

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

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

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

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

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

Planunterlagen
 Die Planunterlagen entsprechen den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der Planzeicherverordnung vom 18.12.1990

Stand der Katasterkarte: September 2009
 Unna, den 15.07.2013

gez. Börger
 Kreisvermessungsdirektorin

Erarbeitung des Planentwurfes
 Dieser Bebauungsplan und die dazu gehörende Begründung wurden vom Stadtplanungamt Unna in Zusammenarbeit mit dem Büro Planquadrat Dortmund aufgestellt, die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
 Dortmund, den 07.05.2013

gez. Planquadrat Dortmund

Aufstellungsbeschluss
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am 16.03.2011 beschlossen diesen Bebauungsplan gem. § 2 i.V.m. § 13a BauGB aufzustellen.
 Unna, den 21.08.2013

Der Bürgermeister, in Vertretung

gez. Kampmann
 Techn. Beigeordneter

Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss
 Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 19.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
 Unna, den 21.08.2013

Der Bürgermeister, in Vertretung

gez. Kampmann
 Techn. Beigeordneter

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in einer Versammlung am Unna, den 21.08.2013

Der Bürgermeister, in Vertretung

Techn. Beigeordneter

Offenlegung
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am 12.12.2012 die öffentliche Auslegung dieses Plans einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat vom 05.02.2013 bis zum 05.03.2013 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.
 Unna, den 21.08.2013

Der Bürgermeister, in Vertretung

gez. Kampmann
 Techn. Beigeordneter

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Kreisstadt Unna hat gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 18.07.2013 als Satzung beschlossen.
 Unna, den 21.08.2013

gez. Koller
 Der Bürgermeister

Bekanntmachung Satzungsbeschluss
 Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB am 04.09.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Unna, den 16.09.2013

gez. Koller
 Der Bürgermeister

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und nach der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- SO** Sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen: "Facharztzentrum" und "Parkhaus" (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- (2,4) Geschossflächenzahl GFZ (§ 19 BauNVO)
- (10) Baumassenzahl BMZ (§ 19 BauNVO)
- 0,8 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
- V Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- Attikahöhe max. 19,00 m OKFF EG 110,00 ü. NN
 Höhe der Attika als Höchstmaß in Metern über Bezugshöhe
 Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss in Metern über NN

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
 - durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Ein- und Ausfahrtsbereich

- Sonstige Festsetzungen und Planzeichen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

- Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**
- Altlastenverdachtsfläche 19/1070 und Einbaubereich mit RC-Baustoff

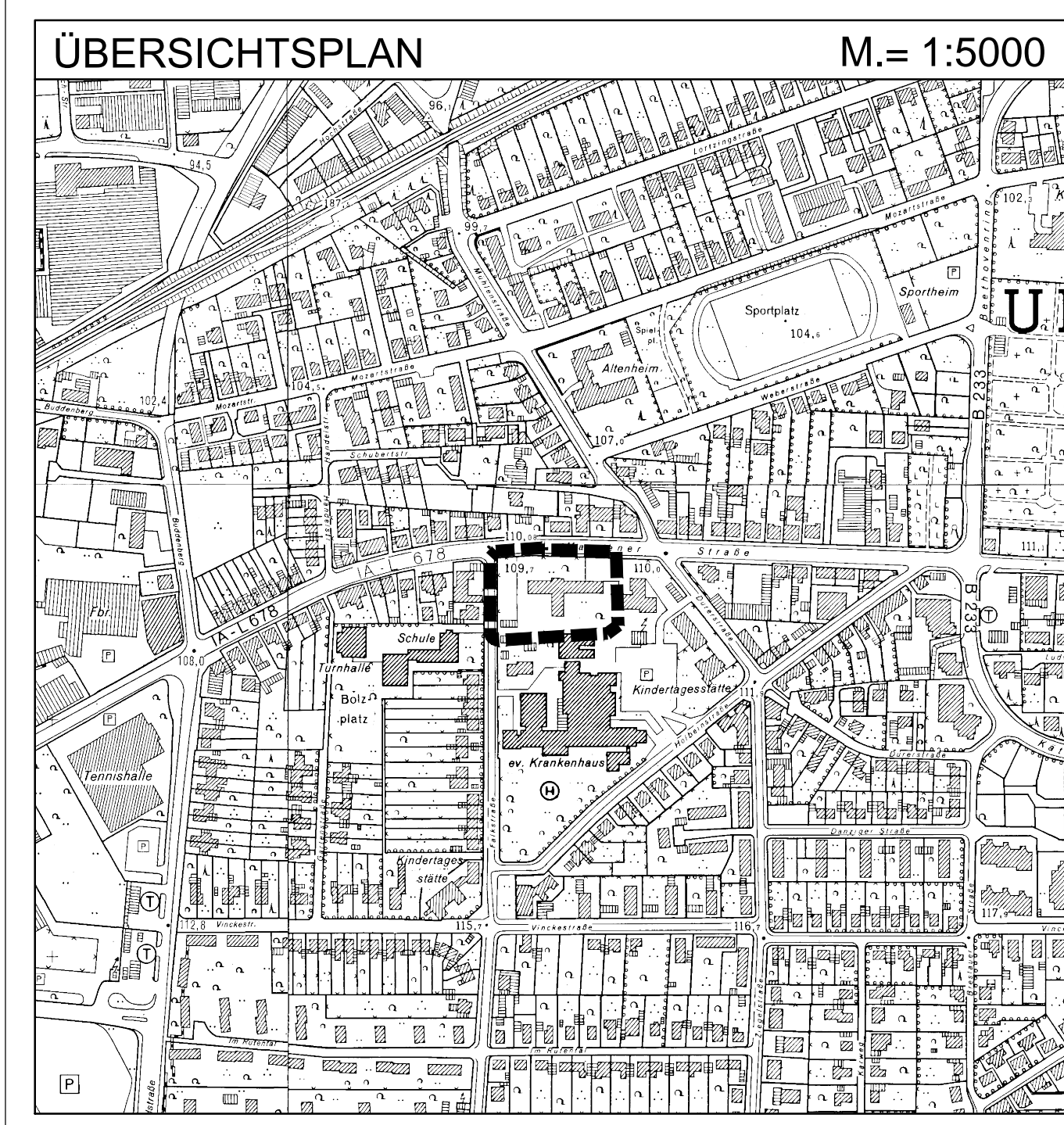
- Topografische Ergänzungen Juli 2012**
- Straßenaufteilung Falkstraße / Massener Straße
- vorhandenes Parkhaus
- zwischenzeitlich abgebrochene Gebäude

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO**
 - Sonstiges Sondergebiet „Facharztzentrum“ gem. § 11 BauNVO**
 Das Sondergebiet „Facharztzentrum“ dient der Errichtung eines Gesundheitszentrums mit zugehörigen Erschließungs- und Stellplatzflächen sowie gärtnerisch gestalteten Flächen.
 Allgemein zulässig sind:
 - Arztpraxen und therapeutische Praxen
 - Apotheken, Sanitätshäuser, Optiker, Hörgeräteakustiker und ähnliche Nutzungen
 - Dienstleistungsbetriebe im Gesundheitsbereich,
 - Gastronomiebetriebe,
 - Büroflächen und der Hauptnutzung dienende Läden
 Die unter 1. bis 3. genannten Nutzungen müssen dabei als Hauptnutzung auf mindestens 80 % der Geschossfläche realisiert werden.
 - Sonstiges Sondergebiet „Parkhaus“ gem. § 11 BauNVO**
 Das Sondergebiet „Parkhaus“ dient der Unterbringung von oberirdischen Besucherparkplätzen im Parkhaus mit zugehörigen Erschließungsflächen sowie gärtnerisch gestalteten Flächen.
- Zulässigkeit von Bauvorhaben gem. § 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB**
 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages bzw. der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO**
 Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen im Plangebiet erfolgt als Definition der Oberkante der Attika. Die festgesetzte Höhe der Gebäude darf durch untergeordnete Gebäudeteile (technisch notwendige Dachaufbauten) überschritten werden. Sie müssen um ihre Höhe vom Gebäuderand zurücktreten.

Hinweise

- 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, in der Wüste 4, 57462 Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls dies nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchGNW).
- Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Kontrollzone bzw. im An- und Abflugsektor sowie im Bauschutzbereich (§ 12 Abs. 1, Nr. 2a LuftVG) des Verkehrsflughafens Dortmund. Mit Lärmwirkungen ist zu rechnen. Für die Luftfahrtbehörde gibt es keine rechtliche Handhabe, in irgendeiner Form gegen beanstandete Lärmwirkungen gegen den Flugbetrieb tätig zu werden.
- Werden im Zuge von Aushubarbeiten für Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Fachbereich Natur und Umwelt des Kreises Unna, Aufgabenbereich Bodenschutz/Altlasten, zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
 Für den als Altlastenverdachtsfläche 19/1070 gekennzeichneten Bereich gilt, dass bei Nutzungsänderungen, Baumaßnahmen oder Eingriffen in den Untergrund der Kreis Unna zu informieren und ggf. erforderliche Untersuchungen und Sanierungsmaßnahmen abzustimmen sind.
 Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recycling-Baustoffe/Bauschutt, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Erd- und Straßenbau (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.
 Die Verwertung von industriellen Reststoffen ist auf Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen.
 Für den gekennzeichneten Einbaubereich mit RC-Baustoffen gilt, dass gemäß vorliegender wasserrechtlicher Erlaubnis (Az.: 69.2 / 66 30 26-7-Nr. 93) das RC-Material dauerhaft an der Oberfläche zu versiegeln ist, was mit dem Parkhaus, dem geplanten Facharztzentrum und den geplanten Pflasterdecken gegeben ist. Sollten im Rahmen zukünftiger Baumaßnahmen oder zukünftiger Eingriffe in den Untergrund eine lokale Aufnahme der Oberflächenversiegelung erforderlich werden, so ist nach Abschluss der Arbeiten diese wiederherzustellen. Abweichungen hiervon sind vorab bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden zu beantragen.
- Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.



KREISSTADT UNNA

BEBAUUNGSPLAN: VB UN-11

"Facharztzentrum Massener Str. / Falkstr."

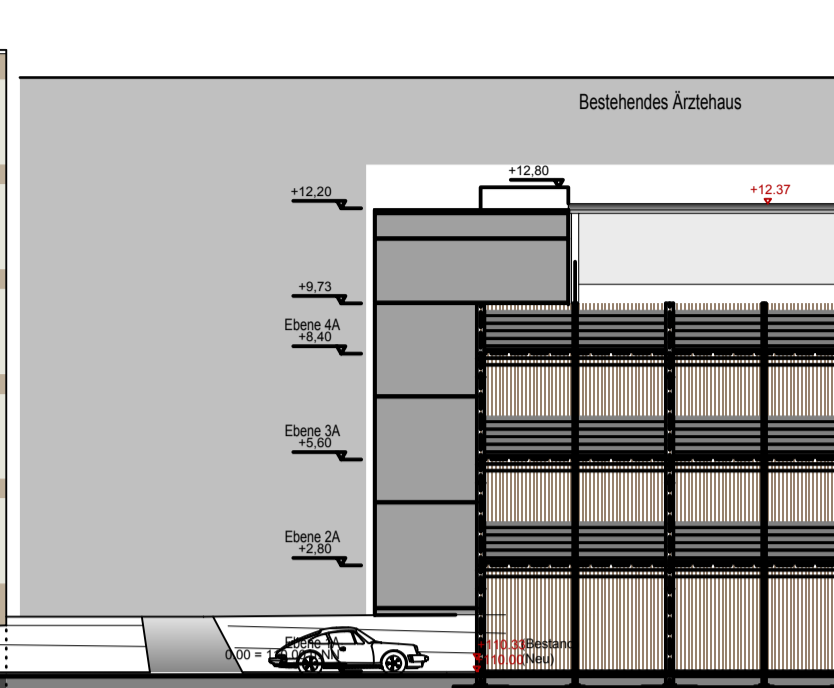
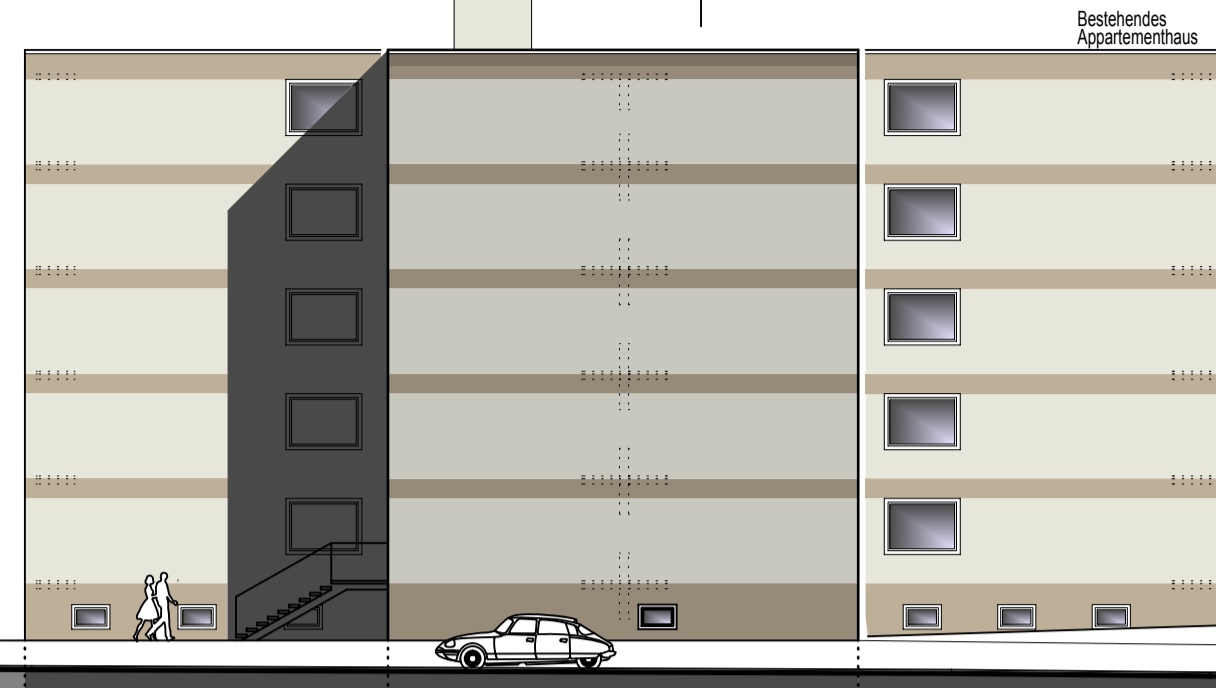
24.04.2013

N

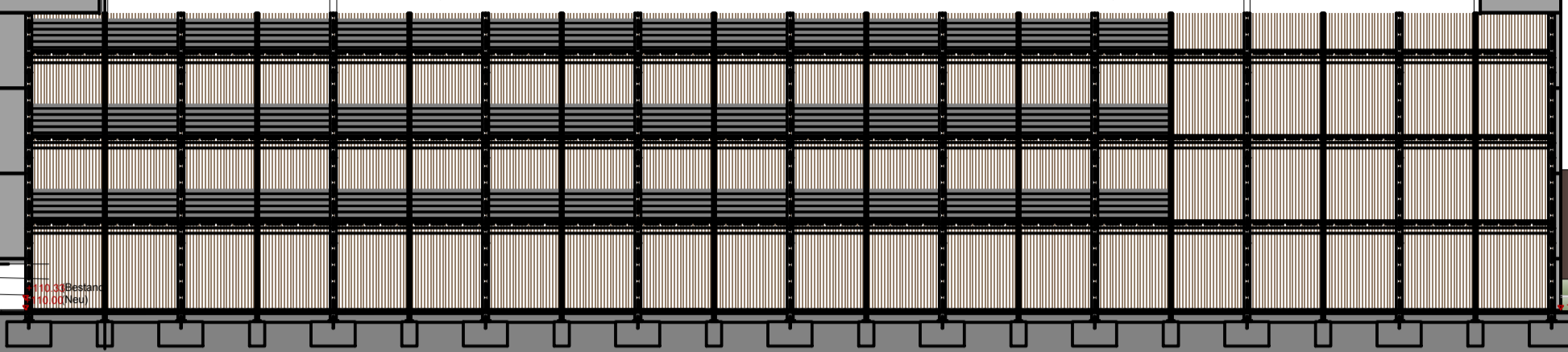
M.= 1:500

Straßenansicht Nord
Massener Straße

vorhandenes Appartementhaus

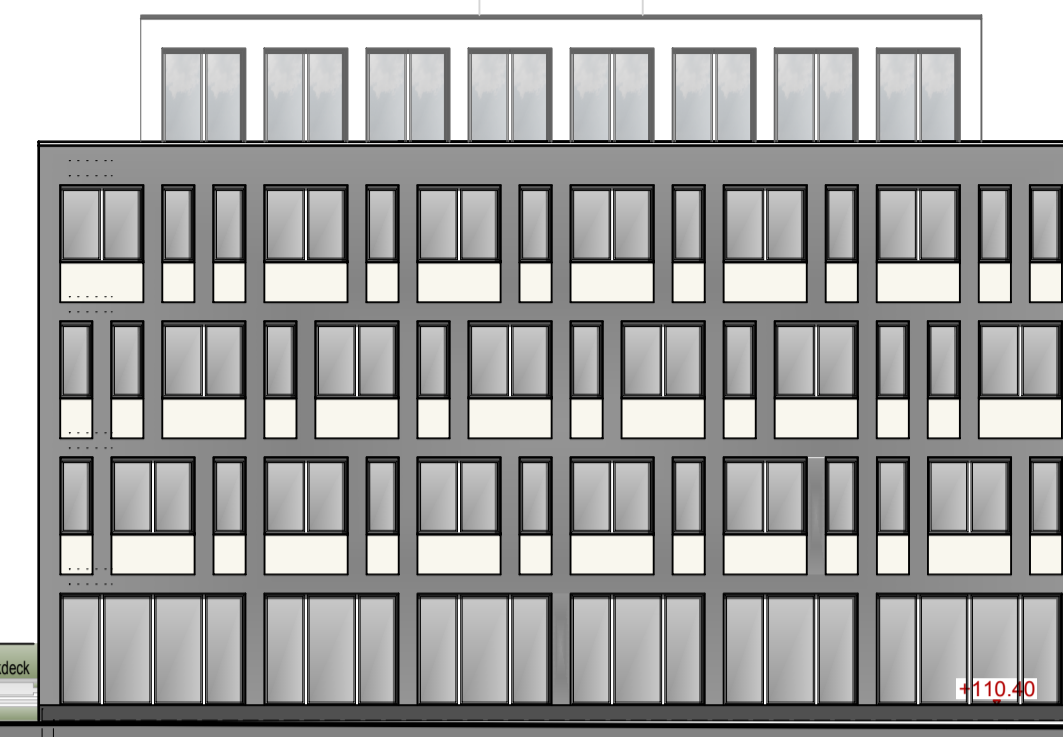


vorhandenes Parkhaus



Nord

geplantes Ärztehaus



Falkstraße

Falkstraße



FALKSTRASSE

MASSENER STRASSE

Geplantes
Facharztzentrum

658

94

SO	V
0,8	2,4

Attikahöhe
19,00 m

OKF EG
110,40 ü NN

Parkhaus

Parkhaus

SO	IV
0,8	

Attikahöhe
16,00 m

OKF EG
110,00 ü NN

3015

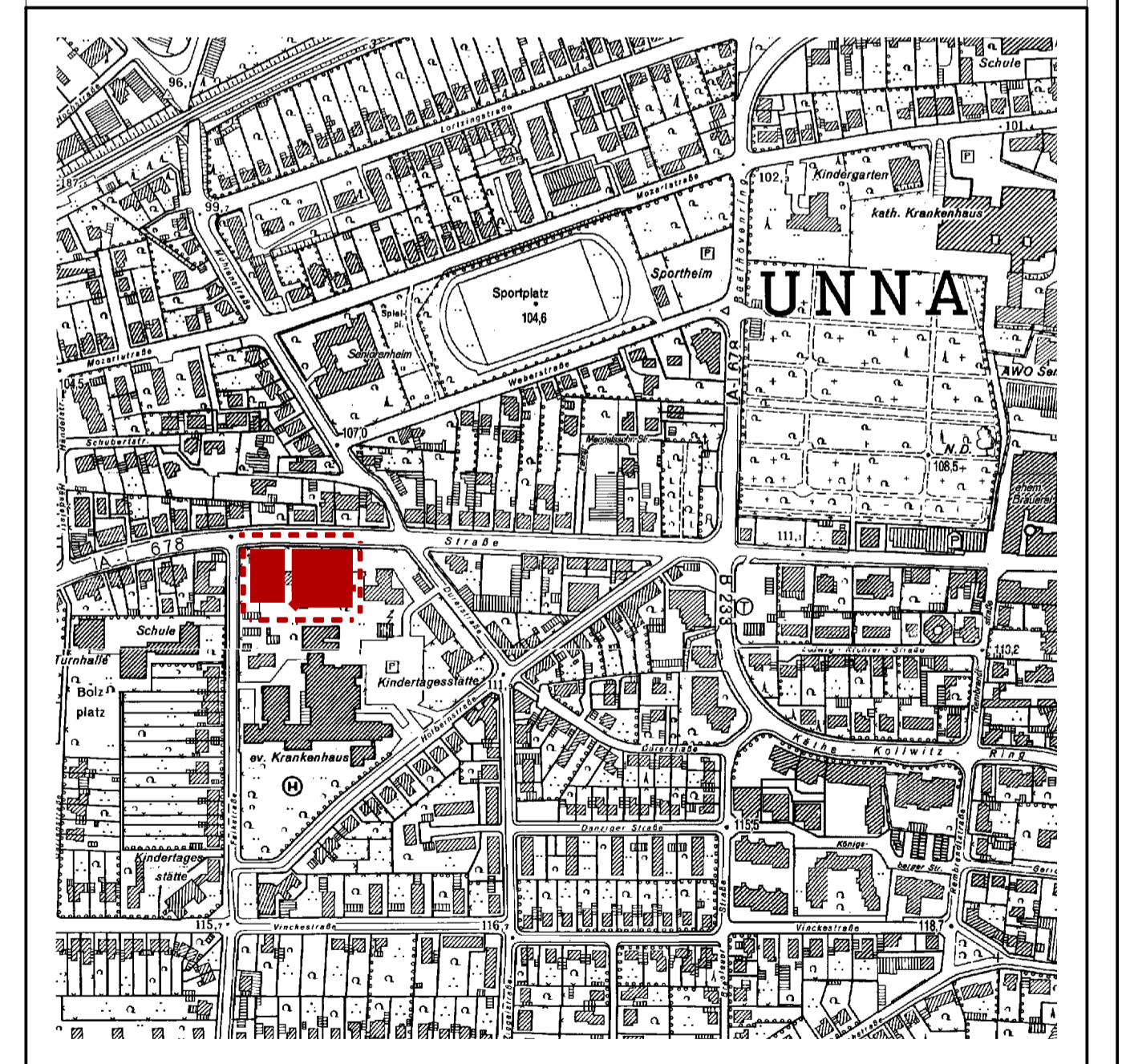
Bestehende Radiologie

Bestehendes Ärztehaus

KÖHLER ARCHITEKTEN
Dipl.-Ing. Architekt AKNW Andreas Köhler
Im Defdahl 188a in 44141 Dortmund
Tel. 0231.4760893 Fax 0231.4760894

Stand: 11.04.2013

ÜBERSICHTSPLAN M= 1:5000



KREISSTADT UNNA
BEBAUUNGSPLAN: **VB UN-11**
"Facharztzentrum Massener Str. / Falkstr."

N
M= 1:250

UNNA

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Unna Nr. 11 "Facharztzentrum Massenerstraße / Falkstraße"

Satzung

Kreisstadt Unna

Stand: 24.04.2013

Inhalt

1	Allgemeines.....	4
1.1	Anlass und Ziele der Planung.....	4
1.2	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches.....	4
1.3	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	5
1.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
2	Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan.....	6
2.1	Lage im Stadtgebiet, heutige Nutzung.....	6
2.2	Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur.....	6
2.3	Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit.....	6
2.4	Derzeitige planungsrechtliche Situation.....	8
3	Städtebauliches Konzept.....	8
4	Inhalt des Bebauungsplans.....	9
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	11
4.4	Verkehrerschließung.....	11
5	Umweltbelange.....	13
5.1	Versiegelung von Flächen.....	13
5.2	Versickerung, Ableitung des Regenwassers.....	14
5.3	Altlasten / Boden.....	14
5.4	Immissionsschutz.....	15
6	Artenschutz / Baumschutz.....	17
7	Klimaschutz / Energieeffizienz.....	17
8	Auswirkungen des Bebauungsplans auf sonstige Belange.....	18
8.1	Ver- und Entsorgung.....	18
8.2	Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	18
9	Auswirkungen auf private Belange.....	18
10	Bodenordnung.....	18
11	Städtebauliche Kennwerte.....	18
12	Kosten.....	19

1 Allgemeines

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat in seiner Sitzung am 16.03.2011 beschlossen, auf einer Fläche nördlich des Evangelischen Krankenhauses im Zusammenhang mit dem neu erbauten Parkhaus die Entwicklung eines Facharztzentrums durch einen Vorhabenträger zu ermöglichen. Mit dem Bau des Parkhauses hat der Vorhabenträger bereits 2011 die Voraussetzungen geschaffen, die auf mehrere Standorte verteilte Parkplatznutzung rund um das Krankenhaus an einem Standort zu bündeln und die frei werdenden Flächen anderweitig zu nutzen.

Ziel dieser städtebaulichen Neuordnung und Ergänzung ist, den innerstädtischen Krankenhausstandort langfristig zu stärken. Das geplante Facharztzentrum erweitert die Angebote des Evangelischen Krankenhauses, so dass Patienten zukünftig optimal am Standort Massener Straße / Falkstraße versorgt werden können.

Über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen im Einzelnen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden für:

- Die Ausweisung von Sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Facharztzentrum“ und „Parkhaus“ und
- die städtebauliche Einbindung der Neubebauung in die Umgebung,
- so dass ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gesundheitszentrum gesichert ist.

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt, da es sich hier im Wesentlichen um die Umnutzung eines Parkplatzes im städtebaulichen Innenbereich handelt. Die Größe der voraussichtlich versiegelten/befestigten Fläche beträgt weniger als 20.000 m².

Die Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichtes und einer Eingriffsbilanzierung entfällt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, die im beschleunigten Verfahren nicht zwingend ist, durch den Aufstellungsbeschluss aber vorgegeben ist, wird im Rahmen einer Bürgerversammlung durchgeführt.

1.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenzen des insgesamt ca. 0,6 ha großen Bebauungsplangebietes sind so gewählt, dass sie neben dem Parkhausgrundstück das Grundstück für das Facharztzentrum umfassen.

Das Plangebiet liegt westlich angrenzend an die Innenstadt Unnas und ist über die Falkstraße an die Massener Straße angebunden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

Im Norden	von der südlichen Grenze der Massener Straße,
im Osten	durch die westliche Grenze des Flurstücks 3017, Flur 25, Gemarkung Unna,
im Süden	durch eine Parallele, die in 8,50 m Entfernung nördlich zu den nördlichen Grenzen der Flurstücke 660 und 3042, Flur 25, Gemarkung Unna verläuft und
im Westen	von der östlichen Straßenseite der Falkstraße.

Die genaue Abgrenzung ist den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans zu entnehmen.

1.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im aus dem Jahr 2004 datierenden Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund, westlicher Teil, ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ ausgewiesen. Unna Mitte ist neben Unna-Massen und Unna-Königsborn Siedlungsschwerpunkt in der Kreisstadt Unna.

Der Bebauungsplan entspricht der Zielsetzung, dass sich die gemeindliche Siedlungstätigkeit vorrangig auf die Siedlungsschwerpunkte ausrichten soll.

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

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Kreisstadt Unna aus dem Jahr 2004 stellt Unna-Mitte als Siedlungsschwerpunkt dar. Die Flächen des ehemaligen Schwes-ternwohnheimes sind als Teil des Evangelischen Krankenhauses als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ dargestellt.

Es ist geplant, im Bebauungsplan – Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Facharztzentrum“ und „Parkhaus“ – darzustellen. Die geplanten Nutzungen sind zwar nach wie vor dem Krankenhaus dienlich, als gewerbliche Nutzungen mit privatwirtschaftlichem Hintergrund jedoch nicht als Einrichtungen des Gemeinbedarfs zu definieren. Dementsprechend weichen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans von der Darstellung des Flächennutzungsplanes 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.

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 südlich der Massener Straße. Der historische Stadtkern bzw. der zentrale Versorgungsbereich der Unnaer Innenstadt befindet sich in einer Entfernung von ca. 1 km.

Das Plangebiet grenzt im Westen und im Norden an innenstadtnahe Wohngebiete an. Im Südwesten des Plangebietes befindet sich die Falkschule, im Südosten eine Kindertagesstätte.

Das Gebiet ist durch den ÖPNV gut erschlossen: Der Bahnhof Unna liegt in fußläufiger Entfernung (ca. 1,5 km entfernt); die Bushaltestelle „Evangelisches Krankenhaus“ befindet sich an der Massener Straße und wird von den Linien C40, C41, C42 und R51 angefahren.

Die Massener Straße weist heute eine Frequenz von täglich knapp 11.900 Kfz (DTV = durchschnittlicher Tagesverkehr) auf.

Im Plangebiet befand sich in der Vergangenheit das Schwesternwohnheim, das 2010 zugunsten des Parkhausneubaus abgerissen wurde. An der Ecke Falkstraße / Massener Straße befindet sich zur Zeit ein Parkplatz, der dem Krankenhaus zugeordnet ist. Der überwiegende Teil der Flächen ist daher befestigt.

2.2 Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 0,6 ha auf. Die Flächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

2.3 Geländebeziehungen, Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet weist ebenes Gelände auf.

Das Baugrundgutachten des Büros Firchow & Melchers, Lünen zum Neubau des Parkhauses (2010) hat zunächst 0,20 m bis 0,30 m mächtige Mutterbodenandeckungen angetroffen. Darauf folgen bis zu einer Tiefe von 1,50 m unter Gelände anthropogene Auffüllungen. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um mineralische Böden mit Bauschutt- und Schlackeresten. Unterhalb der Auffüllungen stehen feinsandige Schluffe an, die ab einer Tiefe von 6,10 m in das Festgestein des Sandmergels übergehen. Grundwasser wurde nicht angetroffen. Abfall- oder altlastentypische Verunreinigungen waren nach der organoleptischen Untersuchung der Bodenprobe nicht zu erkennen.

Die Altlastenverdachtsfläche 19/1070 wurde für den Bau des Parkhauses in Abstimmung mit dem Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Bodenschutz und Altlasten durch das Gutachterbüro mittels Schürfe erkundet und beprobt. Es handelt sich bei der Fläche um die Verfüllung eines ehemaligen Feuerlöschteichs. Ferner wurden die Aushubarbeiten in diesem Bereich während des Baus des Parkhauses gutachterlich begleitet und in Form eines Abschlussberichtes (2010) dokumentiert.

Mit den durchgeführten chemischen Analysen der Auffüllungen der Altlastenverdachtsfläche als auch des unterlagernden gewachsenen Bodens wurden keine nachhaltigen Verunreinigungen festgestellt. Die Prüfwerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung für Park- und Freizeitanlagen als auch für Wohngebiete werden eingehalten. Die erkundeten Auffüllungen wurden im Gründungsbereich des Parkhauses aus geotechnischen Belangen jedoch vollständig abgetragen und ordnungsgemäß entsorgt. Außerhalb des Gründungsbereiches erfolgte aufgrund der ermittelten chemischen Untersuchungsergebnisse mit behördlicher Zustimmung ein Verbleib der erkundeten Auffüllungen. Von diesen Materialien geht unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzung infolge des beschriebenen Sachverhaltes keine Gefahr aus. Bei zukünftigen Rückbaumaßnahmen des Parkhauses ist dieser Bereich jedoch gesondert zu erfassen und in Abhängigkeit möglicher zukünftiger Nutzungsarten erneut gutachterlich zu bewerten.

Im Zuge der Errichtung des Parkhauses wurden insgesamt ca. 3.500 m³ des standort eigenen aufbereiteten Abbruchmaterials aus dem kontrollierten Rückbau des Schwesternwohnheims auf einer Fläche von insgesamt ca. 3.500 m² im Bereich der Flurstücke 3015 und 94 zur Herstellung des Unterbaus des Parkhauses sowie zur Verfüllung der Abbruchgrube des Altgebäudes verwendet. Das Recyclingmaterial wurde mit dem neuen Baukörper sowie mit Betonsteinpflaster in den übrigen Bereichen versehen.

Für die Verwertungsmaßnahme liegt ein ordnungsgemäßer Antrag sowie mit Datum vom 01.06.2010 (Az.: 69.2 / 66 30 26-7-Nr. 93) eine wasserrechtliche Erlaubnis vor. Der Einbau des RC-Materials wurde durch die Ingenieurberatung

Firchow & Melchers GbR fachgutachterlich begleitet und dokumentiert. Eine Abschlussdokumentation liegt mit Datum vom 18.03.2011 ebenfalls vor.

2.4 Derzeitige planungsrechtliche Situation

Der Bau des Parkhauses wurde nach § 34 BauGB genehmigt. Die zusätzlich geplante Nutzung durch ein Facharztzentrum bedarf einer planungsrechtlichen Steuerung, so dass die Erforderlichkeit der Aufstellung eines Bebauungsplans gegeben ist.

3 Städtebauliches Konzept

Das Evangelische Krankenhaus Unna leistet eine moderne, qualitativ hochwertige medizinische und pflegerische Betreuung der Bevölkerung und musste sich zu diesem Zweck in den vergangenen Jahrzehnten immer wieder Modernisierungen unterziehen. In den letzten Jahren wurde zunehmend Wert darauf gelegt, die stationären und ambulanten Angebote des Krankenhauses durch Räumlichkeiten für niedergelassene Ärzte und Dienstleistungsanbieter im Gesundheitsbereich zu ergänzen. Das Krankenhaus wandelt sich dementsprechend zu einem Gesundheitszentrum mit umfassenden Angeboten in der Vorsorge, Akutbehandlung und der Nachsorge. Für die Bevölkerung entsteht so ein moderner, gut erreichbarer Standort mit kurzen Wegen zwischen den unterschiedlichen medizinischen Einrichtungen. Für das Evangelische Krankenhaus bedeuten diese Veränderungen, wettbewerbsfähig zu bleiben.

In diesem Sinnzusammenhang steht die bauliche Ergänzung des nördlichen Krankenhausgeländes. Hier befindet sich bereits ein modernes Ärztehaus mit angegliederter radiologischer Abteilung. Das Parkhaus wurde direkt nördlich des Gebäudekomplexes Ärztehaus / Radiologie mit 350 Parkplätzen und einer Zufahrt von der Falkstraße aus errichtet. Das neue Facharztzentrum ist nun westlich angrenzend an das Parkhaus geplant und fasst die Massener Straße und die Falkstraße städtebaulich ein. Der Haupteingang ist an der Falkstraße geplant.

Gebietsintern verbindet ein Fußwegesystem das Facharztzentrum mit dem Parkhaus, dem Appartementhaus, der Radiologie und dem Ärztehaus. Zudem erhält das Facharztzentrum einen unterirdischen Verbindungsgang zum Krankenhaus.

Die Gebäudekubatur des gesamten Krankenhauskomplexes unterscheidet sich heute sozusagen „naturgemäß“ von der umgebenden Wohnbebauung. Als das Evangelische Krankenhaus Unna vor 150 Jahren als Kranken- und Armenanstalt gegründet wurde, war es lediglich mit einem Zimmer und zwei Betten ausgestattet. Das moderne Gesundheitswesen stellte über die Jahre neue Anforderungen an die Gebäudeausstattung und -technik, so dass zwischenzeitlich größere, mehrgeschossige Gebäudekomplexe entstanden sind. Die Kubatur des Park-

hauses und des geplanten Facharztzentrums orientiert sich dementsprechend an der des Krankenhauses und kann nicht die Kubatur der umgebenden Wohnbebauung übernehmen. Ziel muss allerdings sein, einen angemessenen Übergang von den städtebaulich dominanten Klinikgebäuden zur umgebenden, meist zweigeschossigen Wohnbebauung zu schaffen.

Die höheren, bis zu siebengeschossigen Gebäude des Krankenhauses befinden sich in etwa mittig auf dem Grundstück, während die Geschossigkeiten zum Grundstücksrand hin etwas niedriger gehalten sind. Das vorhandene Ärztehaus weist fünf Geschosse auf, ebenso das Appartementhaus. Das Parkhaus wurde viergeschossig erbaut. Das Facharztzentrum ist mit vier Geschossen zuzüglich eines fünften Staffelgeschosses geplant und damit um ein Geschoss höher als das Parkhaus, das sich als Zweckbau auch städtebaulich dem Facharztzentrum unterordnen soll. Damit ergibt sich von außen eine einheitliche Ansicht des Krankenhausgeländes: Die höheren Krankenhausgebäude befinden sich von allen Seiten aus gesehen im Hintergrund.

Die ausgewählte Fläche an der Massener Straße kann als beste Alternative auf dem gesamten Krankenhausgrundstück angesehen werden. Intensive Nutzungen mit Publikumsverkehr werden an der belebten Massener Straße angeordnet, an der sich auch die Bushaltestelle befindet. Die neuen Gebäudetrakte bilden für die übrigen Krankenhausgebäude eine Abschirmung gegenüber der Massener Straße. Die südliche Freifläche im hinteren Grundstücksbereich bleibt erhalten.

4 Inhalt des Bebauungsplans

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend den dargelegten Zielsetzungen für das Plangebiet insgesamt als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Dabei wird gem. § 11 Abs. 2 BauNVO ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Facharztzentrum“ und eines mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“ festgesetzt.

Das Sondergebiet „Facharztzentrum“ dient der Errichtung eines Gesundheitszentrums mit zugehörigen Erschließungs- und Stellplatzflächen sowie gärtnerisch gestalteten Flächen.

Allgemein zulässig sind:

1. Arztpraxen und therapeutische Praxen
2. Apotheken, Sanitätshäuser, Optiker, Hörgeräteakustiker und ähnliche Nutzungen
3. Dienstleistungsbetriebe im Gesundheitsbereich,

4. Gastronomiebetriebe,
5. Büroflächen und der Hauptnutzung dienende Läden

Die unter 1. bis 3. genannten Nutzungen müssen dabei als Hauptnutzung auf mindestens 80 % der Geschossfläche realisiert werden.

Es soll ein Gesundheitszentrum entstehen, das als Hauptnutzung Arztpraxen, therapeutische Praxen und Dienstleistungsbetriebe im Gesundheitsbereich aufweist. Dies können z.B. auch Yogaschulen sowie Massage- und Wellnessinstitute als der Gesundheit dienliche Einrichtungen sein. Die Hauptnutzung soll auf mindestens 80 % der Geschossfläche realisiert werden. Sinnvoll ist jedoch, ergänzende Nutzungen in gewissem Umfang zuzulassen. Auch die Unterbringung beispielsweise eines Bäckereiverkaufsshops mit angegliedertem Café oder eines Bistros soll ermöglicht werden. Untergeordnet ist weiterhin die Unterbringung von Büros und der Hauptnutzung dienende Ladenlokale denkbar. Hierzu würde z.B. ein Reformhaus oder ein kleiner Bioladen zählen. Die unter 3. und 4. genannten ergänzenden Nutzungen sollen jedoch insgesamt nur auf maximal 20 % der Geschossfläche realisiert werden.

Das Sondergebiet „Parkhaus“ dient der Unterbringung von oberirdischen Besucherparkplätzen im Parkhaus mit zugehörigen Erschließungsflächen sowie gärtnerisch gestalteten Flächen. Das Parkhaus dient als Ersatz für bisher suboptimal angeordnete oberirdische Stellplätze im Krankenhausgebiet. Es ist dem Krankenhaus, dem Ärztehaus und dem geplanten Facharztzentrum zugeordnet.

Zulässigkeit von Bauvorhaben (Bedingte Festsetzung)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gemäß § 12 (3a) BauGB i. V. m. § 9 (2) BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages bzw. der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

Die Festsetzung dient dazu, die Festsetzungen des Bebauungsplans ausreichend offen zu gestalten und hinreichende Konkretisierungen im Durchführungsvertrag zu regeln.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß §16 BauNVO wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. der Baumassenzahl (BMZ), der Geschossigkeit und der Gebäudehöhen geregelt.

Für beide Sondergebiete wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Während für das Sondergebiet „Facharztzentrum“ maximal fünf Vollgeschosse und damit eine GFZ von 2,4 festgesetzt wird, wird für das Sondergebiet „Parkhaus“ eine BMZ von 10 festgesetzt. Auf die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollge-

schosse kann damit verzichtet werden. Die gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen für Sondergebiete werden mit diesen Festsetzungen eingehalten.

Zusätzlich erfolgen für die Sondergebiete Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe. Die Attikahöhe des Facharztzentrums wird auf maximal 19 m und die des Parkhauses auf maximal 16 m festgesetzt. Die untere Bezugshöhe für diese Höhenangaben ist dabei die jeweilige Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFF EG). Diese wird beim Facharztzentrum auf 110,40 m ü. NN und beim Parkhaus auf 110 m ü. NN festgelegt. Die Festsetzung der Gebäudehöhe in Verbindung mit der Höhenlage der Gebäude gewährleistet eine befriedigende städtebauliche Einbindung der neuen Gebäude in die Umgebung.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Form von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Da es sich beim vorliegenden Bebauungsplan um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, bei dem die Planung im zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan genau definiert ist, wurde im Bebauungsplan auf eine Fixierung der Baukörper verzichtet und eine großzügige, gemeinsame überbaubare Fläche für beide Sondergebiete festgesetzt.

4.4 Verkehrserschließung

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens für das Parkhaus wurde im März 2010 eine Verkehrsuntersuchung des Büros Ambrosius/Blanke, Bochum vorgelegt. Diese Untersuchung beinhaltete neben der Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen des damals geplanten Parkhauses auch bereits die eines zukünftigen zweiten Ärztehauses, des Facharztzentrums.

In der Untersuchung wurde dargestellt, welche Verkehrsmengen im Zu- und Abfluss des Parkhauses zu erwarten sind, insbesondere welche Verkehrsmengen auf die Einmündung Massener Straße / Falkstraße orientiert sind und ob die Verkehrsmengen an diesem Knotenpunkt sicher und leistungsfähig abgewickelt werden können. Dazu wurden die am Knotenpunkt vor dem Bau des Parkhauses auftretenden Verkehrsmengen mit den zu erwartenden Zuwächsen aus dem Bauvorhaben überlagert.

Das Verkehrsgutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Im vorliegenden Fall führt die Konzentration der für den Stellplatzbedarf des Evangelischen Krankenhauses erforderlichen Stellplätze auf ein Parkhaus an der Falkstraße zur Verkehrsverlagerungen, die dem Wohnquartier um die Falkstraße, Dürerstraße und Holbeinstraße zu Gute kommen. Die Verkehre, die vor dem Bau des Parkhauses den über die Holbeinstraße erschlossene Besucherparkplatz anführen, summierten sich über den Tagesverlauf auf jeweils etwa 460 Ein- und

Ausfahrten. Davon orientierten sich ungefähr ein Viertel zur Falkstraße und dort der überwiegende Teil auf den Abschnitt bis zur Massener Straße. Diese Fahrten werden seit dem Bau des Parkhauses auf dem kurzen Stück der Falkstraße zwischen Massener Straße und der Parkhauszufahrt abgewickelt. Die Holbeinstraße ist bis auf einige Taxifahrten nahezu vollständig von diesem Verkehr entlastet und auf der Länge der Falkstraße verbleibt nur noch der Verkehrsanteil, der bereits vorher den Abschnitt der Falkstraße südlich der Holbeinstraße befuhr.

Diese Verkehrsverlagerung kommt auch der Falkschule zu Gute. Da das neue Parkhaus nördlich der Fußgängerquerungshilfe an die Falkstraße angebunden wurde, fallen die Querungshilfe selbst und die Front des Schulgrundstückes bereits in den Straßenabschnitt, der von Verkehren entlastet wurde.

Für die Verkehrssituation auf der Massener Straße war keine Veränderung zu erwarten. Die Verlagerung von Verkehren auf den Knoten Massener Straße / Falkstraße sind überwiegend Verlagerungen vom Knoten Massener Straße / Dürerstraße und bestehen somit aus Verkehren, die bereits vor dem Bau des Parkhauses die Massener Straße befuhren. Der Verkehrszuwachs durch den Bau eines Facharztzentrums ist im Vergleich zur vorhandenen Verkehrsbelastung auf der Massener Straße so gering, dass er zu keiner Veränderung der Verkehrsqualität führen wird. Zur besseren Orientierung der Verkehrsteilnehmer an der Einmündung der Falkstraße muss allerdings die Markierung auf der Massener Straße durch eine Kennzeichnung einer Linksabbiegespur ergänzt werden. Die Fläche für diese Linksabbiegespur ist durch die bestehende Mittelmarkierung bereits freigehalten, so dass keine Ummarkierung vorgenommen, sondern nur eine zusätzliche Markierung aufgebracht werden muss. Zur Sicherung des Radverkehrs auf der Südseite der Massener Straße und zur Verbesserung der Sichtbedingungen für Einbieger muss der westlich nächstgelegenen Baum entfernt und der Radweg auf einer größeren Länge an die Fahrbahn gezogen werden. Diese Änderungen müssen noch vorgenommen werden.

An der Falkstraße ist zudem die Gehwegsüberfahrt für die Parkhauseinfahrt herzustellen.

Als Fazit ist festzuhalten, dass der Bau eines Facharztzentrums und eines Parkhauses an der Falkstraße zusätzlichen Verkehr an der Einmündung Massener Straße / Falkstraße erzeugt, der im vorhandenen Verkehrsraum abgewickelt werden kann. Die zusätzlichen Verkehr entstehen einerseits durch Verlagerungen bereits bestehender, auf das Evangelische Krankenhaus bezogene Verkehre und andererseits durch Neuverkehre durch die Errichtung des Facharztzentrums.

Die Leistungsfähigkeit der Einmündung Falkstraße / Massener Straße wurde auf der Grundlage der Berechnungsverfahren für vorfahrtgeregeltete Knotenpunkte nach dem sog. HBS, Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen überprüft. Als wesentliches Kriterium zur Beschreibung der Qualität des Ver-

kehrablaufs an Knotenpunkten ohne Lichtsignalanlage wird die mittlere Wartezeit der Kfz-Verkehrsströme angesehen.

Als Fazit ergibt sich:

Der durch das Vorhaben entstehende Verkehrszuwachs führt am Knotenpunkt Massener Straße/Falkstraße – abgesehen von der Zufahrt aus der Falkstraße auf die Massener Straße – nach dem Umbau zu keinen spürbaren Beeinträchtigungen.

Für die wartepflichtige Zufahrt aus der Falkstraße auf die Massener Straße führt der Verkehrszuwachs zu einer Reduzierung der Qualität des Verkehrsablaufs während der nachmittäglichen Spitzenstunde. Das bedeutet, dass der Linksabbieger aus der Falkstraße längere Wartezeiten während der Spitzenstunde hinzunehmen hat. In der Folge können sich ggf. Rückstaus bei der Ausfahrt aus dem Parkhaus ergeben. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen nur zu Stoßzeiten ist in dieser innerstädtischen Lage als zumutbar einzustufen.

Auf der Massener Straße ist keine Veränderung der Verkehrsqualität zu erwarten.

5 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.

5.1 Versiegelung von Flächen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Krankenhausgrundstück, das in der Vergangenheit bereits bebaut war. Im Bereich des heutigen Parkhauses stand das ehemalige Schwesternwohnheim. Im Eckbereich Falkstraße / Massener Straße befindet sich ein Parkplatz. Zwar wird durch den Bau von Parkhaus und Facharztzentrum insgesamt mehr Fläche versiegelt als zu Zeiten des Schwesternwohnheims versiegelt war. Diese zusätzliche Versiegelung wird jedoch zugunsten einer vom Grundsatz her sinnvollen Nachverdichtung des Krankenhausstandortes in Kauf genommen. Wichtige Infrastrukturangebote in der Innenstadt

Unnas werden ergänzt und kurze Wege erhalten. Die Inanspruchnahme von bisher ungenutzten Flächen im Außenbereich wird verhindert.

5.2 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). Von dieser Verpflichtung ausgenommen sind Grundstücke, die bereits vor 1996 bebaut waren. Dies trifft auf das Plangebiet zu. Die Entwässerung des Parkhauses erfolgt bereits über den Anschluss an den vorhandenen Kanal in der Massener Straße. Die Entwässerung des Facharztzentrums wird ebenfalls über Anschluss an das vorhandene Kanalnetz erfolgen.

5.3 Altlasten / Boden

Von der Altlastenverdachtsfläche 19/1070 geht unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzung sowie unter Berücksichtigung der hydrogeologischen Verhältnisse an dem Standort keine Gefahr aus. Jedoch ist bei Nutzungsänderungen, Baumaßnahmen oder Eingriffen in den Untergrund im Bereich der Altlastenverdachtsfläche 19/1070 der Kreis Unna zu informieren um ggf. ergänzende Untersuchungen und Sanierungsmaßnahmen abzustimmen.

Für den Einbaubereich mit RC-Baustoff liegt ein ordnungsgemäßer Antrag sowie mit Datum vom 01.06.2010 (Az.: 69.2 / 66 30 26-7-Nr. 93) eine wasserrechtliche Erlaubnis vor.

Beide Flächen wurden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Folgende Hinweise wurden diesbezüglich in den Bebauungsplan aufgenommen:

Für den als Altlastenverdachtsfläche 19/1070 gekennzeichneten Bereich gilt, dass bei Nutzungsänderungen, Baumaßnahmen oder Eingriffen in den Untergrund der Kreis Unna zu informieren um ggf. erforderliche Untersuchungen und Sanierungsmaßnahmen abzustimmen sind.

Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recycling-Baustoffe/Bauschutt, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Erd- und Straßenbau (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.

Die Verwertung von industriellen Reststoffen ist auf Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen.

Für den gekennzeichneten Einbaubereich mit RC-Baustoffen gilt, dass gemäß vorliegender wasserrechtlicher Erlaubnis (Az.: 69.2 / 66 30 26-7-Nr. 93) das RC-Material dauerhaft an der Oberfläche zu versiegeln ist, was mit dem Parkhaus, dem geplanten Facharztzentrum und den geplanten Pflasterdecken gegeben ist. Sollten im Rahmen zukünftiger Baumaßnahmen oder zukünftiger Eingriffe in den Untergrund eine lokale Aufnahme der Oberflächenversiegelung erforderlich werden, so ist nach Abschluss der Arbeiten diese wiederherzustellen. Abweichungen hiervon sind vorab bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden zu beantragen.

Bezüglich möglicherweise vorhandener Kampfmittel wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan ausgenommen:

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

5.4 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens für das Parkhaus wurde im März 2010 eine Schalltechnische Untersuchung des Planungsbüros für Lärmschutz Altenberge, Münster vorgelegt. Diese Untersuchung beinhaltete neben der Untersuchung der lärmtechnischen Auswirkungen des damals geplanten Parkhauses auch bereits die eines zukünftigen Facharztzentrums, im sog. Planfall 2. Die Berechnungen des Schallgutachtens beruhen auf den Verkehrszahlen, die im Verkehrsgutachten des Büros Ambrosius/Blanke, Bochum 2010 und 2012 verwendet bzw. berechnet wurden. Das Schallgutachten wurde im Oktober 2012 wegen der veränderten Nutzungsgrößen für das Ärztehaus ergänzt.

Gewerbelärm

Der vom Betrieb des Parkhauses und des Facharztzentrums ausgehende Lärm wird als Gewerbelärm bezeichnet. Dieser ist nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm in Bezug auf die umgebenen Nutzungen zu bewerten. Es wurde lediglich eine Betrachtung des Tageszeitraumes vorgenommen, da das Parkhaus und Ärztehaus keinen Nachtbetrieb (zwischen 22 Uhr und 6 Uhr) aufweisen. Die Immissionsprognose kam zu dem Ergebnis, dass die Beurteilungspegel der Zusatzbelastung tags die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten. Insofern war eine Überprüfung und Einstellung der Vorbelastung durch anderen, vorhandenen Gewerbelärm nicht notwendig. Lediglich an einem Gebäude der Umgebung (Falkstraße 3) wird der Im-

missionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags um 4,3 bis 5,5 dB(A) unterschritten. Mit der Realisierung des Facharztzentrums ergeben sich zwar durch die höhere Bewegungshäufigkeit bedingte Erhöhungen der Lärmbelastung durch das Parkhaus, diese fallen jedoch in Teilen deutlich geringer bzw. niedriger aus, da sich durch den Gebäudekomplex des Facharztzentrums auch eine abschirmende und damit pegelmindernde Wirkung ergibt. In Bezug auf das Gebäude Falkstraße 3 ist die Berücksichtigung einer Vorbelastung trotz leicht erhöhter Lärmbelastung um 1,9 dB(A) nicht angezeigt, da mit dem Neubau des Parkhauses die Vorbelastung aus dem bis dahin betriebenen Mitarbeiterparkplatzes entfällt und ansonsten keine weiteren relevanten Vorbelastungen im Einwirkungsbereich des Parkhauses gegeben sind. Der Richtwert von 55 dB(A) wird in jedem Fall eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

Hinsichtlich der Qualität der Prognose ist anzuführen, dass die zu erwartenden Geräuschimmissionen nach dem Verfahren der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt durchgeführt wurden. Die darin enthaltenen Berechnungsverfahren beinhalten einen Sicherheitszuschlag von bis zu 2 dB(A), so dass die Ergebnisse auf der „sicheren Seite“ liegen.

Kurzzeitige Geräuschspitzen (Spitzenpegel) sollen zudem den o.g. Richtwert am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Ein Spitzenwert von 85 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts für WA-Gebiete bzw. 90 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts für MI-Gebiete gilt demnach noch als zumutbar.

Die Mindestabstände zwischen dem maßgeblichen Immissionsort und dem Rand des Parkplatzes (hier: Parkhauses) werden deutlich eingehalten, so dass die Einhaltung der Richtwerte auch mit dem Ereignis der kurzzeitigen Geräuschspitzen gewährleistet ist. Die Bebauung im Einwirkungsbereich des Parkhauses und des Facharztzentrums unterliegt Lärmbelastungen, die unter bzw. im Bereich der Zumutbarkeitsgrenze liegen. Insofern bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen den Bau des Parkhauses und das Facharztzentrums.

Verkehrslärm

Untersucht wurde außerdem der vorhabenbezogene Verkehrslärm. Die Gegenüberstellung der Beurteilungspegel, die durch die von den öffentlichen Verkehrsflächen ausgehenden Emissionen verursacht werden, zeigt auf, dass die Erhöhung der mit dem Bau von Parkhaus und Facharztzentrum verursachten Lärmbelastung lediglich 0,7 dB(A) beträgt. Verkehrsgeräusche auf den öffentlichen Verkehrsflächen waren dementsprechend im vorliegenden Fall nicht zu berücksichtigen.

Fluglärm

Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Kontrollzone bzw. im An- und Abflugsektor sowie im Bauschutzbereich (§ 12 Abs. 1, Nr. 2a LuftVG) des Verkehrsflughafens Dortmund. Mit Lärmauswirkungen ist zu rechnen. Für die Luftfahrtbehörde gibt es keine rechtliche Handhabe, in irgendeiner Form gegen beanstandete Lärmauswirkungen gegen den Flugbetrieb tätig zu werden. Dieser Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

6 Artenschutz / Baumschutz

Bei der Vorbereitung zum Bau des Parkhauses wurde die Fläche zuletzt geschottert. Bei einer Begehung durch das zuständige städtische Fachamt wurden keine planungsrelevanten Arten im Plangebiet vorgefunden. Einschränkungen seitens des Artenschutzes und Baumschutzes sind nicht gegeben.

7 Klimaschutz / Energieeffizienz

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 leistet als Bebauungsplan der Innenentwicklung insbesondere durch sinnvolle Nachverdichtung innerstädtischer Flächen einen Beitrag zum Klimaschutz. Frischluftschneisen und Freiflächen größeren Ausmaßes werden nicht in Anspruch genommen. Das Plangebiet ist bereits bebaut bzw. wird als Parkplatz genutzt und ist dementsprechend größtenteils versiegelt. Das geplante Vorhaben, ein Sondergebiet für ein Facharztzentrum und ein Parkhaus, stärkt den bestehenden Krankenhausstandort und nutzt die vorhandene Infrastruktur. Damit wird nachhaltige Siedlungsentwicklung betrieben.

8 Auswirkungen des Bebauungsplans auf sonstige Belange

8.1 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig an das Abwassernetz, an die Wasserversorgung sowie an das Strom- und Telekommunikationsversorgungsnetz angeschlossen.

8.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Über das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist nichts bekannt. Vorsorglich wird ein Hinweis zum Umgang mit evt. Entdeckungen von Veränderungen und Verfärbungen in der Bodenbeschaffenheit in den Bebauungsplan aufgenommen.

9 Auswirkungen auf private Belange

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

10 Bodenordnung

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

11 Städtebauliche Kennwerte

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen weisen folgende Größen auf:

Sondergebiet ca. 6.112 m²

Öffentliche Verkehrsfläche ca. 35 m²

ca. 6.147 m²

12 Kosten

Sämtliche Kosten, auch die für die notwendigen Markierungsarbeiten / Anpassungsarbeiten des Radwegs auf der Massener Straße sowie für die Herstellung einer Gehwegsüberfahrt an der Falkstraße als Zufahrt zum Parkhaus, werden vom Vorhabenträger übernommen.

Anhang

Vorhaben- und Erschließungsplan / Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Kreisstadt Unna, April 2013