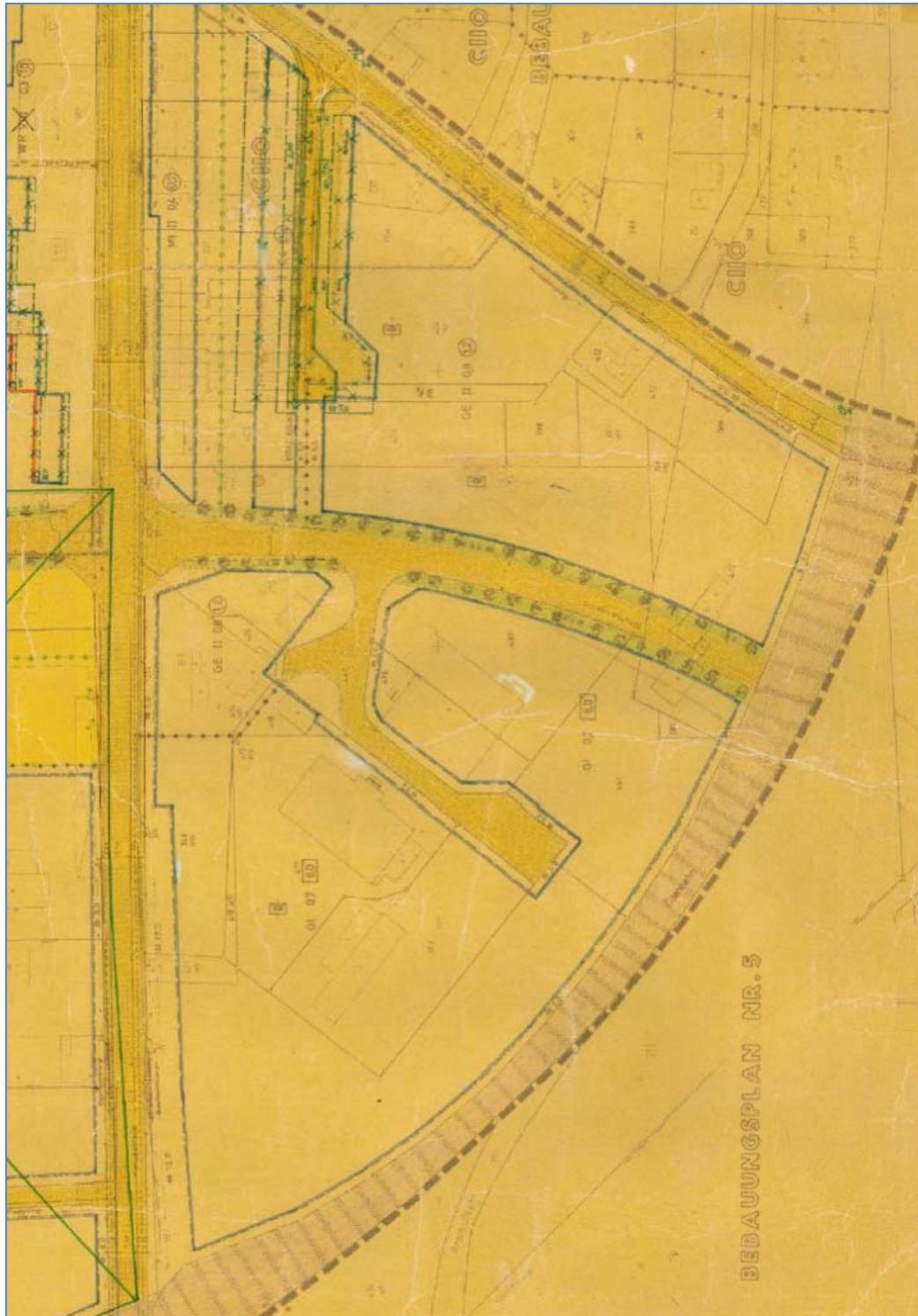
- Der Bereich südwestlich der S-Bahn ist überwiegend gewerblich geprägt; vereinzelt finden sich hier aber auch nicht betriebsgebundene Wohnnutzungen (Hochstraße 39-41, Hansastrasse 92).
- Nördlich der Hansastrasse befinden sich überwiegend gewerbliche Nutzungen und ein größerer Baumarkt.

## **2.2 Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur**

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 4,5 ha auf. Bis auf die öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich des Verkehrsgrüns befinden sich alle Flächen im Privatbesitz.

## **2.3 Derzeitige planungsrechtliche Situation**

Der seit dem 15.12.1969 rechtskräftige Bebauungsplan Unna Nr. 16 „Hansastrasse“ setzt die Flächen südlich der Hansastrasse im Abschnitt westlich der ehemals geplanten Trasse der Westtangente (Gebäude Hansastrasse 74-78f) überwiegend als Industriegebiet (GI), in untergeordneten Bereichen auch als Gewerbegebiet (GE) fest. Daneben weist der Plan eine öffentliche Verkehrsfläche für die inzwischen überholten Planungen zur Trassenführung der Westtangente sowie für die innere Erschließung des Industriegebietes aus (weitere Ausführungen siehe Punkt 1.1).



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Unna Nr. 16 „Hansastrasse“ vom 15.12.1969

### **3 Inhalte des Bebauungsplans**

Die Flächen im Plangebiet sollen aufgrund ihrer Vorprägung als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Die kleinteilige Nutzungsmischung aus produzierendem Gewerbe, Dienstleistungen und Einzelhandel soll nicht nur in ihrem Bestand gesichert werden sondern auch hinreichende Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten erhalten.

Zur Bewältigung der Immissionsproblematik erfolgt eine Gliederung nach Abstandserlass NW.

Durch die Festsetzung eines Gewerbegebiets nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuellen Fassung von 2013 wird zugleich großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen. Zudem wird festgesetzt, dass auch kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der sogenannten Unnaer Liste zur Definition dieser Sortimente im Plangebiet nicht zulässig sind. Für den vorhandenen Lebensmitteldiscounter, der mit dieser Festsetzung unvereinbar ist, ist im Bebauungsplan eine bestandswahrende Festsetzung vorgesehen, wonach seine Erweiterung, Änderung oder auch Erneuerung zulässig bleibt, wenn keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind und die Verkaufsfläche 800 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

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

##### **3.1.1 Gewerbegebiete**

###### ***Gewerbebetriebe***

Zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes erfolgt eine Gliederung der Gewerbegebiete nach § 1 Abs. 4 BauNVO (nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften) i.V.m. dem Abstandserlass NW (Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände" – Abstandserlass NW, MBl. für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 29. vom 12. Oktober 2007, S. 659ff.–).

Wie aus den der Kreisstadt Unna vorliegenden Gewerbebeanmeldungen und den Angaben des Kreises Unna hervorgeht, handelt es sich bei den Betrieben im Plangebiet überwiegend um nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. Auch befinden sich sowohl westlich auch als östlich und nordöstlich an das Plangebiet angrenzend Wohngebäude, für die ein ausreichender Immissionsschutz zu be-

rücksichtigen ist (Hansastrasse 70 und östlich anschließende Gebäude, Hansastrasse 92 und Hochstrasse 39/41).

Das Plangebiet wird daher in die Gewerbegebiete GEE 1 bis GEE 4 gegliedert. Der Nutzungsgliederung liegt die Abstandsliste 2007 zugrunde. Hierbei werden für die Gewerbegebietsbereiche, die sich in weniger als 100 m Abstand zu schutzwürdiger Wohnbebauung befinden (GEE 1, GEE 2 und GEE 3), Anlagenarten der Abstandsklassen I bis VII ausgeschlossen. In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEE4, das sich in über 100 m Entfernung zu nicht betriebsgebundener Wohnbebauung befindet, sollen darüber hinaus auch Betriebe zugelassen werden, die der Abstandsklasse VII (Entfernung 100 m) zuzuordnen sind (vgl. textliche Festsetzung 1.1.1).

Für Lagerhäuser und Lagerplätze werden vergleichbare Festsetzungen getroffen.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können nach § 31 Abs. 1 BauGB für Betriebe und Betriebsteile der nächsthöheren Abstandsklasse zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten oder wenn gewährleistet ist, dass an den nächstgelegenen Immissionspunkten der Wohnbebauung die zulässigen Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden. Die Begrenzung der Emissionen kann z.B. durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder durch Betriebseinschränkungen erreicht werden.

Die an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung entlang der Hansastrasse, Mühlenstrasse und Hochstrasse ist bereits heute durch gewerbliche Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes vorbelastet. Es wird davon ausgegangen, dass die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme eingehalten werden müssen. Durch die Gliederung nach Abstandsliste werden sowohl die Interessen der Gewerbetreibenden als auch der Wohnbebauung berücksichtigt. Die Bestandssicherung und die Entwicklungsmöglichkeiten für die vorhandenen Betriebe werden mit der im Folgenden beschriebenen Ausnahme durch die Festsetzungen somit nicht wesentlich beeinträchtigt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange haben das Bauunternehmen Karl Wolf GmbH & Co. und der Kreis Unna darauf aufmerksam gemacht, dass das Unternehmen im Bereich des GEE 3 ein Lager für Bodenaushub und Baumaterialien sowie zeitweilig eine Brecheranlage betreibt und hierfür seit dem 28.06.1994 eine Genehmigung für nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftige Anlagen besitzt. Die Brecheranlage ist als Nr. 86 in der Abstandsliste 2007 unter der Abstandsklasse V genannt.

Die Interessen der Fa. Wolf, die als einzige von der angestrebten Nutzung abweicht, werden berücksichtigt, indem eine bestandserhaltende Festsetzung gem. § 1 (10) BauNVO, eine sogenannte „Fremdkörperfestsetzung“ in den Bebauungsplan aufgenommen wird (vgl. textl. Festsetzung Nr. 1.1.2).

Die textliche Festsetzung Nr. 1.1.2 lautet wie folgt:

*„Erweiterungen, Änderungen oder Erneuerungen des auf dem Grundstück Gemarkung Unna, Flur 2, Flurstücke 416, 657, 809, 811 und 1073-1075, betriebenen Lagers für Bodenaushub und Baumaterialien in Verbindung mit dem Betrieb einer nach Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigten mobilen Brecheranlage (Nr. 86 in der Abstandsliste 2007, Zuordnung zur Abstandsklasse V) auf dem Grundstück Gemarkung Unna, Flur 2, Flurstücke 416, 657, 809, 811 und 1073-1075, sind gem. § 1 (10) BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn der konkrete Nachweis erbracht wird, 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.“*

In einer gewachsenen Gemengesituation, in der das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme sowohl für das Gewerbe als auch das Wohnen gilt, ist die vollständige Einhaltung des Abstandserlasses nicht immer möglich. Hier greift aber als weiteres Steuerungsinstrument die Immissions-Richtwerte der TA-Lärm für Mischgebiete in Höhe von 60 dB(A) tagsüber, die an den nächstgelegenen Wohngebäuden nicht überschritten werden dürfen. Der Nachtwert in Höhe von 45 dB(A) ist in diesem Fall nicht relevant, da die Anlage nur eine Genehmigung für den Tagbetrieb aufweist. Die Einhaltung dieser Grenzwerte kann durch Auflagen des Kreises Unna als Immissionsschutzbehörde sichergestellt werden.

Sollte das heute von der Firma Wolf genutzte Gelände einer anderen Nutzung zugeführt werden, gelten die strengeren Anforderungen für zukünftige Nutzungen.

### **Einzelhandel**

Am südöstlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein Lebensmittelmarkt der Firma Lidl mit einer Verkaufsfläche von 799 m<sup>2</sup>: In der Nähe des Eingangs zum Lebensmittelmarkt, jedoch ohne eine interne räumliche Verbindung befindet sich ein Backshop mit einer Verkaufsfläche von 34 m<sup>2</sup>, der zurzeit jedoch nicht betrieben wird. Mit Bauantrag vom 06.06.2013 hat der Discounter für seinen Markt an der Hansastrasse 74a die Erweiterung der Verkaufsflächen auf 1.025 m<sup>2</sup> und somit die Zulassung von großflächigem Einzelhandel beantragt. Die zusätzlichen Verkaufsflächen sollen in bereits vorhandenen und als Lager genehmigten Gebäudeteilen untergebracht werden.

Vor dem Hintergrund der im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Unna (2008) dargelegten Zielsetzungen ist eine Entwicklung der o.g. Flächen für großflächigen Einzelhandel auszuschließen. Die Stadt Unna verfolgt mit dem Bebauungsplan die planerische Zielsetzung der Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB. Dabei geht es zwar auch aber nicht nur oder primär um den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen in peripheren Lagen, die schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche verursachen können. Neben dieser Zielsetzung sollen die Zentren durch eine gesamtstädtische Einzelhandelssteuerung in ihrer Versorgungsfunktion gestärkt werden.

Der Standort des Lidl-Marktes an der Hansastrasse befindet sich eingebettet in ein Gewerbegebiet und somit nicht in einer wohngebietsintegrierten Lage. Im Süden und Westen grenzt der Markt großflächig an gewerbliche Nutzungen, die S-Bahn-Trasse bildet hier eine zusätzliche Barriere. Auch im Norden und Südosten grenzen gewerbliche Nutzungen (u.a. ein Baumarkt) an den Standort. Lediglich für Bewohner des Wohngebietes Krautstraße / Rademachers Weg und entlang der Hansastrasse und Mühlenstraße ist der Markt fußläufig erreichbar. Im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept wird für den Lidl-Standort an der Hansastrasse ein mangelnder Wohn- und Zentrenbezug attestiert (S. 28+29).

Der Lidl-Markt an der Hansastrasse dient somit lediglich der Grundversorgung eines räumlich eng begrenzten fußläufigen Einzugsgebietes. Das weitere Einzugsgebiet des Marktes erstreckt sich auf weite Teile der Kernstadt Unna und des Stadtteils Massen. Bei einer Erweiterung der Verkaufsfläche würde der Standort noch stärker als bisher in Wettbewerb zu den zentralen Versorgungsbereichen in Unna-Mitte und Unna-Massen treten. Nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Unna soll zwar die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung durch ein möglichst flächendeckendes Netz an Anbietern von Nahrungs- und Genussmitteln sichergestellt werden. Großflächige Lebensmittelmärkte sollen aber auf die Versorgungszentren (Hauptzentrum Innenstadt und Nebenzentrum Königsborn und Massen und zwei weiteren Nahversorgungszentren) beschränkt bleiben. An anderen Standorten soll die Grenze der Großflächigkeit nicht überschritten werden. Die Erweiterung der Verkaufsfläche des Lidl-Marktes an der Hansastrasse würde daher dem Ziel einer Stärkung der Zentrenfunktion entgegenlaufen. Zu berücksichtigen ist zudem, dass das Nebenzentrum Massen seine Versorgungsfunktion bislang noch nicht vollständig erfüllt.

Die Flächen im Plangebiet sollen aufgrund ihrer Vorprägung als Gewerbegebiet festgesetzt werden: Damit ist zugleich aufgrund der dann zugrundeliegenden Baunutzungsverordnung 2013 (BauNVO) großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen. Darüber hinaus wird über die textliche Festsetzung Nr. 1.1.3 geregelt, dass auch „kleinflächige“ Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Hauptsortimen-

ten für den Verkauf an den Endverbraucher nicht zulässig sind. Die in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.3 aufgeführte Sortimentsliste entspricht (vorbehaltlich redaktioneller Anpassungen, die einer klareren Sortimentsdefinition dienen) der im „Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Unna“ aufgeführten Unnaer Liste zur Definition der nahversorgungsrelevanten, zentren- sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimente.

Für den vorhandenen Lebensmittelmarkt wird über eine sogenannte Fremdkörperfestsetzung (textl. Festsetzung Nr. 1.1.3 b) ein erweiterter Bestandsschutz gewährleistet:

*„Die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung des auf dem Grundstück Gemarkung Unna, Flur 2, Flurstücke 439, 755, 1256 und 1258 vorhandenen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes nebst Back-Shop ist gemäß § 1(10) BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind und die Verkaufsfläche des eigentlichen Lebensmittelmarktes 800 m<sup>2</sup> und in der Gesamtschau mit dem Back-Shop 834 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.“*

Der Begriff „Erneuerung“ umfasst auch die Wiedererrichtung baulicher Anlagen.

### **3.2 Verkehrsflächen**

Die vorhandene Straße ist für die Erschließung der angrenzenden Nutzungen ausreichend. Die Straßenparzelle wird in ihren heutigen Grenzen als öffentliche Verkehrsfläche gesichert (im nördlichen Teilabschnitt sind Teile der Verkehrsfläche unbefestigt und bestehen somit Erweiterungsmöglichkeiten). Die Hansastrasse wird ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt; hier wird die südlich der Verkehrsfläche gelegene, mit Bäumen und Sträuchern begrünte Böschung als Verkehrsgrün festgesetzt.

### **3.3 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung der höchstzulässigen GRZ von 0,8 und GFZ von 2,4 ermöglicht eine weitgehende Überbauung bzw. Versiegelung der Flächen. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe von 12,00 m (bezogen auf einen textlich festgesetzten Höhenbezugspunkt von 86,0 m im gesamten Plangebiet) orientiert sich an der Bestandshöhe der Gebäude Hansastrasse 74b und 78a-e.

Auf die Festsetzung von Baugrenzen und Bauweisen wird verzichtet.

### **3.4 Örtliche Bauvorschriften**

Wesentliche städtebauliche Gestaltungsmerkmale sind bereits durch die oben dargelegten Festsetzungen zur Gebäudehöhe festgelegt. Die darüber hinaus gehenden Örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf Regelungen zu Werbeanlagen. Durch die Beschränkung von Größe, Farbe und Anbringungsort soll verhindert werden, dass das Stadtbild des Plangebiets durch überdimensionierte Werbeanlagen in allen Formen und Farben dominiert wird.

So sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen die jeweilige Traufhöhe um höchstens 1 m überschreiten. Hierdurch sollen z.B. auf die Hansastrasse ausgerichtete, auf den Dächern platzierte und weithin sichtbare Werbeanlagen verhindert werden. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind ebenfalls unzulässig.

Je Gewerbebetrieb ist an jeder Gebäudeseite nur eine Werbeanlage mit dem Betreiber-Logo zulässig. Die Gesamtumrissfläche darf maximal 5 - 10 % der Fassadenfläche umfassen, damit die Werbeanlage dem Hauptgebäudekörper weiterhin untergeordnet bleibt. Zusätzlich ist je Betrieb eine selbstständige Werbeanlage mit einer Höhe von maximal 7 m und einer Gesamtumrissfläche von 6 m<sup>2</sup> zulässig. Damit bleibt auch die festgesetzte maximale Höhe unterhalb der zulässigen Gebäudehöhen.

Mit den Festsetzungen wird den Betreibern ein ausreichender Gestaltungsspielraum zur Werbung für ihren Betrieb bzw. für ihre Produkte eingeräumt.

## **4 Umweltbelange**

Gemäß den Regelungen des Baugesetzbuches in der Fassung vom 24.06.2004 ist für einen Bebauungsplan im regulären Verfahren ein Umweltbericht zu erstellen. Da das Plangebiet bereits weitgehend bebaut ist, sind die Umweltauswirkungen der Planung begrenzt.

### **4.1 Eingriff in Natur und Landschaft, Eingriffsbilanzierung**

Die Flächen des Plangebietes sind heute bereits weitgehend bebaut und versiegelt. Geringfügig ergeben sich noch Erweiterungsmöglichkeiten. Auch könnten größtenteils unbefestigte Lagerflächen am nordwestlichen Rand des Plangebiets noch mit einem größeren Gebäudekomplex bebaut werden.

Gemäß § 1 a Abs. 3 S. 6 BauGB ist ein Ausgleich jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der bisher rechtskräftige B-Plan Unna Nr. 16 vom 15.12.1969 setzt eine GRZ von 0,7 fest. I. V. m der BauNVO 1968 (hier waren nur die städtebaulich bedeutsamen Hauptanlagen und nicht die damit verbundenen Nebenanlagen, Stellplätze etc. auf die zulässige Grundfläche anzurechnen) wäre auf dieser Rechtsgrundlage ein größerer Eingriff zulässig als auf der Grundlage des neu aufzustellenden Bebauungsplans Unna Nr. 140 i.V. m. der BauNVO 2013, bei dem der Umfang der versiegelten Flächen auf 0,8 bzw. 80 % beschränkt ist.

Selbst wenn festgestellt werden sollte, dass der Bebauungsplan Unna Nr. 16 funktionslos geworden ist und ein Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt werden würde, wäre aufgrund der Prägung des Gebiets durch die vorhandene Bausubstanz eine umfangreichere Versiegelung zulässig.

Die durch den Bebauungsplan zulässigen Eingriffe haben somit keine erheblichen umweltrelevanten Folgen; auf eine Eingriffsbilanzierung wird verzichtet.

### **4.2 Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen**

In dem Bebauungsplan werden zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nachfolgende Vorkehrungen getroffen:

#### ***Versickerung, Ableitung des Regenwassers***

Nach Novellierung des Landeswassergesetzes (§ 51a) besteht die Verpflichtung, Niederschlagswasser soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern oder auf dem kürzesten Wege einem Vorfluter zuzuleiten.

Da das Plangebiet jedoch bereits heute erschlossen und weitgehend bebaut ist, wird das Oberflächenwasser über die vorhandene Kanalisation in dem Erschließungsstich abgeleitet. Die Kapazitäten des vorhandenen Mischwasserkanals sind ausreichend.

### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde geprüft, ob es sinnvoll ist, bei der Anlage von Stellplätzen die Versickerung des Oberflächenwassers vorzuschreiben. Aus Sicht der Fachbereiche Natur und Umwelt des Kreises Unna ist aufgrund der überwiegend ungeklärten Altlastensituation von einer generellen Versickerung der Niederschlagswässer abzusehen. In den B-Plan wird daher unter Punkt 4.2 folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

*„Für die Befestigung der Stellplätze sind versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen nur zugelassen, wenn im Vorfeld in Abstimmung mit der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden, durch eine entsprechende Gefährdungsabschätzungsuntersuchung die Unschädlichkeit und Versickerungsfähigkeit der vorhandenen Böden und Auffüllungen für eine Versickerung der Niederschlagswässer gegeben ist. Im anderen Fall sind die Befestigungen der Stellplätze in nicht versickerungsfähiger Ausführung mit entsprechender Entwässerung zu erstellen.“*

### **Grundwasserschutz**

Der Bebauungsplan enthält aus wasserwirtschaftlicher Sicht erforderliche Hinweise zur Verwendung von Recyclingbaustoffen etc. (vgl. Hinweis Nr. 4).

### **Pflanzmaßnahmen, Grünerhaltung**

Für die grünordnerischen Maßnahmen bestehen im Wesentlichen folgende Zielsetzungen:

- Erhalt und Ergänzung vorhandener straßen- und bahnbegleitender Gehölzbestände,
- Begrünung von größeren Stellplatzanlagen mit Bäumen.

Im Landschaftsinformationssystem NRW werden unter der Objektbezeichnung BK-4412-518 die Gehölzbestände entlang der Bahnlinie Unna Richtung Königsborn bzw. Dortmund und das Straßenbegleitgrün an der Hansastrasse als gut ausgebildeter Biotopkomplex bzw. als Vernetzungsbiotop eingestuft.



Die so gekennzeichneten Flächen werden im Bebauungsplan durch Festsetzung von Geboten zur Erhaltung von Bepflanzungen bzw. zur kleinteiligen Ergänzung von Gehölzbeständen gesichert (vgl. zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzungen Nr. 3.1.2 und 3.2.).

Über die textliche Festsetzung Nr. 3.1.1 wird geregelt, dass bei der Neuanlage und Umgestaltung von Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen pro 5 Stellplätze ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten ist. Die Bäume sind so anzuordnen, dass sich ein möglichst geschlossenes Baumdach ergibt.

### 4.3 Artenschutz

Zur Beurteilung der Frage, ob als Folge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 140 in Unna ggf. gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände verstoßen werden könnte, wurde die LINDSCHULTE INGENIEURGESELLSCHAFT mbH von der Kreisstadt Unna im August 2014 mit der Erarbeitung einer Artenschutzprüfung beauftragt.

Die Notwendigkeit der Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen von Planungsverfahren oder bei der Zulassung von Vorhaben ergibt sich gemäß der Verwaltungsvorschrift Artenschutz (Rd.Erl. d. Ministeriums für Umwelt und

Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 13.04.2010) aus den unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. §§ 44 Abs. 5 und 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG. Damit sind die entsprechenden Artenschutzbestimmungen der FFH-RL (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) und der V-RL (Art. 5, 9 und 13 V-RL) in nationales Recht umgesetzt worden. Bei Zuwiderhandlungen gegen die Artenschutzbestimmungen sind §§ 69ff BNatSchG zu beachten.

Bei einer ASP beschränkt sich der Prüfungsumfang auf die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten. Die „nur“ national besonders geschützten Arten sind nach Maßgabe des § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG von den artenschutzrechtlichen Verboten freigestellt und werden wie alle übrigen Arten grundsätzlich nur im Rahmen der Eingriffsregelung behandelt.

Das Ergebnis der Artenschutzprüfung lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Die Ermittlung des potentiell vorkommenden Artenspektrums erfolgte durch einen Abgleich des Requisitenangebotes des Untersuchungsraumes mit Habitatansprüchen von planungsrelevanten Arten, die bisher innerhalb des 3 Quadranten des Messtischblattes 4412 nachgewiesen werden konnten. Darüber hinaus erfolgten auch Datenabfragen bei der Kreisstadt Unna und der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises.

Hinsichtlich der Artengruppe der Avifauna können Vorkommen aller bisher innerhalb des Messtischblattes nachgewiesenen planungsrelevanten Arten a priori ausgeschlossen werden. Bei den Arten, die potentiell Lebensstätten innerhalb des Plangebietes haben könnten, ergab die Art-für-Art-Betrachtung, dass projektbedingte Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG unter Beachtung der dargestellten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (siehe Hinweise in der Festsetzungskarte des Bebauungsplans) ausgeschlossen werden.

In Bezug auf die Artengruppe der Säugetiere könnten ggf. Gebäude bewohnende Fledermausarten innerhalb des Untersuchungsraumes vorkommen. Grundsätzlich wird das projektbedingte Konfliktpotential in Bezug auf die Fledermäuse als gering eingestuft. Damit auch zukünftig nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird, sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung dargestellt.

Unter Einbeziehung der dargestellten Maßnahmen kommt es projektbedingt nicht zu Verstößen gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Das Artenschutzgutachten kann bei der Kreisstadt Unna, Bereich 3-61/Bauleitplanung, eingesehen werden.

#### **4.4 Immissionsschutz**

Um immissionsschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, werden die Gewerbegebiete gemäß Abstandserlass NW gegliedert (siehe Ausführungen unter Punkt 3.1.1 der Begründung).

#### **4.5 Altlasten**

Im Plangebiet befinden sich folgende Eintragungen im Altlastenkataster des Kreises Unna (siehe Lageplan im Anhang der Begründung).

##### **Altlast 19/23 (Zeche „Alter Hellweg“)**

Das gesamte Plangebiet liegt im Bereich des ehemaligen Betriebsstandorts der Zeche "Alter Hellweg", die hier im Zeitraum von ca. 1919 bis ca. 1961 ansässig war. Innerhalb des ehemaligen Zechengeländes wurden auch Briketts hergestellt. Die Bergaufsicht für die Fläche endete 1963. Von der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW, wird explizit auf Boden- und Grundwasserbelastungen durch diesen ehemaligen bergbaulichen Betrieb und dessen Nachfolgenutzern hingewiesen.

In den Unterlagen des Kreises Unna, Bereich Natur und Umwelt, finden sich zahlreiche weitere Einträge zu potentiell altlastenrelevanten Nutzungen für das Gelände, die meist nach Einstellung des Zechenbetriebes datiert sind. Einige wenige Einträge stammen aus der Zeit während der Nutzung als Zechenstandort. Dazu gehören bspw. weitere Nutzungen wie Spedition, Betonwerk, Autohaus, Tankstelle, Lebensmittelherstellung, chemische Produktionsbetriebe und metallverarbeitende Betriebe, die z.T. heute noch ansässig sind.

Dem Kreis Unna als Unterer Abfallbehörde liegen ausschließlich projektbezogene Untersuchungsdaten zu Teilflächen des ehemaligen Zechengeländes vor. Die folgenden Aussagen beziehen sich dementsprechend lediglich auf die genannten Teilflächen. Da es sich um eigentümerbezogenen Daten handelt, werden die Adressen anonymisiert (die genauen Adressen liegen dem Kreis und der Stadt vor).

1989 wurde durch das Erdbaulaboratorium Ahlenberg der ehemalige Standort eines Betonwerkes mittels 6 Rammkernsondierungen untersucht. Aus dem Gutachten "Grundstück HansasträÙe Nr. xw in Unna, Untersuchung auf Untergrundverunreinigungen" geht hervor, dass dabei Auffüllungsmächtigkeiten bis zu 6,8 m angetroffen wurden. Es handelte sich um heterogene Auffüllungen aus Bau-schutt, Schlacken, Bergematerial z. T. mit Bodenmaterial vermischt. Die durchgeführten Untersuchungen entsprechen nicht mehr den heutigen gesetzlichen Vorgaben. Es fehlen verschiedene, heute übliche Untersuchungsverfahren. Es ist al-

lerdings festzustellen, dass deutlich erhöhte PAK-Gehalte ermittelt wurden (max. 75 mg/kg, Benzo[a]pyren max. 8,1 mg/kg).

Weitere Daten wurden im Zuge der Errichtung eines Lebensmitteldiscountmarktes im Bereich einer früheren Kfz-Werkstatt erhoben. Es wurden z.T. stark auffällige KW- und mäßig erhöhte PAK-Gehalte festgestellt.

Hierzu liegt dem Kreis Unna das Gutachten "Gefährdungsabschätzung und Rückbau-/ Verwertungskonzept Abbruch Hansastr. Nr. xx in Unna" der Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH vom November 2002 vor. Zur Untergrunderkundung wurden 20 Rammkernsondierungen auf der Fläche abgeteuft. Die Rückbauarbeiten und durchgeführten Bodensanierungen wurden ebenfalls durch die Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH begleitet und in dem Bericht Hansastrasse xx in Unna von Januar 2004 dokumentiert. Einer gewerblichen Nutzung sprach nach Durchführung der Rückbau- und Sanierungsarbeiten aus Sicht der Altlastenbearbeitung in diesem Bereich nichts entgegen.

Die Fläche ist im Bebauungsplan als belastete Fläche mit der Ziffer 1 gekennzeichnet.

Für die Adresse Hansastrasse Nr. xy liegt dem Kreis Unna das Fachgutachten, Errichtung einer neuen Produktionshalle in Unna, Hansastrasse Nr. xy, Kontaminationsbeurteilung des Untergrundes und Risikoabschätzung, 1. Bericht vom 11.03.2014 der Firchow & Melchers GbR vor.

Im Baubereich wurden drei Rammkernsondierungen bis in eine maximale Tiefe von 1,50 m u. GOK niedergebracht. Der gewachsene Untergrund wurde nicht angetroffen. Es konnten Auffüllungen bis 0,50 m u. GOK aus einem feinsandigen Schluff mit Beimengungen von Bauschutt-, Schlacke- und Bergeresten erkannt werden. Bis zu den jeweiligen Sondierendtiefen folgt dann in allen RKS Bergematerial mit Beimengungen von Bauschutt, Schlacke und Ziegeln. Grundwasser wurde zum Zeitpunkt der Bohrarbeiten nicht angetroffen.

Für die chemische Analytik wurden drei Mischproben zusammengestellt. Nach Auswertung der Ergebnisse kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass für die Nutzung Industrie- und Gewerbe keine Überschreitungen vorliegen. Es konnten allerdings auch hier erhöhte PAK-Gehalte ermittelt werden (Benzo[a]pyren max. 6,8 mg/kg).

Aus den Ergebnissen der Untersuchung von Bodenporengasen lassen sich keine Handlungs- oder Sicherungsmaßnahmen für den Wirkungspfad Boden-Bodenluft ableiten.

Auch für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser kann für diesen Bereich keine Gefährdung abgeleitet werden. Sämtliche Auffüllungen liegen oberhalb des Grundwassers, die zukünftigen Oberflächenversiegelungen tragen zudem dazu

bei, dass ein Eintrag von Niederschlagswasser und somit auch ein eventueller Schadstoffaustrag verhindert werden.

Darüber hinaus liegt dem Kreis Unna das Fachgutachten zur Kontaminationsbeurteilung des Untergrundes und Risikoabschätzung für den Neubau einer Produktionshalle in Unna, Hansastrasse Nr. xz, der Ingenieurberatung Firchow, Lünen, vom 01.12.2006 vor.

Im Bereich eines Hallenneubaus wurden 5 Rammkernsondierungen bis zu einer Sondierendtiefe von maximal 5 m niedergebracht.

Es wurden bis zu 3,7 m mächtige Auffüllungsschichten angetroffen. Das Auffüllungsmaterial lässt sich in eine 0,6 bis 1,5 m schwarz-rote sandige Schicht mit Schotter- und Ziegelanteilen sowie eine unterlagernde gelbbraune bis graue sandige bis schluffige Schicht mit Mergelbruchstücken und lokal auch Ziegelresten unterteilen. Aus dem Auffüllungsmaterial wurden Mischproben erstellt und chemisch untersucht. Außerdem wurden an 2 Stellen Bodenluftproben entnommen und auf die Parameter BTEX und LCKW untersucht.

Die Analyseergebnisse zeigten in der Mischprobe aus oberflächennahen schwarzen Auffüllungsschichten hohe PAK-Gehalte von 310 mg/kg und 25 mg/kg für den Parameter Benzo[a]pyren. Der Prüfwert für unversiegelte Gewerbe- und Industrieflächen wird in diesem Bereich überschritten.

Die übrigen Mischproben zeigen lediglich leicht bis mäßig erhöhte Gehalte einzelner Parameter (KW, BTEX, LCKW, Zink, etc.), die aber vor dem Hintergrund der unsensiblen gewerblichen Nutzung unproblematisch sind.

Die durchgeführten Untersuchungen belegen hohe Schadstoffgehalte in der oberflächennahen, ermittelten schwarzen Auffüllungsschicht. Die Prüfwerte der BBodSchV für Gewerbeflächen werden überschritten. Da im konkreten Fall eine Überbauung des Problemmaterials erfolgte und somit ein Kontakt mit dem Material nicht mehr möglich ist, wurde der Verbleib des Materials toleriert.

### **Betriebsbedingte Altablagerung 50.680**

Vermutlich im Zusammenhang mit dem Zechenbetrieb ist zusätzlich eine betriebsbedingte Altablagerung im Altlastenkataster verzeichnet. Hier soll etwa die Westhälfte der Zechenfläche mit unbekanntem Material in einer geschätzten Mächtigkeit von 3 - 5 m aufgefüllt worden sein. Die Anschüttung ist auch in Luftbildern von 1930 zu erkennen. Zum Teil wird diese durch die bereits durchgeführten Untersuchungen mit berücksichtigt.

### **Betriebsbedingte Altablagerung 50.681**

Darüber hinaus befindet sich im nordwestlichen Bereich des Plangebietes eine weitere betriebsbedingte Altablagerung im Altlastenkataster. Die Altablagerung überlagert sich mit der betriebsbedingten Altablagerung 50.680, die allerdings aufgrund der Historie des Geländes nicht dem Zechenbetrieb zugeordnet werden kann, da die Anschüttung erst in Luftbildern ab 1975 erkannt wurde. Auch hier liegen über die Materialien der 3 - 5 m mächtigen Anschüttung keine konkreten Angaben vor. Lediglich das Gutachten des Erdbaulaboratoriums Ahlenberg von 1989 kann orientierend herangezogen werden.

### **Altlastenverdachtsfläche 19/416**

Die Erfassungsnummer 19/416 steht für die Altlastenverdachtsfläche einer Tankstelle, welche nach Luftbildauswertungen in diesem Bereich zwischen 1967 und 1975 ansässig gewesen ist.

Nach Aussage eines externen Gutachterbüros in 2010 sollen sich nach Zeitzeugenbefragungen noch tankstellenspezifische Anlagen im Untergrund befinden. Untergrunduntersuchungen liegen dem Kreis Unna zu diesem Bereich des Geländes bisher nicht vor.

### **Betriebsbedingte Altablagerung 50.854**

Die betriebsbedingte Altablagerung steht ebenfalls in historischem Zusammenhang mit dem ehemaligen Betriebsstandort der Zeche „Alter Hellweg“. Im Rahmen einer multitemporalen, stereoskopischen Luftbildauswertung wurde in dem Luftbild aus dem Jahr 1945 erstmals vermutlich eine Bergehalde erkannt.

1952 war diese abgeräumt worden, wohingegen in dem Luftbild von 1959 eine neuerliche Aufschüttung erkannt worden ist.

Die Art der angeschütteten Materialien konnte im Rahmen der Luftbildauswertungen nicht ermittelt werden.

Die betriebsbedingte Altablagerung berührt den Bebauungsplan lediglich in einem geringen Maße (ca. 20 m<sup>2</sup>). Zusammenfassend zeigt sich, dass auf dem Gelände aufgrund der Historie als ehemaliger Zechenstandort sowie weiterer altlastenrelevanter gewerblicher Nutzungen mit erhöhten Schadstoffgehalten zu rechnen ist. Im Rahmen der bisher durchgeführten Untergrunduntersuchungen konnten auch Prüfwertüberschreitungen der Bundesbodenschutzgesetzgebung für eine unsensible gewerblich, industrielle Nutzung ermittelt werden.

## **Kennzeichnungen im Bebauungsplan**

Im Bebauungsplan werden die o.g. Flächen mit der zeichnerischen und textlichen Kennzeichnung versehen, dass im Vorfeld geplanter Baumaßnahmen, Nutzungsänderungen bzw. Eingriffen in den Boden Gefährdungsabschätzungsuntersuchungen bzw. Untergrunduntersuchungen durchzuführen sind. Diese sollten im Vorfeld mit der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden, abgestimmt werden.

Darüber hinaus werden gemäß dem gegenwärtigen Kenntnisstand Hinweise zur bautechnischen Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen und den Umgang mit Kampfmitteln in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **4.6 Bergbau**

Das Plangebiet befindet sich über den auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeldern "Konsolidierter Alter Hellweg" und "Massener Tiefbau I" sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld "CBM-RWTH" (zu wissenschaftlichen Zwecken). Eigentümerin der Bergwerksfelder "Konsolidierter Alter Hellweg" und "Massener Tiefbau I" ist die Littelfuse GmbH, vertreten durch die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne. Inhaberin der Erlaubnis "CBM-RWTH" ist die RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Marktscheidewesen, Wüllnerstraße 2 in 52062 Aachen.

Eine Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes "Kohlenwasserstoffe" innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen wie z.B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das "Ob" und "Wie" regeln. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange - insbesondere auch die des Gewässerschutzes – geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.

Nach den der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 – Bergbau und Energie in NRW derzeit vorliegenden Unterlagen hat im Bereich des o.a. Plangebietes Ge-

winnung von Steinkohle im tiefen- und teilweise im oberflächennahen Bereich stattgefunden.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich die drei Schächte der ehemaligen Zeche Alter Hellweg (siehe nachrichtlicher Planeintrag):

**Wetterschacht 2** (3408/5712/001/TÖB)

Rechtswert: 3408087 Hochwert: 5712609

Lagegenauigkeit + 1 - 1 m

Teufe 113 m, Durchmesser 3,00 m.

Im Jahre 1962/63 mit 748 m<sup>3</sup> Material verfüllt.

Als Verfüllungsmaterial wurde jegliches Material verwandt außer Müll, Lehm und Ton.

Im Jahre 1964 mit einer 0,35 m starken Betonplatte abgedeckt.

**Schacht 3** (3408/5712/002/TÖB)

Rechtswert: 3408038 Hochwert: 5712590

Lagegenauigkeit + 1 - 1 m

Teufe 298 m, Durchmesser 4,50 m.

Im Jahre 1962 mit 4988 m<sup>3</sup> Material verfüllt.

Als Verfüllungsmaterial wurde jegliches Material verwandt außer Müll, Lehm und Ton.

Im Jahre 1964 mit einer 0,40 m starken Betonplatte abgedeckt.

**Förderschacht 1** (3408/5712/003/TÖB)

Rechtswert: 3408027 Hochwert: 5712564

Lagegenauigkeit + I - 1 m

Teufe 280 m, Durchmesser 4,50 m.

Im Jahre 1962 mit 3636 m<sup>3</sup> Material verfüllt.

Als Verfüllungsmaterial wurde jegliches Material verwandt außer Müll, Lehm und Ton.

Im Jahre 1964 mit einer 0,40 m starken Betonplatte abgedeckt.

Für Schächte mit einer Teufe von mehr als 200 m gilt, dass mit Sog- und Rückprallkräften von 80 bzw. 30 kN/m<sup>2</sup> Schachtquerschnitt zu rechnen ist. Beide Werte sind damals in der statischen Berechnung nicht berücksichtigt worden. Der Zustand der Schächte d.h. unter anderem die Güte des Ausbaus, evtl. vorhandene Fehlstellen im Mauerwerk sind nicht bekannt. Sie stellen daher eine latente Gefahr dar. Beim Absacken oder Abgehen der vorhandenen Füllsäule oder beim Einsturz des Schachtes muss in der näheren Umgebung mit einer Absenkung oder Einbruch der Tagesoberfläche gerechnet werden. Bei einer zukünftig geplanten Bebauung ist der Nachweis zu erbringen, dass die Standsicherheit und Senkungsfreiheit der Geländeoberfläche im Schachtschutzbereich gewährleistet

ist. Ist die Standsicherheit der Tagesoberfläche in den Schachtschutzbereichen nicht nachweisbar und somit nicht gewährleistet, sind Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Innerhalb der Schachtschutzbereiche sollte auf die Durchleitung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie das Errichten von neuen Gebäuden bzw. die Umnutzung von vorhandenen Gebäuden verzichtet werden. Andernfalls ist eine Stellungnahme eines Sachverständigen einzuholen. Hinsichtlich erforderlicher Einschränkungen der späteren Nutzung der Tagesoberfläche im Bereich der Schächte und ihrer Umgebung durch mögliche Ausgasung ist ggf. eine Stellungnahme eines Sachverständigen einzuholen.

Unabhängig davon ist bei baulichen Änderungen und Nutzungsänderungen der Tagesoberfläche in den Schachtbereichen der Bergwerkseigentümer, hier die LITelfuse GmbH, Bonsiepen 6 in 45136 Essen zu informieren.

Folgende allgemeingültige Hinweise zur Einwirkungsrelevanz der o. g. umgegangenen bergbaulichen Tätigkeiten werden von der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 – Bergbau und Energie in NRW zum jetzigen Zeitpunkt gegeben:

- Nach der allgemeinen Lehrmeinung sind Bodenbewegungen auf Grund von Gewinnung, die im tiefen Bereich geführt wurde, spätestens fünf Jahre nach Einstellung der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen.
- Ein Nachsacken oder Abgehen der vorhandenen Verfüllsäule oder ein Einstürzen der im Bereich der Planung gelegenen Tagesöffnungen, lässt sich auf Dauer nicht ausschließen. Bei einem Eintritt eines solchen Ereignisses muss in der näheren Umgebung der Tagesöffnung mit einem Einbruch und/oder einer Absenkung der Tagesoberfläche gerechnet werden.
- Die innerhalb des Plangebietes teilweise im oberflächennahen Bereich vorhandenen Hohlräume und/oder Verbruchzonen können zu einer Setzung der Tagesoberfläche führen.

Bei allen Bauvorhaben im Plangebiet ist die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 – Bergbau und Energie in NRW zu beteiligen. Vor Erteilung einer Baugenehmigung ist eine gutachterliche Einschätzung der Einwirkungsrelevanz des o.g. Bergbaus vorzulegen.

Im Rahmen des Verfahrens und vor der Durchführung von Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, die der Bezirksregierung befindlichen Grubenbilder einzusehen und sich über die bergbauliche Situation zu informieren. Die Einsichtnahme ist hier schriftlich zu beantragen und kann auch von einem beauftragten Sachverständigen durchgeführt werden.

#### **4.7 Klimaschutz**

Bauleitpläne sollen seit der Novelle des BauGB 2011 dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Das Ziel des Klimaschutzes ist die Minderung der Treibhausgas-Emissionen, die als Hauptursache der globalen Erderwärmung gelten. Als Klimaanpassung werden Maßnahmen bezeichnet, die dazu dienen, die Folgen des Klimawandels möglichst unbeschadet zu überstehen.

Einen wesentlichen Beitrag zur Reduzierung der Treibhausgas-Emissionen leisten auf der Ebene der Stadtentwicklung kompakte Siedlungsstrukturen, die Vermeidung von Verkehrsemissionen, die Freihaltung der Frischluftschneisen, die Schaffung von Freiflächen und die Reduzierung der Bodenversiegelung; auf Gebäudeebene sind ein geringer Energieverbrauch, die energieeffiziente Wärme- und Kälteerzeugung, die Nutzung regenerativer Energien sowie Dach- und Fassadenbegrünungen zu nennen.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Sicherung und Weiterentwicklung vorhandener baulicher Strukturen; umfangreiche Neubau- maßnahmen sind nicht vorgesehen. Die Neuversiegelung beschränkt sich daher auf die planungsrechtlich zulässigen Gebäudeerweiterungen bzw. eine Neubebauung anstelle bereits vorhandener Gebäude oder eines bereits als Lagerfläche genutzten Geländes.

Bereits jetzt sind mehr als 70 % der Flächen überbaut oder befestigt. Aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,8 sind Erweiterungen nur in geringfügigem Umfang möglich. Die vorhandenen Gehölzstrukturen, die einen positiven Beitrag für das lokale Kleinklima leisten, werden planungsrechtlich gesichert. Weitere Maßnahmen zum Klimaschutz sind nicht vorgesehen. Der Bebauungsplan kann insofern keinen wesentlichen Beitrag zur Minderung der Treibhausgas-Emissionen leisten.

#### **4.8 Ver- und Entsorgung**

Das Oberflächenwasser der Gewerbegebiete wird über die vorhandene Mischwasserkanalisation abgeleitet. Die Kapazität des Entwässerungssystems ist ausreichend. Das Gebiet ist bereits mit Erdgas und elektrischer Energie erschlossen.

## 5 Auswirkungen auf private Belange

Auswirkungen der Planung auf private Belange sind z. Z. nicht zu erkennen.

## 6 Bodenordnung

Zur Verwirklichung der Ziele des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen nach BauGB nicht notwendig.

## 7 Änderungen nach der Offenlegung

Aufgrund der Prüfung der o.g. Stellungnahmen wird der Bebauungsplan in folgenden geändert:

- Die sogenannte bestandswahrende Festsetzung textliche Festsetzung Nr. 1.1.3 b ist noch einmal geändert worden. Diese wurde der Zusammenschau des Lidl-Marktes und des Backshops angepasst und lautet nunmehr wie folgt:

*„Die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung des auf dem Grundstück Gemarkung Unna, Flur 2, Flurstück 439, 755, 1256 und 1258 vorhandenen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes nebst Backshop ist gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind und die Verkaufsfläche des eigentlichen Lebensmittelmarktes 800 m<sup>2</sup> und in der Gesamtschau mit dem Backshop 834 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.“*

- Die „Altlastensignatur“ (Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) wird auf Anregung des Kreises Unna auf den Bereich des Gehölzstreifens südlich angrenzend an die Hansastrasse erweitert.
- Der Hinweis Nr. 5 zum Thema Benachrichtigungspflicht bei Verdacht auf Kampfmittel wird konkretisiert.
- Es wird der Hinweis Nr. 8 zu von der S-Bahn-Trasse ausgehenden Immissionenwirkungen und zu zu vermeidenden Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebs in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Begründung ist entsprechend ergänzt worden.

## 8 Kosten

Da das Plangebiet bereits weitgehend bebaut ist und keine Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind, entstehen keine Kosten für die Kreisstadt Unna.

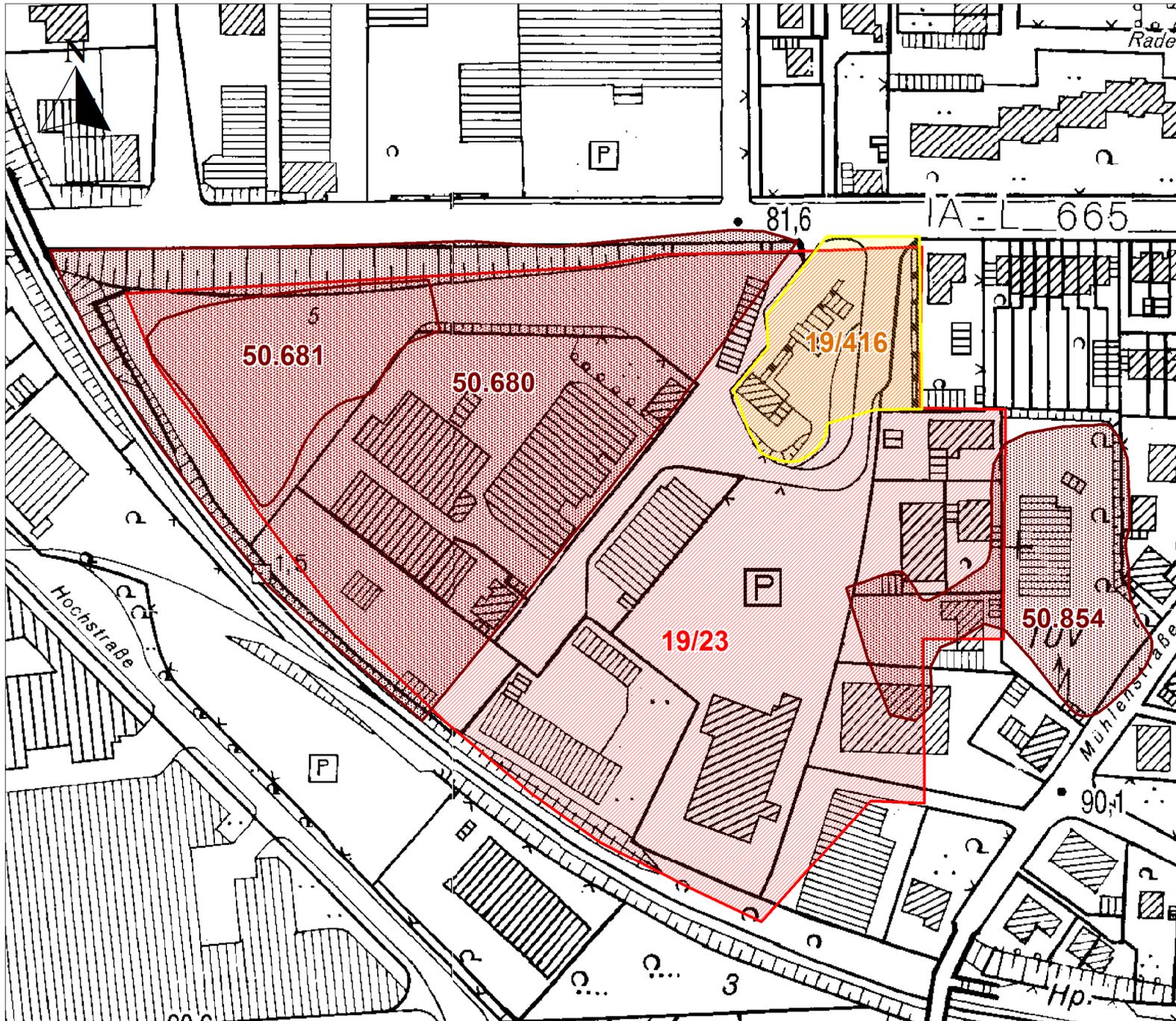
## 9 Städtebauliche Kenndaten

Gewerbegebiete	ca. 3,655ha
Verkehrsflächen	ca. 0,653 ha
Verkehrsgrünflächen	<u>ca. 0,230 ha</u>
	ca. 4,538 ha

Aufgestellt, Unna April 2016

### **Anhang:**

Lageplan Altlasten



Legende

- Altstandort (19/23)  
(Zeche Alter Hellweg)
- Altastenverdachtsfläche (19/416)
- betriebsbedingte Altablagerung  
(50.680, 50.681 und 50.854)

Fachbereich  
Natur und Umwelt  
Wasser und Boden



Altlastenkataster des Kreises Unna  
Altlastenauskunft

Bereich Bebauungsplan Unna Nr. 140,  
„Südlich der Hansastraße/Nördlich der S-Bahn“

Kartenmaßstab 1:2.000 Bearbeiter: A. Rüschenbaum  
Kartengrundlage DGK5 Datum: 08.09.2014



## **Begründung (Teil B)**

### **Umweltbericht zum Bebauungsplan Unna Nr.140 "Südlich der HansasträÙe / Nördlich der S-Bahn-Trasse" der Kreisstadt Unna**



**büro für landschaftsplanung**

Steppan / Quante PartGmbB

Willy-Brandt-Platz 4

44135 Dortmund

Tel.: 0231 / 52 90 21

FAX: 0231 / 55 61 56

e-mail: [info@gruenplan.org](mailto:info@gruenplan.org)

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Ellen Steppan

Dortmund, April 2016



**INHALT**

<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>6</b>
1.1	Planungsanlass und Aufgabenstellung	6
1.2	Kurzcharakteristik des Geltungsbereiches	6
1.3	Lage und Abgrenzung des Untersuchungsraumes	7
<b>2</b>	<b>RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND METHODISCHE VORGEHENSWEISE</b>	<b>8</b>
2.1	Rechtliche Rahmenbedingungen	8
2.2	Methodische Vorgehensweise	9
2.3	Alternativendiskussion	9
<b>3</b>	<b>ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>10</b>
3.1	Beschreibung des Vorhabens	10
3.2	Umsetzung des Vermeidungsprinzips im Geltungsbereich des Bebauungsplans	10
3.3	Beschreibung des zu erwartenden Bedarfes an Grund und Boden sowie Art und Menge der zu erwartenden Emissionen	10
3.3.1	Flächenbilanz des Bebauungsplan-Entwurfs	10
<b>4</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND VORHABEN FÜR DEN UNTERSUCHUNGSRAUM</b>	<b>12</b>
4.1	Ziele und Grundsätze aus übergeordneten Fachgesetzen	12
4.1.1	BauGB	12
4.1.2	Fachgesetze	15
4.1.3	Ziele und allgemeine Grundsätze für die Schutzgüter	16
4.2	Planungsverbindliche Vorgaben	21
4.2.1	Regionalplanung	21
4.2.2	Landschaftsplanung	21
4.2.3	Bauleitplanung	21
4.2.4	Zusammenfassende Wertung	21
<b>5</b>	<b>ERMITTLUNG UND BEWERTUNG DER RÄUMLICHEN AUSGANGSSITUATION</b>	<b>22</b>
5.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter	22
5.1.1	Menschen	22
5.1.2	Pflanzen und Tiere	23
5.1.3	Boden	26
5.1.4	Wasser	27
5.1.5	Klima und Luft	28
5.1.6	Orts- und Landschaftsbild	29
5.1.7	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	29
5.2	Zusammenfassende Wertung des Umweltzustands	29
<b>6</b>	<b>ERMITTLUNG UND BEWERTUNG DER ZU ERWARTENDEN AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER AM STANDORT UND IM EINWIRKUNGSBEREICH</b>	<b>31</b>
6.1	Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter	31
6.1.1	Menschen	31

6.1.2	Pflanzen und Tiere	32
6.1.3	Boden und Wasser	32
6.1.4	Luft und Klima	33
6.1.5	Orts- und Landschaftsbild	33
6.1.6	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	34
6.1.7	Wechselwirkungen	34
6.2	Vergleich der voraussichtlichen Entwicklungen des Umweltzustands bei Durchführung und Unterbleiben der Planung	34
6.3	Zusammenfassende Wertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen	34
<b>7</b>	<b>MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR VERMINDERUNG VON UMWELTAUSWIRKUNGEN UND ZUR KOMPENSATION VON EINGRIFFEN</b>	<b>36</b>
7.1	Flächenversiegelung / Regenwassermanagement	36
7.2	Bodenschutz	36
7.3	Lärmschutz	37
7.4	Artenschutz	37
7.5	Orts- und Landschaftsbild	37
7.6	Maßnahmen des landschaftspflegerischen Ausgleichskonzeptes	38
7.6.1	Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	38
7.7	Grünordnerische Maßnahmen	39
<b>8</b>	<b>GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT BEI DER DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>40</b>
<b>9</b>	<b>ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE MIT HINWEISEN AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER UNTERLAGEN</b>	<b>41</b>
<b>10</b>	<b>LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS</b>	<b>44</b>

## Abbildungen

Abb. 1: Abgrenzung des Untersuchungsraumes	7
Abb. 2: Biotopkataster	24

## Tabellen

Tab. 1: Flächenbilanz des Bebauungsplan-Entwurfs	11
Tab. 2: Umweltbelange im BauGB	13
Tab. 3: Ziele und allgemeine Grundsätze für die Schutzgüter	16

## Karten im Anhang

Karte 1: Bestand Biotoptypen	DIN A 3	M 1 : 1.000
------------------------------	---------	-------------

## 1. EINLEITUNG

### 1.1 Planungsanlass und Aufgabenstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Unna Nr.140 „Südlich der Hansastrasse / Nördlich der S-Bahn“ soll eine Steuerung des Gebietes im Hinblick auf die gewerblichen Nutzungen und des Einzelhandels erfolgen. Im Aufstellungsbeschluss der Stadt Unna vom 20.03.2014 wird die Ausgangslage wie folgt erläutert:

Der seit dem 15.12.1969 rechtskräftige Bebauungsplan Unna Nr. 16 „Hansastrasse“ setzt die Flächen südlich der Hansastrasse im Abschnitt westlich der ehemals geplanten Trasse der Westtangente (Gebäude Hansastrasse 74-78f) überwiegend als Industriegebiet (GI), in untergeordneten Bereichen auch als Gewerbegebiet (GE), fest. Daneben weist der Plan eine öffentliche Verkehrsfläche für die inzwischen überholten Planungen zur Trassenführung der Westtangente sowie für die innere Erschließung des Industriegebietes aus.

Die tatsächliche bauliche Nutzung weicht hiervon in wesentlichen Punkten ab. Es hat sich ein Nutzungsmix aus Gewerbebetrieben, Einzelhandel und vereinzelt auch Wohnen entwickelt. In den als Industriegebiet festgesetzten Bereichen haben sich überwiegend Betriebe angesiedelt, die nicht dem Typus eines Industriegebietes entsprechen. Darüber hinaus entsprechen die im Bebauungsplan formulierten planerischen Ziele zum Bau der Westtangente nicht mehr dem heutigen Stand der Trassierungsplanung; entscheidende Abschnitte der Westtangente sind zwischenzeitlich an anderer Stelle im Stadtgebiet realisiert worden. Die festgesetzte Trasse ist im südlichen Abschnitt bereits überbaut worden.

Insgesamt führt die beschriebene Situation dazu, dass der vorhandene Bebauungsplan Unna Nr. 16 seine Steuerungsfunktion verloren hat und sich in einem Aufhebungserfahren befindet. Parallel werden die Bebauungspläne UN 140 und UN 141 neu aufgestellt.

Aktuell hat die Firma Lidl mit Bauantrag vom 06.06.13 für ihren Markt an der Hansastrasse 74a die Erweiterung der Verkaufsflächen von 799 m<sup>2</sup> auf 1.025 m<sup>2</sup> und somit die Zulassung von großflächigem Einzelhandel beantragt. Vor dem Hintergrund der im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Unna (2008) dargelegten Zielsetzungen ist eine Entwicklung der o.g. Flächen für großflächigen Einzelhandel dagegen auszuschließen. Die Flächen im Plangebiet sollen vollständig als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt werden.

### 1.2 Kurzcharakteristik des Geltungsbereiches

Der ca. 4,5 ha große Geltungsbereich (= Plangebiet) liegt im Westen des Stadtgebietes von Unna, im Stadtteil Königsborn südlich der Hansastrasse, der Hauptverbindungsstraße zwischen den Stadtteilen Unna-Massen und Königsborn sowie Unna-Mitte. Im Süden bzw. Westen wird das Plangebiet durch die Trasse der S-Bahn S4 zwischen Unna-Bahnhof und Unna-Königsborn begrenzt. Die östliche Grenze wird durch die von der Hansastrasse abzweigenden Stichstraße sowie die westlichen Grenzen der Grundstücke Hansastrasse 72c sowie Mühlenstraße 32, 34 und 34d gebildet.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans waren ehemals Teil des Geländes der „Alte Zeche Hellweg“ und sind heute von Gewerbebetrieben unterschiedlicher Prägung genutzt. Neben produzierendem Gewerbe, wie z. B. einer Fabrik für Zahnräder und einer Produktionsstätte für chemische Produkte, finden sich eine Vielzahl von Dienstleistungsbetrieben sowie Fachgroßhandel und Einzelhandel in Form des Discounters Lidl. Vereinzelt bestehen auch (betriebsbezogene) Wohnnutzungen im Plangebiet (Hansastr. 74, 76a, 78f).

Im Umfeld der Gewerbegebäude bestehen teilweise Grünflächen aus Rasen oder Bodendeckerflächen, kleinflächig auch mit Baumbestand. Daneben kommen an den Wohngebäuden im

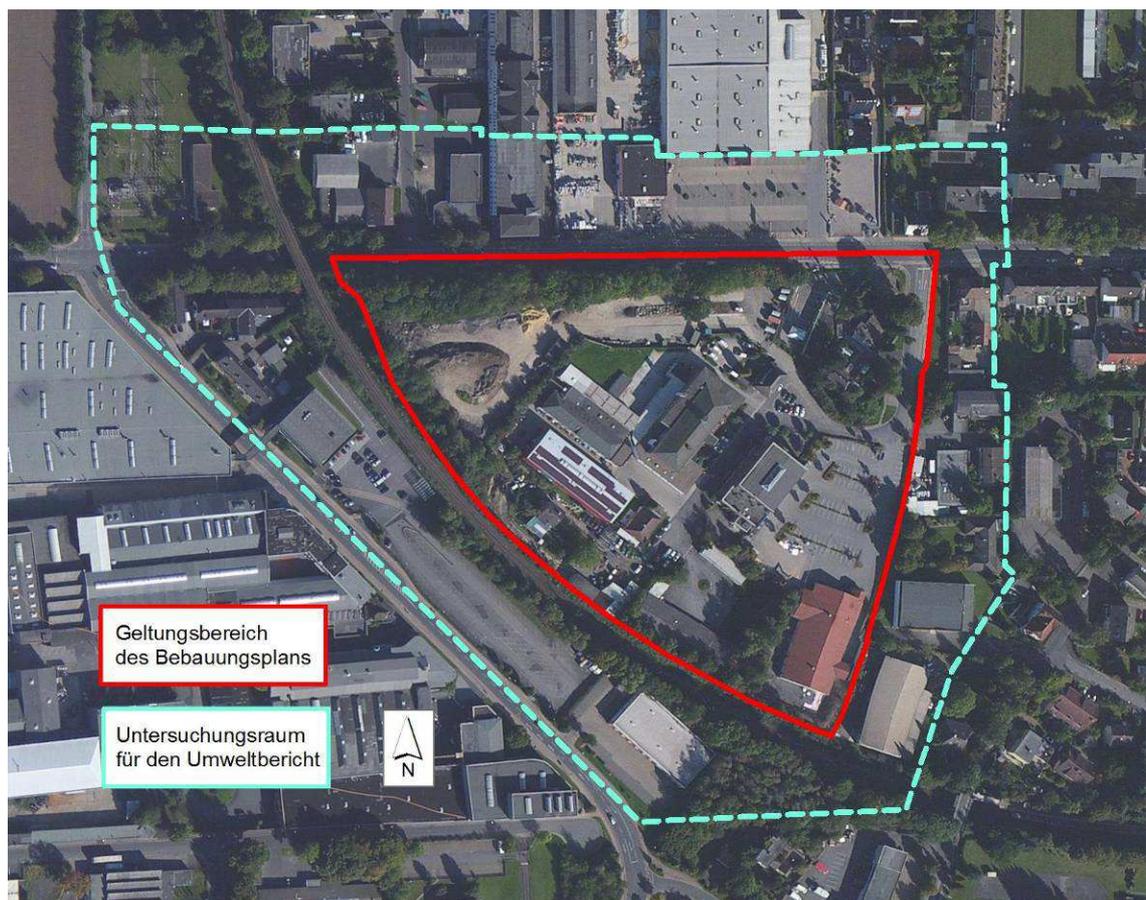
Nordosten und im Südwesten des Gebietes Gärten vor. Im Nordwesten und Südosten des Plangebietes befinden sich entlang der Hansastrasse und entlang der Bahntrasse sowie westlich und südlich des Lidl-Marktes breite Gehölzstreifen mit überwiegend einheimischen Gehölzen.

Im Osten schließen sich Gewerbegebietsflächen aber auch Wohnbebauung an das Plangebiet an. Der Bereich südwestlich der S-Bahn ist überwiegend gewerblich geprägt; vereinzelt finden sich hier aber auch Wohnnutzungen. Nördlich der Hansastrasse befinden sich überwiegend gewerbliche Nutzungen und ein größerer Baumarkt.

### 1.3 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Der im Umweltbericht zugrundegelegte Untersuchungsraum orientiert sich an den zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens. Insofern wird im Rahmen des Umweltberichtes ein Untersuchungsraum festgelegt, der über die Abgrenzung des Geltungsbereiches hinausgeht und sich entsprechend der vermuteten Auswirkungsbereiche der mit dem Vorhaben verbundenen Belastungswirkungen sowie den möglichen Wechselwirkungen zwischen dem Standort und dem Umland orientiert.

Im Einzelnen wird folgende Abgrenzung vorgenommen (siehe Abb. 1): Nördlich der Hansastrasse werden die angrenzenden gewerblich genutzten Gebäude sowie die erste Häuserreihe in den Untersuchungsraum einbezogen. Im Osten verläuft die Grenze östlich der direkt angrenzenden Gewerbebetriebe bzw. der Wohnbebauung an der Hansastrasse. Westlich und südlich wird der Untersuchungsraum von der Hochstraße begrenzt, sodass die erste Reihe der Gewerbebetriebe südwestlich der S-Bahn-Trasse enthalten ist.



**Abb. 1: Abgrenzung des Untersuchungsraumes**

## 2 RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND METHODISCHE VORGEHENSWEISE

### 2.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Nach § 2 (4) BauGB besteht die Pflicht, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt und in einem als Umweltbericht bezeichneten gesonderten Teil der Begründung beschrieben und bewertet werden. Hierzu werden zum einen die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter beschrieben. Zum anderen wird im Umweltbericht dokumentiert wie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Umweltauswirkungen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans berücksichtigt und welche Maßnahmen zur Kompensation der (verbleibenden) Eingriffe vorgenommen wurden.

Zu den Inhalten der Umweltprüfung und des Umweltberichtes ist in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a folgendes ausgeführt:

(1) Die Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planungen besteht aus

- einer Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands,
- einer Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung,
- einer Prüfung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und
- einer Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

(2) Der Umweltprüfung sind weiter zugrunde zu legen:

- eine Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben,
- die Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden,
- die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele bei der Aufstellung berücksichtigt wurden,
- eine Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde (Methodik), etwa im Hinblick auf die wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, einschließlich etwaiger Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen,
- die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt und
- eine allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage.

## 2.2 Methodische Vorgehensweise

Der Umweltbericht dokumentiert verfahrensbegleitend die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. hierzu BauGB § 1 (6) Nr. 7) im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans bis zum Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Unna. Damit wird aus der traditionell einem Verfahren vorgeschalteten Umweltverträglichkeitsstudie eine prozessbezogene bzw. -begleitende Umwelprüfung, die eine ausreichende Berücksichtigung der umweltschützenden Belange in der Abwägung sicherstellen soll.

Die methodische Vorgehensweise der Erarbeitung des Umweltberichts orientiert sich an den durch das BauGB in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a gesetzlich definierten Vorgaben zu den Inhalten und Arbeitsschritten.

Im Umweltbericht werden die Ergebnisse der folgenden Arbeitsschritte dokumentiert (aus Gründen der Übersichtlichkeit sind an dieser Stelle nur die wichtigsten genannt):

1. Darstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans
2. Analyse der planerischen Vorgaben und Vorhaben
3. Ermittlung und Bewertung der räumlichen Ausgangssituation
4. Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter
5. Darstellung der Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung von Umweltauswirkungen und zur Kompensation von Eingriffen
6. Empfehlungen zur Umweltvorsorge im Geltungsbereich des Bebauungsplans
7. Empfehlungen zum Monitoring.

In die Umwelprüfung ist darüber hinaus dafür Rechnung zu tragen, dass die "Ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz", gem. BauGB § 1a Anwendung finden. Dazu gehören

- die Bodenschutzklausel, wonach "mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll" und
- die Dokumentation der Maßnahmen zur Vermeidung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen sowie die Abarbeitung der Eingriffsregelung und die damit verbundene Festlegung erforderlich werdender Ausgleichsmaßnahmen.

Zusätzlich gehört die Festlegung der grünordnerischen und landschaftspflegerischen Festsetzungen im Bebauungsplan zu den Aufgaben im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Umweltberichtes.

## 2.3 Alternativendiskussion

Aufgrund der bestehenden kleinteiligen Nutzungsmischung im Plangebiet aus produzierendem Gewerbe, Dienstleistungen und Einzelhandel, die im Bebauungsplan in ihrem Bestand gesichert werden sowie hinreichende Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten erhalten sollen, bestehen keine Alternativen, die betrachtet wurden. Auf die Festsetzung von Baugrenzen und somit eine Gliederung des Plangebietes in bebaute und unbebaute Bereiche wird im Bebauungsplan verzichtet. Auch die bestehende Erschließung über die Hansastrasse wird beibehalten.

## **3 ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS**

### **3.1 Beschreibung des Vorhabens**

Die Flächen im Plangebiet sollen aufgrund ihrer Vorprägung als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Die kleinteilige Nutzungsmischung aus produzierendem Gewerbe, Dienstleistungen und Einzelhandel soll nicht nur in ihrem Bestand gesichert werden sondern auch hinreichende Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten erhalten. Zur Bewältigung der Immissionsproblematik erfolgt eine Gliederung nach Abstandserlass NW.

Die Festsetzung der höchstzulässigen GRZ von 0,8 ermöglicht eine weitgehende Überbauung bzw. Versiegelung der Flächen. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe von 12,00 m bzw. 14,00 m orientiert sich an der Bestandshöhe der Gebäude Hansastrasse 74b und 78a-e. Auf die Festsetzung von Baugrenzen wird verzichtet.

Durch die Festsetzung eines Gewerbegebiets nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuellen Fassung von 1990 wird zugleich großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen. Über die textlichen Festsetzungen wird detailliert geregelt, inwieweit „kleinflächiger“ Einzelhandel für die Grundversorgung mit Lebensmitteln, Einzelhandel in Verbindung mit handwerksbezogenen Nutzungen oder aber zentrenrelevante Sortimente zugelassen werden. Für den vorhandenen Lebensmittelmarkt wird über eine sogenannte Fremdkörperfestsetzung ein erweiterter Bestandsschutz gewährleistet.

Die vorhandene Straße ist für die Erschließung der angrenzenden Nutzungen ausreichend und wird in ihren heutigen Grenzen als öffentliche Verkehrsfläche gesichert. Gleiches gilt für die Hansastrasse; hier wird die südlich der Verkehrsfläche gelegene, mit Bäumen und Sträuchern begrünte Böschung als Verkehrsgrün festgesetzt.

### **3.2 Umsetzung des Vermeidungsprinzips im Geltungsbereich des Bebauungsplans**

Im Zuge der Erarbeitung des Entwurfs sind die Möglichkeiten der Vermeidung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen geprüft worden.

#### **Erhalt von Gehölzbeständen**

Die straßenbegleitenden Gehölzstreifen entlang der Hansastrasse sowie im nordöstlichen Bereich der S-Bahn-Trasse sollen erhalten bleiben. Des Weiteren soll der Gehölzbestand zwischen dem Lidl-Markt, der S-Bahn-Strecke und dem Elektrogroßhandel Steller (Hansastrasse 74c) durch Festsetzungen nach § 25b BauGB beibehalten werden. Ebenfalls zu schützen ist die Linde im Nordosten des Geltungsbereiches.

### **3.3 Beschreibung des zu erwartenden Bedarfes an Grund und Boden sowie Art und Menge der zu erwartenden Emissionen**

#### **3.3.1 Flächenbilanz des Bebauungsplan-Entwurfs**

Die flächenmäßigen Ausmaße der im Bebauungsplan-Entwurf dargestellten baulichen und verkehrlichen Nutzungen stellen sich zum derzeitigen Bearbeitungsstand wie folgt dar:

**Tab. 1: Flächenbilanz des Bebauungsplan-Entwurfs**

Flächenbilanz	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anteil an der Gesamtfläche
<b>GE-Flächen</b> [davon Flächen für Pflanzehaltung und Pflanzgebote]	<b>36.548</b> [2.782]	80 %
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>6.535</b>	15 %
<b>Verkehrsgrünflächen</b>	<b>2.300</b>	5 %
<b>Fläche des Geltungsbereiches</b>	<b>45.383</b>	100 %

## **4 PLANERISCHE VORGABEN UND VORHABEN FÜR DEN UNTERSUCHUNGSRAUM**

### **4.1 Ziele und Grundsätze aus übergeordneten Fachgesetzen**

Gemäß Nr. 1b der Anlage zum BauGB sind im Umweltbericht die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, darzulegen.

Während die Ziele der Fachgesetze einen bewertungsrelevanten Rahmen rein inhaltlicher Art darstellen, geben die Ziele der Raum- und Fachplanungen über diesen inhaltlichen Aspekt hinaus auch konkrete, räumlich zu berücksichtigende Festsetzungen vor. Neben diesen rechtlich bindenden Planungen werden auch informelle Planungen berücksichtigt, die zu unterschiedlichen Themen oder Entwicklungsräumen aufgestellt wurden.

#### **4.1.1 BauGB**

Der Bebauungsplan soll „eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und Umwelt schützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen" (BauGB § 1 (5)).

§ 1a ergänzt zum Umweltschutz: "Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können" (BauGB § 1a (2)).

In der folgenden Tabelle sind die zu berücksichtigenden Belange zum Umweltschutz laut BauGB aufgeführt (vgl. Tab. 2)

**Tab. 2: Umweltbelange im BauGB**

<b>Schutzgut</b>	<b>Baugesetzbuch</b>	<b>zu berücksichtigende Belange / ergänzende Vorschriften</b>
<b>Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit</b>	§ 1 (6) Nr. 1, 3 u. 7 siehe auch § 1 (5)	Zu berücksichtigende Belange: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,</li> <li>- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,</li> <li>- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,</li> <li>- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung. Insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung.</li> </ul>
<b>Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt</b>	§ 1 (6) Nr. 7 siehe auch § 1 (5)	Zu berücksichtigende Belange: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,</li> <li>- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,</li> <li>- die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 (7) Nr. 7 a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz).</li> </ul>
	§ 1a (2)	Ergänzende Vorschriften: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden</li> </ul>
<b>Boden</b>	§ 1 (6) Nr. 7 siehe auch § 1 (5)	Zu berücksichtigende Belange: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt</li> </ul>
	§ 1a (2)	Ergänzende Vorschriften: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden</li> </ul>

Forts. Tab. 2

<b>Boden</b>	§ 1a (2)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Maßnahmen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen</li> <li>- Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen</li> </ul> <p>Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden</p>
	§ 9 (1) Nr. 20	<p>Inhalte des Bebauungsplans: Im B-Plan können insbesondere dargestellt werden: (...)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (...)</li> </ul>
<b>Wasser</b>	§ 1 (6) Nr. 7 u. 12 siehe auch § 1 (5)	<p>Zu berücksichtigende Belange:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,</li> <li>- die Belange des Hochwasserschutzes.</li> </ul>
	§ 1a (2)	<p>Ergänzende Vorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.</li> <li>- Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.</li> </ul>
<b>Luft</b>	§ 1 (6) Nr. 7 siehe auch § 1 (5)	<p>Zu berücksichtigende Belange:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,</li> <li>- die Vermeidung von Emissionen</li> <li>- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.</li> </ul>
<b>Klima</b>	§ 1 (6) Nr. 7 siehe auch § 1 (5)	<p>Zu berücksichtigende Belange:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt</li> </ul>

**Forts. Tab. 2**

<b>Klima</b>	§ 1 (6) Nr. 7 siehe auch § 1 (5)	- Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
	§ 1a (5)	Ergänzende Vorschriften: - Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.
<b>Landschaft</b>	§ 1 (6) Nr. 5 u. 7 siehe auch § 1 (5)	Zu berücksichtigende Belange: - Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt - Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	§ 1 (6) Nr. 5, 7 u. 8 siehe auch § 1 (5)	Zu berücksichtigende Belange: - Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenen Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung, - die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, - umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, - die Sicherung von Rohstoffvorkommen

#### 4.1.2 Fachgesetze

Im Folgenden werden die in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt. Die Betrachtung der Zielvorgaben erfolgt schutzgutbezogen, da in den Folgeschritten die Bewertung der Auswirkungen der Planungen ebenfalls schutzgutbezogen durchgeführt wird.

Dargestellt sind in der Tabelle 3 nur die in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes. Der Begriff „Fachgesetze“ umfasst zunächst alle formellen Bundes- und Landesgesetze einschließlich der aufgrund von Landesgesetzen erlassenen Rechtsverordnungen, die Gesetze im materiellen Sinne sind.

Nicht als Gesetze gelten Verwaltungsvorschriften, wie die TA Luft und die TA Lärm (§ 48 BImSchG), die zwar aufgrund gesetzlicher Vorgaben erlassen wurden, die aber den Rechtscharakter normkonkretisierender Verwaltungsvorschriften haben. Keine Fachgesetze sind zudem die technischen Regelwerke, die durch DIN, VDI, VDE oder andere Einrichtungen zur Standardisierung technischer oder verfahrensmäßiger Anforderungen erarbeitet werden (vgl. hierzu Bunzel, A. (2005): Umweltprüfung in der Bauleitplanung, S. 111-116).

### 4.1.3 Ziele und allgemeine Grundsätze für die Schutzgüter

Innerhalb des BauGB, der Fachgesetze und Richtlinien sind für die Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter berücksichtigt werden müssen.

**Tab. 3: Ziele und allgemeine Grundsätze für die Schutzgüter**

<b>Schutzgut</b>	<b>Quelle</b>	<b>Zielaussage</b>
<b>Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit</b>	Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NRW	Ziele sind u.a.: Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich (...) zu schützen (...).
	Bundes-Immissionsschutzgesetz incl. Verordnungen	Ziele sind u.a. Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre und der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen), Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen), Bekämpfung von Umgebungslärm durch gemeinsame Konzepte.
<b>Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt</b>	Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NRW	Ziele sind u.a.: Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere 1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen, 2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken, 3. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (...) wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten (...).

Forts. Tab. 3

<b>Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt</b>	Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NRW	Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich.
	Bundeswaldgesetz (BwaldG) / Landesforstgesetz (LfoG)	Ziele sind u.a.: "...den Wald (...) wegen seiner Bedeutung für die Umwelt...zu erhalten...und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung zu sichern..." (§1 BwaldG) "...dass die biologische Vielfalt...und die Fähigkeit, gegenwärtig und in Zukunft wichtige ökologische, wirtschaftliche und soziale Funktionen zu erfüllen, erhalten bleibt..." (§1a LfoG)
	Europäisches ökologisches Netz „Natura 2000“	Ziele sind u.a.: Die Errichtung des europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ ist zu fördern. Sein Zusammenhalt ist zu wahren und, auch durch die Pflege und Entwicklung eines Biotopverbunds, zu verbessern. Die besonderen Funktionen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete innerhalb des Netzes „Natura 2000“ sind zu erhalten und bei unvermeidbaren Beeinträchtigungen, soweit wie möglich, wiederherzustellen.
	Biodiversitätskonvention	Gleichrangige Ziele sind: Die Erhaltung der biologischen Vielfalt, die nachhaltige Nutzung der Bestandteile der biologischen Vielfalt, die ausgewogene und gerechte Aufteilung der sich aus der Nutzung der genetischen Ressourcen ergebenden Vorteile
<b>Boden</b>	Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NRW	Ziele sind u.a.: Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (...) Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen (...).

Forts. Tab. 3

<b>Boden</b>	Bundesbodenschutzgesetz inkl. Bodenschutzverordnung / Landesbodenschutzgesetz NW	<p>Ziele des BBodSchG sind:</p> <p>Der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als</p> <p>Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen,</p> <p>Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,</p> <p>Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz),</p> <p>Archiv für Natur- und Kulturgeschichte,</p> <p>Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen,</p> <p>der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen,</p> <p>Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen,</p> <p>die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässerverunreinigungen.</p>
<b>Wasser</b>	Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NRW	<p>Ziele sind u.a.:</p> <p>Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (...) Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen (...).</p>
	Wasserhaushaltsgesetz / Landeswassergesetz	<p>Ziele sind u.a.:</p> <p>Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen,</p> <p>Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit,</p> <p>Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen,</p> <p>die sparsame Verwendung des Wassers.</p>

Forts. Tab. 3

<b>Wasser</b>	Hochwasserschutzgesetz	Grundsätze sind u.a.:  Oberirdische Gewässer sind so zu bewirtschaften, dass so weit wie möglich Hochwasser zurückgehalten, der schadlose Wasserabfluss gewährleistet und der Entstehung von Hochwasserschäden vorgebeugt wird.  Gebiete, die bei Hochwasser überschwemmt werden können oder deren Überschwemmung dazu dient, Hochwasserschäden zu mindern, sind zu schützen.
<b>Luft / Klima</b>	Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NRW	Ziele sind u.a.:  Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (...) Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu (...).
	Bundes-Immissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen	Ziele sind u.a.  Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre und der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen)  Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	Klimaschutzgesetz NRW	Ziele sind u.a.  Reduktion der Treibhausgasemissionen  Steigerung des Ressourcenschutzes, der Ressourcen- und Energieeffizienz, der Energieeinsparung und dem Ausbau Erneuerbarer Energien  Erarbeitung und Umsetzung von Anpassungsmaßnahmen zur Begrenzung der negativen Auswirkungen des Klimawandels
<b>Landschaft</b>	Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NW	Ziele sind u.a.:  Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

Forts. Tab. 3

<b>Landschaft</b>	Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NW	<p>(...) die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind;</p> <p>Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren,</li> <li>2. zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.</li> </ol> <p>Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.</p>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NRW	<p>Ziele sind u.a.:</p> <p>Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren (...).</li> </ol> <p>Beim Aufsuchen und bei der Gewinnung von Bodenschätzen, bei Abgrabungen und Aufschüttungen sind dauernde Schäden des Naturhaushalts und Zerstörungen wertvoller Landschaftsteile zu vermeiden.</p>
	Denkmalschutzgesetz NRW	<p>Grundsätze sind u.a.:</p> <p>Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen.</p> <p>Die Erhaltung und Nutzung der Denkmäler und Denkmalbereiche sowie eine angemessene Gestaltung ihrer Umgebung sind zu ermöglichen.</p>

## **4.2 Planungsverbindliche Vorgaben**

### **4.2.1 Regionalplanung**

Der Bereich südlich der L665 (Hansastraße) und nordöstlich der Bahntrasse ist im gültigen Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund, westlicher Teil) vom 09.08.2004 als "Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)" ausgewiesen. Die Hansastraße ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr und die S-Bahnstrecke als regionalplanerisch bedeutsamer Schienenweg dargestellt.

### **4.2.2 Landschaftsplanung**

Das Gebiet des Bebauungsplanes Unna Nr. 140 liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Nr.8 des Kreises Unna, Raum Unna (2008).

### **4.2.3 Bauleitplanung**

#### **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Unna (2004) stellt das Gebiet nordöstlich der S-Bahntrasse und südlich der L665 / Hansastraße als gewerbliche Baufläche dar. Diese ist zusätzlich als Altlastenverdachtsfläche gem. § 5 (3) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet; im Süden des Plangebiets sind drei verlassene Schächte des Bergbaus dargestellt. Die L665 und die S-Bahnstrecke sind als Verkehrsflächen erfasst.

Östlich des Plangebiets sind im FNP gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächen (entlang der Hansastraße) dargestellt. Südlich und westlich, an die Bahnanlage angrenzend, sind großflächig gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Nördlich an die L665 grenzen gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen - Einzelhandel und Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen - Umspannstation.

Die in den 1960er Jahren vorgesehene Trassenführung der Westtangente wurde bereits mit dem Inkrafttreten des vormaligen Flächennutzungsplanes (Ratsbeschluss vom 11.05.1978 und Bekanntmachung der Genehmigung am 30.03.1979) im Bereich der Hansastraße abgeändert und stattdessen weiter westlich vorgesehen. Der 2004 neu aufgestellte Flächennutzungsplan der Kreisstadt Unna hat diese (abgeänderte) Trassenführung übernommen.

#### **Bebauungspläne**

Der seit dem 15.12.1969 rechtskräftige Bebauungsplan Unna Nr. 16 „Hansastraße“ setzt die Flächen südlich der Hansastraße im Abschnitt westlich der ehemals geplanten Trasse der Westtangente (Gebäude Hansastraße 74-78f) überwiegend als Industriegebiet (GI), in untergeordneten Bereichen auch als Gewerbegebiet (GE) fest. Daneben weist der Plan eine öffentliche Verkehrsfläche für die inzwischen überholten Planungen zur Trassenführung der Westtangente sowie für die innere Erschließung des Industriegebietes aus.

### **4.2.4 Zusammenfassende Wertung**

Die Analyse der planerischen Vorgaben und Vorhaben hat ergeben, dass seitens der verbindlichen Planungsinstrumente weder die Zielvorgaben der Regionalplanung noch der Landschaftsplanung der Umsetzung des Vorhabens entgegenstehen.

## 5 ERMITTLUNG UND BEWERTUNG DER RÄUMLICHEN AUSGANGSSITUATION

### 5.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

#### 5.1.1 Menschen

##### Wohn- und Wohnumfeldfunktion

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegt derzeit gewerbliche Nutzung; neben produzierendem Gewerbe, wie z. B. einer Fabrik für Zahnräder kommen eine Vielzahl von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben sowie Fachgroßhandel und Einzelhandel in Form des Discounters Lidl vor. Vereinzelt finden sich auch (betriebsbezogene) Wohnnutzungen im Plangebiet (Hansastrasse 74, 76a, 78f).

Im Osten schließen sich Gewerbegebietsflächen, aber auch Wohnbebauung an das Plangebiet an. Entlang der Hansastrasse (Hansastrasse 56-72) und in zweiter Reihe zu dieser Bebauung (Hansastrasse 62a-64c, Mühlenstraße 70 und 72) befinden sich fast ausschließlich Wohngebäude. Auch bei den Gebäuden Mühlenstraße 24, 36, 40, 40a, 42, 48, 50 und 68 handelt es sich um Wohngebäude. Innerhalb der übrigen Gewerbegebietsflächen befindet sich weitere nicht betriebsbezogene Wohnnutzung.

Der Bereich südwestlich der S-Bahn ist überwiegend gewerblich geprägt; vereinzelt finden sich hier aber auch Wohnnutzungen (Hochstraße 39-41, Hansastrasse 92).

Nördlich der Hansastrasse befinden sich überwiegend gewerbliche Nutzungen und ein größerer Baumarkt.

##### Verkehrssituation

Die Hansastrasse bildet die Hauptverbindungsstraße zwischen den Stadtteilen Unna-Massen und Königsborn sowie Unna-Mitte. Im Süden bzw. Westen wird das Plangebiet durch die Trasse der S-Bahn S4 zwischen Unna-Bahnhof und Unna-Königsborn begrenzt. Südöstlich des Plangebietes befindet sich die Haltestelle Unna West.

##### Erholungs- und Freizeitfunktion

Freizeit und Erholung spielen in der heutigen Gesellschaft eine immer größere Rolle, sowohl zur Regeneration der Arbeitskraft als auch zum Stressabbau. Das Freizeitverhalten drückt sich sowohl im Wunsch nach Ruhe und Erholung, Natur- und Landschaftserleben als auch in sportlichen Aktivitäten aus.

Aufgrund der gewerblichen Nutzung mit einem hohen Grad an Versiegelung durch Parkplätze und Lagerflächen ist die Bedeutung des Plangebiets für die Erholung gering bzw. nicht vorhanden. Ausgewiesene Rad- oder Wanderwege (z. B. Radverkehrsnetz NRW) bestehen im Plangebiet nicht.

Im Bereich der nordöstlich angrenzenden Wohnbebauung besitzen die privat nutzbaren Freiflächen der Einzel-, Doppelhaus- und Reihenhausbauung hohe Bedeutung für die Bewohner.

##### Vorbelastungen

Das Landesumweltamt NRW stellt in Karten das Screening der Geräuschbelastung in NRW (Abfrage am 12.01.2015) dar; dabei werden verschiedene Lärmquellen wie Straßenverkehr, Schienenverkehr, Flugverkehr, Industrie und Gewerbe berücksichtigt. Relevante Lärmquellen in der Umgebung des Plangebietes sind die L 656 (Hansastrasse) im Norden und die S-Bahnstrecke 4 am südwestlichen Rand sowie der Flughafen Dortmund. Das Plangebiet weist

durch den Straßenverkehr bedingte 24h-Pegel zwischen 55 und 60 dB(A) auf; der nördliche Teil des Gebiets entlang der L 665 erreicht Werte zwischen 60 bis 65 dB(A). Der durch den Straßenverkehr nachts verursachte Wert ( $L_{\text{night}}$ ) liegt bei  $> 50 \leq 55$  dB(A). Der durch den Flugverkehr verursachte 24h-Pegel beträgt für das Plangebiet (mit Ausnahme des Nordwestens entlang der Hansastrasse) zwischen 55 und 60 dB(A). (Umweltdaten vor Ort, Umgebungslärm in NRW, Abfrage am 12.01.2015)

## 5.1.2 Pflanzen und Tiere

### Potentielle natürliche Vegetation

Unter dem Begriff potentielle natürliche Vegetation wird diejenige Pflanzengesellschaft verstanden, die sich ohne weiteres Einwirken des Menschen einstellen würde. In Mitteleuropa handelt es sich dabei i. d. R. um Waldgesellschaften. Im Untersuchungsraum entspricht der Flattergras-Buchenwald, stellenweise der Drahtschmielen-Buchenwald der potentiellen natürlichen Vegetation.

### Reale Vegetation / Biotoptypen

Im Zuge der Erstellung des Umweltberichtes wurde im Oktober 2014 eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Die vorgefundenen Biotoptypen wurden auf Grundlage der Biotoptypenliste und -bewertung des Kreises Unna (Stand: Juli 2003) bestimmt (siehe Karte "Bestand Biotoptypen" im Anhang).

Mit ca. 3 ha bestehen zwei Drittel des Geltungsbereiches von ca. 4,5 ha aus versiegelter und überbauter Fläche (Fahrbahnflächen der Hansastrasse, Gebäude der Gewerbebetriebe, Zufahrten und Stellplätze) [Code 1.1].

Große Flächen nehmen darüber hinaus Gehölzbestände mit heimischen Gehölzen mit einer Fläche von ca. 5.660 m<sup>2</sup> ein (südlich der Hansastrasse, der nordwestliche Bereich entlang der S-Bahn-Trasse sowie der Bereich südlich und westlich vom Lidl-Markt) [Code 8.3]. Häufige Gehölzarten in den bis zu 20m breiten Gehölzstreifen sind Sand-Birke (*Betula pendula*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Süß-Kirsche (*Prunus avium*), Brombeere Sa. (*Rubus sectio Rubus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Sommer-Flieder (*Buddleja davidii*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*) und Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*).

Die Grünflächen zwischen und am Rand der gewerblich genutzten Flächen werden dem Biotoptyp "Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten" zugeordnet. Hierbei wird jedoch unterschieden zwischen "Grünflächen mit wenig/kein Gehölzbestand" (Rasen- und Bodendeckerflächen z. B. im Bereich der Stellplatzanlage des Lidl-Marktes) [Code 4.3], die entsprechend dem Bewertungsrahmen Kreis Unna mit 0,2 Punkten bewertet werden sowie "Grünflächen mit Gehölzbestand" [Code 4.3+], die eine Bewertung von 0,3 Punkten erhalten. Die höher eingestuften Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten kommen zwischen dem Elektrofachmarkt Steller (Hansastrasse 74c) und der S-Bahn-Trasse sowie als Begrenzung zwischen den Gewerbebetrieben und der Lagerfläche im Westen des Geltungsbereiches vor.

Des Weiteren treten im Bereich der wohnbaulich genutzten Gebäude private Zier- und Nutzgärten, sowohl in strukturarmer [Code 4.1], als auch strukturreicher Ausprägung [Code 4.2] auf. Die strukturreichen Gärten sind durch einen größeren Gehölzbestand gekennzeichnet und weisen neben Nadelgehölzen auch Laubgehölze wie Sand-Birke und Hainbuche (z. B. als Grundstückseinfassung Hansastrasse Nr. 74) auf.

Als Straßenbegleitgrün sind Rasenflächen im Nordosten des Gebietes erfasst [Code 2.2], wobei sich auf einer der Flächen eine alte efeubewachsene Linde befindet, die gesondert dargestellt

wird. Weiterer Baumbestand befindet sich im Bereich der Stellplatzanlage des Lidl-Marktes; hier wurden im Rahmen der Stellplatzbegrünung Hochstämme einer Sorte des Spitz-Ahorns (*Acer platanoides*) gepflanzt. An der Nordwestseite der Produktionshalle Hansastraße 74b kommt eine Reihe aus Kugel-Robinien (*Robinia pseudoacacia 'Umbraculifera'*) vor.

Die wertvollsten Biotope des Plangebietes bilden die bis zu 20 m breiten, aus überwiegend standortheimischen Bäumen und Sträuchern bestehenden Gehölzstreifen entlang der Hansastraße und Bahnstrecke sowie die ältere freistehende Linde im Nordosten des Plangebietes.

### Natura 2000

Im Umfeld des Untersuchungsraumes sind keine FFH-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete ausgewiesen.

### Sonstige Schutzgebiete

Im Plangebiet und dessen Umfeld bestehen keine Schutzgebiete oder geschützten Flächen gemäß BNatSchG § 23 - 30, wie z. B. Landschaftsschutzgebiete (§ 26).

### Biotopkataster / Biotopverbund LANUV

Das Biotopkataster LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen) beinhaltet schutzwürdige Biotope und schutzwürdige Lebensräume in Nordrhein-Westfalen.



Abb. 2: Biotopkatasterflächen

Innerhalb des Plangebietes sind die Gehölzflächen entlang der Hansastrasse und entlang der S-Bahnstrecke als Teil der Biotopkatasterfläche "Bahnlinie Richtung Königsborn bzw. Dortmund und Straßenbegleitgrün an der Hansastrasse" (BK-4412-518) erfasst (siehe Abb. 2). Die Bahntrassen besitzen als linienförmiges Element einen hohen Wert als Vernetzungsbiotop und werden sowohl von Gehölzen, als auch von Saumstreifen begleitet. Bei den Gehölzen handelt es sich um ältere Birken und Robinien, seltener auch um Eschen, Ahorne oder Erlen. Hinzu kommen Hasel, Feldahorn, Weißdorn u.a. Sträucher. Eingestreut sind offenere Bereiche mit Arten der ruderalen Standorte oder Gräsern wie Glatthafer, Goldrute und Brennessel. An der Hansastrasse wurde eine Gehölzpflanzung mit in den Biotopkomplex einbezogen, die ebenfalls im Kontakt zu den bahnbegleitenden Gehölzbeständen steht. Hier wurden überwiegend Buchen, Kirschen, Hasel und Hartriegel gepflanzt.

Innerhalb und im Umfeld des Plangebietes sind keine Flächen im Biotopverbundsystem des LANUV erfasst. (Landschaftsinformationssammlung LANUV, Abfrage am 09.01.2015)

### **Stadtökologischer Fachbeitrag Stadt Unna**

Im Stadtökologischen Fachbeitrag der Stadt Unna (LÖBF, Recklinghausen, März 2006) sind die Gehölzflächen entlang der S-Bahntrasse sowie südlich entlang der L665, gemäß den Darstellungen der "Analysekarte Biotop- und Artenschutz", als "Wertvolle Biotope/Elemente des Biotopverbundsystems" ausgewiesen. Diese Flächen sind in der "Maßnahmenkarte Biotop- und Artenschutz" als erhaltenswerter und wertvoller Lebensraum dargestellt.

### **Tiere**

Zur Beurteilung der Frage, ob planungsrelevante Arten durch das Vorhaben betroffen sind, wurde eine Artenschutzprüfung durch die Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH im Auftrag der Kreisstadt Unna durchgeführt (Bericht: 09.09.2014). Die Ermittlung des potentiell vorkommenden Artenspektrums erfolgte durch einen Abgleich des Requisitenangebotes des Untersuchungsraumes (Ortsbegehung am 19.08.2014) mit den Habitatansprüchen von planungsrelevanten Arten, die bisher innerhalb des Messtischblattes 4412-3 (3. Quadrant Messtischblatt 4412 Kamen) nachgewiesen werden konnten. Darüber hinaus erfolgten Datenabfragen bei der Kreisstadt Unna und der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises.

#### Säugetiere

Gemäß LANUV (2014) kommen innerhalb des Messtischblattes 4412, 3. Quadrant insgesamt 8 planungsrelevante Säugetierarten vor, bei denen es sich ausnahmslos um Fledermäuse handelt. Mit Ausnahme der Zwergfledermaus und ggf. der Mücken- und Kleinen Bartfledermaus können alle anderen Fledermausarten aufgrund des Requisitenangebotes im Plangebiet ausgeschlossen werden.

#### Avifauna

Da der gesamte Planungsraum derzeit intensiv genutzt wird und entsprechende Vorbelastungen in Form von Bebauung, Störungen und Versiegelungen aufweist, sind sowohl störsensitive Vogelarten als auch planungsrelevante Vogelarten mit besonderen Raumansprüchen hier keinesfalls zu erwarten. Von den im Messtischblatt aufgeführten planungsrelevanten Arten werden Lebensstätten aller aufgeführten Arten a priori ausgeschlossen. In Bezug auf weit verbreitete und überwiegend häufige Vogelarten ist davon auszugehen, dass diese sog. „Allerweltsarten“ Niststätten innerhalb des Untersuchungsraumes haben bzw. haben könnten. Bei der Ortsbegehung am 19.08.2014 wurden einige dieser typischen Vogelarten der Siedlungsräume wie Kohlmeise, Buchfink, Amsel, Ringeltaube und Rabenkrähe innerhalb des Plangebietes nachgewiesen.

#### Horst- und Höhlenbäume

Im Rahmen der Ortsbegehung wurden innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plangebietes vorkommende Gehölze auf Höhlenbäume vom Boden aus mit dem Fernglas kontrolliert, soweit die

Gehölze von Straßen aus einsehbar waren. Bei der Kontrolle wurden keine ausgeprägten Höhlenbäume festgestellt.

#### Sonstige Arten

Bei der Ortsbegehung wurden keine Strukturen oder Requisiten festgestellt, die sonstigen bisher innerhalb des Messtisch-Quadranten festgestellten planungsrelevanten Arten Lebensraum bieten. So wurden keine Gewässer festgestellt, die z. B. Laubfröschen oder Kammolch geeigneten Lebensraum bieten. Entsprechend können projektbedingte Beeinträchtigungen auf die Artengruppe der Amphibien a priori ausgeschlossen werden. Gleiches gilt sinngemäß auch für Reptilien, wobei planungsrelevante Reptilienarten bisher nicht innerhalb des Messtisch-Quadranten festgestellt wurden.

### **5.1.3 Boden**

#### **Naturräumliche Gliederung**

Der Untersuchungsraum liegt am nördlichen Rand der naturräumlichen Einheit der Werl-Unnaer Börde, die zur naturräumlichen Haupteinheit der Hellwegböden gehört. "Zwischen Werl und Unna bildet der Obere Hellweg nur einen verhältnismäßig schmalen Streifen, der durch das Kamener Berg- und Hügelland im Norden und die Haarhöhe im Süden begrenzt wird. Ursprünglich bildete der Raum eine ausgedehnte, völlig waldfreie, ausschließlich ackerbaulich genutzte Landschaft. Eine Reihe an der alten Durchgangsstraße des Hellwegs (der heutigen B 1) gelegenen Haufendörfer, aus der sich u. a. die Städte Werl und Unna entwickelt haben, sind kennzeichnend für diese alte Siedlungs- und Durchgangslandschaft." (nach "Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 97 Münster", 1960)

Das Gelände des Bebauungsplangebietes weist Höhen zwischen 86 und 94 m ü. NN auf. Dabei liegt der niedrigste Punkt im Nordwesten und der höchste Punkt im Südosten des Plangebietes.

#### **Geologie**

Die Stadt Unna liegt am Südrand der Münsterländer Kreidebucht. Über den paläozoischen, gefalteten Schichten des nach N-NW abtauchenden rheinischen Schiefergebirges lagern diskordant die flach nach Norden einfallenden Schichten der Oberkreide (Coniac). Darüber befinden sich die fluviatilen Schichten (Niederterrasse) der Seseke bzw. deren Zuflüsse. Die Gesteine der Oberkreide bestehen aus mittelgrauen, geklüfteten Tonmergelsteinen, die im Bereich der Verwitterungszone entfestigt sind. Die Sedimente der Niederterrasse bestehen überwiegend aus Schluffen und Sanden, untergeordnet treten Kiese auf.

Die natürlichen oberflächennahen Lockergesteine werden im Bebauungsplangebiet weitgehend durch anthropogene Auffüllungen überdeckt.

#### **Boden**

Im Untersuchungsraum kommen Parabraunerden aus Löß, z. T. über Sandlöß, Geschiebelehm oder Verwitterungslehm (Bodeneinheit L32) vor. Die Böden sind mittel- bis großflächig an flachen unteren Nord- und Südhängen des Haarstranges verbreitet. Die schluffigen Lehmböden weisen eine hohe Sorptionsfähigkeit, sehr hohe nutzbare Wasserkapazität und mittlere Wasserdurchlässigkeit auf. (Bodenkarte NRW 1 : 50.000, Blatt L 4512 Unna)

#### ▪ **Vorbelastungen - Altlasten**

Das Plangebiet ist durch Auffüllungen, Aufschüttungen, versiegelte und überbaute Flächen gekennzeichnet, so dass keine natürlich gewachsenen Böden mehr vorkommen. Im Bereich des Plangebietes befinden sich mehrere Eintragungen im Altlastenkataster des Kreises Unna.

Das gesamte Plangebiet liegt im Bereich des ehemaligen Betriebsstandorts der Zeche "Alter Hellweg" (Altlast 19/23), die hier im Zeitraum von ca. 1919 bis ca. 1961 ansässig war. Innerhalb des ehemaligen Zechengeländes wurden auch Briketts hergestellt. Die Bergaufsicht für die Fläche endete 1963.

In den Unterlagen des Kreises Unna, Bereich Natur und Umwelt, finden sich zahlreiche weitere Einträge zu potentiell altlastenrelevanten Nutzungen für das Gelände, die meist nach Einstellung des Zechenbetriebes datiert sind. Einige wenige Einträge stammen aus der Zeit während der Nutzung als Zechenstandort. Dazu gehören bspw. weitere Nutzungen wie Spedition, Betonwerk, Autohaus, Tankstelle, Lebensmittelherstellung, chemische Produktionsbetriebe und metallverarbeitende Betriebe, die z.T. heute noch ansässig sind.

Dem Kreis Unna als Untere Abfallbehörde liegen ausschließlich projektbezogene Untersuchungsdaten zu Teilflächen des ehemaligen Zechengeländes vor. Dabei wurden heterogene Auffüllungen aus Bauschutt, Schlacken, Bergematerial (z. T. mit Bodenmaterial vermischt) mit Mächtigkeiten bis zu 6,8 m angetroffen, die z.T. auffällige KW- und erhöhte PAK-aufwiesen. In Teilbereichen wurden daher Rückbauarbeiten und Bodensanierungen durchgeführt, so dass eine gewerbliche Nutzung möglich war.

Des Weiteren sind im Altlastenkataster des Kreises Unna betriebsbedingte Altablagerungen mit den Bezeichnungen 50.680 und 50.681 im Nordwesten (3 - 5 m mächtige Auffüllungen und Anschüttungen) sowie eine Fläche mit Altlastenverdacht mit der Bezeichnung 19/416 im Nordosten (Tankstelle) des Plangebietes verzeichnet, für die keine flächendeckenden Untersuchungen vorliegen.

Zusammenfassend zeigt sich, dass auf dem Gelände aufgrund der Historie als ehemaliger Zechenstandort sowie weiterer altlastenrelevanter gewerblicher Nutzungen mit erhöhten Schadstoffgehalten zu rechnen ist. Im Rahmen der bisher durchgeführten Untergrunduntersuchungen konnten auch Prüfwertüberschreitungen der Bundesbodenschutzgesetzgebung für eine unsensible gewerblich, industrielle Nutzung ermittelt werden.

## **5.1.4 Wasser**

### **Grundwasser**

Die Böden im Bereich des Plangebietes werden in der Bodenkarte NRW 1 : 50.000 (Blatt L 4512 Unna) als grund- und stauwasserfreie Böden eingestuft.

#### Wasserschutzgebiete

Über eine Nutzung des Grundwassers (Trink-/Brauchwasser) im Umfeld des Bebauungsplanes liegen keine Informationen vor. Der Untersuchungsraum liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone. (Fachinformationssystem ELWAS, Abfrage am 12.01.2015)

### **Fließgewässer/Stillgewässer**

Innerhalb des Untersuchungsraumes kommen keine Gewässer vor.

## Vorbelastung

Das ca. 4,5 ha große Plangebiet ist durch einen hohen Anteil versiegelter und überbauter Flächen von ca. 3 ha (ca.67%) gekennzeichnet. Dadurch ist die Versickerung des Niederschlagswassers und die Grundwasserregeneration entsprechend eingeschränkt. Die Entsorgung des Abwassers erfolgt in einem Mischwassersystem.

### 5.1.5 Klima und Luft

Das großräumige Klima (Makroklima) ist aufgrund der Lage des Untersuchungsraumes in der westfälischen Bucht atlantisch geprägt. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt ca. 800 mm an durchschnittlich 197 Tagen; die mittlere Jahrestemperatur liegt bei ca. 9,7°C. Die Sonnenscheindauer beträgt ca. 1.395 Stunden pro Jahr, was etwa 30 % des Maximums entspricht. Die Vegetationstage (Tagesmitteltemperatur über + 5°C) liegen bei 210 bis 215. Die vorherrschende Windrichtung ist Südwest; die mittlere Windgeschwindigkeit beträgt ca. 3,6 m/s. (Umweltdaten [www.unna.de](http://www.unna.de)):

Diese großklimatischen Rahmenbedingungen werden im Untersuchungsraum hauptsächlich durch nutzungsbedingte meso- bzw. lokalklimatische (geländeklimatische) Variationen modifiziert. In Abhängigkeit von Vegetation, Wasser, Relief und Versiegelung bilden sich lokal unterschiedliche Klimatope aus, die sich insbesondere durch Windfeldveränderungen und extremere Tagestemperaturverläufe vom großräumigen Klima unterscheiden.

Die Klimaanalyse Ruhrgebiet weist dem Untersuchungsraum in der Synthetischen Klimafunktionskarte den Klimatop "Siedlungsklima" zu. Dieser ist geprägt von einer überwiegend lockeren Bebauung mit einer guten Durchgrünung, die schwache Wärmeinseln, keine Austauschprobleme und meist gute Bioklimate verursachen. Das Plangebiet ist, mit Ausnahme des nordwestlichen Bereiches, überlagernd als "Gewerbe- und Industriegebiet" dargestellt. Erhöhte Schadstoff- und Abwärmelastungen sowie Aufheizungen durch Flächenversiegelung und Windfeldveränderungen sind mögliche Beeinträchtigungen der Lufthygiene in diesen Gebieten. Mit zunehmendem Versiegelungsgrad nehmen die mesoklimatisch und lufthygienisch nachteiligen Einflüsse zu.

#### Luft

Mit der "Luftqualitäts-Rahmenrichtlinie" und mehreren "Tochtrichtlinien" hat die Europäische Union für ihre Mitgliedsstaaten verbindliche Luftqualitätsziele zur Vermeidung oder Verringerung schädlicher Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit und die Umwelt festgelegt. Danach wird nun die Luftqualität in den Staaten der EU nach einheitlichen Methoden und Kriterien beurteilt. In der Bundesrepublik Deutschland wurden die Richtlinien im Jahr 2002 durch Novellierung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sowie durch die Einführung der 22. Verordnung zum BImSchG (22. BImSchV) in deutsches Recht umgesetzt.

Bezüglich der Luftqualität wurden an der nächst gelegenen Messstation des Landesamtes für Natur-, Umwelt- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (LANUV NW) in Unna-Königsborn (Palaiseaustraße/Schulzentrum, ca. 1,5 km nordöstlich des Plangebietes gelegen, Hintergrundstation) im Jahr 2013 folgende Jahresmittelwerte für Luftschadstoffkonzentrationen gemessen:

- Schwebstaub und Partikel (PM<sub>2,5</sub>): 16 µg/m<sup>3</sup> Luft,
- Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>): 21 µg/m<sup>3</sup> Luft,
- Stickstoffmonoxid (NO) 6 µg/m<sup>3</sup> Luft,

Die gemessenen Jahresmittelwerte für Luftschadstoffkonzentrationen zeigen, dass die Immissions(grenz)werte zum Schutz der menschlichen Gesundheit nach der 39. BImSchV als Jahresmittelwerte (PM<sub>2,5</sub> = 25 µg/m<sup>3</sup> Luft, NO<sub>2</sub> = 40 µg/m<sup>3</sup> Luft) in der Grundbelastung nicht erreicht

werden. Mit keiner Überschreitung des 1-h Mittelwertes von  $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$  Luft für  $\text{NO}_2$  (zulässig sind 18 Überschreitungen pro Jahr) wurden die diesbezüglich gemäß 39. BImSchV zulässigen Überschreitungshäufigkeiten im Jahr 2013 nicht erreicht. Inwieweit die angegebenen Messwerte auf den Untersuchungsraum unmittelbar übertragen werden können, kann abschließend nicht beurteilt werden.

### 5.1.6 Orts- und Landschaftsbild

Das Landschafts- und Ortsbild des Plangebietes ist insbesondere durch die Hallen, Gebäude, Lagerflächen und Parkplätze der unterschiedlichen Gewerbe-, Dienstleistungs- und Handelsbetriebe geprägt. Im Umfeld der Gebäude finden sich neben großflächigen befestigten Lager- und Stellplatzflächen teilweise Grünflächen aus Rasen oder Bodendeckerflächen, kleinflächig auch mit Baumbestand. Die große Stellplatzfläche des Discounters Lidl im Osten des Plangebiets ist mit schmalen Grünbeeten und Laubbaum-Hochstämmen begrünt. Westlich und südlich des Marktgebäudes kommen 15 - 20 m breite Gehölzstreifen vor, die das Gebäude nach Westen bzw. zur S-Bahnstrecke abschirmen.

Die wohnbaulich genutzten Gebäude im Nordosten des Plangebietes (Hansastrasse Nr. 74) sind ebenfalls durch größeren Gehölzbestand gekennzeichnet und weisen eine Grundstückseinfassung aus Laubgehölzen auf.

Im Norden des Plangebiets werden die unbebauten Grundstücke als Baustoff- und Materiallager eines örtlichen Bauunternehmens genutzt; der Bereich ist durch ein heterogenes Erscheinungsbild der unterschiedlichen lagernden Materialien (Bodenmieten, Bauzäune, Spundwand- und Kranelemente, Bauwagen etc.) gekennzeichnet. Diese Lagerfläche wird nach Norden zur Hansastrasse und nach Westen zur S-Bahnstrecke durch bis zu 20 m breite Gehölzstreifen aus Bäumen und Sträuchern abgeschirmt.

Besonders prägend für das Ortsbild ist darüber hinaus eine ältere freistehende Linde im Nordosten des Plangebietes.

### 5.1.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Schutzziel für das Schutzgut Kulturgüter besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart, von Stadt-/Ortsbildern, Ensembles, geschützten und schützenswerten Bau- und Bodendenkmälern einschließlich deren Umgebung, sofern es für den Erhalt der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

Das gesamte Plangebiet liegt im Bereich des ehemaligen Betriebsstandorts der Zeche "Alter Hellweg", die hier im Zeitraum von ca. 1919 bis ca. 1961 ansässig war. Darauf weist im Plangebiet eine am Gebäude Nr. 78f durch den Förderverein Bergbauhistorischer Stätten Ruhrrevier - Arbeitskreis Unna angebrachte Gedenk- und Informationstafel hin. Heute sind lediglich das Pfortnerhaus sowie Gebäudeteile der ehemaligen Zeche im Plangebiet erhalten.

Kulturgüter in Form von Denkmälern sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden.

## 5.2 Zusammenfassende Wertung des Umweltzustands

Die Analyse der räumlichen Ausgangssituation hat gezeigt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes hinsichtlich der Schutzgüter überwiegend keine hohe Wertigkeit besitzt.

Die natürlichen Bodenfunktionen sind durch Auffüllungen überprägt. Ein großer Teil der Fläche ist überbaut und versiegelt. Die bis zu 20 m breiten, aus überwiegend standortheimischen Bäumen und Sträuchern bestehenden Gehölzstreifen entlang der Hansastrasse und Bahnstrecke bilden die wertvollsten Elemente des Plangebiets mit Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz (Biotopkatasterfläche, Vernetzungsfunktion) sowie für das Ortsbild (Einbindung der Straße und Bahnstrecke sowie Abschirmung der gewerblichen Nutzung). Besonders prägend für das Ortsbild ist auch eine ältere freistehende Linde im Nordosten des Plangebietes.

## **6 ERMITTLUNG UND BEWERTUNG DER ZU ERWARTENDEN AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER AM STANDORT UND IM EINWIRKUNGSBEREICH**

### **6.1 Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter**

#### **6.1.1 Menschen**

##### **Wohn- und Wohnumfeldfunktion**

Die an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung entlang der Hansastrasse, Mühlenstraße und Hochstraße ist bereits heute durch gewerbliche Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes vorbelastet. Es wird davon ausgegangen, dass die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme eingehalten werden müssen. Die Bestandssicherung und die Entwicklungsmöglichkeiten für die vorhandenen Betriebe werden durch die Festsetzungen somit nicht wesentlich beeinträchtigt.

##### Gewerbelärm

Zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes erfolgt eine Gliederung der Gewerbegebiete nach § 1 Abs. 4 BauNVO (nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften) i. V. m. dem Abstandserlass NW (Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände“ (Abstandserlass NW, MBl. für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 29. Vom 12. Oktober 2007, S. 659ff.).

Ausgehend von der vorhandenen Nutzung und unter Berücksichtigung der östlich und westlich des Plangebietes gelegenen Wohnbebauung wird das Gewerbegebiet in die eingeschränkten Gewerbegebiete GEe 1 bis GEe 4 gegliedert. Hierbei werden die Gewerbegebietsbereiche, die sich in weniger als 100 m Abstand zu schutzwürdiger Wohnbebauung befinden (GEe 1, GEe 2 und GEe 3), als eingeschränktes Gewerbegebiet, in dem nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind, festgesetzt. Der zulässige Störgrad der hier zulässigen Betriebe entspricht weitgehend dem von Betrieben in einem Mischgebiet.

Im Bereich des GEe 3 auf dem nördlich gelegenen Gelände entlang der Hansastrasse betreibt das Bauunternehmen Wolf ein Lager für Bodenaushub und Baumaterialien sowie zeitweilig eine Brecheranlage. Für diese nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen besitzt die Firma Karl Wolf GmbH & Co. die notwendige Genehmigung, die am 28.06.1994 vom StUA Lippstadt erteilt wurde. Die Interessen der Fa. Wolf, die als einzige von der angestrebten Nutzung abweicht, werden berücksichtigt, indem für die bestehende Nutzung im Rahmen eines erweiterten Bestandsschutzes eine Abweichung von den Festsetzungen ermöglicht wird bzw. die vorhandene der Abstandsklasse V zuzurechnende Nutzung bei Erhalt oder Erweiterung ausnahmsweise zulässig ist. Voraussetzung ist, dass die nach TA Lärm geltenden Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen Wohngebäuden eingehalten werden. Die Einhaltung dieser Grenzwerte kann durch Auflagen des Kreises Unna als Immissionsschutzbehörde sichergestellt werden. Sollte das heute von der Firma Wolf genutzte Gelände (GEe3) einer anderen Nutzung zugeführt werden, gelten die strengeren Anforderungen für zukünftige Nutzungen.

Im Gewerbegebiet GEe 4, das sich in mehr als 100 m Entfernung zu relevanter Wohnbebauung befindet, sind neben den nicht wesentlich störenden Betrieben auch Betriebe der Abstandsklasse VII zulässig. Für Lagerhäuser und Lagerplätze werden vergleichbare Festsetzungen getroffen.

## **Erholungs- und Freizeitfunktion**

Da die Bedeutung des Plangebiets für die Erholung gering bzw. nicht vorhanden ist, bestehen keine Auswirkungen des Vorhabens auf die Erholungs- und Freizeitfunktion innerhalb des Plangebiets.

### **6.1.2 Pflanzen und Tiere**

Gesetzlich geschützte Flächen und Objekte (Schutzkategorien nach BNatSchG, Gebiete des Netzes Natura 2000) oder Flächen des Biotopkatasters NRW sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Die Gehölzstreifen im Norden des Plangebiets entlang der Hansastrasse und im Westen des Plangebiets entlang der S-Bahnstrecke sind Bestandteil einer Biotopkatasterfläche und werden erhalten (Festsetzungen A, B, C zum Erhalt von Bepflanzungen) bzw. ergänzt (Festsetzung D zur Neupflanzung), so dass ihre Vernetzungsfunktion weiterhin gewährleistet ist.

Die Flächen des Plangebietes sind heute bereits weitgehend bebaut und versiegelt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen geringfügige Erweiterungen. Dadurch wären unbefestigte Lagerflächen am nördlichen und westlichen Rand des Plangebiets sowie Biotoptypen mit geringer Wertigkeit wie mit Rasen begrünzte Flächen betroffen. Nur in sehr geringem Umfang könnten Grünflächen mit Gehölzbeständen beansprucht werden. Die größeren Gehölzbestände entlang der L 656 und der S-Bahnstrecke sowie im Umfeld des Lidl-Marktes werden durch entsprechende Festsetzungen erhalten und können partiell durch Neuanpflanzungen ergänzt werden.

#### **Tiere**

Zur Beurteilung der Frage, ob planungsrelevante Arten durch das Vorhaben betroffen sind, wurde eine Artenschutzprüfung durch die Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH im Auftrag der Kreisstadt Unna durchgeführt.

Da der gesamte Planungsraum derzeit intensiv genutzt wird und entsprechende Vorbelastungen in Form von Bebauung, Störungen und Versiegelungen aufweist, sind sowohl störsensitive Vogelarten als auch planungsrelevante Vogelarten mit besonderen Raumansprüchen hier keinesfalls zu erwarten. Bei den Arten, die potentiell Lebensstätten innerhalb des Plangebietes haben könnten, ergab die Art-für-Art-Betrachtung, dass projektbedingte Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG unter Beachtung der dargestellten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (siehe Kap. 7) ausgeschlossen werden.

In Bezug auf die Artengruppe der Säugetiere könnten ggf. Gebäude bewohnende Fledermausarten innerhalb des Untersuchungsraumes vorkommen. Grundsätzlich wird das projektbedingte Konfliktpotential in Bezug auf die Fledermäuse als gering eingestuft. Damit auch zukünftig nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird, sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung dargestellt.

Unter Einbeziehung der dargestellten Maßnahmen kommt es projektbedingt nicht zu Verstößen gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

### **6.1.3 Boden und Wasser**

Aufgrund der vorhandenen verkehrlichen und gewerblichen Nutzungen besteht eine Vorbelastung in Hinblick auf die natürlichen Bodenfunktionen und den Wasserhaushalt. Im größten Teil des Gebiets bestehen Auffüllungen; ca. 67 % des Plangebiets (3 ha) sind versiegelt. Die Festsetzung der höchstzulässigen GRZ von 0,8 ermöglicht eine weitgehende Überbauung bzw. Versiegelung der Flächen. Daraus ergibt sich eine zusätzliche Neuversiegelung von ca. 0,5 ha; die Versiegelungsrate innerhalb des Plangebiets erhöht sich von derzeit rund 67 % auf 77 %.

Aufgrund der Historie als ehemaliger Zechenstandort sowie weiterer altlastenrelevanter gewerblicher Nutzungen auf dem Gelände ist mit erhöhten Schadstoffgehalten zu rechnen. Im Rahmen der bisher durchgeführten Untergrunduntersuchungen konnten auch Prüfwertüberschreitungen der Bundesbodenschutzgesetzgebung für eine unsensible gewerblich, industrielle Nutzung ermittelt werden. Im Bebauungsplan werden die o. g. Flächen mit der zeichnerischen und textlichen Kennzeichnung versehen, dass im Vorfeld geplanter Baumaßnahmen, Nutzungsänderungen bzw. Eingriffen in den Boden Gefährdungsabschätzungsuntersuchungen bzw. Untergrunduntersuchungen durchzuführen sind. Diese sollten im Vorfeld mit der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden, abgestimmt werden.

Aufgrund der überwiegend ungeklärten Altlastensituation ist von einer generellen Versickerung der Niederschlagswässer abzusehen. Das Oberflächenwasser der Gewerbegebiete wird über das vorhandene Kanalsystem abgeleitet. Detailliertere Aussagen zur Kapazität des Entwässerungssystems werden bis zur Offenlegung in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **6.1.4 Luft und Klima**

Durch die Versiegelung und Überbauung von Rasenflächen sowie den Verlust von Gehölzbeständen gehen in geringem Umfang klimatische Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebiets verloren. Entlang der L 656 und der S-Bahnstrecke bleibt jedoch der größte Teil der straßenbegleitenden Gehölzbestände erhalten und wird durch Neuanpflanzungen ergänzt, sodass insgesamt keine wesentliche Verschlechterung der lufthygienischen Verhältnisse zu erwarten ist.

#### **6.1.5 Orts- und Landschaftsbild**

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 140 sind keine Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten, da im Plangebiet lediglich geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten bestehen. Heute bereits gewerblich genutzte, teilweise unbefestigte oder mit Rasen begrünte Flächen könnten mit Gebäuden bebaut bzw. in befestigte Stellplatz- und Rangierflächen umgewandelt werden. Lediglich im Bereich der Lagerflächen am nordwestlichen Rand des Plangebiets könnte ein neuer größerer Gebäudekomplex entstehen.

Die vorhandenen Verkehrsgrünflächen entlang der L 656 und die Gehölzstreifen entlang der S-Bahnstrecke werden durch Erhaltungsfestsetzungen gesichert, so dass die Eingliederung des Gewerbegebiets gewährleistet ist. Für einen ca. 100 m langen Abschnitt entlang der S-Bahn wird eine Anpflanzungsfestsetzung zur Ergänzung der bestehenden Gehölzstreifen getroffen, die bei einer Neuordnung des Grundstücks greift.

Darüber hinaus werden in Bebauungsplan weitere Festsetzungen getroffen, damit sich die Gewerbeflächen in das Ortsbild einfügen. So sind Lagerplätze mit einem festen Sichtschutz sowie zusätzlicher Begrünung zu umgeben, so dass sie von außerhalb des Standortes nicht einsehbar sind. Im Bebauungsplan wird festgelegt, dass die Gebäudehöhen der neuen Gewerbebetriebe die bestehenden Gebäude nicht überschreiten dürfen. Durch die Beschränkung von Größe, Farbe und Anbringungsort von Werbeanlagen soll verhindert werden, dass das Stadtbild im Umfeld des Plangebiets durch überdimensionierte Werbeanlagen in allen Formen und Farben dominiert wird.

Auf den Gewerbegebietsflächen wird eine entsprechende Stellplatzbegrünung bei Neuanlage und Umgestaltung von Stellplätzen festgesetzt. Diese mindert die negative Wirkung großflächiger asphaltierter Flächen auf das Orts- und Landschaftsbild. Eine freistehende ortsbildprägende Linde im Nordosten des Plangebiets wird im Bereich der Verkehrsflächen mit einer Erhaltungsfestsetzung gesichert.

### 6.1.6 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine schutzwürdigen Kultur- und Sachgüter vorhanden, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

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 Kreisstadt Unna als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz). Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

### 6.1.7 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 2 UVPG sind alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen Schutzgütern sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen, soweit sie aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit durch Vorhabensauswirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung sind.

Auswirkungen auf Wechselwirkungen sind die durch ein Vorhaben verursachten Veränderungen eines Prozessgefüges. Prozesse sind in der Umwelt wirksam, indem sie z. B. bestimmte Zustände stabilisieren oder zu periodischen, episodischen oder sukzessiven Veränderungen führen.

Relevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen führen, sind nicht feststellbar.

## 6.2 Vergleich der voraussichtlichen Entwicklungen des Umweltzustands bei Durchführung und Unterbleiben der Planung

Unter Berücksichtigung der Rechtslage und der zum Planungszeitpunkt vorhandenen Nutzungen sind im Falle der Nichtrealisierung des vorliegenden Vorhabens langfristig folgende Nutzungssituationen denkbar:

Die vorhandenen Gewerbe- und Einzelhandelsgrundstücke einschließlich der Lagerflächen (z. B. Lagerfläche eines Bauunternehmens im Norden des Plangebietes, Kfz-Handel mit Werkstatt im Südwesten des Plangebietes) würden in ihrer heutigen Nutzung erhalten. Geringfügige Erweiterungen der bestehenden Gebäude und ggf. die Errichtung von großflächigem Einzelhandel wären planungsrechtlich zulässig.

## 6.3 Zusammenfassende Wertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Nach derzeitigem Verfahrensstand sind folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten:

- keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch: Die an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung entlang der Hansastrasse, Mühlenstraße und Hochstraße ist bereits heute durch gewerbliche Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes vorbelastet. Es wird davon ausgegangen, dass die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme eingehalten werden müssen. Die Bestandssicherung und die Entwicklungsmöglichkeiten für

die vorhandenen Betriebe werden durch die Festsetzungen somit nicht wesentlich beeinträchtigt. Zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes erfolgt eine Gliederung der Gewerbegebiete gemäß Abstandserlass NW.

Da die Bedeutung des Plangebiets für die Erholung gering bzw. nicht vorhanden ist, bestehen keine Auswirkungen des Vorhabens auf die Erholungs- und Freizeitfunktion innerhalb des Plangebiets.

- geringe Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere: Mit der Realisierung des Bebauungsplanes werden Gehölzbestände und Rasenflächen der Grünflächen in Gewerbegebieten in Anspruch genommen. Dabei handelt es sich überwiegend um Biototypen mit geringer Wertigkeit in einem durch hohe Versiegelung, intensive Nutzung und isolierte Lage bereits erheblich vorbelastetem Raum. Die Vernetzungsfunktionen der straßen- und bahnbegleitenden Gehölzbestände (Biotopkatasterfläche) werden erhalten und durch Neuanpflanzungen teilweise optimiert. Gesetzlich geschützte Flächen und Objekte (Schutzkategorien nach BNatSchG, Gebiete des Netzes Natura 2000) oder Gebiete des landesweiten Biotopverbundes sind durch das Vorhaben nicht betroffen.
- geringe Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser: Die Erhöhung des Versiegelungsgrades des Gebiets gemäß Bebauungsplan ist aufgrund der Vorbelastungen (hoher Anteil befestigter Flächen, vorhandene Auffüllungen) als geringe Beeinträchtigung des Boden- und Wasserhaushalts einzustufen. Aufgrund der Historie als ehemaliger Zechenstandort sowie weiterer altlastenrelevanter gewerblicher Nutzungen auf dem Gelände ist mit erhöhten Schadstoffgehalten zu rechnen. Im Vorfeld geplanter gewerblicher Baumaßnahmen, Nutzungsänderungen bzw. Eingriffen in den Boden sind daher Gefährdungsabschätzungsuntersuchungen bzw. Untergrunduntersuchungen durchzuführen, die im Vorfeld mit der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden, zustimmen sind. Aufgrund der überwiegend ungeklärten Altlastensituation ist von einer generellen Versickerung der Niederschlagswässer abzusehen. Das Oberflächenwasser der Gewerbegebiete wird über das vorhandene Kanalsystem abgeleitet.
- geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft / Klima: Durch die Versiegelung der Flächen und den Verlust von Gehölzbeständen gehen klimatische Ausgleichsflächen verloren. Entlang L 656 und der S-Bahnstrecke bleibt jedoch der größte Teil der straßenbegleitenden Gehölzbestände erhalten und wird durch Neuanpflanzungen ergänzt, so dass keine wesentliche Verschlechterung der lufthygienischen Verhältnisse zu erwarten ist.
- geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild: Mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 140 sind keine Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten, da im Plangebiet lediglich geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten bestehen. Die vorhandenen Verkehrsgrünflächen entlang der L 656 und die Gehölzstreifen entlang der S-Bahnstrecke werden durch Erhaltungsfestsetzungen gesichert, so dass die Eingliederung des Gewerbegebiets gewährleistet ist. Darüber hinaus werden in Bebauungsplan weitere Festsetzungen getroffen, damit sich die Gewerbeflächen in das Ortsbild einfügen. So sind Lagerplätze mit einem festen Sichtschutz sowie zusätzlicher Begrünung zu umgeben, so dass sie von außerhalb des Standortes nicht einsehbar sind. Durch die Beschränkung von Größe, Farbe und Anbringungsort von Werbeanlagen soll verhindert werden, dass das Stadtbild im Umfeld des Plangebiets durch überdimensionierte Werbeanlagen in allen Formen und Farben dominiert wird.
- keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter: Es sind keine schutzwürdigen Kultur- und Sachgüter vorhanden.

## **7 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR VERMINDERUNG VON UMWELTAUSWIRKUNGEN UND ZUR KOMPENSATION VON EINGRIFFEN**

Entsprechend der Ziele und Grundsätze der Eingriffsregelung sind die zu erwartenden Risiken und zu prognostizierenden Beeinträchtigungen bei der Entwicklung des Vorhabens soweit wie möglich zu minimieren. Der Vermeidung ist generell Vorrang vor dem Ausgleich einzuräumen.

Beeinträchtigende Umweltwirkungen sollen bereits in der Planungsphase durch ausreichende Berücksichtigung der Umweltbelange vermieden bzw. gering gehalten werden.

### **7.1 Flächenversiegelung / Regenwassermanagement**

Die Festsetzung der höchstzulässigen GRZ von 0,8 ermöglicht eine weitgehende Überbauung bzw. Versiegelung der Flächen. Eine Minimierung der Versiegelung ist aufgrund der angestrebten gewerblichen Nutzungen nicht möglich. Aufgrund der überwiegend ungeklärten Altlastensituation ist von einer generellen Versickerung der Niederschlagswässer abzusehen. Für die Befestigung der Stellplätze sind versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen nur möglich, wenn im Vorfeld in Abstimmung mit der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden durch eine entsprechende Gefährdungsabschätzungsuntersuchung die Unschädlichkeit und Versickerungsfähigkeit der vorhandenen Böden und Auffüllungen für eine Versickerung der Niederschlagswässer gegeben ist. Im anderen Fall sind die Befestigungen der Stellplätze in nicht versickerungsfähiger Ausführung mit entsprechender Entwässerung zu erstellen.

### **7.2 Bodenschutz**

Das gesamte Plangebiet ist im Altlastenkataster des Kreises Unna als Altstandort mit der Nr. 19/23 (Zeche Alter Hellweg) eingetragen. Auf dem Gelände ist aufgrund der Historie als ehemaliger Zechenstandort sowie weiterer altlastenrelevanter gewerblicher Nutzungen mit erhöhten Schadstoffgehalten zu rechnen. Im Bebauungsplan wird eine Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB als "Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" vorgenommen.

Im Vorfeld geplanter Baumaßnahmen, Nutzungsänderungen bzw. Eingriffen in den Boden sind Gefährdungsabschätzungsuntersuchungen bzw. Untergrunduntersuchungen durchzuführen. Diese sollten im Vorfeld mit der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden abgestimmt werden. Erst nach Vorlage der Ergebnisse der durchzuführenden Untergrunduntersuchungen kann die geplante Nutzung aus Sicht der Altlastenbearbeitung beurteilt werden.

Für die Erteilung einer Baugenehmigung ist eine positive Stellungnahme der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden Voraussetzung.

Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe/Bauschutt, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau (z.B. Errichtung von Trag- und Gründungsschichten, Geländemodellierungen, Kellerverfüllungen) ist gemäß § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vom Bauherrn bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, zu beantragen. Mit dem Einbau des Sekundärbaustoffes oder der Bodenmaterialien darf erst nach Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden.

### 7.3 Lärmschutz

Maßnahmen zur Lärminderung werden in Kap. 6.1.1 erläutert.

### 7.4 Artenschutz

Zur Minimierung bzw. Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen umzusetzen bzw. zu beachten:

Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorzunehmen. Die Brutzeit erstreckt sich vom 01.03 – 30.09. Punktuell können Gehölzfällungen oder Baufeldfreimachungen ggf. auch innerhalb dieses Zeitraumes erfolgen, sofern bei vorangehenden Untersuchungen ausgeschlossen werden kann, dass gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

Sofern bei zukünftig zu fällenden Höhlenbäumen der Verdacht auf Fledermausquartiere besteht, ist der Baum vor einer Fällung auf ggf. vorhandene Quartiere zu untersuchen. Im Falle des Nachweises von Quartieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Unna abzustimmen. Grundsätzlich sind Fledermäuse fachgerecht zu bergen und zu versorgen. Sofern Fledermausquartiere beseitigt werden, ist dieser Verlust gemäß den jeweils geltenden Anforderungen des LANUV oder gemäß den Vorgaben der Aufsichtsbehörde zu ersetzen.

Sofern bei zukünftig abzureißenden Gebäuden der Verdacht auf Fledermausquartiere oder Niststätten von Vögeln (z. B. Mauersegler) besteht, ist das Gebäude vor einem Abriss auf ggf. vorhandene Quartiere oder Niststätten zu untersuchen. Im Falle des Nachweises von Quartieren oder Niststätten ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Unna abzustimmen. Grundsätzlich sind Fledermäuse fachgerecht zu bergen und zu versorgen. Sofern Quartiere von Fledermäusen oder Niststätten von Vögeln beseitigt werden, ist dieser Verlust gemäß den jeweils geltenden Anforderungen des LANUV oder gemäß den Vorgaben der Aufsichtsbehörde zu ersetzen.

### 7.5 Orts- und Landschaftsbild

Im Laufe des Verfahrens wurden verschiedene Maßnahmen entwickelt und in den vorliegenden Bebauungsplan integriert, die dazu beitragen, dass sich das Vorhaben in das bestehende Umfeld einfügt. Im Bereich der Verkehrsgrünfläche entlang der Hansastrasse wird der Erhalt der Böschungsbepflanzung und deren Ergänzung festgesetzt (Festsetzung C). Im Nordosten des Plangebiets wird für eine im Bereich der Hansastrasse vorhandene alte Linde eine Erhaltungsfestsetzung getroffen. Am südwestlichen Rand des Plangebietes werden die vorhandenen Gehölzstreifen entlang der S-Bahnstrecke erhalten (Pflanzerhaltungsgebote A und B) sowie ergänzt (Pflanzgebot D bei Neuordnung des Grundstücks).

Auf den Gewerbegebietsflächen wird eine stärkere Stellplatzbegrünung bei Neuanlage und Umgestaltung von Stellplätzen festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.1.1)

Im Kronenbereich der als zu erhaltenden Bäume / Gehölzbestände sind bei einer Versiegelung / Befestigung von Flächen Maßnahmen zum Schutz des Wurzelbereichs zu treffen.

Bei der Baudurchführung sind in jeder Phase die geschützten Vegetationsbestände vor schädlichen Einflüssen zu bewahren (siehe DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

## **7.6 Maßnahmen des landschaftspflegerischen Ausgleichskonzeptes**

### **7.6.1 Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung**

Die Flächen des Plangebietes sind heute bereits weitgehend bebaut und versiegelt. Geringfügig ergeben sich noch Erweiterungsmöglichkeiten. Auch könnten größtenteils unbefestigte Lagerflächen am nordwestlichen Rand des Plangebiets noch mit einem größeren Gebäudekomplex bebaut werden.

Durch das geplante Vorhaben entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft; gemäß § 1 a Abs. 3 S. 6 BauGB ist ein Ausgleich jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der bisher rechtskräftige B-Plan Unna Nr. 16 vom 15.12.1969 setzt eine GRZ von 0,7 fest. I. V. m der BauNVO 1968 (hier waren nur die städtebaulich bedeutsamen Hauptanlagen und nicht die damit verbundenen Nebenanlagen, Stellplätze etc. auf die zulässige Grundfläche anzurechnen) wäre auf dieser Rechtsgrundlage ein größerer Eingriff zulässig als auf der Grundlage des neu aufzustellenden Bebauungsplans Unna Nr. 140 i.V. m. der BauNVO 2013, bei dem der Umfang der versiegelten Flächen auf 0,8 bzw. 80 % beschränkt ist.

Selbst wenn festgestellt werden sollte, dass der Bebauungsplan Unna Nr. 16 funktionslos geworden ist und ein Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt werden würde, wäre aufgrund der Prägung des Gebiets durch die vorhandene Bausubstanz eine umfangreichere Versiegelung zulässig.

Die durch den Bebauungsplan zulässigen Eingriffe haben somit keine erheblichen umweltrelevanten Folgen; auf eine Eingriffsbilanzierung wird verzichtet.

## 7.7 Grünordnerische Maßnahmen

Ziel der grünordnerischen Maßnahmen ist es, die Hansastrasse und die Gewerbegebiete in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden. Für die grünordnerischen Maßnahmen bestehen im Wesentlichen folgende Zielsetzungen:

- Erhalt vorhandener straßenbegleitender Gehölzbestände entlang der Hansastrasse,
- weitgehender Erhalt bzw. Ergänzung der Gehölzstreifen entlang der S-Bahnstrecke,
- Anpassung der Neuanpflanzungen an die vorhandenen Gehölzstrukturen.

Die im Folgenden textlich und in der Karte Planung im Anhang dargestellten grünordnerischen Maßnahmen werden in den Bebauungsplan integriert und festgesetzt.

Zur Begrünung sind im Einzelnen folgende Maßnahmen vorgesehen (Die Pflanzlisten 1 bis 5 sind dem Anhang zu entnehmen):

- Begrünung der Stellplätze

Bei der Neuanlage und Umgestaltung von Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen ist pro 5 Stellplätze ein standortgerechter, mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Bäume sind so anzuordnen, dass sich ein möglichst geschlossenes Baumdach ergibt. Pro Baum ist ein Pflanzbeet von mindestens 10 m<sup>2</sup> (netto) anzulegen, die offene Bodenfläche ist dauerhaft mit Bodendeckern zu begrünen. Pflanzenart und Pflanzqualität sind den Listen 1 bis 5 zu entnehmen.

Baumbeete mit geringerer Größe können unter folgenden Voraussetzungen angelegt werden: Die Pflanzbeete müssen als unversiegelte, wasser- und luftdurchlässige Baumscheibe mit einer Mindestgröße von 5 m<sup>2</sup> angelegt werden. Die Pflanzgrube muss eine Mindestdiefe von 1,50 m aufweisen. Mindestens 12 m<sup>3</sup> des Wurzelraums müssen mit Baums substrat Substrat entsprechend ZTV Vegtra Mü und FLL Empfehlung für Baumpflanzungen/Teil 2 (Bauweise 1 oder 2) verfüllt sein.

- Anlage bzw. Erhalt von Pflanzstreifen entlang der S-Bahnstrecke

Der mit dem mit dem Pflanzgebot D belegte Pflanzstreifen ist neu anzulegen und wie folgt gärtnerisch zu gestalten:

Anlage eines Gehölzstreifens aus Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern aus folgenden Gehölzarten: Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*); Hasel (*Corylus avellana*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gemeines Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hunds-Rose (*Rosa canina*).

Auf den mit dem Pflanzgebot A und B belegten Flächen im Bereich der Gewerbegebiete sind die vorhandenen Baumpflanzungen zu erhalten bzw. durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern (Listen 1 bis 3) zu ergänzen. Die offenen Bodenflächen sind dauerhaft mit bodendeckender Vegetation aus standortgerechten Stauden oder Gehölzen oder mit Einsaat von Gräsern und Kräutern zu begrünen. Pflanzenarten der Gehölze oder Stauden sind der Liste 4 zu entnehmen.

- Anlage bzw. Erhalt von Pflanzstreifen entlang der L 656

Auf den mit dem Pflanzgebot C belegten Flächen im Bereich der Verkehrsgrünflächen sind die vorhandenen Gehölzpflanzungen zu erhalten bzw. durch Pflanzung von Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern (Liste 2 und 3) zu ergänzen. Die offenen Bodenflächen sind dauerhaft mit bodendeckender Vegetation aus standortgerechten Stauden oder Gehölzen oder mit Einsaat von Gräsern und Kräutern zu begrünen. Pflanzenarten der Gehölze oder Stauden sind der Liste 4 zu entnehmen.

## **8 GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT BEI DER DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANS**

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Durch die Umweltüberwachung (Monitoring) sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen in der Folge der Durchführung der Bauleitpläne frühzeitig ermittelt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Dabei sind die nach Nr. 3 Buchstabe b der Anlage 1 zum BauGB genannten Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB zu nutzen.

Das Monitoring gemäß § 4c BauGB dient der Kontrolle der erheblichen, insbesondere unvorhergesehenen umweltrelevanten Auswirkungen und umfasst folgende Komponenten

- laufende Auswertung von Hinweisen der Bürger und Einleitung geeigneter Maßnahmen zur Abhilfe im Bedarfsfalle
- laufende Auswertung von Hinweisen der Fachbehörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB und Einleitung geeigneter Maßnahmen zur Abhilfe im Bedarfsfalle
- laufende Auswertung vorhandener und zukünftiger regelmäßiger städtischer Untersuchungen zu den Anforderungen des § 1 Abs. 6 BauGB (z. B. Handlungs- und Stadtentwicklungskonzepte, Masterpläne und ähnliches) und Einleitung geeigneter Maßnahmen zur Abhilfe im Bedarfsfalle.

Für den Bebauungsplan Nr. 140 der Kreisstadt Unna werden die im Folgenden beschriebenen Monitoringmaßnahmen vorgesehen:

1. Die Beschwerdedatenbanken der Unteren Immissionsschutzbehörde (Kreis Unna) und des LANUV sind für das Monitoring heranzuziehen, um insbesondere unerwartete Umweltauswirkungen zu ermitteln.
2. Der Kreis Unna als Immissionsschutzbehörde überprüft die Einhaltung der nach TA Lärm geltenden Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen Wohngebäuden des Bauunternehmens Wolf, das auf dem nördlich gelegenen Gelände entlang der Hansastrasse zeitweilig eine nach Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigte Brecheranlage (Genehmigung am 28.06.1994 vom StUA Lippstadt)betreibt.
3. Im Vorfeld geplanter Baumaßnahmen, Nutzungsänderungen bzw. Eingriffen in den Boden sind Gefährdungsabschätzungsuntersuchungen bzw. Untergrunduntersuchungen durchzuführen. Diese sollten im Vorfeld mit der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden abgestimmt werden. Erst nach Vorlage der Ergebnisse der durchzuführenden Untergrunduntersuchungen kann die geplante Nutzung aus Sicht der Altlastenbearbeitung beurteilt werden.
4. Die im Bebauungsplan festgesetzten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gemäß § 9 Abs. Nr. 25 a BauGB (Stellplatzbegrünung, Pflanzgebot D) sowie "Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gemäß § 9 Abs. Nr. 25 b BauGB (Pflanzerhaltungsgebote A, B, C und Einzelbaum) innerhalb des Plangebietes sind auf ihre Umsetzung und Entwicklung hin zu kontrollieren.

## 9 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE MIT HINWEISEN AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER UNTERLAGEN

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Unna Nr.140 „Südlich der Hansastrasse/Nördlich der S-Bahn“ soll eine Steuerung des Gebietes im Hinblick auf die gewerblichen Nutzungen und des Einzelhandels erfolgen.

Aufgrund der bestehenden kleinteiligen Nutzungsmischung im Plangebiet aus produzierendem Gewerbe, Dienstleistungen und Einzelhandel, die im Bebauungsplan in ihrem Bestand gesichert werden sowie hinreichende Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten erhalten sollen, bestehen keine Alternativen, die betrachtet wurden. Auf die Festsetzung von Baugrenzen und somit eine Gliederung des Plangebietes in bebaute und unbebaute Bereiche wird im Bebauungsplan verzichtet. Auch die bestehende Erschließung über die Hansastrasse wird beibehalten.

Die wesentlichen Ergebnisse des Umweltberichtes sind im Folgenden zusammengefasst:

Die Analyse der planerischen Vorgaben und Vorhaben hat ergeben, dass seitens der verbindlichen Planungsinstrumente weder die Zielvorgaben der Regionalplanung noch der Landschaftsplanung der Umsetzung des Vorhabens entgegenstehen.

Die Analyse der räumlichen Ausgangssituation hat gezeigt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes hinsichtlich der Schutzgüter überwiegend keine hohe Wertigkeit besitzt. Die natürlichen Bodenfunktionen sind durch Auffüllungen überprägt. Ein großer Teil der Fläche ist überbaut und versiegelt. Die bis zu 20 m breiten, aus überwiegend standortheimischen Bäumen und Sträuchern bestehenden Gehölzstreifen entlang der Hansastrasse und Bahnstrecke bilden die wertvollsten Elemente des Plangebiets mit Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz (Biotopkatasterfläche, Vernetzungsfunktion) sowie für das Ortsbild (Einbindung der Straße und Bahnstrecke sowie Abschirmung der gewerblichen Nutzung). Besonders prägend für das Ortsbild ist auch eine ältere freistehende Linde im Nordosten des Plangebietes.

Folgende Wirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter wurden ermittelt:

Die Realisierung des Vorhabens führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch. Die an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung entlang der Hansastrasse, Mühlenstraße und Hochstraße ist bereits heute durch gewerbliche Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes vorbelastet. Es wird davon ausgegangen, dass die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme eingehalten werden müssen. Die Bestandssicherung und die Entwicklungsmöglichkeiten für die vorhandenen Betriebe werden durch die Festsetzungen somit nicht wesentlich beeinträchtigt. Zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes erfolgt eine Gliederung der Gewerbegebiete gemäß Abstandserlass NW.

Da die Bedeutung des Plangebiets für die Erholung gering bzw. nicht vorhanden ist, bestehen keine Auswirkungen des Vorhabens auf die Erholungs- und Freizeitfunktion innerhalb des Plangebiets.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes ergeben sich geringe Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere. Mit der Realisierung des Bebauungsplanes werden Gehölzbestände und Rasenflächen der Grünflächen in Gewerbegebieten in Anspruch genommen. Dabei handelt es sich überwiegend um Biotoptypen mit geringer Wertigkeit in einem durch hohe Versiegelung, intensive Nutzung und isolierte Lage bereits erheblich vorbelastetem Raum. Die Vernetzungsfunktionen der straßen- und bahnbegleitenden Gehölzbestände (Biotopkatasterfläche) werden erhalten und durch Neuanpflanzungen teilweise optimiert. Gesetzlich geschützte Flächen und Objekte (Schutzkategorien nach BNatSchG, Gebiete des Netzes Natura 2000) oder Gebiete des landesweiten Biotopverbundes sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Die Erhöhung des Versiegelungsgrades des Gebiets gemäß Bebauungsplan ist aufgrund der Vorbelastungen (hoher Anteil befestigter Flächen, vorhandene Auffüllungen) als geringe Beeinträchtigung für die Schutzgüter Boden und Wasser einzustufen. Aufgrund der Historie als ehemaliger Zechenstandort sowie weiterer altlastenrelevanter gewerblicher Nutzungen auf dem Gelände ist mit erhöhten Schadstoffgehalten zu rechnen. Im Vorfeld geplanter gewerblicher Baumaßnahmen, Nutzungsänderungen bzw. Eingriffen in den Boden sind daher Gefährdungsabschätzungsuntersuchungen bzw. Untergrunduntersuchungen durchzuführen, die im Vorfeld mit der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden, abzustimmen sind. Aufgrund der überwiegend ungeklärten Altlastensituation ist von einer generellen Versickerung der Niederschlagswässer abzusehen. Das Oberflächenwasser der Gewerbegebiete wird über das vorhandene Kanalsystem abgeleitet.

Durch die Versiegelung der Flächen und den Verlust von Gehölzbeständen gehen klimatische Ausgleichsflächen verloren, wodurch sich geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft / Klima ergeben. Entlang L 656 und der S-Bahnstrecke bleibt jedoch der größte Teil der straßenbegleitenden Gehölzbestände erhalten und wird durch Neuanpflanzungen ergänzt, sodass keine wesentliche Verschlechterung der lufthygienischen Verhältnisse zu erwarten ist.

Die Realisierung des Vorhabens führt zu geringen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild. Mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 140 sind keine Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten, da im Plangebiet lediglich geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten bestehen. Die vorhandenen Verkehrsgrünflächen entlang der L 656 und die Gehölzstreifen entlang der S-Bahnstrecke werden durch Erhaltungsfestsetzungen gesichert, so dass die Eingliederung des Gewerbegebiets gewährleistet ist. Darüber hinaus werden in Bebauungsplan weitere Festsetzungen getroffen, damit sich die Gewerbeflächen in das Ortsbild einfügen. So sind Lagerplätze mit einem festen Sichtschutz sowie zusätzlicher Begrünung zu umgeben, so dass sie von außerhalb des Standortes nicht einsehbar sind. Durch die Beschränkung von Größe, Farbe und Anbringungsort von Werbeanlagen soll verhindert werden, dass das Stadtbild im Umfeld des Plangebiets durch überdimensionierte Werbeanlagen in allen Formen und Farben dominiert wird.

Im Plangebiet sind keine schutzwürdigen Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Entsprechend der Ziele und Grundsätze der Eingriffsregelung sind gemäß § 1a BauGB i. V. m. § 19 BNatSchG vorhabenbedingte Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu vermeiden bzw. im Falle unvermeidbarer Beeinträchtigungen zu vermindern oder auszugleichen.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen wurden getroffen:

Im Bereich der Verkehrsgrünfläche entlang der Hansastrasse wird der Erhalt der Böschungsbepflanzung und deren Ergänzung festgesetzt. Im Nordosten des Plangebiets wird für eine im Bereich der Hansastrasse vorhandene alte Linde eine Erhaltungsfestsetzung getroffen. Am südwestlichen Rand des Plangebietes werden die vorhandenen Gehölzstreifen entlang der S-Bahnstrecke erhalten sowie ergänzt. Auf den Gewerbegebietsflächen wird eine stärkere Stellplatzbegrünung bei Neuanlage und Umgestaltung von Stellplätzen festgesetzt.

#### Artenschutz

Zur Beurteilung der Frage, ob planungsrelevante Arten durch das Vorhaben betroffen sind, wurde eine Artenschutzprüfung durch die Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH im Auftrag der Kreisstadt Unna durchgeführt. Da der gesamte Planungsraum derzeit intensiv genutzt wird und entsprechende Vorbelastungen in Form von Bebauung, Störungen und Versiegelungen aufweist, sind sowohl störsensitive Vogelarten als auch planungsrelevante Vogelarten mit besonderen Raumansprüchen hier keinesfalls zu erwarten. Bei den Arten, die potentiell Lebensstätten innerhalb des Plangebietes haben könnten, ergab die Art-für-Art-Betrachtung, dass projektbedingte Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG unter Beachtung der dargestellten Vermeidungsmaßnahmen (siehe unten) ausgeschlossen werden. In Bezug auf die Artengruppe der Säugetiere könnten ggf. Gebäude bewohnende Fledermausarten innerhalb

des Untersuchungsraumes vorkommen. Grundsätzlich wird das projektbedingte Konfliktpotential in Bezug auf die Fledermäuse als gering eingestuft.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorzunehmen. Die Brutzeit erstreckt sich vom 01.03 – 30.09. Punktuell können Gehölzfällungen oder Baufeldfreimachungen ggf. auch innerhalb dieses Zeitraumes erfolgen, sofern bei vorangehenden Untersuchungen ausgeschlossen werden kann, dass gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

Sofern bei zukünftig zu fällenden Höhlenbäumen der Verdacht auf Fledermausquartiere besteht, ist der Baum vor einer Fällung auf ggf. vorhandene Quartiere zu untersuchen. Bei zukünftig abzureißenden Gebäuden mit Verdacht auf Fledermausquartiere oder Niststätten von Vögeln (z. B. Mauersegler) ist das Gebäude vor einem Abriss auf ggf. vorhandene Quartiere oder Niststätten ebenfalls zu untersuchen. Im Falle des Nachweises von Quartieren oder Niststätten ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Unna abzustimmen. Grundsätzlich sind Fledermäuse fachgerecht zu bergen und zu versorgen. Sofern Quartiere von Fledermäusen oder Niststätten von Vögeln beseitigt werden, ist dieser Verlust gemäß den jeweils geltenden Anforderungen des LANUV oder gemäß den Vorgaben der Aufsichtsbehörde zu ersetzen.

### Eingriffsregelung

Die Flächen des Plangebietes sind heute bereits weitgehend bebaut und versiegelt. Geringfügig ergeben sich noch Erweiterungsmöglichkeiten. Auch könnten größtenteils unbefestigte Lagerflächen am nordwestlichen Rand des Plangebiets noch mit einem größeren Gebäudekomplex bebaut werden.

Durch das geplante Vorhaben entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft; gemäß § 1 a Abs. 3 S. 6 BauGB ist ein Ausgleich jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der bisher rechtskräftige B-Plan Unna Nr. 16 vom 15.12.1969 setzt eine GRZ von 0,7 fest. I. V. m der BauNVO 1968 (hier waren nur die städtebaulich bedeutsamen Hauptanlagen und nicht die damit verbundenen Nebenanlagen, Stellplätze etc. auf die zulässige Grundfläche anzurechnen) wäre auf dieser Rechtsgrundlage ein größerer Eingriff zulässig als auf der Grundlage des neu aufzustellenden Bebauungsplans Unna Nr. 140 i.V. m. der BauNVO 2013, bei dem der Umfang der versiegelten Flächen auf 0,8 bzw. 80 % beschränkt ist. Die durch den Bebauungsplan zulässigen Eingriffe haben somit keine erheblichen umweltrelevanten Folgen; auf eine Eingriffsbilanzierung wird verzichtet.

Als Monitoring-Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt werden im Umweltbericht zum einen die Einhaltung der nach TA Lärm geltenden Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen Wohngebäuden des Bauunternehmens Wolf in Hinblick auf eine nach Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigte Brecheranlage sowie zum anderen Gefährdungsabschätzungsuntersuchungen bzw. Untergrunduntersuchungen bei Eingriffen in den Boden gefordert.

Desweiteren sind die im Bebauungsplan festgesetzten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" (Stellplatzbegrünung) sowie "Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" (Pflanz-erhaltungsgebote) auf ihre Umsetzung und Entwicklung hin zu kontrollieren.

## 10 LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

Bezirksregierung Arnsberg (2004): Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil, Stand der zeichnerischen Darstellung: Juli 2004.

Bundesamt für Naturschutz (BFN) (2010): Karte der Potentiellen Natürlichen Vegetation Deutschlands, Bonn - Bad Godesberg.

Geologisches Landesamt NRW (1984): Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen i. M. 1:50.000 Blatt 4512 Unna; Krefeld.

Geologischer Dienst NRW (2005): Auskunftssystem BK50 - Karte der schutzwürdigen Böden; Krefeld.

Fachinformationssystem ELWAS (2015): Wasserschutzgebiete, Gewässersystem (Abfrage am 12.01.2015).

Klima- und Lufthygienegutachten (1993), Stadtgebiet Unna, Umweltbericht 9; Kreis Unna.

Kommunalverband Ruhrgebiet (1992): Synthetische Klimafunktionskarte Ruhrgebiet, Essen.

Kreis Unna (2003): Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung; Unna.

Kreis Unna (2008): Landschaftsplan Nr. 8 Raum Unna.

Kreisstadt Unna (2010): Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Kreisstadt Unna vom 12.07.2010.

Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten des Landes NRW (LÖBF): Stadtökologischer Fachbeitrag Unna, März 2006, Recklinghausen.

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (LANUV): Landschaftsinformationssammlung NRW - Biotopkataster, Biotopverbundflächen, FFH-Gebiete, Geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete (Abfrage am 09.01.2015); Recklinghausen.

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (LANUV): Infosystem streng geschützte Arten (Abfrage am 09.01.2015); Recklinghausen.

Landesumweltamt NRW (2015): Karten Screening der Geräuschbelastung in NRW; TEMES-Station in Königsborn, ständige Messungen (Luftschadstoffe und PM<sub>2,5</sub> Partikel) (Abfrage am 15.01.2015).

Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH (2014): Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan 140 „Südlich der Hansastrasse/ Nördlich der S-Bahn“ in Unna, im Auftrag der Stadt Unna, Bericht: 09.09.2014, Münster.

Naturräumliche Gliederung Deutschlands (1960), Die naturräumliche Einheiten auf Blatt 97 Münster, Institut für Landeskunde.

Stadt Unna (2004): Flächennutzungsplan der Stadt Unna.

TIM-online (2015): Luftbildkarte, Freizeitinformationen, Radverkehrsnetz NRW (Abfrage am 12.01.2015).

Umweltdaten vor Ort (23015): Umgebungslärm in NRW (Abfrage am 12.01.2015).

## **Anhang**

## Pflanzenliste

(als Empfehlung zu den Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

### Liste Nr. 1: Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Quercus petraea	- Trauben-Eiche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	- Winter-Linde

Qualität für Pflanzung am Rand der Stellplatzanlagen: Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm

Qualität für Pflanzung in Gehölzstreifen: Hochstamm oder Solitär 3 x v., Stammumfang 12 - 14 cm oder verpflanzte Heister, Höhe 150 – 200 cm

### Liste Nr. 2: Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Betula pendula	- Sand-Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Prunus padus	- Gewöhl. Traubenkirsche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche

Qualität für Pflanzung am Rand der Stellplatzanlagen: Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm

Qualität für Pflanzung in Gehölzstreifen: Hochstamm oder Solitär 3 x v., Stammumfang 12 - 14 cm oder verpflanzte Heister, Höhe 125 - 150 cm bzw. 150 – 200 cm

### Liste Nr. 3: Heimische Sträucher

Corylus avellana	- Haselnuss
Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weiß-Dorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	- Schlehdorn
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Ribes rubrum	- Rote Johannisbeere
Rosa canina	- Hunds-Rose
Rubus fruticosus	- Echte Brombeere
Rubus idaeus	- Himbeere
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	- Trauben-Holunder
Salix aurita	- Ohrweide
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

Qualität: verpflanzte Sträucher, ohne Ballen, je nach Gehölzart 3 - 6 Triebe, Höhe 60 – 100 bzw. 100 – 150

**Liste Nr. 4: Bodendeckende Gehölze und Stauden**

<b>Gehölze</b>		<b>St./m<sup>2</sup></b>
Berberis 'Verrucandi'	- Immergrüne Berberitze	4
Cornus stolonifera 'Kelsey'	- Niedriger Hartriegel	4
Euonymus fortunei in Sorten	- Kriechspindel	4-10 (je nach Sorte)
Hedera helix	- Efeu	6
Lonicera pileata u.L. nitida	- Niedrige Heckenkirsche	4
Pachysandra terminalis	- Ysander	9
Potentilla fruticosa in Sorten	- Fünffingerstrauch	4-5
Rosa rugosa	- Kartoffel-Rose	1
Bodendeckende Rosen in Sorten	- Bodendeckende Rosen	3-4
Rosa rugotida	- Böschung-Rose	3-4
Stephanandra incisa 'Crispa'	- Zwergkranzspiere	5
Symphoricarpos x chenaultii	- Korallenbeere	2
Vinca minor	- Kleinblättriges Immergrün	9

**Stauden**

Ajuga reptans	- Günsel	10-15
Alchemilla mollis	- Frauenmantel	5-7
Carex morrowii 'Variegata'	- Bunte Japan-Segge	9-12
Deschampsia cespitosa	- Rasen-Schmiele	3-4
Epimedium in Sorten	- Elfenblume	8-12
Geranium in Sorten (starkwüchsig)	- Storchschnabel	5-9
Lamium maculatum	- Goldnessel	5-9
Hypericum calycinum	- Johanniskraut	6-9
Luzula pilosa	- Gefleckte Taubnessel	8-10
Luzula sylvatica	- Frühlings-Hainsimse	9-15
Pulmonaria in Sorten	- Waldhainsimse	5-9
Pulmonaria in Sorten	- Lungenkraut	9-12
Vinca minor	- Kleinblättriges Immergrün	9

**Liste Nr. 5: Bäume für die Stellplatzbegrünung**

Acer campestre 'Elsrijk'	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	- Säulen-Hainbuche
Crataegus lavalleyi 'Carrierei'	- Apfeldorn
Ginkgo biloba	- Ginkgobaum, Fächerbaum
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	- Dornenlose Gleditschie
Liquidambar styraciflua 'Moraine'	- Amberbaum
Sorbus aria 'Magnifica'	- Mehlbeere

Qualität für Pflanzung auf oder am Rand der Stellplatzanlagen: Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm



### Bestand Biotoptypen

(Codes nach Kreis Unna, Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung, 2003)

#### Versiegelte und teilversiegelte Flächen

- 1:1** Versiegelte Fläche - gewerblich genutzte Gebäude
- 1.1** Versiegelte Fläche - wohnbaulich genutzte Gebäude
- 1.1** Versiegelte Fläche (Straßen, Lagerfläche aus Asphalt etc.)
- 1.2** Schotter-, Kies-, Sandflächen
- ⚡** Flächen der Ver- und Entsorgung

#### Begleitvegetation

- 2.2** Straßenbegleitgrün (Rasen, Bodendecker)

#### Grünflächen

- 4.1** Zier- und Nutzgarten (strukturarm)
- 4.2** Zier- und Nutzgarten (struktureich)
- 4.3** Grünflächen in GI und GE (wenig/kein Gehölzbestand)
- 4.3+** Grünflächen in GI und GE (mit Gehölzbestand)

#### Gehölze

- 8.3** Gehölzstreifen mit überw. standortheimischen Gehölzen
- Einzelbaum
- Einzelbaum (erhaltenswert)

**⬡** Geltungsbereich B-Plan Nr. 140

Umweltbericht zum Bebauungsplan Unna Nr. 140  
 „Südlich der Hansastraße/Nördlich der S-Bahn“  
 - Bestand Biotoptypen -

<b>grünplan</b> büro für landschaftsplanung Westf. 1, 44139 Unna, Tel. 02302 201-10, Fax 02302 201-10 E-Mail: info@gruenplan.de, www.gruenplan.de	Maßstab: 1:1.000 (DIN A3)
	Bearb.: Ellen Steppan
	Stand: 14.10.2014

# **Zusammenfassende Erklärung**

**gem. § 10 Abs. 4 BauGB**

**zum**

**Bebauungsplan Unna Nr. 140**

**„Südlich der Hansastrasse / Nördlich der S-Bahn“**

Kreisstadt Unna

Stand: Mai 2016

## 1. Planungsziele

Der seit dem 15.12.1969 geltende Bebauungsplan Unna Nr. 16 „Hansastrasse“ setzt die Flächen südlich der Hansastrasse im Abschnitt westlich der ehemals geplanten Trasse der Westtangente (Gebäude Hansastrasse 74-78f) überwiegend als Industriegebiet (GI), in untergeordneten Bereichen auch als Gewerbegebiet (GE), (Festsetzungsplan siehe Vorlage 895/14) fest. Daneben weist der Plan eine öffentliche Verkehrsfläche für die inzwischen überholten Planungen zur Trassenführung der Westtangente sowie für die innere Erschließung des Industriegebietes aus.

Die tatsächliche bauliche Nutzung weicht hiervon in wesentlichen Punkten ab. Es hat sich ein Nutzungsmix aus Gewerbebetrieben, Einzelhandel und vereinzelt auch Wohnen entwickelt. In den als Industriegebiet festgesetzten Bereichen haben sich überwiegend Betriebe angesiedelt, die nicht dem Typus eines Industriegebietes entsprechen. Darüber hinaus entsprechen die im Bebauungsplan formulierten planerischen Ziele zum Bau der Westtangente nicht mehr dem heutigen Stand der Trassierungsplanung; entscheidende Abschnitte der Westtangente sind zwischenzeitlich an anderer Stelle im Stadtgebiet realisiert worden. Die festgesetzte Trasse ist im südlichen Abschnitt bereits überbaut worden.

Insgesamt führt die beschriebene Situation dazu, dass der vorhandene Bebauungsplan Unna Nr. 16 seine Steuerungsfunktion verloren hat. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat daher in seiner Sitzung am 02.04.2014, die Aufstellung des Bebauungsplans UN 140. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt am 16.04.2014 bekanntgemacht.

In dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans UN 140 liegt der Bauantrag der Firma Lidl vom 06.06.13 (Eingang 03.07.2013) vor. Die Verkaufsflächen des Markts an der Hansastrasse 74a sollen von 799 m<sup>2</sup> auf 1.025 m<sup>2</sup> erweitert werden; die zusätzlichen Verkaufsflächen sollen in bereits vorhandenen und als Lager genehmigten Gebäudeteilen untergebracht werden.

Diese Planung von großflächigem Einzelhandel entspricht nicht den Zielsetzungen des Bebauungsplans. Vor dem Hintergrund der im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Unna (2008) dargelegten Zielsetzungen ist eine Entwicklung der o.g. Flächen für großflächigen Einzelhandel auszuschließen. Der Standort des Lidl-Marktes an der Hansastrasse befindet sich eingebettet in ein Gewerbegebiet und somit nicht in einer wohngebietsintegrierten Lage. Im Süden und Westen grenzt der Markt großflächig an gewerbliche Nutzungen, die S-Bahn-Trasse bildet hier eine zusätzliche Barriere. Auch im Norden und Südosten grenzen gewerbliche Nutzungen (u.a. ein Baumarkt) an den Standort. Lediglich für Bewohner des Wohngebietes Krautstraße / Rademachers Weg und entlang der Hansastrasse und Mühlenstraße ist der Markt fußläufig erreichbar. Einen Hauptteil der Kundschaft wird daher aus Massen und dem Südteil Königsborns kommen. Im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept wird für den Lidl-Standort an der Hansastrasse ein mangelnder Wohn- und Zentrenbezug attestiert (S. 28+29).

Neben der Einzelhandelsproblematik stellt sich die Frage, in welche Richtung sich die gewerblichen Nutzungen weiterentwickeln sollen. Der rechtskräftige B-Plan UN Nr. 16 „Hansastrasse“ weist den größten Teil der Flächen im Plangebiet als Industriegebiet (GI) aus. Die hier ange-

siedelten Betriebe sind aber Gewerbetriebe, die nicht auf die Ansiedlung in einem GI angewiesen sind. Die Flächen im Plangebiet werden daher vollständig als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt. Die Belange des Immissionsschutzes werden über eine Gliederung des Gewerbegebiets nach Abstandsliste NRW gesichert.

Durch die Festsetzung als Gewerbegebiet ist zugleich aufgrund der dann zugrundeliegenden Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen. Gemäß dem Einzelhandelskonzept werden darüber hinaus zentrenrelevante Sortimente im Grundsatz ausgeschlossen. Mit Blick auf den vorhandenen Bestand wird „kleinflächiger“ Einzelhandel für die Grundversorgung mit Lebensmitteln jedoch zugelassen

Um sowohl die Entwicklung der gewerblichen Nutzungen wie auch des Einzelhandels planungsrechtlich steuern zu können, wird ein „einfacher“ Bebauungsplan gem. § 30 (3) BauGB aufgestellt, der lediglich die Art der baulichen Nutzung regelt. Die Zulässigkeit eines Vorhabens richtet sich im Übrigen (z. B. hinsichtlich der Bauweise und der überbaubaren Flächen) weiterhin nach § 34 BauGB, d.h. das Vorhaben muss sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans Unna Nr. 40 tritt der Bebauungsplan Unna Nr. 16 „Hansastrasse“ in dem entsprechenden Teilbereich außer Kraft.

## 2. Verfahren

### 2.1 Aufstellung und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der TÖB

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat in seiner Sitzung am 02.04.2014 den Beschluss gefasst, für den Bereich zwischen der Hansastrasse und der S-Bahn-Strecke Unna Bahnhof - Unna Königsborn (Grundstücke Hansastrasse 74-78) einen einfachen Bebauungsplan mit der Bezeichnung Unna Nr. 140 „Südlich der Hansastrasse / Nördlich des S-Bahn“, im Sinne des § 30 (3) BauGB aufzustellen.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gem. § 3 (1) BauGB wurde in Form eines Planaushangs in der Zeit vom 24.11. – 23.12.2014 durchgeführt. Stellungnahmen wurden von zwei im Gebiet ansässigen Unternehmen vorgebracht.

- Das Bauunternehmen Karl Wolf GmbH & Co. macht darauf aufmerksam, dass es im Bereich des GEE 3 ein Lager für Bodenaushub und Baumaterialien sowie zeitweilig eine Brecheranlage betreibt und hierfür seit dem 28.06.1994 eine Genehmigung für nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen besitzt. Das vorhandene Unternehmen mit einem höheren Störgrad müsse auch zukünftig zulässig sein, da bei einer restriktiven Beschränkung bzw. Begrenzung der zulässigen Betriebe auf nicht wesentlich störende Nutzungen das Unternehmen in seiner Existenz bedroht sei.  
Im Bebauungsplanentwurf wird dies im Rahmen eines erweiterten Bestandsschutzes über eine sogenannte „Fremdkörperfestsetzung“ berücksichtigt (vgl. textliche Festsetzung Nr.1.1.2).
- Die Firma Lidl, vertreten durch die Rechtsanwaltskanzlei Lenz & Johlen, wendet sich gegen die beabsichtigten Ausschluss von großflächigem Einzelhandel. Im Planverfahren sei

zu berücksichtigen, dass der Markt bereits heute unter Berücksichtigung des Backshops eine Gesamtverkaufsfläche von 833 m<sup>2</sup> aufweise und damit großflächig sei. Desweiteren wird angeregt, den vorgesehenen Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz so zu fassen, dass auch bei Abgängigkeit eines Marktes etwa durch Brandschaden eine Wiedererrichtung nicht möglich wäre. Auch schlägt die Kanzlei vor, die Frage der möglichen Erweiterung des Betriebes unter Begleitung gutachterlichen Sachverständigen noch einmal neu bewerten.

Die Anregungen werden im Bebauungsplanentwurf teilweise berücksichtigt, großflächiger Einzelhandel bleibt jedoch ausgeschlossen.

Die im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange** abgegebenen Stellungnahmen sind in folgender Weise in den Entwurf des Bebauungsplans eingeflossen:

- Aufgrund der Anregungen der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6, Bergbau und Energie in NRW wird das gesamte Plangebiet mit einer Kennzeichnung nach § 9 (5) Nr. 2 BauGB „Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind“ versehen. Entsprechende Ausführung finden sich in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie unter Punkt 4.5 der Begründung. Zugleich werden die von der RAG Aktiengesellschaft bzw. der Littelfuse GmbH angegebenen Schachtschutzbereiche nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.
- Der Einzelhandelsverband Westfalen-Münsterland begrüßt es, dass durch den Bebauungsplan eine Steuerung des Einzelhandels erreicht und insbesondere die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels ausgeschlossen sowie die Ansiedlung zentrenrelevanten Einzelhandels für unzulässig erklärt wird.
- Der Kreis Unna macht darauf aufmerksam, dass das Bauunternehmen Karl Wolf GmbH & Co. im Bereich des GEe 3 ein Lager für Bodenaushub und Baumaterialien sowie zeitweilig eine Brecheranlage betreibt und hierfür seit dem 28.06.1994 Genehmigung für nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen besitzt. Dies wird im Rahmen im Rahmen eines erweiterten Bestandsschutzes über sogenannte „Fremdkörperfestsetzungen“ geregelt.

Von den übrigen Betrieben gehen keine wesentlich störenden Emissionen für benachbarte Wohnbebauung aus.

- Die Anregung des Kreises Unna, aufgrund der überwiegend ungeklärten Altlastensituation das Plangebiet insgesamt als Altlastenverdachtsfläche zu kennzeichnen und von einer generellen Versickerung der Niederschlagswässer abzusehen, wird in die Planung übernommen.
- Die übrigen Stellungnahmen beschränken sich auf Hinweise zu den Themen Bodeneingriffe, Klima, Lichteinwirkungen auf die Hansastrasse sowie Flugverkehr. Dies sind als Hinweise in den Planentwurf aufgenommen worden bzw. sind in die Begründung aufgenommen worden.

## **2.2 Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat in seiner Sitzung am 15.04.2015 den Beschluss gefasst, den Entwurf des Bebauungsplans Unna Nr. 140 „Südlich der Hansastrasse / Nördlich der S-Bahn“ mit der dazugehörigen Begründung einschließlich des Umweltberichts gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung zu beteiligen (Vorlage 0291/15).

Eine Überprüfung des Bebauungsplanentwurfs durch die Rechtsanwaltskanzlei Baumeister, ergab, dass einige der Festsetzungen eine mangelnde Bestimmtheit aufwiesen bzw. juristisch angreifbar wären. Der Festsetzungskatalog wurde daher eingehend überarbeitet, inhaltlich ergaben sich jedoch mit Ausnahme des Verzichts auf Ausgleichsmaßnahmen keine wesentlichen Änderungen. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung hat in seiner Sitzung am 30.09.2015, den Auslegungsbeschluss erneut gefasst (Vorlage 0405/15). Die Offenlegung des überarbeiteten Bebauungsplanentwurfs erfolgte in der Zeit vom 22.10.-26.11.2015; zeitgleich wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt.

### **Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

Die Rechtsanwaltskanzlei Lenz und Johlen, Rechtsanwälte Partnerschaft mbB als Rechtsvertreter für die RMS Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG als Eigentümerin des Grundstücks sowie die Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG, als Betreiberin des auf dem Grundstück vorhandenen Lidl Lebensmitteldiscountmarktes, hat im Rahmen der Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs eine Stellungnahmen abgegeben, in der sie sich erneut gegen die vorgesehene Beschränkung der Verkaufsflächen wendet. (siehe Anlage 1).

Über ein eigens für den Standort an der Hansastrasse erstelltes Einzelhandelsgutachten des Büros Stadt + Handel soll der Nachweis erbracht werden, dass der Standort entgegen den Aussagen des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes einen ausreichenden Wohngebietsbezug aufweist und auch mit der angestrebten Erweiterung keine schädlichen Auswirkungen auf die umliegenden zentralen Versorgungsbereiche hat.

Auch wird angeführt, dass der Lidl-Markt und der Backshop, folge man der Rechtsauffassung eines Urteils des OVG Münster, einen einzigen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit rund 833 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche darstelle. Durch die Beschränkung der Verkaufsflächen auf 800 m<sup>2</sup> (Grenze zu Großflächigkeit) sei der Backshop in seinem Bestand nicht mehr gesichert.

Aufgrund des Einwands ist die im Bebauungsplan für den Lidl-Markt vorgesehene sogenannte bestandswahrende Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO (textliche Festsetzung Nr. 1.1.3 b) noch einmal geändert worden. Diese wurde der Zusammenschau des Lidl-Marktes und des Backshops angepasst und lautet nunmehr wie folgt:

*„Die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung des auf dem Grundstück Gemarkung Unna, Flur 2, Flurstück 439, 755, 1256 und 1258 vorhandenen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes nebst Backshop ist gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu er-*

*warten sind und die Verkaufsfläche des eigentlichen Lebensmittelmarktes 800 m<sup>2</sup> und in der Gesamtschau mit dem Backshop 834 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.“*

Durch diese Formulierung der Festsetzung wird im Sinne der Stellungnahme der tatsächlich vorhandene Bestand berücksichtigt.

Dem weitergehenden Formulierungsvorschlag des Einwenders wird hingegen nicht gefolgt. Eine Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes auf einer Verkaufsfläche von maximal 1025 m<sup>2</sup> ginge erheblich über den vorhandenen Bestand hinaus und ist städtebaulich an diesem Standort gerade nicht erwünscht. Mit der Bauleitplanung wird das Ziel verfolgt, die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Unna zu erhalten und in ihrer Versorgungsfunktion zu stärken. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Nahversorgungsfunktion sollen auf die zentralen Versorgungsbereiche konzentriert werden. Mit der angestrebten Erweiterung des Lidl-Marktes wäre zugleich eine Attraktivitätssteigerung verbunden, die mit einer Kaufkraftbindung einhergeht, die sich letztlich zu Lasten der zentralen Lagen auswirkt. Die detaillierte Abwägung ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Die Während der Offenlegung von den **Behörden und Trägern öffentlicher Belange** abgegebenen Stellungnahmen sind wie folgt geprüft worden (siehe Anlage 1):

- Aufgrund der Stellungnahmen der Deutschen Bahn AG Es wird der Hinweis Nr. 8 zu den von der südlich angrenzenden S-Bahn-Trasse ausgehenden Immissionswirkungen und zu zu vermeidenden Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebs in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Der Anregung des Kreises Unna, die „Altlastensignatur“ (Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) auf den Bereich des Gehölzstreifens südlich angrenzend an die Hansastrasse zu erweitern, wird gefolgt.
- Die Anregung des Landesbetriebs Straßenbau, die Leistungsfähigkeit der Anbindung der inneren Erschließung an die Hansastrasse zu untersuchen, wird nicht gefolgt, da der Bebauungsplan überwiegend de Bestandssicherung dient und bauliche Erweiterungen nur in sehr geringem Umfang möglich sind.
- Die übrigen Stellungnahmen beschränken sich auf Hinweise zu den Themen Flugverkehr, Katasterdarstellung und Kampfmittel, hier werden die entsprechenden Hinweise im Bebauungsplan teilweise ergänzt.

### **2.3 Änderungen des Bebauungsplanentwurfs nach der Offenlegung, Einholung der Stellungnahmen der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 4 a (3) S. 4 BauGB**

Aufgrund der Prüfung der o.g. Stellungnahmen wird der Bebauungsplan in folgenden geändert:

- Die Prüfung der Stellungnahme der Firma Lidl führte, wie oben ausgeführt, zu dem Ergebnis, dass die textliche Festsetzung Nr. 1.1.3 b des Bebauungsplanentwurfs geändert werden soll. Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, war eine

erneute Offenlegung nicht erforderlich, es wurde vielmehr die Stellungnahmen der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 4 a (3) S. 4 BauGB zu der beabsichtigten Änderung eingeholt, die sich in diesem Fall auf den Grundstückseigentümer bzw. den Betreiber des Lidl-Marktes beschränkte.

Die Stellungnahme wiederholt im Wesentlichen bereist vorgebrachte Positionen; darüber hinaus stellt sie die Rechtmäßigkeit der bestandsschutzsichernden Festsetzung in Frage. Den Anregungen wird nicht gefolgt; die detaillierte Abwägung ist der Anlage 2 zu entnehmen.

- Die vom Kreis Unna angeregte Erweiterung des Bereichs, der mit einer „Altlastensignatur“ gekennzeichnet ist, betrifft lediglich Flächen, die als Straßenbegleitgrün dienen und die sich im Besitz der Kreisstadt Unna befindet. Hier ist daher keine Beteiligung der Öffentlichkeit zu der beabsichtigten Änderung erforderlich.

Die Prüfung der übrigen Anregungen führt lediglich zu einer redaktionellen Überarbeitung der im Bebauungsplan enthaltenen Hinweise und zu einer Ergänzung der Begründung. Zu diesen Änderungen wurden keine Beteiligungsverfahren durchgeführt.

- Der Hinweis Nr. 5 zum Thema Benachrichtigungspflicht bei Verdacht auf Kampfmittel wird konkretisiert.
- Es wird der Hinweis Nr. 8 zu von der S-Bahn-Trasse ausgehenden Immissionswirkungen und zu zu vermeidenden Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebs in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Bebauungsplan Unna Nr. 140 „Südlich der Hansastrasse / Nördlich der S-Bahn“ soll in der Fassung des Entwurfs mit den oben genannten Änderungen als Satzung beschlossen werden.

### **3. Umweltbelange**

Nach § 2 (4) BauGB besteht die Pflicht, bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt und in einem Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, beschrieben und bewertet werden.

Die Analyse der räumlichen Ausgangssituation hat gezeigt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes hinsichtlich der Schutzgüter überwiegend keine hohe Wertigkeit besitzt. Die natürlichen Bodenfunktionen sind durch Auffüllungen überprägt. Ein großer Teil der Fläche ist überbaut und versiegelt.

Die Gehölzstreifen entlang der Hansastrasse und Bahnstrecke bilden die wertvollsten Elemente des Plangebiets mit Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz (Vernetzung) sowie für das Ortsbild. Sie werden über die Festsetzung von Pflanzehaltungsgeboten und Neupflanzungsgeboten gesichert und ergänzt.

Hinsichtlich der Lärmbelastung für an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung wird davon ausgegangen, dass die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tagsüber und

45 dB(A) nachts im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme eingehalten werden müssen. Zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes erfolgt eine Gliederung der Gewerbegebiete gemäß Abstandserlass NRW.

Hinsichtlich der Wirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, die sich bei Realisierung des Bebauungsplans ergeben und der Vermeidungsmaßnahmen wird auf die allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse unter Punkt 9 des Umweltberichts (Anlage 4) verwiesen.

Im Rahmen der Artenschutzprüfung ergab die Art-für-Art-Betrachtung, dass projektbedingte Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG unter Beachtung der dargestellten Vermeidungsmaßnahmen (siehe unten) ausgeschlossen werden können. In Bezug auf die Artengruppe der Säugetiere könnten ggf. Gebäude bewohnende Fledermausarten innerhalb des Untersuchungsraumes vorkommen. Grundsätzlich wird das projektbedingte Konfliktpotential in Bezug auf die Fledermäuse als gering eingestuft.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte wurden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen, dass Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorzunehmen sind.

Die Flächen des Plangebietes sind heute bereits weitgehend bebaut und versiegelt. Geringfügig ergeben sich noch Erweiterungsmöglichkeiten. Auch könnten größtenteils unbefestigte Lagerflächen am nordwestlichen Rand des Plangebiets noch mit einem größeren Gebäudekomplex bebaut werden. Durch das geplante Vorhaben entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft; gemäß § 1 a Abs. 3 S. 6 BauGB ist ein Ausgleich jedoch nicht erforderlich, da Eingriffe in vergleichbarer Größenordnung bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Als Monitoring-Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt werden im Umweltbericht die Überprüfung der Einhaltung der nach TA Lärm geltenden Immissionsrichtwerte, die Durchführung von Gefährdungsabschätzungsuntersuchungen bzw. Untergrunduntersuchungen bei Eingriffen in den Boden sowie die Kontrolle der festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen gefordert.