

GfE 2	
0,6	(2,4)

GfE 1	
0,6	(1,8)

Zeichenerklärung nach PlanZV

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauVO)**
 - GfE eingeschränktes Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 1-11 BauVO)**
 - 0,6 Grundflächenzahl
 - 1,8 Geschossflächenzahl
 - TH maximal zulässige Traufhöhe
 - FH maximal zulässige Firsthöhe
 - GH maximal zulässige Gebäudehöhe
 - siehe textl. Festsetzungen Nr. 2.1
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauVO)**
 - Baugrenze
 - SD Satteldach
 - FD Flachdach
- Vorkraflflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Strassenverkehrsflächen
 - Einfahrt
 - Bereich ohne Ein- Ausfahrt
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**
 - Flächen mit zu erhaltenden Gehölzen
 - zu erhaltende Bäume
- Vorkerhungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) siehe textl. Festsetzungen Nr. 4**
 - EK 1 Teilflächen Emissionskontingentierung EK 1 bis EK 4
 - LPB Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 LPB II bis LPB VI
- Sonstige Planzeichen**
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Baumbestand (nachrichtliche Darstellung)
 - Sichtdreieck

Rechtsgrundlagen
 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV. NRW. S. 496)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2015 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294)

Planunterlagen
 Die Planunterlagen entsprechen den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 16.12.1990

Stand der Katasterkarte: 01.02.2016
 Unna, den 16.11.2016
 gez. Stangier
 Obvl

Erarbeitung des Planentwurfes
 Dieser Bebauungsplan und die dazu gehörende Begründung wurden vom Stadtplanungsamt Unna aufgestellt, die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
 Unna, den 23.11.2016
 gez. von Hofen

Aufstellungsbeschluss
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am 11.02.2015 beschlossen diesen Bebauungsplan gem. § 2 V.m. § 13a BauGB aufzustellen.
 Am 02.12.2015 hat der ASUV beschlossen, den Geltungsbereich zu verkleinern.
 Unna, den 23.11.2016

Der Bürgermeister, in Vertretung
 gez. Kampmann
 Techn. Beigeordneter

Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss
 Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 20.02.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
 Unna, den 23.11.2016

Der Bürgermeister, in Vertretung
 gez. Kampmann
 Techn. Beigeordneter

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in Form eines Planaushangs in der Zeit vom 02.03.2016 bis zum 18.03.2016.
 Unna, den 23.11.2016

Der Bürgermeister, in Vertretung
 gez. Kampmann
 Techn. Beigeordneter

Offenlegung
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am 20.04.2016 die öffentliche Auslegung dieses Plans einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.
 Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat vom 02.06.2016 bis zum 02.07.2016 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.
 Unna, den 23.11.2016

Der Bürgermeister, in Vertretung
 gez. Kampmann
 Techn. Beigeordneter

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Kreisstadt Unna hat gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 27.10.2016 als Satzung beschlossen.
 Unna, den 23.11.2016

Der Bürgermeister
 gez. Kolter

Bekanntmachung Satzungsbeschluss
 Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB am 07.12.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden.
 Unna, den 08.12.2016

Der Bürgermeister, in Vertretung
 gez. Kolter
 Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauVO**
- Emissionscharakteristik der gewerblichen Nutzungen**
 In den Gewerbegebieten sind nur solche gewerbliche Nutzungen zulässig, die die in der Festsetzung Nr. 4.2 festgesetzten Emissionskontingente nicht überschreiten.
- Begrenzung von Einzelhandelsortimenten**
 In den Gewerbegebieten Nr. 4.2 sind gemäß § 1 (5 und 9) BauVO folgende Arten der allgemein zulässigen Nutzung nicht zulässig:
 Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsfächen für den Verkauf an den Endverbraucher, wenn die angebotenen Sortimente ganz oder teilweise den nachstehend aufgeführten Sortimenten der Unnaer Liste entsprechen:
Unnaer Liste zur Definition der nahversorgungsrelevanten, zentren- sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimente
WZ 2003 Bezeichnung
Zentrenrelevante Sortimente ohne räumliche Differenzierung
 52.32.0 medizinische Erzeugnisse und orthopädische Artikel
 52.33.1 kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
 52.33.3 Augensoptiker
 52.41.1 Schreib- und Papierwaren, Büroartikel
 52.47.2 Bücher und Fachzeitschriften
 52.47.3 Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
 52.42 Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren
 52.43 Schuhe, Leder- und Täschenerwaren
 52.41 Haushaltsartikel, Kurzwaren, Schneidzubehör, Handarbeiten, Metzware für Bekleidung u. Wäsche
 52.46.6 Spielwaren, Bastelbedarf
 52.49.8 Sportartikel, Waffen und Jagdbedarf
 52.46.2 Unterhaltungselektronik und Zubehör, Tonträger
 52.49.5 Computer, Computerteile u. Software
 52.49.6 Telekommunikationsgeräte u. Mobiltelefone
 52.49.4 Foto- u. optische Erzeugnisse
 52.45.1 Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (ohne aus 52.45.1: Elektrische Haushaltsgeräte, Spülmaschinen und Waschmaschinen)
 52.46.3 Musikinstrumente u. Musikalen
 52.44.3 Haushaltsgegenstände (nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke)
 52.44.4 keramische Erzeugnisse u. Glaswaren
 52.47.1 Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen u. Geschenkartikel
 52.48.5 Uhren, Edelmetallwaren u. Schmuck
 52.47.7 Fahrräder, Fahrräder u. Zubehör
 52.50.1 Antiquitäten u. antike Teppiche
nahversorgungsrelevante Sortimente
 52.11.1, 52.2 Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln
 52.31.0 Apotheken
 52.33.2 Drogerieartikel
 52.49.1 Blumen (Schnittblumen, Blumenbinderzeugnisse, Trockenblumen)
 52.49.2 Kleintierfutter
- Ausschluss von betriebsbezogenem Wohnen**
 Die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereichspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind gemäß § 1 Abs. 6 BauVO nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauVO**
- Höhe baulicher Anlagen**
 Die Firsthöhe (FH) wird gemessen von dem unteren Höhenbezugspunkt, der in Höhe von 74 m über Normalhöhe Null (NN) festgesetzt wird bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.
 Die Traufhöhe (TH) wird gemessen von dem unteren Höhenbezugspunkt, der in Höhe von 74 m über Normalhöhe Null (NN) festgesetzt wird, bis Oberkante Dachhaut (einschließlich der Höhe der Umwehrung von Dachterrassen sowie der Attika) in Flucht der Außenmaße des traufseitigen Mauerwerks.
 Dachgeschosse, die mindestens 2 m gegenüber allen Außenwänden des Gebäudes zurückgesetzt werden und deren Grundfläche mit einer Höhe von 2,30 m nicht mehr als 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses umfasst, werden bei der Ermittlung der Traufhöhe nicht angerechnet.
 Die Gebäudehöhe (GH) wird gemessen von dem unteren Höhenbezugspunkt, der in Höhe von 74,0 m über Normalhöhe Null (NN) festgesetzt wird, bis zur Oberkante der baulichen Anlage.
- Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB**
 3.1 Der Baum- und Gehölzbestand an der nördlichen und westlichen Grenze (N2) und an der südlichen Grenze des Plangebietes (N1) ist im gekennzeichneten Bereich zu erhalten. Der westliche Abschnitt des Gehölzstreifens N2 ist durch Neuanpflanzungen von Bäumen (Abstand der Bäume von höchstens 12 m) und Sträuchern zu ergänzen.
Hinweis: Bei der Bauführung sind in jeder Phase die geschützten Vegetationsbestände vor schädlichen Einflüssen zu bewahren (siehe DIN 19920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).
 3.2 Bei der Neuanlage und Umgestaltung von Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen ist pro 5 Stellplätze ein hochstämmiger, standortgerechter, Laubb Baum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Pflanzzeit und Pflanzqualität sind den Listen 1 und 2 zu entnehmen. Pro Baum ist ein Pflanzbeet von mindestens 10 m² (netto) anzulegen, die offene Bodenfläche ist dauerhaft mit Bodendeckern zu begrünen.
 Baumbete mit geringerer Größe können unter folgenden Voraussetzungen angelegt werden: Die Pflanzbete müssen als universelle, wasser- und luftdurchlässige Baumschibe mit einer Mindestgröße von 5 m² angelegt werden. Die Pflanzprobe muss eine Mindesttiefe von 1,50 m aufweisen. Mindestens 12 m² des Wurzelraums müssen mit Baumstrotz entsprechend ZTV Vegeta Mü und FLL Empfehlung für Baumplanungen/ Teil 2 (Bauweise 1 oder 2) verfüllt sein.
- Vorkerhungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
 4.1 **Verkehrslärm**
 Kann Schutz vor Verkehrslärm der Kamener Straße und der BAB 1 sind passive Lärm-schutzmaßnahmen an Fassaden erforderlich. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die folgenden Anforderungen der DIN 4109: 1989-11, § 8 (Schallschutz im Hochbau erfüllen (siehe Lampege-biet, der in Bebauungsplan eingeschrieben ist).

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpiegel in dB(A)	Bau-Schalldämm-Maße für	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen u. a.	Büroräume u. a.
II	56-60	30	30
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40

Lärmpegelbereich mit Festsetzungen für passiven Schallschutz
 Quelle DIN 4109:1989-11, Schallschutz im Hochbau, Anforderung und Nachweise
Hinweis: Zugänglichkeit der Norm- und Richtlinienblätter: Die DIN 46991 kann bei dem Bereich 3-61, Bauleitplanung (ehemals Planungsamt) der Kreisstadt Unna, Rathausplatz 1 (Rathaus, 3. Obergeschoss, Raum 307), während der Dienststunden eingesehen werden. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei dem Deutschen Patentarchivmäßig gesichert niedergelegt.
 4.2 **Gewerbelärm**
 An von der Lärmquelle abgewandten Fassaden ist ggf. ein geringeres Schalldämm-Maß der Nachbarschaft werden für das GEZ - Gebiet Emissionskontingente festgesetzt, wenn im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Bauvorhaben geringere Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse genügen.
- Örtliche Bauvorschriften**
 1. **Dächer**
 1.1 Die Dächer der Hauptbaukörper sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen als Satteldächer mit einer Dachneigung von 10°/30° oder Flachdächer auszuführen. Dächer von untergeordneten Gebäuden dürfen von LKV nicht überschritten werden.
 1.2 Die geneigten Dächer sind mit roten, nicht glänzenden Platten zu decken oder als matte hellbraune Metallbleche (z.B. Zink) auszuführen.
 1.3 Dachaufbauten sind in Material und Farbe der Hauptfassade auszuführen oder mit mattem Metallblech oder Materialien in der Farbe des Daches oder mit farblich angepassten Holz- bzw. zementgebundenen Klein- und großflächigen Platten zu bekleiden.
 2. **Einfriedungen**
 2.1 Im Bereich von Straßeneinmündungen ist das Freihalten von Sichtdreiecken sicherzustellen.
 3. **Werbeanlagen**
 3.1 Werbeanlagen sind nur an der Straße der Leistung zulässig und dürfen die jeweilige Traufhöhe um höchstens 1 m überschreiten.
 3.2 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.
 3.3 Je Gewerbebetrieb ist an jeder Gebäudeseite nur eine Werbeanlage zulässig. Die Gesamtumsrissfläche der Werbeanlagen darf bei selbstleuchtenden Werbeanlagen maximal 5 % der Fassadenfläche, bei nichtselbstleuchtenden Werbeanlagen maximal 10 % der Fassadenfläche umfassen.
 3.4 Zusätzlich ist je Betrieb eine freistehende Werbeanlage mit einer Höhe von maximal 7 m und einer Flächenhöhe von maximal 6 m² zulässig, für untergeordnete Nutzungen sind Werbeschilde mit einer Flächenhöhe von max. 1 m² zulässig.
Nachrichtliche Übernahmen
Nachrichtliche Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB
 Das im Bebauungsplan dargestellte Sichtdreieck im Einmündungsbereich der Zufahrt ist von Sichtminderern freizuhalten.
 Hinweis: Schilde mit Werbecharakter sind im Einmündungsbereich der Zufahrt nicht zulässig.
Hinweise
 1. Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recycling-Baustoffe/Bauschutt, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau (z.B. Errichtung von Trag- und Gründungsschichten, 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 Entleerung einer wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden.
 2. Werden im Zuge von Eingriffen in den Untergrund/Erdbearbeiten z.B. bei Baumaßnahmen organisch wahrnehmbare Boden- und/oder Grundwasserunreinigungen z. B. in Form von Gerüchen oder optischen Auffälligkeiten (Verfärbungen) festgestellt, so ist der Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden, sofort darüber zu informieren. Die Arbeiten sind einzustellen, und das weitere Vorgehen ist mit dem Kreis Unna abzustimmen. Die Arbeiten dürfen erst nach Zustimmung des Kreis Unna fortgesetzt werden.
 3. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelgründe, aber auch Veränderungen und Ver-färbungen in der natürlichen Bodenschichten, Höhlen und Spalten, aber auch Zeug-nisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtl. Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Kreisstadt Unna als Untere Denkmalbehör-de und/oder dem LWL Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, (Tel.: 02761-93750; Fax: 02761-937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls dies nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).
 4. Sofern für die Erstellung von baulichen Anlagen das Grundwasser abgesenkt werden muss, ist dies nur während der Bauphase zulässig. Die Errichtung einer dauerhaften funktionstüchtigen Wasserhaltungsanlage zur Absenkung und Ableitung von Grundwasser ist nicht ge-stattet (vgl. § 1a WHG). Kellerräume sollen - sofern die Sohle unter dem Grundwasserspie-gel vorgesehen ist - wasserdicht ausgeführt werden. Drains dürfen nicht an die Kanalisati-on angeschlossen werden. Ggf. sind bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Grundwasser erforderlich.
 5. Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. West bei der Durchführung der Bauarbeiten der Erdausbau auf außergewöhnliche Verfürgung hin oder werden verstärkte Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend den Kampf-mittelräumdiener zu informieren und deren Anweisungen Folge zu leisten.
 6. Zur Minimierung bzw. Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind die nachfolgend auf-gelieferten Maßnahmen umzusetzen bzw. zu beachten:
 Um ein Eintreten der Zugriffsvorgabe gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG z.B. durch das Zerören von Gelegen im Rahmen von Baumaßnahmen zu vermeiden, sollten Rodungsarbeiten aus-schließlich außerhalb der Brutzeit (Oktober bis Ende Februar) durchgeführt werden.
 Zum Schutz erhaltenswerter Gehölz- und Vegetationsbestände ist grundsätzlich die Bau-stellenumgebung vor Befahren, Abgrub- und Überschüttung während der gesamten Bau-phase zu sichern (DIN 19920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetations-

Fläche	L _{EXTRA} dB(A)/m ²	L _{EXTRA} dB(A)/m ²
EK1	53	37
EK2	58	44
EK3	53	39
EK4	51	32

Für die maßgeblichen Immissionsorte erhöhen sich die Emissionskontingente LEK der Teilfläche EK1 bis EK4 um folgende Zusatzkontingente:

Immissionsort	Zusatzkontingent L _{EXTRA}	
	Tag	Nacht
Hallohweg 77, 79	7	5
Hallohweg 81, 83	8	5
Hallohweg 87	3	0
Kamener Straße 101, 101a, 103, 105	10	4
Glück-Auf-Kaserne	10	10

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt in Anlehnung an DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Zum Nachweis der Einhaltung des zulässigen anteiligen Immissionskontingents L_{EXTRA} ist im jeweiligen bau-, immissionsschutzrechtlichen oder sonst erforderlichen Einzel-genehmigungsverfahren eine betriebsbezogene Immissionsprognose nach den tech-nischen Regeln Ziffer A.2 des Anhangs zur Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm - vom 26.08.1998 durchzuführen. Der Beurteilungspegel L_{EXTRA} gemäß TA Lärm darf das anteilige Immissionskontingent L_{EXTRA} nicht überschreiten (L_{EXTRA} ≤ L_{EXTRA}).

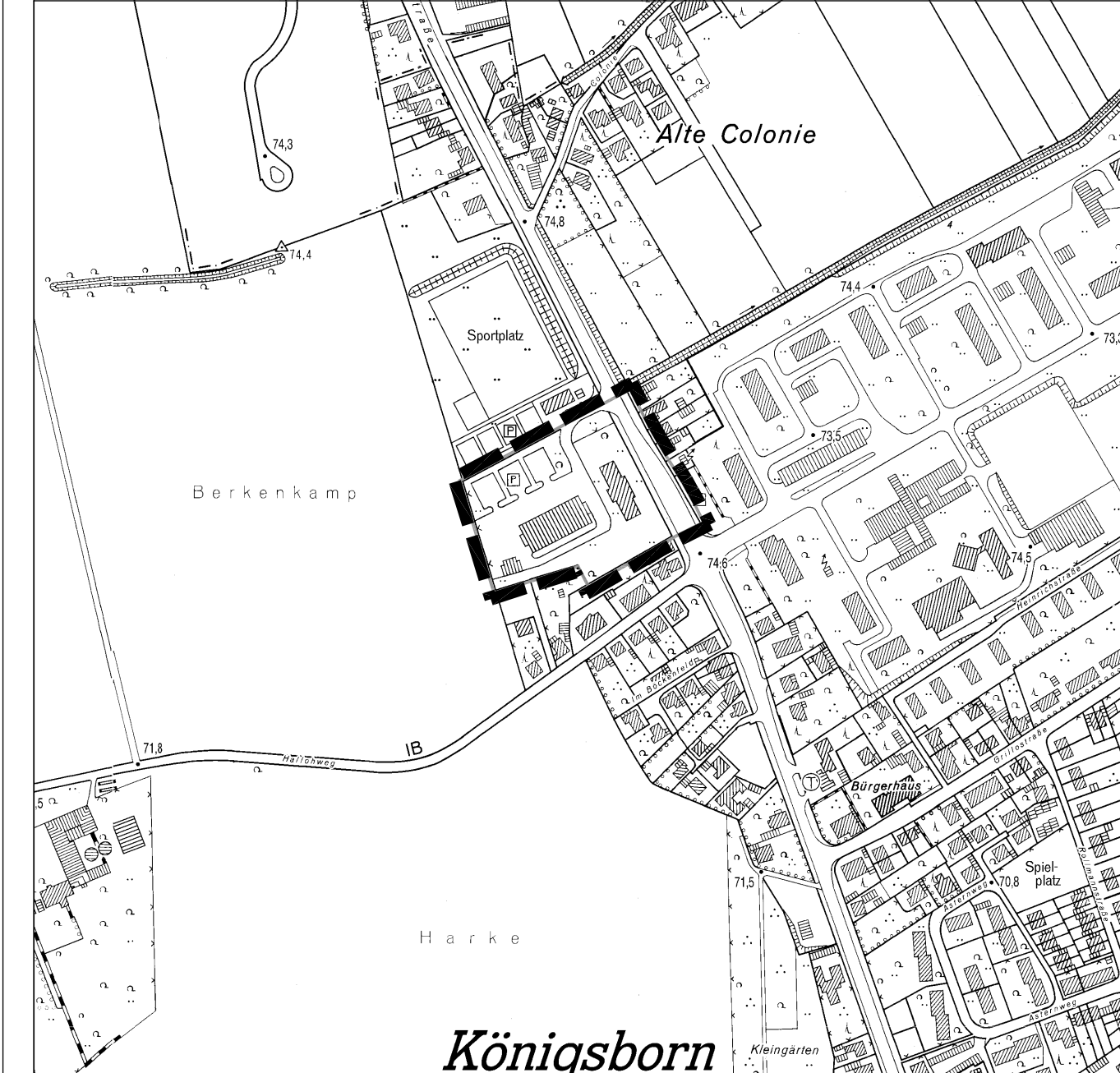
Gemäß § 31 (1) BauGB sind ausnahmsweise auch Betriebe mit einem höheren Emissionskontingent zulässig, wenn durch organisatorische (z.B. zeitliche Betriebsbeschränkungen) oder bauliche Maßnahmen (z. B. Abschirmungen) dauerhaft sichergestellt wird, dass das dem jeweiligen Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschritten wird.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schallschützenden Festsetzungen des Bebauungs-plans, wenn der Beurteilungspegel L_{EXTRA} den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Die Flächen zwischen der nördlichen Grenze des Plangebietes N1 und der südlichen Fassade des vorhandenen Hallengebäudes im Gewerbegebiet 1 / GE1 (vorhandene Umfahrt mit Stellplatzstreifen) dürfen von LKV nicht befahren werden.

Quelle DIN 45691 (Ausgabe Dezember 2006)
Hinweis: Zugänglichkeit der Norm- und Richtlinienblätter: Die DIN 46991 kann bei dem Bereich 3-61, Bauleitplanung (ehemals Planungsamt) der Kreisstadt Unna, Rathausplatz 1 (Rathaus, 3. Obergeschoss, Raum 307), während der Dienststunden eingesehen werden. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei dem Deutschen Patentarchivmäßig gesichert niedergelegt.

ÜBERSICHTSPLAN M.= 1:5000



KREISSTADT UNNA

BEBAUUNGSPLAN: UN-144

"Nördlich des Hallohweges / westlich der Kamener Straße"



M.= 1:500

Bebauungsplan Unna Nr.144

"Nördlich des Hallohweges / westlich der Kamener Straße"

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Satzung

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO

1.1 Emissionscharakteristik der gewerblichen Nutzungen

In den Gewerbegebieten sind nur solche gewerbliche Nutzungen zulässig, die die in der Festsetzung Nr. 4.2 festgesetzten Emissionskontingente nicht überschreiten.

1.2 Begrenzung von Einzelhandelssortimenten

In den Gewerbegebieten GEE 1-2 sind gemäß § 1 (5 und 9) BauNVO folgende Arten der allgemein zulässigen Nutzung nicht zulässig:

Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an den Endverbraucher, wenn die angebotenen Sortimente ganz oder teilweise den nachstehend aufgeführten Sortimenten der Unnaer Liste entsprechen:

Unnaer Liste zur Definition der nahversorgungsrelevanten, zentren- sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimente

WZ 2003

Bezeichnung

Zentrenrelevante Sortimente ohne räumliche Differenzierung

52.32.0	medizinische und orthopädische Artikel
52.33.1	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
52.49.3	Augenoptiker
52.47.1	Schreib- und Papierwaren, Büroartikel
52.47.2	Bücher und Fachzeitschriften
52.47.3	Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
52.42	Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren
52.43	Schuhe, Leder- und Täschnerwaren
52.41	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung u. Wäsche
52.48.6	Spielwaren, Bastelbedarf

- 52.49.8 Sportartikel, Waffen und Jagdbedarf
- 52.46.2 Unterhaltungselektronik und Zubehör, Tonträger
- 52.49.5 Computer, Computerteile u. Software
- 52.49.6 Telekommunikationsendgeräte u. Mobiltelefone
- 52.49.4 Foto- u. optische Erzeugnisse
- aus 52.45.1 Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (ohne Großgeräte wie Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)
- 52.46.3 Musikinstrumente u. Musikalien
- 52.44.3 Haushaltsgegenstände (nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke)
- 52.44.4 keramische Erzeugnisse u. Glaswaren
- 52.48.2 Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen u. Geschenkartikel
- 52.48.5 Uhren, Edelmetallwaren u. Schmuck
- 52.49.7 Fahrräder, Fahrradteile u. -zubehör
- 52.50.1 Antiquitäten u. antike Teppiche

nahversorgungsrelevante Sortimente

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

1.3 Ausschluss von betriebsbezogenem Wohnen

Die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebseiter sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Firsthöhe (FH) wird gemessen von dem unteren Höhenbezugspunkt, der in Höhe von 74,0 m über Normalhöhe Null (NN) festgesetzt wird bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

Die Traufhöhe (TH) wird gemessen von dem unteren Höhenbezugspunkt, der in Höhe von 74,0 m über Normalhöhe Null (NN) festgesetzt wird, bis Oberkante Dachhaut (einschließlich der Höhe der Umwehrung von Dachterrassen sowie

der Attika) in Flucht der Außenseite des traufenseitigen Mauerwerks.

Dachgeschosse, die mindestens 2,0 m gegenüber allen Außenwänden des Gebäudes zurückgesetzt werden und deren Grundfläche mit einer Höhe von 2,30 m nicht mehr als 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses umfasst, werden bei der Ermittlung der Traufhöhe nicht angerechnet.

Die Gebäudehöhe (GH) wird gemessen von dem unteren Höhenbezugspunkt, der in Höhe von 74,0 m über Normalhöhe Null (NN) festgesetzt wird, bis zur Oberkante der baulichen Anlage.

3. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

- 3.1 Der Baum- und Gehölzbestand an der nördlichen und westlichen Grenze (N2) und an der südlichen Grenze des Plangebietes (N1) ist im gekennzeichneten Bereich zu erhalten. Der westliche Abschnitt des Gehölzstreifens N2 ist durch Neuanpflanzungen von Bäumen (Abstand der Bäume von höchstens 12 m) und Sträuchern zu ergänzen. Pflanzenart und Pflanzqualität sind den Listen 1 und 2 zu entnehmen.

Hinweis: 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).

- 3.2 Bei der Neuanlage und Umgestaltung von Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen ist pro 5 Stellplätze ein hochstämmiger, standortgerechter, Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Pflanzenart und Pflanzqualität sind den Listen 1 und 2 zu entnehmen.

Pro Baum ist ein Pflanzbeet von mindestens 10 m² (netto) anzulegen, die offene Bodenfläche ist dauerhaft mit Bodendeckern zu begrünen.

Baumbeete mit geringerer Größe können unter folgenden Voraussetzungen angelegt werden: Die Pflanzbeete müssen als unversiegelte, wasser- und luftdurchlässige Baumscheibe mit einer Mindestgröße von 5 m² angelegt werden. Die Pflanzgrube muss eine Mindesttiefe von 1,50 m aufweisen. Mindestens 12 m³ des Wurzelraums müssen mit Baums substrat entsprechend ZTV Vegtra Mü und FLL Empfehlung für Baumpflanzungen/Teil 2 (Bauweise 1 oder 2) verfüllt sein.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

4.1 Verkehrslärm

Zum Schutz vor Verkehrslärm der Kamener Straße und der BAB 1 sind passive Lärmschutzmaßnahmen an Fassaden erforderlich. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die er-

forderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die folgenden Anforderungen der DIN 4109: 1989-11 - Schallschutz im Hochbau erfüllen (siehe Lärmpegelbereich, der im Bebauungsplan eingezeichnet ist).

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Bau-Schalldämm-Maße für	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ä.	Büroräume ¹ u. ä.
		Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles in dB	
II	56-60	30	30
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40

Lärmpegelbereich mit Festsetzungen für passiven Schallschutz

Quelle DIN 4109:1989-11 „Schallschutz im Hochbau; Anforderung und Nachweise“

Hinweis: Zugänglichkeit der Norm- und Richtlinienblätter:

Die genannten DIN-Normblätter können bei dem Bereich 3-61, Bauleitplanung (ehemals Planungsamt) der Kreisstadt Unna, Rathausplatz 1 (Rathaus, 3. Obergeschoss, Raum 307), während der Dienststunden eingesehen werden.

An von der Lärmquelle abgewandten Fassaden ist ggf. ein geringeres Schalldämm-Maß für die Außenbauteile ausreichend. Ausnahmen von Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Bauvorhaben geringere Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse genügen.

4.2 Gewerbelärm

Zur Sicherung des vorbeugenden Immissionsschutzes schutzbedürftiger Nutzungen in der Nachbarschaft werden für das GEe - Gebiet Emissionskontingente festgesetzt.

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Teilflächen EK1 bis EK4 sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren gesamte Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente LEK weder tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) überschreiten.

Fläche	L_{EKtags} dB(A)/m²	L_{EK,nachts} dB(A)/m²
EK1	53	37
EK2	58	44
EK3	53	39
EK4	51	32

Für die maßgeblichen Immissionsorte erhöhen sich die Emissionskontingente LEK der Teilfläche EK1 bis EK4 um folgende Zusatzkontingente:

Immissionsort	Zusatzkontingent L_{EK,zus}	
	Tag	Nacht
Hallohweg 77, 79	7	5
Hallohweg 81, 83	8	5
Hallohweg 87	3	0
Kamener Straße 101, 101a, 103, 105	10	4
Glück-Auf-Kaserne	10	10

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt in Anlehnung an DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Zum Nachweis der Einhaltung des zulässigen anteiligen Immissionskontingents L_{IK,j} ist im jeweiligen bau-, immissionsschutzrechtlichen oder sonst erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahren eine betriebsbezogene Immissionsprognose nach den technischen Regeln Ziffer A.2 des Anhangs zur Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm - vom 26.08.1998 durchzuführen. Der Beurteilungspegel L_r gemäß TA Lärm darf das anteilige Immissionskontingent L_{IK} nicht überschreiten ($L_r \leq L_{IK, j}$).

Gemäß § 31 (1) BauGB sind ausnahmsweise auch Betriebe mit einem höheren Emissionskontingent zulässig, wenn durch organisatorische (z.B. zeitliche Betriebsbeschränkungen) oder bauliche Maßnahmen (z. B. Abschirmungen) dauerhaft sichergestellt wird, dass das dem jeweiligen Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschritten wird.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_{r,j} den Immissionsrichtwert an den

maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Die Flächen zwischen der nördlichen Grenze des Pflanzstreifens N1 und der südlichen Fassade des vorhandenen Hallengebäudes im Gewerbegebiet 1 / GEe1 (vorhandene Umfahrt mit Stellplatzstreifen) dürfen von LKW nicht befahren werden.

Quelle DIN 45691 (Ausgabe Dezember 2006)

Hinweis: Zugänglichkeit der Norm- und Richtlinienblätter:

Die DIN 45691 kann bei dem Bereich 3-61, Bauleitplanung (ehemals Planungsamt) der Kreisstadt Unna, Rathausplatz 1 (Rathaus, 3. Obergeschoss, Raum 307), während der Dienststunden eingesehen werden. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

Örtliche Bauvorschriften

1. Dächer

- 1.1 Die Dächer der Hauptbaukörper sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen als Satteldächer mit einer Dachneigung von 10 -30 °oder Flachdächer auszuführen. Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen oder Nebengebäuden dürfen hiervon abweichen.
- 1.2 Die geneigten Dächer sind mit roten, nicht glänzenden Pfannen zu decken oder als matte hellgraue Metaldächer (z.B. Zinkbleche) auszuführen.
- 1.3 Dachaufbauten sind in Material und Farbe der Hauptfassade auszuführen oder mit mattem Metallblechen oder Materialien in der Farbe des Daches oder mit farblich angepassten Holz- bzw. zementgebundenen klein- und großteiligen Platten zu bekleiden.

2. Einfriedungen

- 2.1 Im Bereich von Straßeneinmündungen ist das Freihalten von Sichtdreiecken sicherzustellen.

3. Werbeanlagen

- 3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen die jeweilige Traufhöhe um höchstens 1 m überschreiten.
- 3.2 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.
- 3.3 Je Gewerbebetrieb ist an jeder Gebäudeseite nur eine Werbeanlage zulässig. Die Gesamtumrissfläche der Werbeanlagen darf bei selbstleuchtenden Werbeanlagen maximal 5 % der Fassadenfläche, bei nichtselbstleuchtenden Werbeanlagen maximal 10 % der Fassadenfläche umfassen.
- 3.4 Zusätzlich ist je Betrieb eine freistehende Werbeanlagen mit einer Höhe von maximal 7 m und einer Flächengröße von maximal 6 m² zulässig; für untergeordnete Nutzungen sind Werbeschilder mit einer Flächengröße von max. 1 m² zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtliche Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Das im Bebauungsplan dargestellte Sichtdreieck im Einmündungsbereich der Zufahrt ist von Sichthindernissen freizuhalten.

Hinweisschilder mit Werbecharakter sind im Einmündungsbereich der Zufahrt nicht zulässig.

Hinweise

1. 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, 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.
2. Werden im Zuge von Eingriffen in den Untergrund/Erdarbeiten z.B. bei Baumaßnahmen organoleptisch wahrnehmbare Boden- und/oder Grundwasserverunreinigungen z. B. in Form von Gerüchen oder optischen Auffälligkeiten (Verfärbungen) festgestellt, so ist der Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden, sofort darüber zu informieren. Die Arbeiten sind einzustellen, und das weitere Vorgehen ist mit dem Kreis Unna abzustimmen. Die Arbeiten dürfen erst nach Zustimmung des Kreises Unna fortgesetzt werden.
3. 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 Unterer Denkmalbehörde und/oder dem LWL Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, (Telefon: 02761-93750; Fax: 02761-937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls dies nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).
4. Sofern für die Erstellung von baulichen Anlagen das Grundwasser abgesenkt werden muss, ist dies nur während der Bauphase zulässig. Die Errichtung einer dauerhaften funktionstüchtigen Wasserhaltungsanlage zur Absenkung und Ableitung von Grundwasser ist nicht gestattet (vgl. § 1a WHG). Kellerräume sollten

– sofern die Sohle unter dem Grundwasserspiegel vorgesehen ist – wasserdicht ausgeführt werden. Drainagen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden. Ggf. sind bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Grundwasser erforderlich.

5. Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend den Kampfmittelräumdienst oder eine Polizeidienststelle zu informieren und deren Anweisungen Folge zu leisten.
6. Zur Minimierung bzw. Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen umzusetzen bzw. zu beachten:

Um ein Eintreten der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG z.B. durch das Zerstören von Gelegen im Rahmen von Baumaßnahmen zu vermeiden, sollten Rodungsarbeiten ausschließlich außerhalb der Brutzeit (Oktober bis Ende Februar) durchgeführt werden.

Zum Schutz erhaltenswerter Gehölz- und Vegetationsbestände ist grundsätzlich die Baustellenumgebung vor Befahren, Abgrabung oder Überschüttung während der gesamten Bauphase zu sichern (DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sowie Richtlinie für die Anlage von Straßen, RAS-LG Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen).

Zum Schutz der Fledermäuse wird darüber hinaus als Vermeidungsmaßnahme bzw. als Maßnahme zum Risikomanagement festgelegt, dass unabhängig von der Jahreszeit vor jeder Gehölzfällung die betroffenen Bäume auf ggf. vorkommende Quartiere zu untersuchen sind (ökologische Baubegleitung). Im Falle des Nachweises von Quartieren sind im Rahmen vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen artspezifische Nistkästen im unmittelbaren Umfeld an geeigneter Stelle zu montieren, damit die ökologische Funktion des vom Eingriff betroffenen Habitats im räumlichen Zusammenhang weiterhin erhalten bleibt.

7. Sämtliche Beleuchtungseinrichtungen sind nachweislich wirkungsvoll zur Kamener Straße abzuschirmen, um eine Blendwirkung und Ablenkung der Verkehrsteilnehmer ausschließen zu können.
8. Das Plangebiet liegt über den auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeldern „CBM – RWTH“ (zu wissenschaftlichen Zwecken) und „Nordrhein - Westfalen Nord“ (zu gewerblichen Zwecken). Inhaberin der Erlaubnis „CBM – RWTH“ ist die RWTH Aachen. Inhaberin der Erlaubnis „Nordrhein - Westfalen Nord“ ist die Mobil Erdgas-Erdöl GmbH in 20355 Hamburg.

Eine Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes "Kohlenwasserstoffe" innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. 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 Aufsuchungsmaß-

nahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt.

9. Das Plangebiet liegt in einem bekannten Bombenabwurfgebiet. Die Ergebnisse der Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst über den Bereich Bürgerservice, Sicherheit und Ordnung der Kreisstadt Unna zu verständigen.

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	- Gewönl. 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:Sträucher

Malus communis	- Wildapfel
Lonicera xylosteum	- Gemeine Heckenkirsche)
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Frangula alnus	- Faulbaum
Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder

Qualität gemäß FLL-Richtlinie:

Sträucher, zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 - 100 cm.

Pflanzabstand: mindestens 1 Strauch je angefangene 1,5 m² Vegetationsfläche;
zu Ackerflächen ist ein Abstand von mindestens 3 m, zu inneren Erschließungs-
flächen von 1 m einzuhalten.

Kreisstadt Unna, September 2016

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum

**Bebauungsplan Unna Nr. 144
"Nördlich des Hallohweges / westlich der Kamener
Straße"**

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Satzung

Kreisstadt Unna

Stand: September 2016

Inhalt

1	Allgemeines	5
1.1	Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	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.....	6
2	Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	7
2.1	Lage im Stadtgebiet, heutige Nutzung.....	7
2.2	Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur	7
2.3	Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit	8
2.4	Derzeitige planungsrechtliche Situation.....	8
3	Inhalt des Bebauungsplans	8
3.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	9
3.4	Örtliche Bauvorschriften.....	10
3.5	Grünfestsetzungen.....	10
3.6	Erschließung und ruhender Verkehr	11
4	Umweltbelange	12
4.1	Minimierung von Versiegelung.....	12
4.2	Versickerung, Ableitung des Regenwassers	12
4.3	Pflanzmaßnahmen, Grünerhaltung.....	13
4.4	Altlasten / Bergbau.....	13
4.5	Immissionsschutz.....	13
4.6	Artenschutz	17
4.7	Klimaschutz.....	18
5	Auswirkungen des Bebauungsplans auf sonstige Belange	19
5.1	Ver- und Entsorgung.....	19
5.2	Denkmalschutz und Denkmalpflege	19
6	Änderungen nach der Offenlegung	19

7	Auswirkungen auf private Belange.....	20
8	Bodenordnung.....	20
9	Kosten	20

1 Allgemeines

1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Im Jahr 2010 hat die Firma Markus Gerold das Gelände der ehemaligen Standortverwaltung Kamener Straße 110 (Flurstück 205, Flur 3, Gemarkung Afferde) erworben und die aufstehenden Bürogebäude der Bundeswehr als Verwaltungsgebäude genutzt (Vermietung an eine Versicherungsgesellschaft). Die vorhandenen Hallen-/Lagergebäude und Garagengebäude stehen zurzeit leer. Das Unternehmen beabsichtigt nun, die vorhandenen Hallen- und Lagergebäude zu erweitern bzw. neu zu errichten.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Unna Nr. 25 „Nördlich des Hallohweges“, der seit dem 06.07.1990 rechtskräftig ist. Die Flächen der ehemaligen Standortverwaltung sind hier als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fläche für die Landesverteidigung“ festgesetzt. Eine Erweiterung der heutigen Nutzungen bzw. die Errichtung von Lagergebäuden für eine gewerbliche Nutzung wäre somit nicht zulässig. Das Unternehmen hat daher mit Schreiben vom 27.11.2014 beantragt, den Bebauungsplan Unna Nr. 25 zu ändern.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung hat in seiner Sitzung am 11.02.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Unna Nr. 144 "Nördlich des Hallohweges/westlich der Kamener Straße" (Vorlage Nr. 0215/15) gefasst und diesen am 12.11.2015 erneuert und hierbei das Plangebiet verkleinert

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der vorhandenen Hallen-/Lagergebäude bzw. die Neuerrichtung von Gebäuden für gewerbliche Nutzungen auf dem Gelände der ehemaligen Standortverwaltung zu schaffen und hierbei insbesondere ggf. auftretende Immissionskonflikte zwischen dem neu anzusiedelnden Gewerbe und der vorhandenen Wohnbebauung nördlich des Hallohweges regeln zu können.

Im Einzelnen sollen somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden für:

- die Nutzung des vorhandenen Bürogebäudes und des Hallengebäudes für gewerbliche Zwecke
- den Neubau weiterer Gewerbegebäude zur maßvollen Erweiterung der gewerblichen Nutzung an diesem Standort.

1.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden von der nördlichen Grenze des Flurstücks 215, Flur 3, Gemarkung Afferde und deren Verlängerung auf die östliche Grenze der Kamener Straße,
- im Osten von der östlichen Grenze der Kamener Straße,
- im Süden von der südlichen Grenze des Flurstücks 215, Flur 3, Gemarkung Afferde und deren Verlängerung auf die östliche Grenze der Kamener Straße,
- im Westen von der westlichen Grenze des Flurstücks 215, Flur 3, Gemarkung Afferde.

1.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund, westlicher Teil in der Fassung von Dezember 2004 sind an der nördlichen Stadtgrenze Unnas westlich der Kamener Straße „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ ausgewiesen. Der Bereich östlich der Kamener Straße einschließlich des ehemals von der Standortverwaltung genutzten Bereichs westlich der Kamener Straße ist als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ für zweckgebundene Nutzungen ausgewiesen. Unter Berücksichtigung der Flächenunschärfe des Gebietsentwicklungsplans entspricht der Bebauungsplan der Zielsetzung, dass sich die Entwicklung von Gewerbegebieten vorrangig auf die Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ ausrichten soll.

Damit ist davon auszugehen, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist.

Landschaftsplanung

Das Plangebiet liegt außerhalb von „besonders geschützten Teilen von Natur und Landschaft gem. § 19 – 21 Landschaftsgesetz NW“ und ist auch nicht betroffen von „Entwicklungs-, Wege- und Erschließungsmaßnahmen gem. § 26 Landschaftsgesetz NW“.

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Unna in der Fassung von 2004 stellt das nördliche Plangebiet als „Sondernutzung für Zwecke der Landesverteidigung“

dar. Diese Nutzung ist obsolet. Das Gebiet ist inzwischen in privatem Besitz. Der Bebauungsplan legt daher neue Nutzungen fest.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes – Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet – weichen von der Darstellung des Flächennutzungsplanes vollständig ab.

Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Voraussetzung ist, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Planverfahren erfüllt, da die geplanten Nutzungen sich in das städtebauliche Umfeld einfügen bzw. der Standort bereits gewerblich geprägt ist.

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend den Vorgaben des § 13a BauGB nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst werden.

2 Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

2.1 Lage im Stadtgebiet, heutige Nutzung

Das Plangebiet liegt im Norden der Kreisstadt Unna unweit der Stadtgrenze zu Kamen. Das Umfeld ist vor allem durch die östlich liegende Glückauf-Kaserne geprägt.

Der ca. 1,55 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung von dem nördlich gelegenen Sportplatz bis südlich zum Rand des Wohngebietes am Hallohweg. Im Westen wird das Plangebiet von einer landwirtschaftlich genutzten Fläche begrenzt, im Osten von der Kamener Straße.

Im Süden des Plangebietes ist ein Grünstreifen vorhanden, welcher den Übergang zur Wohnbebauung Hallohweg bildet.

Die geplanten Neubauten können wie der Bestand direkt von der Kamener Straße erschlossen werden.

2.2 Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Der ca. 1,8 ha große Geltungsbereich des Plangebiets umfasst das ca. 1,55 ha große gewerblich genutzte und in privatem Besitz befindliche Flurstücks 215, Flur 3, Gemarkung Afferde sowie die im Besitz der Kreisstadt Unna und des Landesbetriebs Straßenbau befindlichen Verkehrsflächen der Kamener Straße.

2.3 Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit

Das gewerblich genutzte Grundstück ist weitgehend eben. Ein größerer Teil der Flächen ist bereits heute bebaut oder durch Stellplatzanlagen und interne Erschließungsflächen versiegelt. Am südlichen Rand des Plangebiets befindet sich ein breiterer mit Bäumen bestandener Grünstreifen. Das vorhandene Verwaltungsgebäude ist in Grünflächen eingebettet, die Stellplatzanlage sowie der westliche Rand des Grundstücks sind durch Baumbeete bzw. Bäume begrünt.

2.4 Derzeitige planungsrechtliche Situation

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Unna Nr. 25 „Nördlich des Hallohweges“, der seit dem 06.07.1990 rechtskräftig ist.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Unna Nr. 25 „Nördlich des Hallohweges“, der seit dem 06.07.1990 rechtskräftig ist. Die Flächen im Plangebiet des neuen B-Planes sind hier als „Fläche für die Landesverteidigung“ festgesetzt; am südlichen und westlichen Rand sind Grünflächen festgesetzt. Eine Aufhebung des Bebauungsplanes UN Nr. 25 und die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes sind somit erforderlich.

3 Inhalt des Bebauungsplans

3.1 Art der baulichen Nutzung

Mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sollen die Flächen im Plangebiet aufgrund ihrer Vorprägung als Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Zur Bewältigung der Immissionsproblematik wird ein **„eingeschränktes Gewerbegebiet“** gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten wird hierbei sichergestellt, dass zukünftig nur solche gewerblichen Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören (siehe zeichnerische Festsetzungen und auch textliche Festsetzung Nr. 4.2). Detailliertere Ausführungen zum Thema Immissionsschutz finden sich in der Begründung unter Punkt 4.5.

Im Plangebiet sind heute keine Nutzungen in Form von betriebsbezogenen Wohnen vorhanden. Auch zukünftig soll diese Nutzung ausgeschlossen bleiben, um sicherzustellen, dass die gewerblichen Nutzungen im Plangebiet nicht durch den wenn auch geringeren Schutzanspruch einer betriebsbezogenen Wohnnutzung, zusätzlich eingeschränkt werden. Über die textliche Festsetzung Nr. 1,3 wird geregelt: „Die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebseiter

sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.“ Wirtschaftliche Standortnachteile durch betriebliche Nutzungseinschränkungen werden damit vermieden.

Darüber hinaus wird durch diese Festsetzung sichergestellt, dass es zu keinen Konflikten zwischen einer potentiellen Wohnnutzung und dem Betrieb der nördlich angrenzenden Sportanlage kommt. Hier könnten ansonsten bei einer angrenzenden Wohnbebauung u. U. Lärmschutzmaßnahmen oder eine Einschränkung des Spielbetriebs erforderlich werden.

Durch die Festsetzung eines Gewerbegebiets nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuellen Fassung von 1990 wird zugleich großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen. Darüber hinaus wird über die textlichen Festsetzung Nr. 1.2 auch kleinteiliger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten, zentren- sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimenten weitgehend ausgeschlossen. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass die im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Unna (2008) formulierten Zielsetzungen, den Einzelhandel in den Versorgungszentren zu konzentrieren, mit dem aktuellen Planungsrecht konform geht.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird im Plangebiet einheitlich auf 0,6 festgesetzt, um ausreichend Gestaltungsspielraum für die Anlage von großmaßstäblicheren (Hallen)-Gebäuden, Erschließungsflächen und Stellplatzanlagen zu erhalten.

Die Geschossflächenzahl wird für das GEe 1 (Bestand) auf 1,8, für das GEe 2 (Erweiterungsflächen) auf 2,4 festgesetzt, um hier ggf. auch Büronutzungen mit 3-4 Geschossen zu ermöglichen. In dem nordöstlichen, zur Kamener Straße orientierten Baufeld ist der Bau eines dritten Obergeschosses nur in Form eines zurückgesetzten Staffelgeschosses möglich, um so zu große Höhenversprünge in der Fassadenabwicklung entlang der Kamener Straße zu vermeiden.

Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäude-, Trauf- und Firsthöhen orientieren sich am Gebäudebestand im Plangebiet. Der untere Höhenbezugspunkt für die festgesetzten in Höhe von 74,00 m über NN entspricht in etwa der bestehenden Höhenlage des Geländes (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2.1).

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen sind so gewählt, dass sie sowohl geringfügige Erweiterungen des Gebäudebestands als auch im nördlichen Teilbereich des Gewerbegebietes die Errichtung eines weiteren Bürogebäudes an der Kamener Straße und die Er-

richtung eines weiteren Hallenkomplexes im rückwärtigen Teil des Grundstücks ermöglichen.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, da kein Regelungsbedarf besteht. Die Gebäude werden mit einem Grenzabstand errichtet, die für die offene Bauweise zulässige Gebäudelänge von 50 m wird in Gewerbegebieten aber in der Regel überschritten.

3.4 Örtliche Bauvorschriften

Wesentliche städtebauliche Gestaltungsmerkmale sind bereits durch die oben dargelegten Festsetzungen Trauf-, First- und Gebäudehöhen festgelegt. Die darüber hinaus gehenden Örtlichen Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW beschränken sich auf Regelungen Dachform, -neigung und -materialien sowie zu Werbeanlagen. Neben Satteldächern mit 10-30° Dachneigung, wie sie den Bestand prägen, werden zukünftig auch Flachdächer zugelassen. Darüber hinaus werden Material und Farbe der Dacheindeckungen festgelegt.

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 Kamener Straße 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 m² 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.

3.5 Grünfestsetzungen

Die mit Bäumen bestandene Freifläche im Süden des Plangebiets wird durch Festsetzung eines Pflanzeerhaltungsgebots in ihrem Bestand gesichert. Zugleich

bleibt hierdurch eine Pufferzone zwischen der gewerblichen Nutzung und der Wohnbebauung am Hallohweg erhalten.

Im Norden und Westen des Plangebietes wird zudem ein 8,00 m tiefer Grünstreifen festgesetzt, in dem die vorhandenen Bäume erhalten und durch Strauch- und Baumpflanzungen ergänzt werden sollen.

3.6 Erschließung und ruhender Verkehr

Das Plangebiet ist über die Kamener Straße voll erschlossen. Die interne Verteilung des Verkehrs erfolgt über private Erschließungsflächen. Mögliche bauliche Erweiterungen im Norden des Plangebietes werden über die vorhandenen Erschließungsanlagen erschlossen.

Die private Zufahrt zum Gewerbegebiet dient gleichzeitig als Erschließung für den nördlich angrenzenden Sportplatz. Diese Funktion wird über die Festsetzung einer als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit und der Leitungsträger zu belastende Fläche gesichert.

Da bereits zu Zeiten des Betriebs der Standortverwaltung ein relativ hohes LKW-Aufkommen über diese Zufahrt zur Kamener Straße bewältigt werden musste, ist davon auszugehen, dass sich durch die vorliegende Planung keine Erhöhung des Verkehrsaufkommens ergibt und der Knoten in seiner Funktion ausreichend ist.

Im südlichen Bereich des Gewerbegebietes im Übergang zur Wohnbebauung am Hallohweg werden Verkehrsbewegungen nur in begrenztem Umfang möglich sein. Durch die Festsetzung von Lärmkontingenten und dem expliziten Ausschluss von LKW-Verkehr südlich der bestehenden Lagerhalle (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.2 i. V. m. dem Lärmgutachten) sind Fahrbewegungen sind hier lediglich Mitarbeiterparkplätze in einem begrenztem Umfang möglich (vgl. Punkt 4.5 der Begründung in Verbindung mit dem Lärmgutachten). Auch im übrigen Plangebiet ist über die Lärmkontingentierung Lieferverkehr nur in begrenztem Umfang zulässig.

Ruhender Verkehr:

Bei Realisierung eines neuen Gebäudekomplexes im nordwestlichen Bereich des Plangebietes sollen die hier vorhandenen Stellplätze – soweit für bestehende Nutzungen und geplante Bauvorhaben erforderlich – bestehen bleiben, indem sie im Erdgeschoss untergebracht werden. Die notwendigen Stellplätze sind in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet ist über die Buslinie R81 mit Haltestelle an der Kamener Straße in Höhe der Glückauf-Kaserne in halbstündigem Takt gut durch den öffentlichen Personen-Nahverkehr angebunden.

4 Umweltbelange

Im Zuge der Bauleitplanung werden die Gemeinden über das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet, die konkreten Gegebenheiten und Erfordernisse von Natur und Landschaft zu erfassen und ihnen angemessen und sachgerecht Rechnung zu tragen. Zwar wird die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Hierbei entfällt die Durchführung einer Umweltprüfung; Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Dennoch sind die von der Planung betroffenen Umweltbelange, z.B. Eingriffe in Natur und Landschaft, Hochwasserschutz, Altlasten, Lärm und auch der Artenschutz, in die Planung einzustellen und unterliegen der Abwägung.

In dem Bebauungsplan wurden zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nachfolgende Möglichkeiten untersucht:

4.1 Minimierung von Versiegelung

Die Flächen im Plangebiet sind bereits heute weitgehend bebaut oder durch Erschließungsflächen versiegelt. Durch die Festsetzungen zu überbaubaren Flächen und zur Grundflächenzahl ergeben sich geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten insbesondere im Bereich der zur Kamener Straße orientierten Baufelder. Die vorhandenen zusammenhängenden mit Bäumen bestandenen Grünflächen werden durch Festsetzung eines Pflanzenerhaltungsgebots in ihrem Bestand gesichert.

4.2 Versickerung, Ableitung des Regenwassers

Nach Novellierung des Landeswassergesetzes (LWG) besteht die Verpflichtung, Niederschlagswasser soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern oder auf dem kürzesten Wege einem Vorfluter zuzuleiten (§ 51a LWG). Von dieser Verpflichtung ausgenommen sind Grundstücke, die bereits vor 1996 bebaut waren. Dies trifft auf das Plangebiet mit durchgehend bebauten und erschlossenen Grundstücken zu.

4.3 Pflanzmaßnahmen, Grünerhaltung

Der Schutz und Erhalt der Flächen mit dem größten Anteil an Höhlenbäumen im gekennzeichneten Bereich (N1) wird festgesetzt, so dass die Realisierung der Planinhalte zu keinem Verlust der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang führt. Daneben wird auch der Erhalt der Gehölzstreifen am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes festgesetzt. Des Weiteren werden einige Einzelbäume als erhaltenswert festgesetzt. Der Baumbestand im Innern der Stellplatzanlage hingegen wird nicht gesichert, da hier eine Bebauung ermöglicht werden soll.

4.4 Altlasten / Bergbau

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster des Kreises Unna nicht aufgeführt.

Ob im Bereich des Plangebietes einwirkungsrelevanter Bergbau verzeichnet ist, wird im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange noch abgefragt.

4.5 Immissionsschutz

Gewerbelärm

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung eines Gewerbegebietes vor. Es sind daher Regelungen zu treffen, die die Emissionen aus dem Plangebiet soweit begrenzen, dass für die angrenzende Wohnbebauung gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind. Zur Beurteilung des Immissionsschutzes wurde daher durch das Ingenieurbüro afi, Dipl.-Ing. Arno Flörke, Haltern am See, ein Lärmgutachten erstellt.

Die maßgeblichen Immissionsorte für das Plangebiet liegen im Osten an den Gebäuden an der Kamener Straße. Die Wohngebäude liegen in einem unbeplanten Innenbereich und werden mit dem Schutzanspruch wie Mischgebiete eingestuft. Die Wohngebäude südlich des Plangebietes am Hallohweg und an der Kamener Straße liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Unna Nr. 25 „Nördlich des Hallohweges“ vom 06.07.1990 und sind als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Das Kasernengelände beherbergt auch Wohnquartiere der Soldaten und dient damit auch dem Wohnen. Deshalb wird das als Sondergebiet im FNP der Kreisstadt Unna ausgewiesene Kasernengelände mit den Immissionsrichtwerten wie für Mischgebiete beurteilt.

Mögliche Geräuschemissionen der Kaserne werden als Gewerbelärmvorbelastungen beurteilt. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um die Geräusche durch ein- und ausfahrende Pkw und Lkw. Der Standort hat eine Mengenschätzung für täglich ein- und ausfahrende Fahrzeuge erstellt. Es wird für die Abschätzung der Vorbelastungen ein Tag gewählt, an dem neben den Verkehren der Einheiten am

Standort auch Verkehre zur Versorgung von Bündnispartnern auftreten. Damit handelt es sich bei den Annahmen um einen pessimistischen Ansatz. Die vor dem Kasernengelände an der Kamener Straße liegende Stellplatzanlage wird ebenfalls mit berücksichtigt.

Im Plangebiet befinden sich heute eine Stellplatzanlage, eine Halle mit Büros im Obergeschoss und ausgerichtet zur Kamener Straße ein Bürogebäude. Zusätzlich zu diesen Gebäuden werden südlich der Einfahrt und über der heutigen Stellplatzanlage im nördlichen Bereich des Plangebietes noch Baufelder ausgewiesen. Damit wäre es z. B. möglich, noch ein Bürogebäude an der Kamener Straße und eine Halle im nordwestlichen Geländeteil zu errichten.

Zur Beurteilung der zulässigen Emissionen im Bereich des Plangebietes werden zuerst die relevanten Vorbelastungen aus dem Kasernengelände in der Umgebung des Plangebietes berechnet. Die Zusatzbelastung sind alle Geräuschemissionen, die von dem B-Plangebiet verursacht werden können. Die Gesamtbelastung (Vorbelastung und Zusatzbelastung zusammen) sind die gewerblichen Geräuschemissionen, die zukünftig auf die Immissionsorte einwirken. Die Gesamtbeurteilungspegel müssen die jeweiligen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm an den relevanten Immissionsorten unterschreiten. Schöpft die Vorbelastung schon die Immissionsrichtwerte der TA Lärm aus, darf die Zusatzbelastung nicht mehr relevant zu den Geräuschemissionen beitragen. Dies wird dadurch gewährleistet, dass die Immissionsanteile des gesamten Plangebietes an den entsprechenden Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 10 dB unterschreiten müssen. Die Vorbelastungen schöpfen an den Gebäuden Kamener Straße 104 und 106 sowie am Gebäude Hallohweg 87 den Immissionsrichtwert der TA Lärm aus.

Zur Vermeidung von Konflikten durch Immissionen aus dem Plangebiet an benachbarten Wohngebäuden und den Kasernengebäuden, werden im Bebauungsplan Festlegungen, die einen ausreichenden Immissionsschutz gewährleisten, getroffen. Zur Regelung der zulässigen Lärmemissionen werden im Bebauungsplan Emissionskontingente für die Teilflächen des Plangebietes festgesetzt. Diese Emissionskontingente dienen der Berechnung von zulässigen Immissionsanteilen, die von zukünftigen Betrieben an den benachbarten Wohngebäuden eingehalten werden müssen.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr.4.2 sind auf den in der Plankarte zeichnerisch festgesetzten Teilflächen EK1 bis EK4 nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren gesamte Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente LEK weder tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) überschreiten.

Fläche	L_{EKtags} dB(A)/m²	L_{EK,nachts} dB(A)/m²
EK1	53	37
EK2	59	44
EK3	53	39
EK4	51	32

Für die maßgeblichen Immissionsorte erhöhen sich die Emissionskontingente LEK der Teilfläche EK1 bis EK4 um folgende Zusatzkontingente:

Immissionsort	Zusatzkontingent	
	L _{EK,zus}	
	Tag	Nacht
Hallohweg 77, 79	7	5
Hallohweg 81, 83	8	5
Hallohweg 87	3	0
Kamener Straße 101, 101a, 103, 105	10	4
Glück-Auf-Kaserne	10	10

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt in Anlehnung an DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Zum Nachweis der Einhaltung des zulässigen anteiligen Immissionskontingents L_{IK,j} ist im jeweiligen bau-, immissionsschutzrechtlichen oder sonst erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahren eine betriebsbezogene Immissionsprognose nach den technischen Regeln Ziffer A.2 des Anhangs zur Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm - vom 26.08.1998 durchzuführen. Der Beurteilungspegel L_r gemäß TA Lärm darf das anteilige Immissionskontingent L_{IK} nicht überschreiten ($L_r \leq L_{IK, j}$).

Gemäß § 31 (1) BauGB sind ausnahmsweise auch Betriebe mit einem höheren Emissionskontingent zulässig, wenn durch organisatorische (z.B. zeitliche Betriebsbeschränkungen) oder bauliche Maßnahmen (z. B. Abschirmungen) dauerhaft sichergestellt wird, dass das dem jeweiligen Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschritten wird.

Im Lärmgutachten ist unter Punkt 5.3 beispielhaft aufgeführt, welche gewerblichen Nutzungen die Emissionskontingente einhalten.

Durch die festgesetzte Lärmkontingentierung wird implizit vorgegeben, dass Lkw-Verkehr südlich der vorhandenen Halle an der Grenze zur Wohnbebauung weitgehend ausgeschlossen ist (die konkrete Überprüfung, welche Fahrbewegungen bei Einhaltung der Lärmkontingente zulässig sind, erfolgt im Baugenehmigungsverfahren). Um für die südlich angrenzende Wohnbebauung eine größere Sicherheit hinsichtlich der zu erwartenden Immissionsbelastung zu schaffen, wird darüber hinaus festgesetzt, dass die Flächen zwischen der nördlichen Grenze des Pflanzstreifens N1 und der südlichen Fassade des vorhandenen Hallengebäudes im Gewerbegebiet 1 / GEE1 (vorhandene Umfahrt mit Stellplatzstreifen) von LKW nicht befahren werden dürfen.

Verkehrslärm

Im Plangebiet werden Beurteilungspegel tags von 57 dB(A) bis 74 dB(A) und nachts von 52 dB(A) bis 68 dB(A) zu erwarten sein. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags wird um bis zu 9 dB überschritten und ab einem Abstand von 35 m zum Rand des Plangebietes eingehalten. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 55 dB(A) nachts wird um bis zu 13 dB überschritten und ab einem Abstand von 65 m zum Rand des Plangebietes eingehalten. Die maßgebliche Schallquelle ist die Kamener Straße. Es sind passive Schallschutzmaßnahmen der Fassaden der Gebäude erforderlich, um einen ausreichenden Schutz der Innenräume vor Verkehrslärm zu erreichen. Deshalb werden in dem Bebauungsplan die Anforderungen an den passiven Schallschutz für den jeweiligen Lärmpegelbereich festgesetzt (vgl. zeichnerische Festsetzung der Lärmpegelbereiche i.V.m. der textlichen Festsetzung Nr. 4.1). Da im Plangebiet Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen werden, kann auf Festsetzungen für schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer verzichtet werden.

Langfristig könnte sich die Lärmbelastung reduzieren, wenn durch den Bau einer Westtangente / OWIIa ein größerer Teil des Verkehrsaufkommens von der Kamener Straße auf die Westtangente verlagert wird. Da die Umsetzung dieser Planung aber noch mit vielen Fragezeichen behaftet ist, ist diese Situation im Planverfahren nicht weiter zu betrachten. Sollte sich das Verkehrsaufkommen somit auch die Lärmbelastung reduzieren, so sind ggf. geringere Lärmschutzmaßnahmen notwendig (gutachterlicher Nachweis).

4.6 Artenschutz

Um einschätzen zu können, ob durch die Realisierung des Bebauungsplanes UN-144 gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen werden könnte, erfolgte gemäß den gesetzlichen Vorgaben eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP I) durch das Planungsbüro Grünplanung Schöttler, Dipl.-Ing. Stefan Schöttler, Nettetal. In diesem Zusammenhang wurden die verfügbaren Angaben des Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV 2015) ausgewertet und das mögliche Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet und deren vorhabenbedingte Betroffenheit anhand einer Potenzialanalyse eingeschätzt. Darüber hinaus erfolgte eine Begehung des Plangebietes verbunden mit einer Baumhöhlenkontrolle.

Der von der Umsetzung des B-Plans betroffene Landschaftsraum liegt im Bereich des Messtischblattes (MTB) 4412 „Unna“ im Quadranten 1, für den im Fachinformationssystem (FIS) „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ des LANUV unter Berücksichtigung der Lebensraumtypen des Untersuchungsgebiets 31 planungsrelevante Arten aufgeführt werden. Dabei handelt es sich um Gebäude und Baum bewohnende Fledermäuse sowie Vogelarten der Kleingehölze und Gebüsche, Horst-, Höhlen- und Bodenbrüter sowie Amphibien.

Für die meisten der im FIS gelisteten Arten existieren im Geltungsbereich keine geeigneten Habitatstrukturen, so dass ein Vorkommen vieler geschützter Arten a priori ausgeschlossen werden kann. Potenzielle Fledermausquartiere und Niststätten für Höhlenbrüter sind im Untersuchungsgebiet lediglich die älteren Gehölze mit zahlreichen Baumhöhlen oder Nischen am Südrand der Gewerbeflächen sowie im Zufahrtsbereich im Nordosten. Eine Nutzung dieser konnte während einer Untersuchung vor Ort nicht festgestellt werden. Deren potenzielle Funktion als Brutbaum kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Daher wird der Schutz und Erhalt der Flächen mit dem größten Anteil an Höhlenbäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB im B-Plan festgesetzt, so dass die Realisierung der Planinhalte zu keinem Verlust der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang führt.

Lediglich im Bereich nördlich des bestehenden Bürogebäudes ist ein vorhabenbedingter Verlust von potenziell geeigneten Brutbäumen zu erwarten. Um ein Eintreten der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG z.B. durch das Zerstören von Gelegen im Rahmen von Baumaßnahmen zu vermeiden, sollten Rodungsarbeiten ausschließlich außerhalb der Brutzeit (Oktober bis Ende Februar) durchgeführt werden. Zum Schutz der Fledermäuse wird darüber hinaus als Vermeidungsmaßnahme bzw. als Maßnahme zum Risikomanagement festgelegt,

dass unabhängig von der Jahreszeit vor jeder Gehölzfällung die betroffenen Bäume auf ggf. vorkommende Quartiere zu untersuchen sind (ökologische Baubegleitung). Im Falle des Nachweises von Quartieren sind im Rahmen vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen artspezifische Nistkästen im unmittelbaren Umfeld an geeigneter Stelle zu montieren, damit die ökologische Funktion des vom Eingriff betroffenen Habitats im räumlichen Zusammenhang weiterhin erhalten bleibt.

Für keine der genannten Arten werden unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung, der Maßnahmen zum Risikomanagement sowie ggf. der vorgezogenen artspezifischen Ausgleichsmaßnahmen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG projektbedingt ausgelöst, und es kommt nicht zu Verstößen gem. Art. 12 FFH-RL oder Art. 5 der VS-RL. Eine Durchführung der Artenschutzprüfung Stufe 2 (Art-für-Art-Betrachtung) und Stufe 3 (Prüfung des Vorliegens der Ausnahmevoraussetzungen / Beantragung einer Ausnahmeregelung) ist somit nicht erforderlich.

Im Übrigen wird auf die ausführliche Artenschutzrechtliche Vorprüfung verwiesen.

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. Die Neuversiegelung beschränkt sich auf die Überbauung einer kleineren bisher unbebauten Freifläche im Nordosten des Plangebiets sowie die Überbauung einer großflächigen Stellplatzanlage. Die vorhandenen Gehölzstrukturen bleiben durch Festsetzung von

Pflanzerhaltungsgeboten nach § 9 Abs. 1 Nr 25b weitgehend erhalten; im Bereich der Stellplatzanlage im Nordwesten des Plangebietes und des bisher unbebauten Baufeldes im Nordosten des Plangebietes kann hingegen Baumbestand beseitigt werden. Neuangelegte Stellplatzanlagen sind gemäß den Festsetzungen mit Bäumen einzugrünen. Insgesamt gehen von den Festsetzungen des Bebauungsplans keine wesentlichen Beeinträchtigungen im Hinblick auf den Klimaschutz aus; der Bebauungsplan kann aber auch keinen wesentlichen Beitrag zur Minderung der Treibhausgas-Emissionen leisten.

5 Auswirkungen des Bebauungsplans auf sonstige Belange

5.1 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist vollständig an die Wasserversorgung und das Stromversorgungsnetz angeschlossen.

Die Gewerbegebietsflächen werden weiterhin im Trennsystem entwässert, die Kapazitäten des Kanalnetzes sind ausreichend. Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitungsstelle östlich der Kamener Straße in den Heerener Grenzgraben wird entsprechend der verkehrlichen Belastung der Kamener Straße und der damit verbundenen Verschmutzung des Niederschlagswassers überarbeitet bzw. neu beantragt.

§ 51a LWG, wonach das anfallende Niederschlagswasser zu versickern oder einem Vorfluter zuzuleiten ist, findet aus den unter Punkt 4.2 aufgeführten Gründen keine Anwendung.

5.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bodendenkmäler oder sonstige denkmalpflegerische Belange sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht von der Planung berührt.

6 Änderungen nach der Offenlegung

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

Es werden Hinweise zur blendfreien Ausführung von Beleuchtungsanlagen, zur Lage des Plangebiets über Bergbau- und Erlaubnisfeldern und zur Kampfmittelbelastung in den Bebauungsplan aufgenommen (Hinweise 7-9).

In den zeichnerischen Festsetzungen des offengelegten Bebauungsplanentwurfs ist das festgesetzte Gewerbegebiet lediglich in die Flächen GE1 und GE2 gegliedert, in der textlichen Festsetzung sind versehentlich noch die „Gewerbegebiete GE 1-4“ angeführt. Zur Klarstellung wird der Text hier durch „Gewerbegebiete GE1-2“ ersetzt.

Unter Punkt 5.1 der Begründung werden die Ausführungen zur Entwässerung des Plangebietes überarbeitet.

7 Auswirkungen auf private Belange

Die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen die Bestandssituation weitgehend und führen zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen Betroffener.

8 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen nach BauGB sind zur Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht notwendig.

9 Kosten

Da über den Bebauungsplan keine Erschließungsmaßnahmen festgesetzt werden, entstehen für die Kreisstadt Unna keine Kosten.

Kreisstadt Unna, September 2016