

SO	II
0,4	0,8
a	.
TH max. 7 m FH max. 11 m	

Zeichenerklärung

- Art der Baulichen Nutzung**
§9(1)Nr.1 BauGB sowie §§1,8,16 und 17 BauNVO
SO Sondergebiet "Gastronomie am Bahnhof"
- Maß der Baulichen Nutzung**
§9(1)Nr.1 BauGB sowie §§1,8,16 und 17 BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse
0,4 GRZ - Grundflächenzahl die gem. § 19 Abs. 4 1-3 bezeichneten Grundflächen sind in der GRZ nicht berücksichtigt
GFZ - Geschossflächenzahl
0,8 / TH / FH Traufhöhe / Firsthöhe als Höchstmaß in m über festgesetzter Höhenlage
- Bauweise, Baugrenzen**
§9(1)Nr.2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO
a abweichende Bauweise
Baugrenze
- Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**
§9(1)Nr.4 und 22 BauGB
St Stellplatzanlage
- Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
zu erhaltende Bäume
- Sonstige Festsetzungen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
Werbepylone, H = 5.00 m

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 2013 (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)

Aufstellungsbeschluss
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am **03.02.2016** beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 i.V.m. § 13a BauGB aufzustellen.
Unna, den **08.12.2016**
Der Bürgermeister, in Vertretung
gez. Kampmann
Techn. Beigeordneter

Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am **28.07.2016** ortsüblich bekannt gemacht.
Unna, den **08.12.2016**
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 **09.12.2016**
gez. Kolter
Der Bürgermeister

Bekanntmachung Satzungsbeschluss
Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB am **15.12.2016** ortsüblich bekannt gemacht worden.
Unna, den **16.12.2016**
gez. Kolter
Der Bürgermeister

Kreisstadt Unna Anlage
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Unna Nr. 15
"Gastronomie am Bahnhof"
Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Das Plangebiet wird gem. § 5 BauNVO als Sondergebiet (SO) festgesetzt.
In dem SO sind nachfolgende Nutzungen zulässig:
gastronomische Nutzungen mit Mikrobrauerei und integriertem Getränkeshop (Verkaufsflächenobergrenze 40 m²)
Büronutzung für Dienstleistungsbetriebe
- Stellplätze**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Im festgesetzten SO sind Stellplätze auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche zulässig; Ausnahmsweise sind vereinzelte Garagen, die der Nutzung und der Versorgung des Vorhabens dienen sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.
- Nutzungsbeschränkung für den gesamten Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans**
Im gesamten Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Vorhaben unzulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeit oder nach Landesrecht unterliegen.
- Bauliche Gestaltung**
Die konkrete Gestaltung der baulichen Anlagen im Geltungsbereich wird bestimmt durch die Festlegungen im Vorhaben- und Erschließungsplan der gem. § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

B Hinweise

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder natur-geschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alle Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Unna als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Amt für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls dies nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).
- Werden im Rahmen von Erd- und Aushubarbeiten für Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, Auffüllmassen, Hausmüllreste, Boden- und Grundwasserunreinigungen, etc.) festgestellt, so ist die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Tel. 02303/27-2769, sofort zu informieren. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen.
- Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe / Bauschutt, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau (z.B. Errichtung von Trag- und Gründungsschichten, Geländemodellierungen, Kellerverfüllungen) ist gemäß § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vom Bauherrn bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen. Mit dem Einbau des Sekundärbaustoffes oder der Bodenmaterialien darf erst nach Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden. Die Verwertung von industriellen Reststoffen ist auf Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen.
- Das Plangebiet liegt innerhalb der Kontrollzone und innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafens Dortmund liegt. 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.

- Baumstandorte sind -soweit nicht anderweitig durch Festsetzung geregelt- so auszuwählen, dass ein ausreichender horizontaler Abstand (i.d.R. von mindestens 2,50 m, im Einzelfall mit dem Leitungsträger abzustimmen) zwischen Baumachse und der Außenkante von im oder am Randes des Plangebietes verlaufenden Ver-/ Entsorgungsleitungen eingehalten wird, so dass die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeiten nicht beeinträchtigt werden. Die Vorgaben des Merkblattes über "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsausschuss kommunaler Straßenbau, sind zu beachten.
- Zur Minimierung bzw. Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen umzusetzen bzw. zu beachten:
Um ein Eintreten der Zugriffsverbote gem. § 44 Abs.1 BNatSchG z.B. durch das Zerstoren von Geleigen im Rahmen von Baumaßnahmen zu vermeiden, sind Rodungs- und Gehölzschnittarbeiten gem. § 39 BNatSchG ausschließlich außerhalb der Brutzeit (Oktober bis Ende Februar) durchzuführen.
Zum Schutz erhaltenswerter Gehölz- und Vegetationsbestände ist grundsätzlich die Baustellenumgebung vor Befahren, Abgrabung oder Überschüttung während der gesamten Bauphase zu sichern (DIN 19320 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sowie Richtlinien 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 oder baumchirurgischen Maßnahme zur Verkehrssicherung 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.

Planunterlagen
Die Planunterlagen entspricht den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990 Stand der Katasterkarte:
Unna, den **05.12.2016**
gez. Stangier
öffentl. bestellten Vermessungsingenieur J. Stangier

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 **07.12.2016**
gez. von Hofen

Offenlegung
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am die öffentliche Auslegung dieses Plans einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.
Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat vom **05.08.16** bis zum **05.09.2016** gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.
Unna, den **08.12.2016**
Der Bürgermeister, in Vertretung
gez. Kampmann
Techn. Beigeordneter

Kreisstadt Unna Anlage
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Unna Nr. 15
"Gastronomie am Bahnhof"
Textliche Festsetzungen

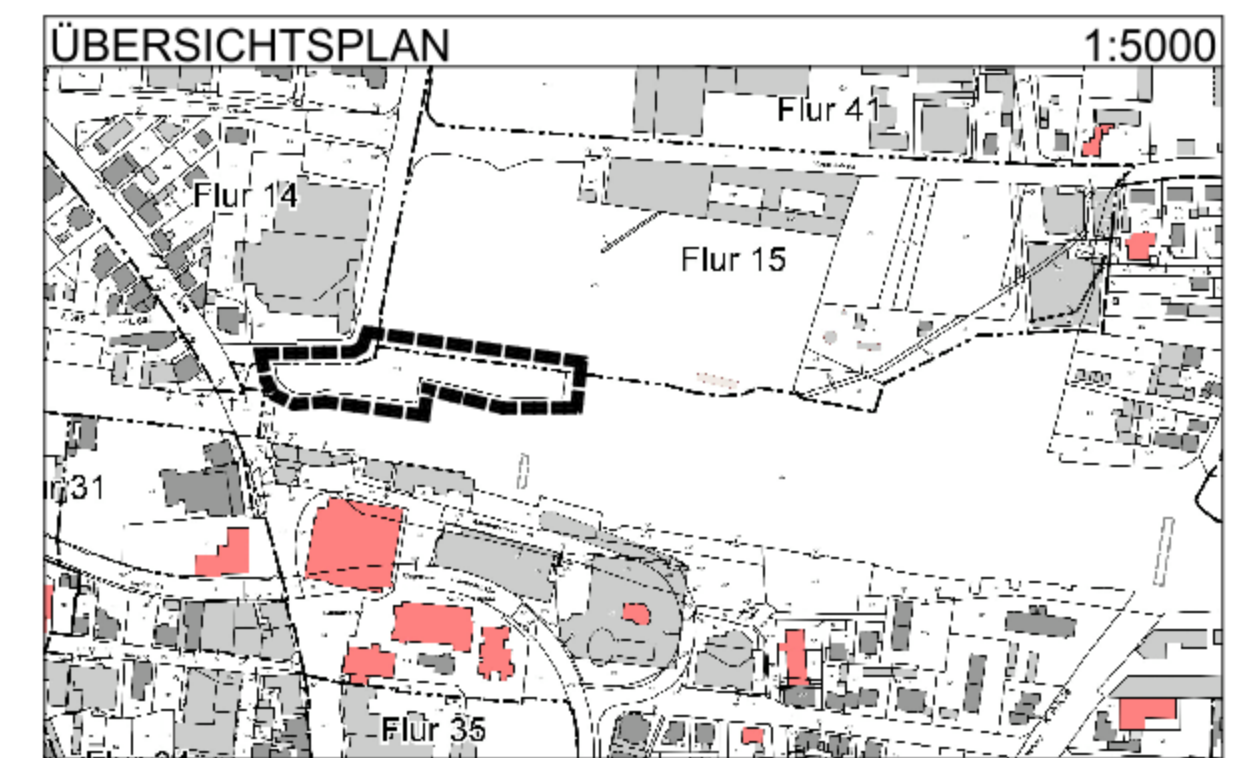
A Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Das Plangebiet wird gem. § 5 BauNVO als Sondergebiet (SO) festgesetzt.
In dem SO sind nachfolgende Nutzungen zulässig:
gastronomische Nutzungen mit Mikrobrauerei und integriertem Getränkeshop (Verkaufsflächenobergrenze 40 m²)
Büronutzung für Dienstleistungsbetriebe
- Stellplätze**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Im festgesetzten SO sind Stellplätze auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche zulässig; Ausnahmsweise sind vereinzelte Garagen, die der Nutzung und der Versorgung des Vorhabens dienen sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.
- Nutzungsbeschränkung für den gesamten Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans**
Im gesamten Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Vorhaben unzulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeit oder nach Landesrecht unterliegen.
- Bauliche Gestaltung**
Die konkrete Gestaltung der baulichen Anlagen im Geltungsbereich wird bestimmt durch die Festlegungen im Vorhaben- und Erschließungsplan der gem. § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

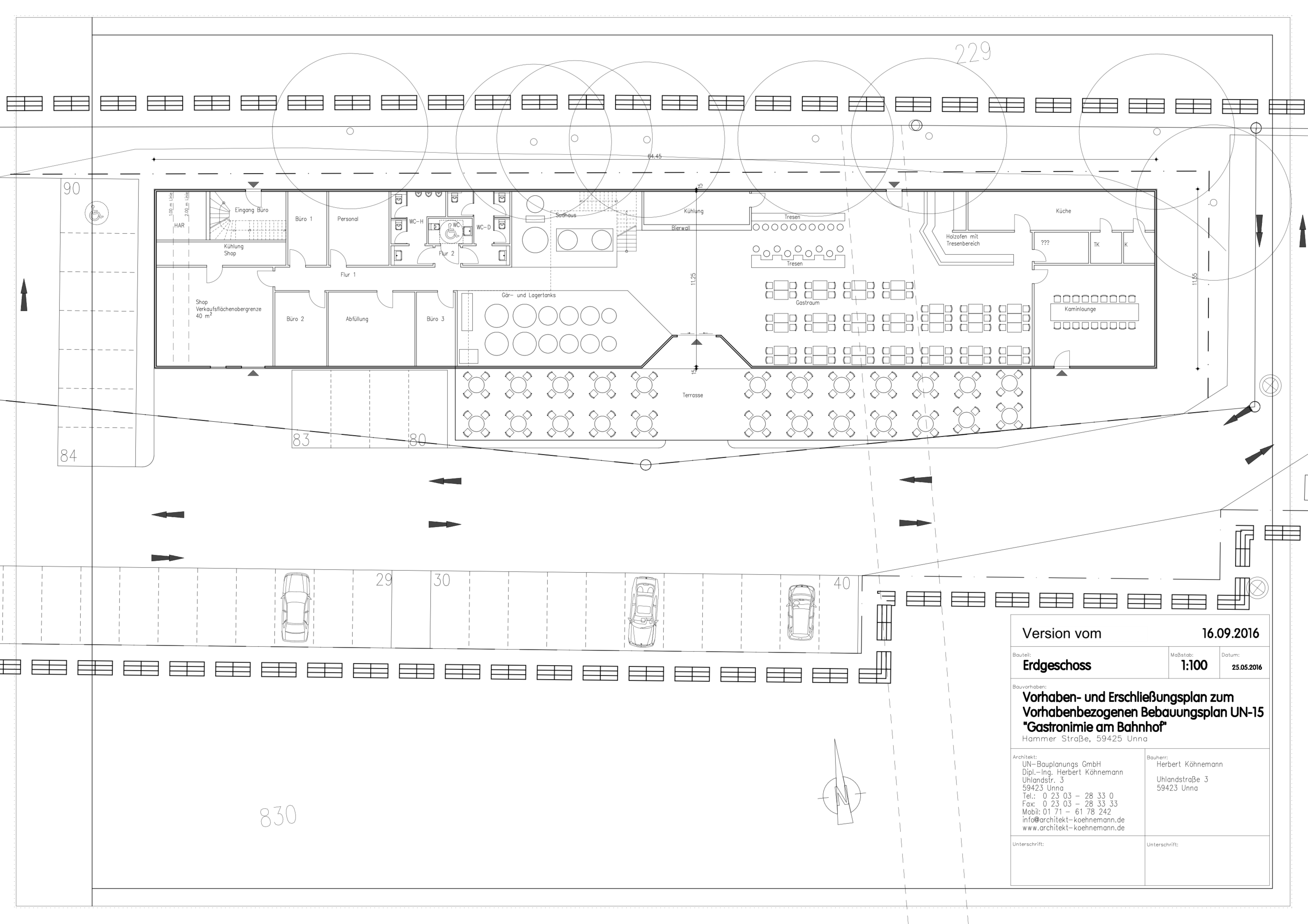
B Hinweise

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder natur-geschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alle Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Unna als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Amt für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls dies nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).
- Werden im Rahmen von Erd- und Aushubarbeiten für Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, Auffüllmassen, Hausmüllreste, Boden- und Grundwasserunreinigungen, etc.) festgestellt, so ist die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Tel. 02303/27-2769, sofort zu informieren. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen.
- Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe / Bauschutt, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau (z.B. Errichtung von Trag- und Gründungsschichten, Geländemodellierungen, Kellerverfüllungen) ist gemäß § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vom Bauherrn bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen. Mit dem Einbau des Sekundärbaustoffes oder der Bodenmaterialien darf erst nach Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden. Die Verwertung von industriellen Reststoffen ist auf Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen.
- Das Plangebiet liegt innerhalb der Kontrollzone und innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafens Dortmund liegt. 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.

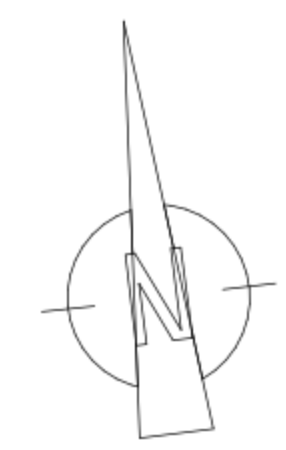
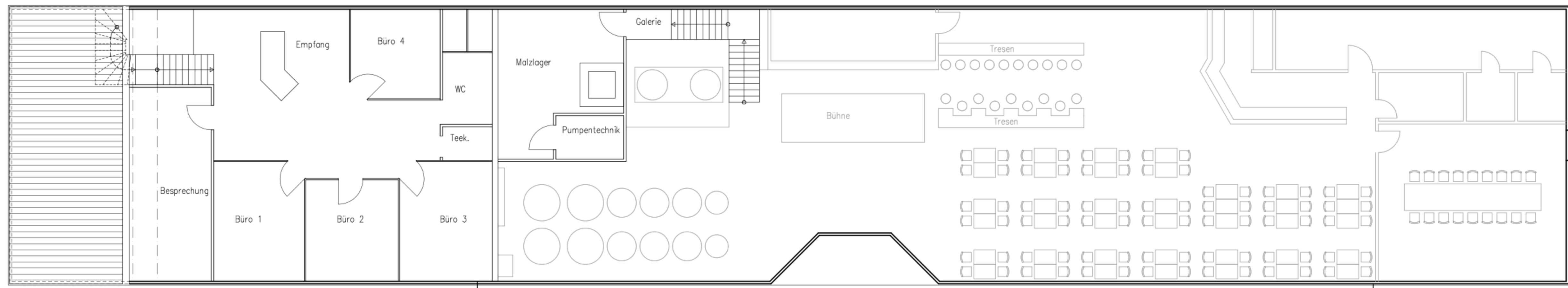
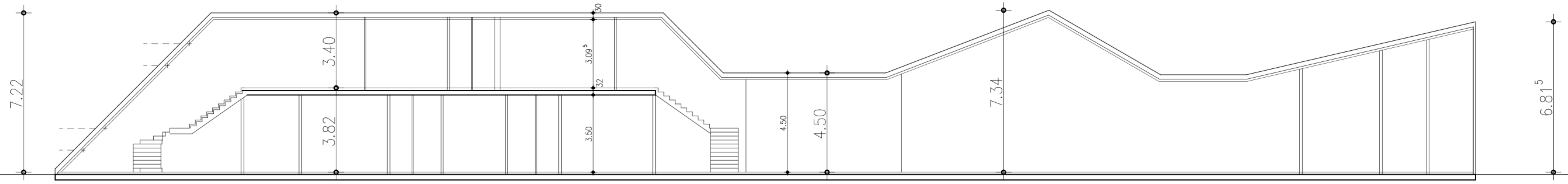
- Baumstandorte sind -soweit nicht anderweitig durch Festsetzung geregelt- so auszuwählen, dass ein ausreichender horizontaler Abstand (i.d.R. von mindestens 2,50 m, im Einzelfall mit dem Leitungsträger abzustimmen) zwischen Baumachse und der Außenkante von im oder am Randes des Plangebietes verlaufenden Ver-/ Entsorgungsleitungen eingehalten wird, so dass die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeiten nicht beeinträchtigt werden. Die Vorgaben des Merkblattes über "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsausschuss kommunaler Straßenbau, sind zu beachten.
- Zur Minimierung bzw. Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen umzusetzen bzw. zu beachten:
Um ein Eintreten der Zugriffsverbote gem. § 44 Abs.1 BNatSchG z.B. durch das Zerstoren von Geleigen im Rahmen von Baumaßnahmen zu vermeiden, sind Rodungs- und Gehölzschnittarbeiten gem. § 39 BNatSchG ausschließlich außerhalb der Brutzeit (Oktober bis Ende Februar) durchzuführen.
Zum Schutz erhaltenswerter Gehölz- und Vegetationsbestände ist grundsätzlich die Baustellenumgebung vor Befahren, Abgrabung oder Überschüttung während der gesamten Bauphase zu sichern (DIN 19320 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sowie Richtlinien 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 oder baumchirurgischen Maßnahme zur Verkehrssicherung 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.



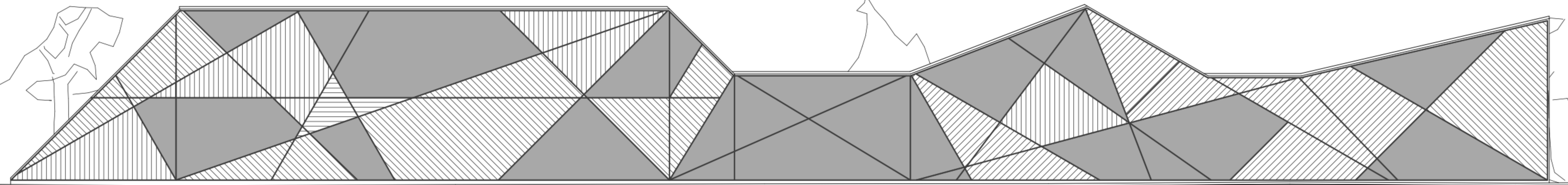
KREISSTADT UNNA
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
beschleunigtes Verfahren
Unna Nr.15 Gastronomie am Bahnhof)
Gemarkung Unna, Flur 18 **M. 1:500**



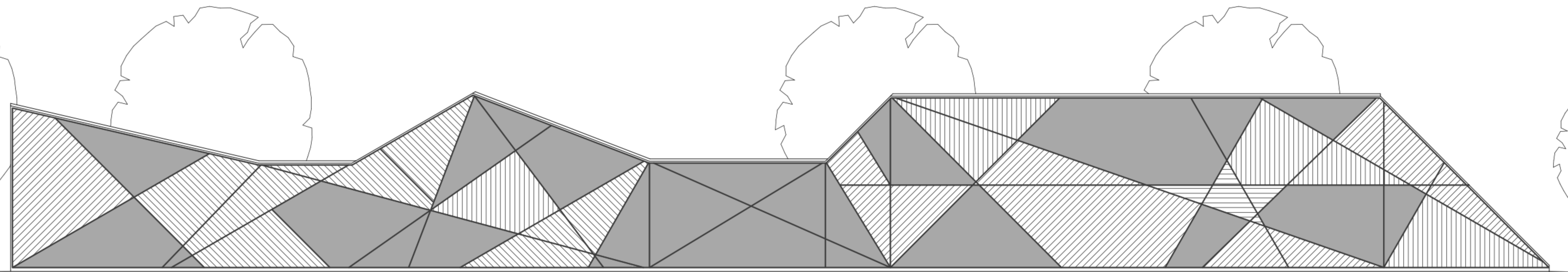
Version vom		16.09.2016	
Bauteil:	Erdgeschoss	Maßstab:	1:100
		Datum:	25.05.2016
Bauvorhaben: Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan UN-15 "Gastronomie am Bahnhof" Hammer Straße, 59425 Unna			
Architekt:		Bauherr:	
UN-Bauplanungs GmbH Dipl.-Ing. Herbert Köhnemann Umlandstr. 3 59423 Unna Tel.: 0 23 03 - 28 33 0 Fax: 0 23 03 - 28 33 33 Mobil: 01 71 - 61 78 242 info@architekt-koehnemann.de www.architekt-koehnemann.de		Herbert Köhnemann Umlandstraße 3 59423 Unna	
Unterschrift:		Unterschrift:	



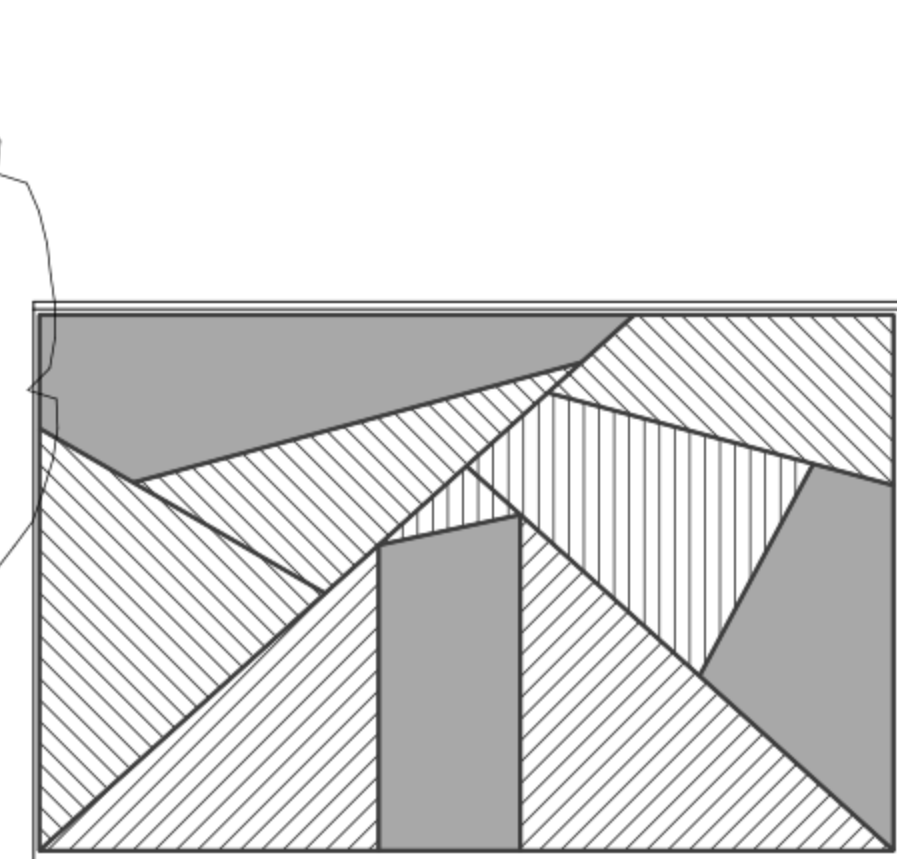
Version vom		15.06.2016	
Bauteil:	Dachgeschoss, Schnitt	Maßstab:	1:100
		Datum:	25.05.2016
Bauvorhaben:			
Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan UN-15 "Gastronomie am Bahnhof"			
Hammer Straße, 59425 Unna			
Architekt:		Bauherr:	
UN-Bauplanungs GmbH Dipl.-Ing. Herbert Köhnemann Uhlandstr. 3 59423 Unna Tel.: 0 23 03 - 28 33 0 Fax: 0 23 03 - 28 33 33 Mobil: 01 71 - 61 78 242 info@architekt-koehnemann.de www.architekt-koehnemann.de		Herbert Köhnemann Uhlandstraße 3 59423 Unna	
Unterschrift:		Unterschrift:	



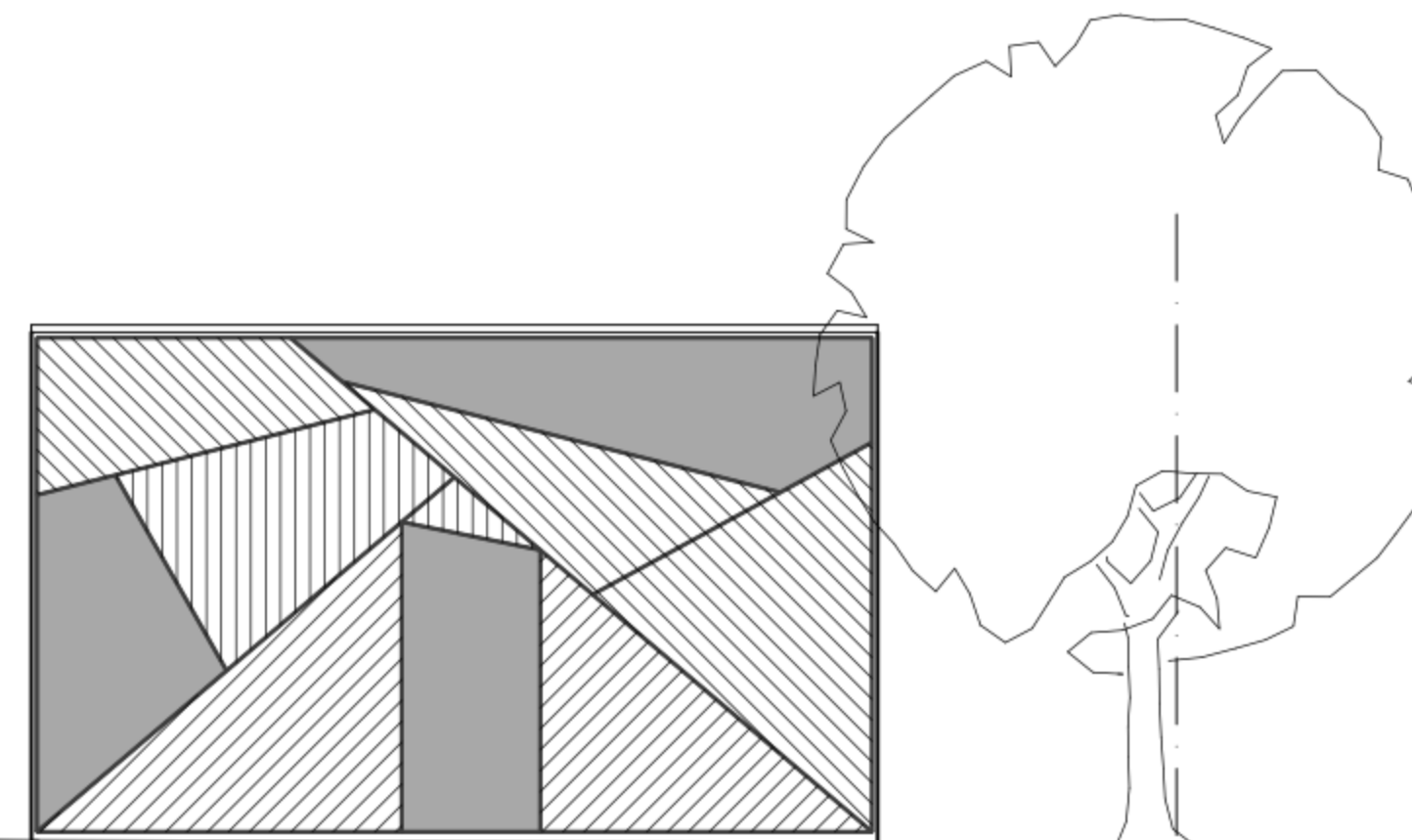
Ansicht von Süden



Ansicht von Norden



Ansicht von Westen



Ansicht von Osten

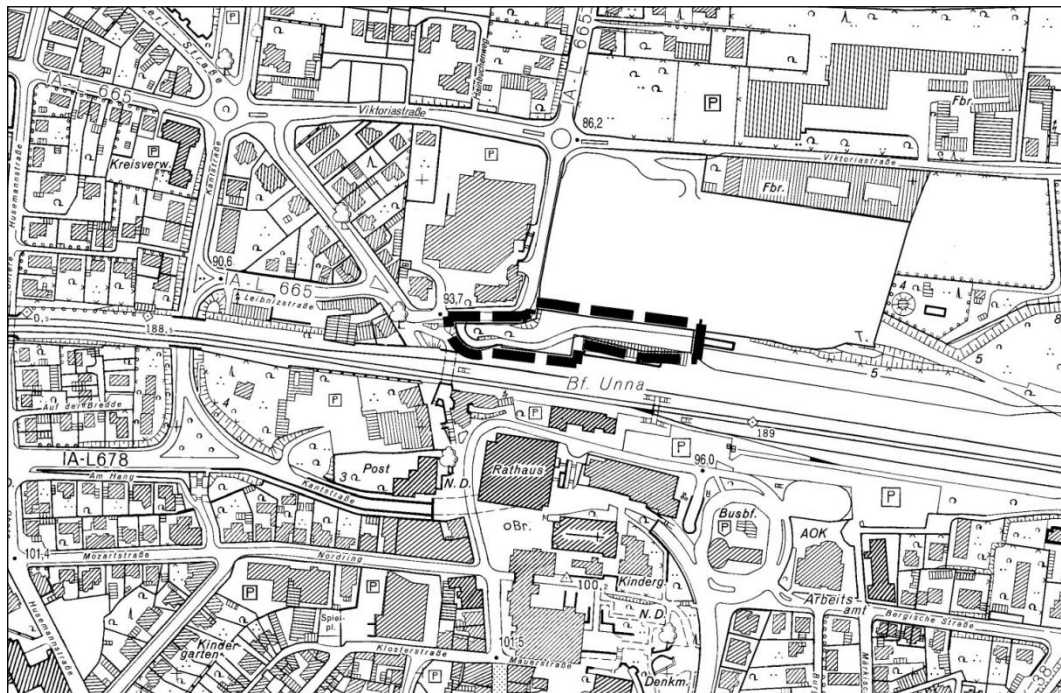
Version vom		15.06.2016
Bauteil:	Maßstab:	Datum:
Ansichten	1:100	25.05.2016
Bauvorhaben:		
Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan UN-15 "Gastronomie am Bahnhof"		
Hammer Straße, 59425 Unna		
Architekt:	Bauherr:	
UN-Bauplanungs GmbH Dipl.-Ing. Herbert Köhnemann Uhlandstr. 3 59423 Unna Tel.: 0 23 03 - 28 33 0 Fax: 0 23 03 - 28 33 33 Mobil: 01 71 - 61 78 242 info@architekt-koehnemann.de www.architekt-koehnemann.de	Herbert Köhnemann Uhlandstraße 3 59423 Unna	
Unterschrift:	Unterschrift:	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Unna Nr. 15 „Gastronomie am Bahnhof“

gem. § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB



Kreisstadt Unna

Stand: 27. September 2016

1.	Allgemeines	3
1.1	Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	3
1.2	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	4
1.3	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
1.4	Darstellungen im Landschaftsplan	4
1.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Freistellung von den Bahnbetriebszwecken	4
2.	Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	5
2.1	Lage im Stadtgebiet, heutige Nutzung	5
2.2	Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur	5
2.3	Derzeitige planungsrechtliche Grundlagen	5
3.	Inhalt des Bebauungsplans	5
3.1	Städtebauliches Konzept	5
3.2	Bebauung	6
3.2.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.2.2	Maß der baulichen Nutzung	7
3.2.3	Bauweise	7
3.2.4	Überbaubare Grundstücksfläche/Baulinien/Baugrenzen	7
3.2.5	Ruhender Verkehr	7
3.2.6	Öffentliche Verkehrsflächen	7
3.2.7	Gebäudegestaltung	8
3.2.8	Solarenergieanlagen	8
4.	Berücksichtigung der Umweltbelange	8
4.1	Lärmbelastigungen und Immissionsschutz	8
5.	Auswirkungen auf öffentliche Belange	9
5.1	Denkmalschutz und Denkmalpflege	9
5.2	Artenschutz	10
5.3	Altlasten	111
6.	Auswirkungen auf private Belange	12

1. Allgemeines

1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Der Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist geprägt durch die vorhandenen Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG. Das Grundstück wurde in der Vergangenheit für die Güterverladung im Bereich der abgerissenen Stückguthalle genutzt. Die letzten Jahrzehnte wurde der Bereich nur noch als Lagerplatz genutzt. Die Stückguthalle stand über einen längeren Zeitraum leer und ist schließlich im Jahr 2015 wegen Baufälligkeit abgerissen worden.

Die jetzige Nutzung bzw. der vorhandene Zustand als Lagerplatz bzw. Brachflächen wird der zentralen Innenstadtlage des Geltungsbereichs nicht gerecht.

Die DB Netz AG als derzeitiger Grundstückseigentümer beabsichtigt an den Vorhabenträger das betreffende Grundstück zu veräußern. In diesem Zusammenhang hat der Vorhabenträger den Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt, um im Geltungsbereich eine attraktive zentrumsnahe Gastronomienutzung errichten zu können, was im Rahmen des zurzeit geltenden Planungsrechts nicht möglich ist.

Die Art der Nutzung wird als Sondergebiet Zweckbestimmung „Eventgastronomie“ festgesetzt. Die Eventgastronomie definiert sich als mit allen Sinnen erlebbare Braumanufaktur. Die Braukunst soll live gezeigt werden, die Gäste können den kompletten Brauprozess vor Ort miterleben. Es soll eine sogenannte Beerwall geben, die es den Gästen ermöglicht aus 12 verschiedenen Bierhähnen unterschiedliche Biere selbst zu zapfen. Es werden Biertasting-Events, Bier-Menues, Teambildungsevents geboten.

Ergänzend wird es Firmenevents, Familienfeiern, Hochzeiten etc. und andere Veranstaltungen in dem v. g. Rahmen geben. Discoververanstaltungen sind nicht vorgesehen.

Das Maß der Nutzung beträgt entsprechend der Vorhabenplanung im Vorhaben- und Erschließungsplan max. 2 Geschosse.

Die Festsetzungen der maximalen Trauf- und Firsthöhe ergänzen die vorgenannten Ausweisungen. Damit fügt sich das Vorhaben in das Umfeld des Bahnhofgeländes ein.

1.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am nördlichen Rand des Innenstadtbereichs von Unna.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück 829, Flur 18, Gemarkung Unna und wird begrenzt:

im Norden durch die Hammer Straße und die nördliche Grenze des Flurstücks 229

im Osten und Süden durch das Flurstück 830

im Westen durch die Grenze des Flurstücks 661

1.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Gebietsentwicklungsplan für den Teilabschnitt Dortmund/Kreis Unna/Hamm in der Fassung von Dezember 2004 ist die Innenstadt Unna als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

Die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung entsprechen den geplanten Nutzungen und entsprechen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Damit ist die Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

1.4 Darstellungen im Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Nr. 9 Raum Unna trifft keine Ausweisungen zum Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplans, daher werden keine Belange aus landschaftsplanerischer Sicht berührt.

1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Freistellung von den Bahnbetriebszwecken

Gemäß den städtebaulichen Zielvorstellungen der Kreisstadt Unna stellt der im Jahre 2004 neu aufgestellte Flächennutzungsplan den betreffenden Bereich im überwiegend südlichen Teil als Verkehrsfläche – Bahnanlagen - und in dem nördlichen Bereich als Sonderbaufläche - Einzelhandel - dar.

Die Vermessung des Planungsbereiches ist bereits erfolgt. Für die Freistellung des Bereiches von den Bahnbetriebszwecken (ehem. Endwidmung) wird der aktuelle Eigentümer (DB Netz AG) mit Vorlage der aktuellen Katasterangaben das Freistellungsverfahren gem. § 23 AEG beim Eisenbahnbundesamt (EBA) einleiten. Die technische Entbehrlichkeitsprüfung als Voraussetzung für eine Freistellung von den Bahnbetriebszwecken liegt vor.

Der südliche Bereich der Stellplatzanlage wird auf Flächen errichtet, die im Eigentum der DB Netz AG verbleiben und nicht von den Bahnbetriebszwecken freigestellt werden. Diese Flächen unterliegen nicht der Planungshoheit der Stadt Unna und können deshalb nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden. Die auf den freistellungsfähigen Flächen dargestellten Stellplätze entsprechen dem gesetzlich vorgeschriebenen Mindestbedarf.

Hier ist eine Überlagerung von Fachplanung und Bauleitplanung möglich, da durch die geplante Nutzung der unter dem Fachplanungsvorbehalt stehenden Flächen als Stellplatzflächen und befestigte Verkehrsflächen kein Nutzungskonflikt zwischen der Zweckbestimmung Bahn-/Verkehrsfläche und der geplanten Nutzung besteht. Die Zugänglichkeit der Bahnanlagen für Wartungs- und sonstige Arbeiten wird durch die Umnutzung der Flächen nicht eingeschränkt.

Die beabsichtigte Sondergebiets-Ausweisung entspricht in diesem Zusammenhang der zukünftigen Stadtentwicklung und ergänzt die nördlich angrenzende Sonderbaufläche.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

2. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

2.1 Lage im Stadtgebiet, heutige Nutzung

Das Bebauungsplangebiet befindet sich am Nordrand der Innenstadt Unnas nördlich des Bahnhofsgeländes. Die Fläche wird derzeit als Brach- bzw. Lagerfläche von der DB Netz AG genutzt.

2.2 Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt 0,4 ha und wird Eigentum des Vorhabenträgers.

2.3 Derzeitige planungsrechtliche Grundlagen

Für das Bebauungsplangebiet liegt derzeit kein rechtsgültiger Bebauungsplan vor.

3. Inhalt des Bebauungsplans

3.1 Städtebauliches Konzept

Von Seiten der Stadt Unna besteht starkes Interesse die jetzige Brach- bzw. Lagerfläche als nördliche Abgrenzung des attraktiv gestalteten Bahnhofsgeländes zu entwickeln.

Der Vorhabenträger hat den Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt, um im Geltungsbereich eine attraktive zentrumsnahe Gastronomienutzung errichten zu können. Neben der Gastronomienutzung sollen die auf dem Grundstück geplanten Stellplätze auch der Allgemeinheit und den Besuchern der Innenstadt zur Verfügung gestellt werden.

Das Vorhaben setzt auf die Lage des Gebäudes an einem Solitärstandort ohne Prägung durch benachbarte Bebauung oder Architektur. Dies ermöglicht ein Gebäude mit einer besonderen Architektursprache für eine außergewöhnliche Nutzung ohne das Belange der Stadtgestaltung und Baukultur durch dieses Vorhaben unmittelbar berührt werden. Eine expressive Architektursprache soll vielmehr in Form einer extrovertierten Gestaltung einen architektonischen Auftakt am nördlichen Zugang zur Innenstadt schaffen, der unter anderem auch Bahnreisende neugierig machen soll.

Die Art der Nutzung wird als Sondergebiet festgesetzt, das Maß der Nutzung wird entsprechend der angestrebten städtebaulichen Nutzung festgesetzt.

Zudem werden durch den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Regelungen von Gestaltungselementen wie Dachform, Dachaufbauten und Dachneigung usw. Inhalt des Bebauungsplans.

Durch den VEP wird die konkrete bauliche Ausgestaltung aber eindeutig festgelegt. Von daher sind in diesem Bauleitplan keine weiteren Festlegungen notwendig. Weitergehende Regelungen werden, soweit notwendig im Durchführungsvertrag getroffen.

Alle Regelungen, die die bauliche Gestaltung des Gebäudes betreffen, sind im VEP enthalten und werden somit Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Darüberhinausgehende Festsetzungen sind im Bebauungsplan nicht notwendig.

3.2 Bebauung

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet wird auf Grundlage der geplanten Nutzungsstruktur als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gastronomie am Bahnhof“ festgesetzt.

Die Gastronomie am Bahnhof definiert sich als Eventgastronomie, d.h. mit allen Sinnen erlebbare Braumanufaktur. Live erlebbare Braukunst, von den Gästen als komplett vor Ort erlebbarer Brauprozess. Eine sogenannte Beerwall, die es den Gästen ermöglicht aus 12 verschiedenen Bierhähnen unterschiedliche Biere selbst zu zapfen, ergänzt das Angebot. Außerdem werden Biertasting-Events, Bier-Menues und Teambildungsevents geboten. Firmenevents, Familienfeiern, Hochzeiten etc. und andere Veranstaltungen runden das Angebot ab. Discoververanstaltungen sind nicht vorgesehen.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt und entspricht der angestrebten baulichen Dichte.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird 0,8 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse entspricht dem städtebaulichen Ziel des Vorhaben- und Erschließungsplans und wird entsprechend mit 2-Vollgeschossen festgesetzt.

Höhenbegrenzung

Die Höhe der Gebäude ist für das Ortsbild eines der wichtigsten gestaltenden Elemente und wird durch die Ausweisung der maximalen Trauf -und Firsthöhe festgelegt.

3.2.3 Bauweise

Die Bauweise wird entsprechend der Zielsetzung als abweichende Bauweise festgesetzt. D.h. wie die offene Bauweise aber es sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Diese Bauweise lässt das angestrebte Vorhaben zu.

3.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche/Baulinien/Baugrenzen

Die Baugrenzen und überbaubaren Flächen werden zielorientiert so festgesetzt, dass das angestrebte Vorhaben realisiert werden kann.

3.2.5 Ruhender Verkehr

Stellplätze sind nur auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze ST und auf den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen, die der Nutzung und der Versorgung des Vorhabens dienen, sind ausnahmsweise nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.

Durch diese Regelungen soll sichergestellt werden, dass die für das Vorhaben vorgesehenen Stellplätze entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans errichtet werden können.

3.2.6 Öffentliche Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Baubauungsplans ist keine öffentliche Erschließung vorgesehen und auch nicht notwendig. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt ausschließlich über die Anbindung an die Ham-

mer Straße. Hier ist zukünftig auch nur die Ausfahrt in Richtung der Viktoriastraße bzw. zum „Viktoriakreisel“ möglich. Der Kreisel erleichtert das Abfließen des Verkehrs auch bei größeren Besucherzahlen, da diese in der Regel außerhalb der Verkehrsspitzenzeiten auftreten. Eine Überlastung der bestehenden Verkehrsanlagen insbesondere auch des Kreisverkehrsplatzes am Kreishaus durch den Besucherverkehr der Gastronomienutzung ist durch die vorherige Vermischung im Bereich des Viktoriakreisels nicht zu erwarten.

Der Vorhabenträger beabsichtigt im Gegensatz zu früheren Absichten nicht mehr eine P&R-Nutzung für die Stellplätze, da er Konflikte in den frühen Abendstunden durch die Inanspruchnahme der Stellplätze für die Nutzer der Gastronomie befürchtet.

3.2.7 Gebäudegestaltung

Die Gebäudegestaltung wird im VEP, der gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird, detailliert festgelegt. Sie ist das Ergebnis der Abstimmung zwischen der Kreisstadt Unna und dem Vorhabenträger und entspricht der angestrebten städtebaulichen Gestaltung für den Geltungsbereich. Aus diesem Grund sind weitergehende gestalterische Festsetzungen nicht notwendig. Falls erforderlich werden weitergehende Festlegungen im Durchführungsvertrag geregelt.

3.2.8 Solarenergieanlagen

Auf dem Dach des Gebäudes ist eine Photovoltaik-Anlage ggf. mit Unterstützung durch Warmwasser-Sonnenkollektoren geplant.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet umfasst einen kleinen Teil des bereits bebauten Innenstadtbereich Unnas. Es sind daher keine Eingriffe in den Arten- und Biotopschutz und in das Landschaftsbild zu erwarten.

Die vorhandene kleine Grünzone an der Nordgrenze des Grundstücks wurde einer Arten- und Biotopschutzprüfung unterzogen (siehe 5.2).

4.1 Lärmbelastigungen und Immissionsschutz

Die Lärmbelastigungen und Auswirkungen auf den Immissionsschutz durch das Vorhaben wurden durch die „Schalltechnische Untersuchung für die Errichtung einer Gewerbehalle mit Gastronomie, Brauerei und Stellplatzanlage“ von einem Sachverständigen untersucht.

Die Beurteilung erfolgte gemäß TA Lärm / DIN ISO 9613-2 anhand der Immissionsrichtwerte der TA Lärm.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass mit der vorliegenden Planung unter Berücksichtigung der Emissionsansätze, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten, d.h. auch am Hotel „Katharinenhof“, während des Tageszeitraumes eingehalten werden.

Im Nachtzeitraum liegen lediglich geringfügige Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an einem Gebäude vor, in dem derzeit keine maßgebende Nachtnutzung besteht. Am Hotel „Katharinenhof“ werden die Nachtwerte eingehalten.

Das Kriterium der TA Lärm bezüglich kurzfristig zulässiger Geräuschspitzen wird zum Tag- und Nachtzeitraum sicher eingehalten.

Auch eine potentiell mögliche spätere Nutzung des Parkplatzes als P&R-Parkplatz würde ebenfalls aus schalltechnischer Sicht nicht zu Konflikten führen.

Aufgrund der durch das Vorhaben bedingten Verkehrserhöhung im Umfeld des Plangebietes sind laut dem Gutachter keine Konflikte zu erwarten.

5. Auswirkungen auf öffentliche Belange

5.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege

In der unmittelbaren Nachbarschaft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind keine Denkmäler in der Denkmalliste eingetragen und denkmalwerte, sowie erhaltenswerte Gebäude vorhanden. Die nächstgelegenen Baudenkmäler sind einerseits die Stützen der Bahnsteigüberdachung im Bereich des Bahnhofes und andererseits die Villa Bahnhofstraße 50, südlich der Bahnstrecke westlich der Bahnhofstraße. Die Bahnsteigüberdachung ist durch die Bahngleise vom Vorhaben getrennt. Eine nachteilige Wirkung durch die geplante Architektur ist nicht erkennbar. Es handelt sich um einen Solitärstandort, der eine ausreichende Entfernung zu den Bahnsteigstützen aufweist. Zur Villa Bahnhofstraße 50 besteht keine Sichtverbindung insofern kann eine nachteilige Auswirkung auf dieses Denkmal nicht auftreten.

Aus bodendenkmalpflegerischer Sicht ist der nachfolgende Hinweis zu beachten:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Unna als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Amt für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz - DSchG NW). Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen,

auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).

5.2 Artenschutz

Um einschätzen zu können, ob durch die Realisierung des Vorhabens gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen könnte, erfolgte gemäß den gesetzlichen Vorgaben eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP I). In diesem Zusammenhang wurden die verfügbaren Angaben des Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV 2016) ausgewertet und das mögliche Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet und deren vorhabenbedingte Betroffenheit anhand einer Potenzialanalyse eingeschätzt. Darüber hinaus erfolgte eine Begehung des Plangebietes.

Der von der Umsetzung des Bebauungsplans betroffene Landschaftsraum liegt im Bereich des Messtischblattes (MTB) 4412 „Unna“ im Quadranten 3, für den im Fachinformationssystem (FIS) „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ des LANUV unter Berücksichtigung der Lebensraumtypen des Untersuchungsgebietes 33 planungsrelevante Arten aufgeführt werden. Dabei handelt es sich um gebäude- und baumbewohnende Fledermäuse sowie Vogelarten der Kleingehölze und Gebüsche, Horst-, Höhlen-, Feuchtbiotop- und Bodenbrüter sowie auch Amphibien und Reptilien.

Für die meisten der ihm FIS gelistet Arten existieren im Geltungsbereich keine geeigneten Habitationsstrukturen, so dass ein Vorkommen vieler geschützter Arten a priori ausgeschlossen werden kann. Potentielle Fledermausquartiere und Niststätten für Höhlenbrüter sind im Untersuchungsgebiet lediglich die älteren Gehölze mit einzelnen Baumhöhlen und Nischen am Nordrand des Plangebietes sowie im Zufahrtsbereich im Westen. Eine Nutzung dieser Bereiche konnte während einer Untersuchung vor Ort nicht festgestellt werden. Deren potentielle Funktion als Brutbaum kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Deshalb werden die Bäume mit dem größten Anteil an Höhlenbäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt, sodass die Realisierung der Planinhalte zu keinem Verlust der ökologischen Funktion der Fortpflanzung- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang führt.

Sollte aus einem zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbaren Grund auf eine bau- oder verfahrensbedingte Inanspruchnahme von potenziell geeigneten Brutstätten nicht verzichtet werden können, sind die dann notwendigen Rodung- und Gehölzschnittarbeiten ausschließlich außerhalb der Brutzeit (Oktober bis Ende Februar) durchzuführen, um ein Eintreten der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG) z.B. durch das Zerstören von Gelegen zu vermeiden.

Zum Schutz der Fledermäuse wird darüber hinaus als Vermeidungsmaßnahme bzw. als Maßnahme zum Risikomanagement festgelegt, dass unabhängig von der Jahreszeit vor jeder Gehölzfällung oder baumchirurgischen Maßnahme zur

Verkehrssicherung die betroffenen Bäume auf ggf. vorkommende Quartiere zu untersuchen sind (ökologische Baubegleitung). Im Falle des Nachweises von Quartieren sind im Rahmen vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen artspezifische Fledermauskästen 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 gemäß Art. 12 FFH-RL oder Art. 5 der VS-RL. Eine Durchführung der Artenschutzprüfungsstufe 2 (Art-für-Art-Betrachtung) und der Stufe 3 (Prüfung des Vorliegens der Ausnahmevoraussetzungen/Beantragung einer Ausnahmeregelung) ist somit nicht erforderlich.

5.3 Altlasten

Für das Plangebiet wurde durch die BahnflächenEntwicklungsgesellschaft NRW mbH (BEG) Essen eine gutachterliche Erkundung des Untergrundes und der Bausubstanz des Güterbahnhofes Unna beauftragt. Die BEG plant die Veräußerung einer Teilfläche des Güterbahnhofes Unna.

Aufbauend auf vorangegangene Untersuchungen (historische Erkundung 1998 und orientierende Erstbewertung 1999) waren eine flächenhafte Erkundung des Untergrundes sowie die Untersuchung der Bausubstanz erforderlich.

Auf der zu untersuchenden Fläche wurden 12 Rammkernsondierungen bis in eine maximale Tiefe von 7 m unter Geländeoberkante abgeteuft.

Ergebnisse:

Unter der Oberflächenbefestigung wurde in allen Sondierungen Anschüttungen (Schotter, Ziegel, Aschen und Schlacken) vorgefunden. Die maximale Anschüttungsmächtigkeit beträgt 4,1 m.

Eine Grundwasserführung des Lockersediments wurde bis in eine Tiefe von 7,0 m unter Geländeoberkante nicht festgestellt.

Die Untersuchungen wurden in 2 Kampagnen durchgeführt. In dem 1. Untersuchungsschritt wurde im Bereich der Rammkernsondierung 3 (s. Anlage) eine deutliche PAK-Verunreinigung festgestellt. Dieser Bereich liegt außerhalb des Geltungsbereiches des VEP.

Die Verunreinigung der Mischproben 1 und 2, die innerhalb des VEP liegen, ist auf stark verunreinigtes Bodenmaterial der Rammkernsondierungen 3, im Bereich des ehemaligen Kleinlokschuppens zurückzuführen.

Diese kleinräumige Verunreinigung (ca. 150 t) ist im Zuge von Baumaßnahmen zu separieren. Das verunreinigte Anschüttungsmaterial ist unter gutachterlicher Begleitung auszukoffern und in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden der Entsorgung zuzuführen. Anschließend wird der Sanierungserfolg mittels Beprobung und chemischer Analyse überprüft und bewertet.

Eine Gefährdung ist mit Blick auf die derzeitige Nutzung als Bahngelände mit einer weitest gehenden Versiegelung nicht ableitbar.

Der Unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Unna wurden umfangreiche Untersuchungen mit der Bitte um Prüfung und Bewertung der Altlastenproblematik zugeleitet. In der Summe bleibt festzustellen, dass mit einer Ausnahme keine Probleme gesehen werden. Lediglich im Bereich des ehemaligen Güterschuppens, der bereits abgerissen wurde, besteht aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde noch die Notwendigkeit einer ergänzenden Gefährdungsabschätzung. Diese wird durch den Vorhabenträger beauftragt und mit dem Kreis Unna, Untere Bodenschutzbehörde abgestimmt. Diese Verpflichtung wurde in den Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Da sich das neue Gebäude mit Ausnahme der Terrasse außerhalb der Fläche des ehemaligen Güterschuppens befindet, wird das Vorhaben auch nur am Rand von der Verdachtsfläche berührt.

Der Forderung nach Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde bei einer potentiellen späteren Erweiterung des Vorhabens Richtung Osten, die nicht vorgesehen ist, wird die Kreisstadt Unna selbstverständlich nachkommen. Hierfür wäre aber Ohnehin ein weiteres Bauleitplanverfahren notwendig.

6. Auswirkungen auf private Belange

Private Belange sind durch die Planung nicht betroffen.