

Zeichenerklärung

- geplantes Gebäude
- Photovoltaikmodule
- private Verkefhrsfläche
- Stellplätze
- Fahrrad-Stellplätze
- Fußgängerüberweg
- Bemaßung
- Grünfläche
- Baume (Stellplatzanlage)
- Bäume
- Höhen Stellplatzanlage
- Eingang/Ausgang
- Einkaufswagen
- Terrasse (Außengastronomie)

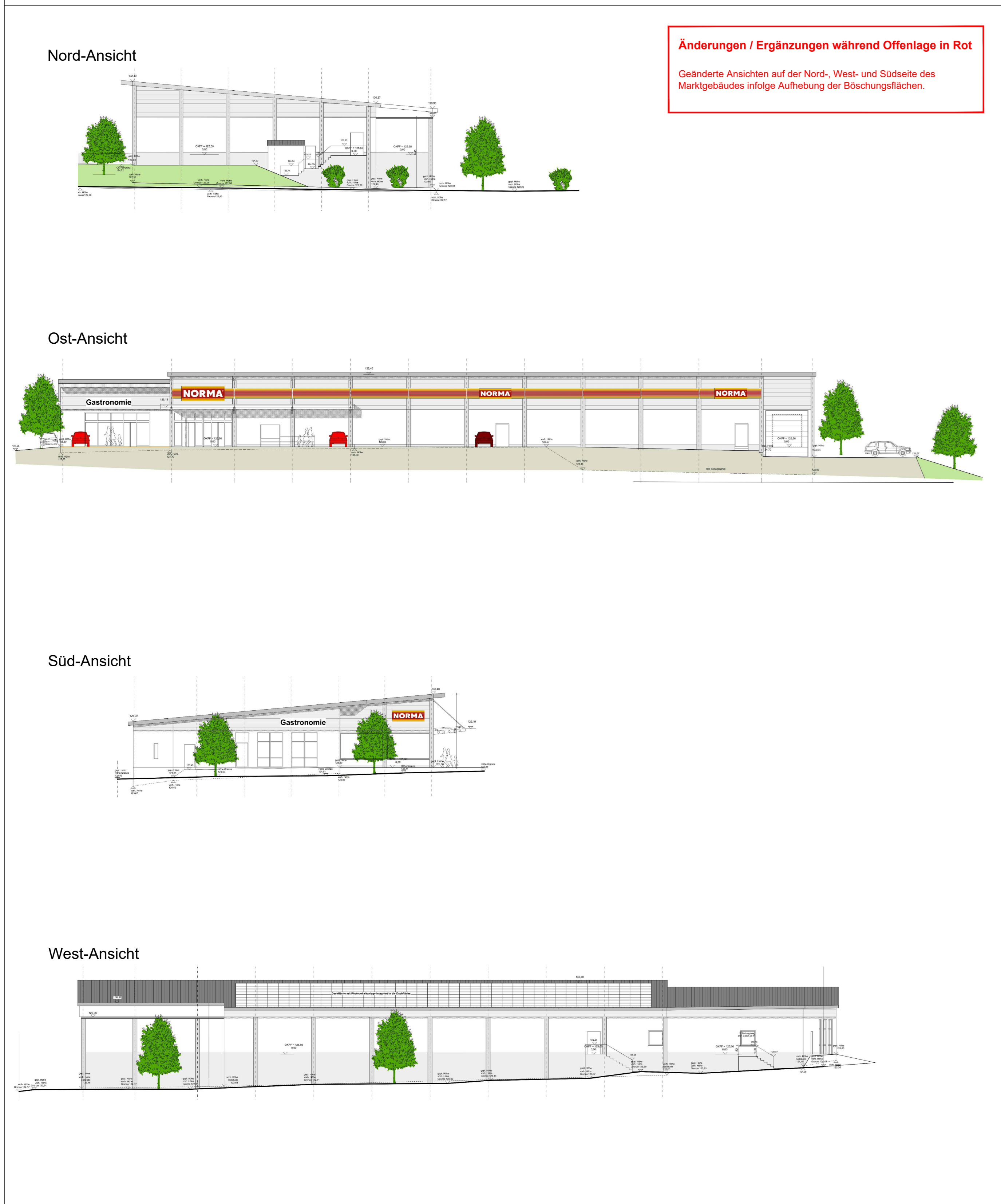
Änderungen / Ergänzungen während Offenlage in Rot

Aufhebung der Böschungsfäche auf der West- und Nordseite des Marktgebäudes



Festsetzungen nach § 9 BauGB

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Sondergebiet (SO) "Nahversorgung"
 - 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
OK max. Oberkante (OK) des Gebäudes als Höchstmaß in m über NHN
 - 3. Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Baugrenze
 - 4. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a) BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
geplanter Baum (Stellplatzanlage)
Pflanzgebot
 - 5. Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Umgrenzung von Flächen, unter denen der Bergbau ungeht (§ 9 Abs. 5 Nr. 2)
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Höhenlage der Stellplatzanlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)
 - Darstellungen der Plangrundlage**
Flurstücksgrenzen und -nummern
Geländehöhe (NHN-Höhen)
vorhandene Bebauung
Abriss Gebäude
vorhandener Baum
- Änderungen / Ergänzungen während Offenlage in Rot**
- Differenzierung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - geplanter Baum (Stellplatzanlage)
 - Pflanzgebote (A, B1, B2 und C)



Änderungen / Ergänzungen während Offenlage in Rot

Gedänderte Ansichten auf der Nord-, West- und Südseite des Marktgebäudes infolge Aufhebung der Böschungsfächen.

II: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung - Sonstiges Sondergebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)
Das sonstige Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelmarktes, der dazugehörigen Stellplatzanlage und einem kleinflächigen Laden oder einer Schank- und Speisewirtschaft.
Innerhalb des festgesetzten Sondergebiets sind folgende Nutzungen zulässig:
a) ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfäche von maximal 1.200 m²,
b) kleinflächiger Einzelhandel oder eine Schank- und Speisewirtschaft mit einer Geschossfläche von insgesamt maximal 150 m²,
c) Stellplätze und Garagen (gem. § 12 BauNVO), sonstige Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO).
Folgende Sortimente sind gemäß des gültigen Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Kreisstadt Unna von 2009 zulässig:
nahversorgungsrelevante Sortimente

WZ 2003	Bezeichnung
52.11.1, 52.2	Nahrungsmittel, Geträke, Tabakwaren, Fachhandel mit Nahrungsmitteln
52.31.0	Apotheken
52.33.2	Drogerieartikel
52.49.1	Blumen (Schnittblumen, Blumenbindereierzeugnisse, Trockenblumen)
52.49.2	Kleintierfutter

Hinweis: WZ 2003 und Bezeichnung erfolgt gem. Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2003 des Statistischen Bundesamtes. Das vollständige Verzeichnis der WZ-Nummern ist im Rathaus der Kreisstadt Unna, Raum 307 während der Dienststunden einsehbar.

2. Zulässige Vorhaben (§12 Abs. 3a BauGB)
Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet sind im Rahmen der gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 1 Art der baulichen Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17 und 18 BauNVO)
Grundflächenzahl
In dem Sonstigen Sondergebiet (SO) kann die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.
Höhe baulicher Anlagen
Die Höhe baulicher Anlagen wird über die maximal zulässige Gebäudeoberkante (OK max.) über Normalhöhenull (NHN) geregelt. Bei der Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen ist ein Überschreiten dieser Höhenfestsetzungen durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennenanlagen oder Photovoltaikanlagen zulässig.

4. Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die Höhenlage der Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) ist gemäß der im Plan festgesetzten Höhen über NHN festgesetzt.
Der Höhenunterschied ist mit einer Abboßchung in einem Neigungsverhältnis von 1:1,5 bis 1:2,5 grenzzzeitig zum Eibenweg anzugleichen. Die Geländehöhe wird mittels linearer Interpolation zwischen den im Plan eingetragenen Höhen bestimmt.

5. Photovoltaikanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB)
Auf der Dachfläche des geplanten Lebensmittelmarktes sind als technische Maßnahme für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien Photovoltaikanlagen zu installieren.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
Maßnahme A
Auf der mit gekennzeichneten Fläche ist ein Gehölz aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu pflanzen. Der Strauchanteil beträgt 70 %, der Baumanteil 30 %. Die Fläche ist fachgerecht zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Es sind nachfolgende Arten zu verwenden:
Baumarten / Qualitäten: verpflanz, ohne Ballen, 100 - 125 cm
Populus tremula Zitterpappel
Prunus avium Vogelkirsche
Sorbus aucuparia Eberesche
Straucharten / Qualitäten: verpflanzter Strauch, 3 Triebe, ohne Ballen, 60 - 100 cm
Cornus sanguinea Harttriegel
Cornus mas Kornelkirsche

- | | |
|--------------------|-------------------------|
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus monogyna | eingriffeliger Weißdorn |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Salix caprea | Bruchweide |
- Maßnahme B1**
Innerhalb der Stellplatzanlage sind mindestens zwölf Laubbäume (Art: Feld-Ahorn, Acer campestre „Elarjck“) als Hochstamm, mind. 3x verpflanz, mit Ballen, mit einem Stammindestumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Geringfügige Abweichungen im Rahmen der Ausbauplanung sind zulässig.
- Maßnahme B2**
Auf der mit gekennzeichneten Fläche sind mindestens neun Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammindestumfang von 18/20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu bepflanzen. Die Höhe des Kronenansatzes liegt bei 2,20 - 2,50 m Höhe. Die Baumscheiben in Stellplatzgröße sind mit bodenbedeckenden Gehölzen oder Stauden fachlich zu begrünen. Geringfügige Abweichungen im Rahmen der Ausbauplanung sind zulässig.
Es sind nachfolgende Arten zu verwenden:
Baumarten / Qualitäten: mind. 3x verpflanz, mit Ballen, 18 - 20 cm
Acer campestre Feld-Ahorn
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Tilia cordata Winter - Linde
- Maßnahme C**
Auf einer mit gekennzeichneten Fläche ist eine extensive Streuobstwiese mit Hochstamm-Obstbäumen zu entwickeln. Je angefangener 100 m² Fläche ist ein Obstbaum fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen (u. a. freihalten der Baumscheibe im Stammbereich, Erziehungschnitt in der Jugendphase) und dauerhaft zu erhalten. Die gesamte Fläche ist eine standortgerechten Regelsaatgutmischung einzusäen. Zur Pflege ist jährlich eine 2-malige Mahd (nicht vor dem 15. Juni jeden Jahres) durchzuführen. Die Mahd ist zu entfernen. Es ist weder Düngung noch der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln gestattet.
Es sind nachfolgende Arten zu verwenden:
Hochstamm/Qualitäten: verpflanz, ohne Ballen, 12 - 14 cm
Baumanns Renette Apfel
Dülmener Rosenapfel Apfel
Goldparmane Apfel
Rote Sternennete Apfel
Conferenze Birne
Gute Luise Birne
Bühler Frühzweitschge Zwetschge

III: Hinweise

1. Bodendenkmalpflege
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 dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstelle 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).

2. Flächen, unter denen der Bergbau ungeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind
Das Planglied liegt über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Konsolidierte Alter Hellweg“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „CBM-RWTH“ (zu wissenschaftlichen Zwecken). Eigentümerin des Bergwerksfeldes ist „Konsolidierter Alter Hellweg“ ist die Littlefuse GmbH, vertreten durch die RAG AG, Im Welterbe 10, 45141 Essen. Inhaberin der Erlaubnis „CBM_RWTH“ ist die RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Markscheidewesen, Wülflerstraße 2 in 52062 Aachen.
Nach den der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW derzeit vorliegenden Unterlagen ist am südlichen Rand des Planvorhabens oberflächennaher Bergbau an einer Teufe von ca. 70 m dokumentiert.
Im Rahmen des Verfahrens und vor der Durchführung von Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, die bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW, Goebenstraße 25 44135 Dortmund vorliegende Grubenbilder einzusehen und sich über die bergbauliche Situation zu informieren. Die Einsichtnahme ist hier schriftlich zu beantragen und kann auch von einem beauftragten Sachverständigen durchgeführt werden.
Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Sicherheitsanfrage an den zuständigen Bergwerkseigentümer zu richten.

3. Artenschutz
Um einen Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind nachfolgende Vorgaben zu beachten:
a) Die Vegetationsbeseitigung (Baumfällarbeiten, Beseitigung der Sträucher und Gebüsche) ist vorsorglich zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten vom 1. Oktober bis 28. Februar vorzusehen.
b) Da eine Nutzung der abzubrechenden Gebäude durch einzelne Fledermause - insbesondere Zwergfledermause - zumindest zeitweise als Sommer- oder Zwischenquartier nicht gänzlich auszuschließen ist, sind die Abbrucharbeiten im Zeitraum von Anfang Oktober bis Anfang März bei Temperaturen über 10 °C durchzuführen. Optimal ist die Durchführung des Abrisses im Herbst (Oktober/November), da sich die Tiere noch nicht in Winterschlaf befinden und gut auf andere Quartiere in der Umgebung ausweichen können. Falls die Abbrucharbeiten zu anderen Zeiten durchgeführt werden sollen, ist zunächst eine zusätzliche Begutachtung der zum Abriss vorgesehenen Gebäude auf potentielle Höhlen- bzw. Nischenquartiere bzw. auf Fledermausvorkommen sowie auf gebäudebrütende Vogelarten erforderlich.

4. Bodenschutz / Altlasten
Werden im Zuge der Eingriffe in den Untergrund/Erarbeiten bei Baumaßnahme organoleptisch 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 Kreises Unna fortgesetzt werden.

5. Wasserwirtschaft
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, Geländeabdichtungen, Kellerverfüllungen) ist gemäß § 9 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.

6. Der Planung zugrunde liegende Vorschriften
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse oder DIN-Vorschriften) können während der Dienstzeiten bei der Kreisstadt Unna, Rathausplatz 1, Bereich Bauplanung während der Dienststunden eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen
Genehmigung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) (GV. NW. 1984 S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GV. NRW. S. 799)
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I. S. 3786)
Verordnung über die Ausarbeitung des Bauplanes und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I. S. 1057)
Baunutzungsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. August 2018 (GV. NRW. S. 421) rechtskräftig seit dem 01. Januar 2019

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GV. NRW. S. 799)
Unna, den 14.01.2020
Der Bürgermeister,
Erster Beigeordneter

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte vom 26.04.2018 bis einschließlich 25.05.2018.
Unna, den 14.01.2020
Der Bürgermeister,
Erster Beigeordneter

Planunterlagen
Die Planunterlagen entsprechen den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der Planzeichnerverordnung vom 18.12.1990.
Stand der Katasterkarte: 14.03.2017
Unna, den 19.12.2019
gez. Gadziak
Dipl.-Ing. Gadziak
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

Erarbeitung des Planentwurfes
Dieser Bebauungsplan und die dazu gehörende Begründung wurden vom Büro Planquadrat Dortmund erarbeitet.
Dortmund, den 19.12.2019
gez. Bauer
M. Bauer

Aufstellungsbeschluss
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am 15.11.2017 beschlossen diesen Bebauungsplan gem. § 2 BauGB aufzustellen.
Unna, den 14.01.2020
Der Bürgermeister,
in Vertretung
gez. Toschlager
Erster Beigeordneter

Satzungsbeschluss
Der Rat der Kreisstadt Unna hat gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 26.09.2019 als Satzung beschlossen.
Unna, den 14.01.2020
Der Bürgermeister,
in Vertretung
gez. Toschlager
Erster Beigeordneter

Bekanntmachung Satzungsbeschluss
Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB am 23.01.2020 öffentlich bekannt gemacht worden.
Unna, den 24.01.2020
Der Bürgermeister,
in Vertretung
gez. Toschlager
Erster Beigeordneter



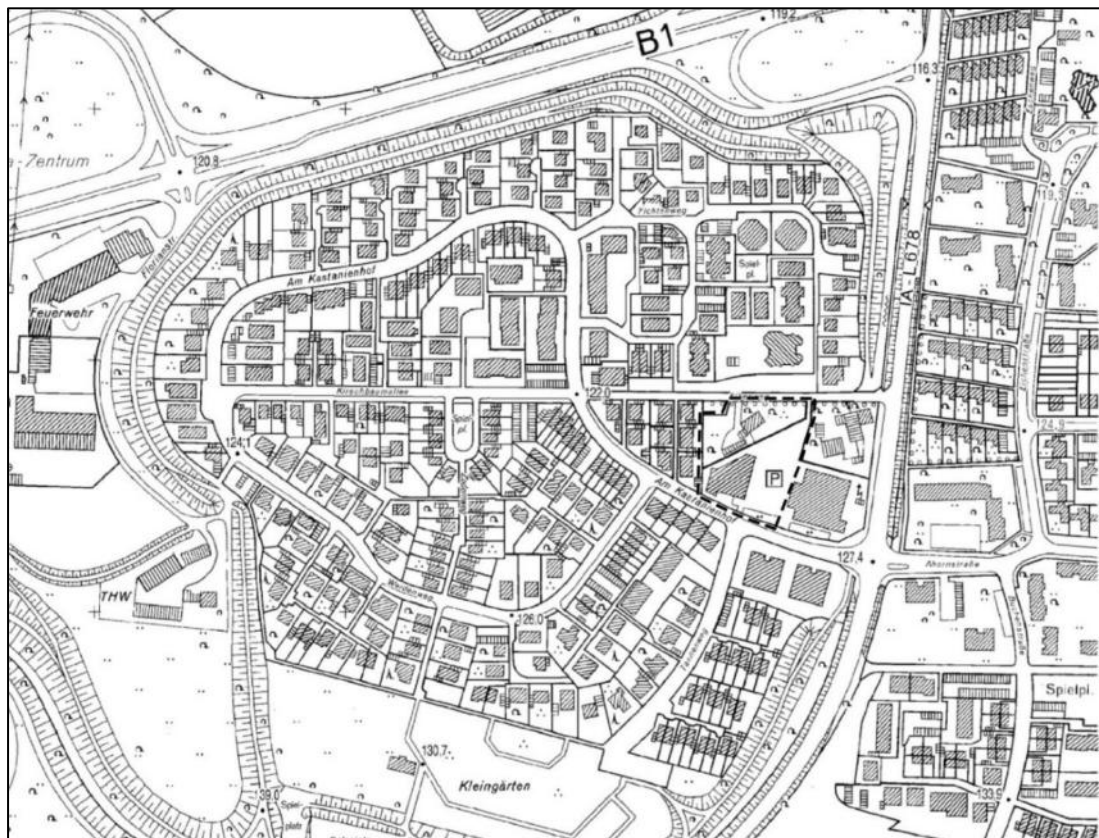
KREISSTADT UNNA
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN:
"NORMA-Markt Kastanienhof"
UN - 17
M. = 1:500

Kreisstadt Unna

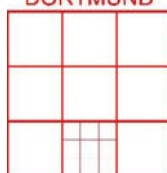
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Unna Nr. 17
„NORMA-Markt Kastanienhof“

Begründung
Satzung

Juli 2019



PLANQUADRAT
DORTMUND



Inhalt

I. Begründung	1
1. Einführung	1
1.1. Anlass und Ziel der Planung	1
1.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	1
1.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	2
1.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
2. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	4
2.1. Lage im Stadtgebiet und heutige Nutzung	4
2.2. Bebauung und Nutzung	5
2.3. Erschließung	5
2.4. Natur und Landschaft	5
2.5. Derzeitige planungsrechtliche Situation	5
2.6. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Unna	7
3. Vorhaben	7
4. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	9
4.1. Art der baulichen Nutzung	9
4.2. Maß der baulichen Nutzung	10
4.3. Höhenlage der Stellplatzfläche	10
4.4. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen	11
4.5. Photovoltaikanlagen	11
4.6. Grünordnerische Festsetzungen	11
5. Umweltbelange	11
5.1. Artenschutz	12
5.2. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	13
6. Auswirkungen des Bebauungsplans auf sonstige Belange	13
6.1. Ver- und Entsorgung	13
6.2. Verkehrliche Belange	13
6.2.1. Analyse der aktuellen Verkehrsbelastung	14
6.2.2. Prognose der Verkehrsbelastung	14
6.2.3. Prognose des Stellplatzbedarfs	14

6.2.4. Leistungsfähigkeitsüberprüfung des Knotenpunkts Feldstraße (L678) / Am Kastanienhof / Ahornstraße	14
6.2.5. Gesamtbewertung	15
6.3. Schallimmissionen	15
6.4. Kosten und Finanzierung	17
7. Kennzeichnungen und Hinweise	17
7.1. Bergbau	17
7.2. Bodendenkmalpflege	18
7.3. Boden / Altlasten	18
7.4. Wasserwirtschaft	19
7.5. Artenschutz	19
8. Flächenbilanz	19
9. Änderungen nach der Offenlegung	20

I. Begründung

1. Einführung

1.1. Anlass und Ziel der Planung

Die Norma Lebensmittelhandels Stiftung & Co. KG betreibt im südwestlichen Stadtrandbereich an der Straße Am Kastanienhof einen Lebensmitteldiscounter. Die bestehende Filiale soll modernisiert und neustrukturiert werden, um sich zeitgemäß und bedarfsgerecht an die heutigen marktüblichen Gegebenheiten anzupassen.

Die Planung sieht nach einem kompletten Abbruch des vorhandenen Gebäudes den Neubau eines vergrößerten Marktgebäudes vor, so dass die Verkaufsfläche von derzeit ca. 470 m² auf ca. 1.200 m² vergrößert wird. Neben dem Norma-Markt soll auch eine gastronomische Nutzung mit einer Nutzfläche von max. 135 m² entstehen. Im Zuge dieser Planungen ist auch die Stellplatzanlage neu zu organisieren.

Ziel der konkreten Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu einer maßvollen baulichen Erweiterung des vorhandenen Lebensmitteldiscounters zu schaffen, um den Nahversorgungsstandort nachhaltig zu stärken.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gem. § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Normalverfahren. Es erfolgt eine Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten sind.

1.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans UN Nr. 17 „NORMA-Markt Kastanienhof“ befindet sich im Stadtteil Unna-Mitte und umfasst den heutigen Standort des bestehenden Norma-Marktes sowie die nördlich angrenzenden Flächen. Im Geltungsbereich liegen die Flurstücke 936 und 1051 der Flur 24, Gemarkung Unna.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch den Eibenweg,
- im Nordwesten von der östlichen und südlichen Grenze des Flurstücks 1050, der Flur 24, Gemarkung Unna,
- im Westen durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 928, 988 und 934, der Flur 24, Gemarkung Unna,
- im Süden von der Straße Am Kastanienhof, der Flur 24, Gemarkung Unna und
- im Osten durch die Flurstücke 343 und 342, der Flur 24, Gemarkung Unna.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 6.400 m².

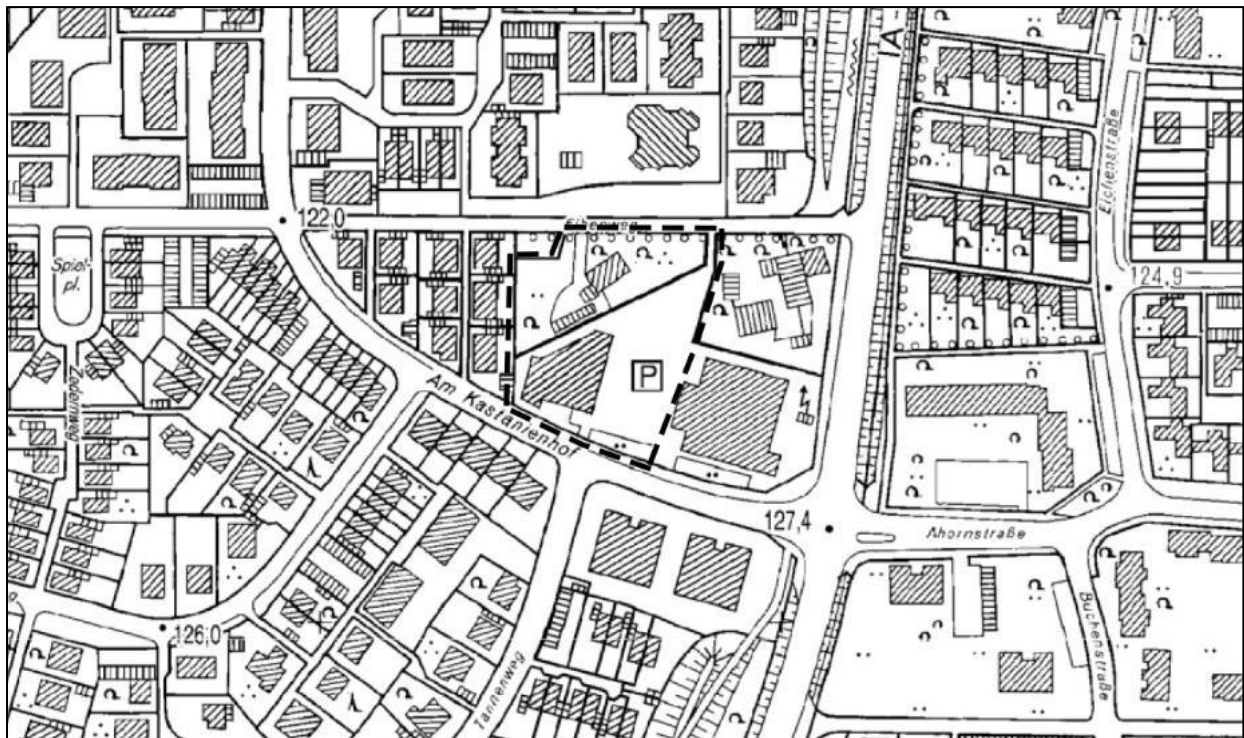


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans UN Nr. 17

1.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind die verbindlichen, übergeordneten raumplanerischen Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung. Niedergelegt sind diese Ziele im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)¹ sowie im Regionalplan.

Gemäß Ziel 6.5-1 LEP NRW dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt und festgesetzt werden. Das Plangebiet befindet sich in einem im Regionalplan ausgewiesenen ASB und erfüllt somit das landesplanerische Ziel.

Gemäß Ziel 6.5-2 LEP NRW dürfen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, zu denen auch Nahrungs- und Genussmittel gehören, nur in zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

Im Rahmen des gültigen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Kreisstadt Unna (BBE 2008)² übernimmt der Standort innerhalb des Nahversorgungszentrums „Am Kastanienhof“ (Ortsteil Mitte) die Funktion eines zentralen Versorgungsbereichs, der die Aufgabe der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung im südwestlichen Teil von Unna-Mitte übernimmt und auch zukünftig übernehmen soll.

¹ Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), Gesetz- und Verordnungsblatt (GV. NRW) Ausgabe 2017 Nr. 4 v. 25.01.2017

² Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Unna, BBE Köln Dezember 2008



Abb. 2: Nahversorgungszentrum Kastanienhof (Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Unna, BBE, Dezember 2008)

Die Voraussetzungen zur Erfüllung der landesplanerischen Zielvorgaben sind beim Nahversorgungsstandort Kastanienhof gegeben. Der geplante Neubau des Discountmarktes dient der Sicherung der Nahversorgung im südwestlichen Siedlungsraum von Unna-Mitte.

1.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Unna ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Die geplante Erweiterungsmaßnahme führt dazu, dass der Lebensmitteldiscounter zukünftig als großflächiger Einzelhandelsbetrieb gem. § 11 Abs. 3 BauNVO einzustufen ist, für den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan UN Nr. 17 „NORMA-Markt Kastanienhof“ ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ festzusetzen ist. Der Flächennutzungsplan ist dementsprechend zu ändern. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans UN Nr. 17 „NORMA-Markt Kastanienhof“ durchgeführt.

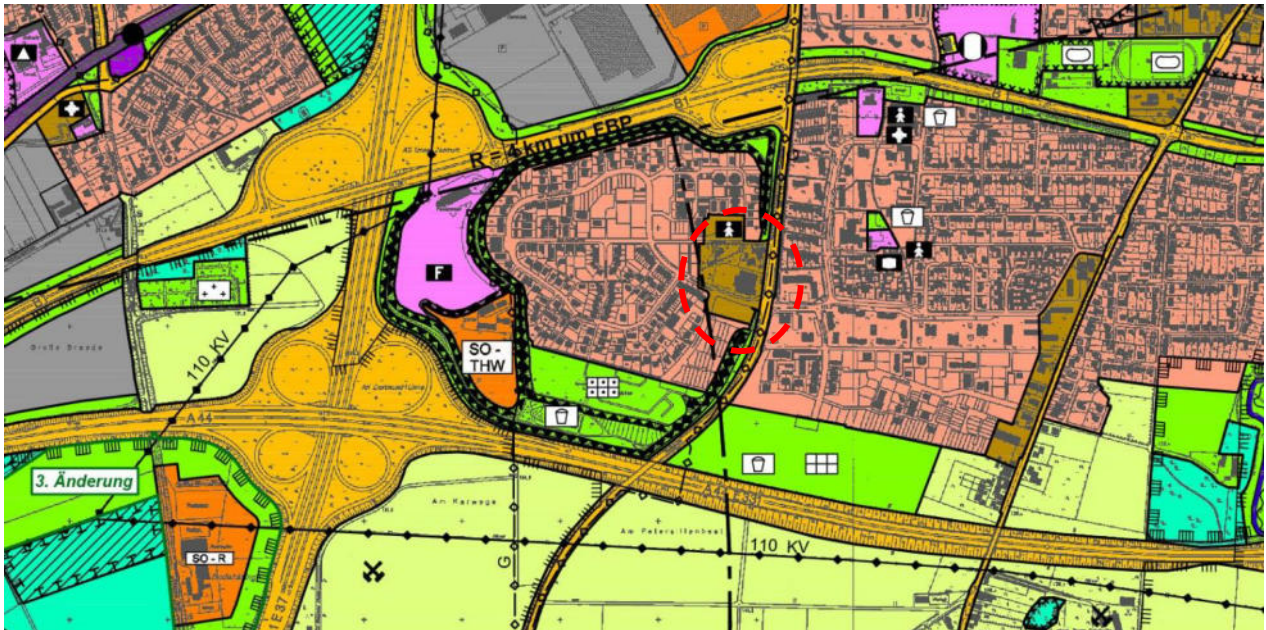


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Stadt Unna

2. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

2.1. Lage im Stadtgebiet und heutige Nutzung

Im nördlichen Teilbereich des Geltungsbereichs befinden sich derzeit ein unbewohntes Wohngebäude mit umfangreichen Nebengebäuden sowie ein Garten mit einer Fläche von 2.660 m². Unmittelbar südlich des Plangebiets verläuft die Straße Am Kastanienhof. Der Umgebungsbereich des Plangebiets wird von Wohnbebauung geprägt. Östlich angrenzend befindet sich ein Edeka-Markt. Die Stellplatzfläche wird von beiden Märkten gemeinsam genutzt.

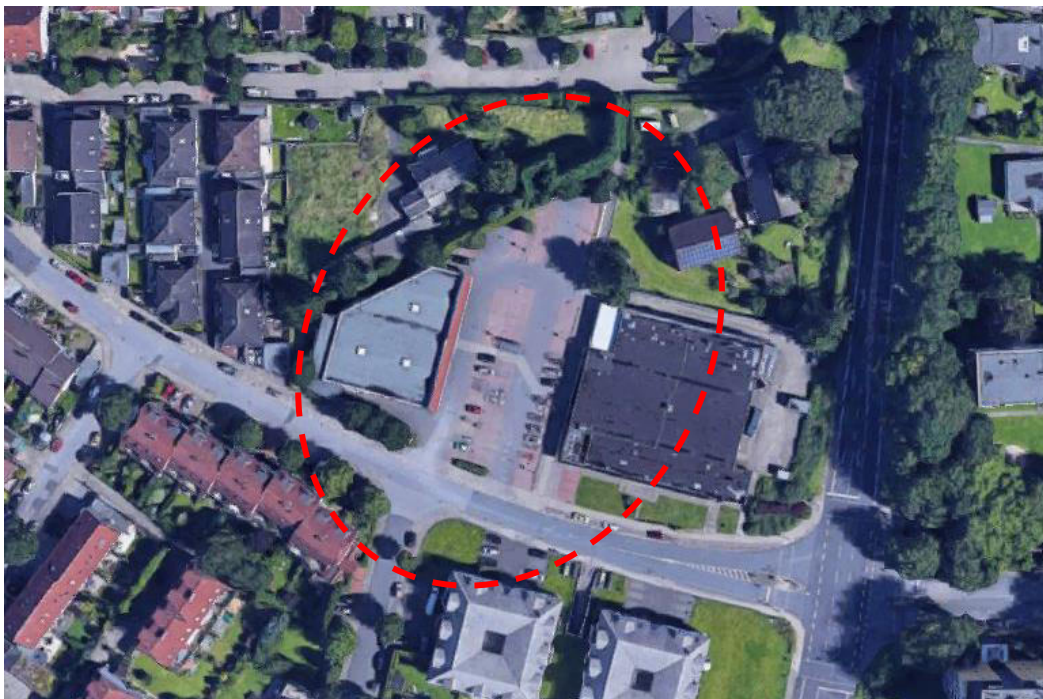


Abb. 4: Luftbild des Plangebiets

2.2. Bebauung und Nutzung

Im Plangebiet befindet sich ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von ca. 470 m². Die vorgelagerte, gepflasterte Stellplatzanlage ist über die Straße Am Kastanienhof an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Anlieferungszone des Marktes befindet sich an der nordöstlichen Gebäudeseite. Unmittelbar östlich des Vorhabengrundstücks grenzt ein Edeka-Markt an.

2.3. Erschließung

Das Plangebiet wird im Süden durch die Straße Am Kastanienhof erschlossen. Die Straße Am Kastanienhof schließt unmittelbar im Osten an den Knotenpunkt Feldstraße (L678) / Am Kastanienhof / Ahornstraße an.

Die fußläufige Anbindung des Lebensmitteldiscounters erfolgt über die Stellplatzzufahrt an der mit beidseitigen Gehwegen ausgebauten Straße Am Kastanienhof sowie über den nördlich verlaufenden Fußweg abgehend vom Eibenweg und unmittelbar im nördlichen Teil des Marktgrundstücks endend.

2.4. Natur und Landschaft

Ein Teil des Plangebietes wird bereits als Standort für einen Lebensmitteldiscounter genutzt und hat keine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild. (im anderen Teil befindet sich noch ein Wohnhaus).

Im nördlichen Bereich des Plangebiets befinden sich Baum- und Gehölzbestände, die im Zuge der beschriebenen Erweiterung des Lebensmittelmarktes überplant werden.

Zur Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft wird eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt. Diese bewertet den Ausgangszustand gem. den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 31 einschl. der 6. Änderung (siehe Pkt. 5.2).

2.5. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans UN Nr. 17 „NORMA-Markt Kastanienhof“ gilt gegenwärtig der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 31 „Westlich der Feldstraße“. Dieser setzt ein Mischgebiet (MIG) fest, in dem Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe zulässig sind.

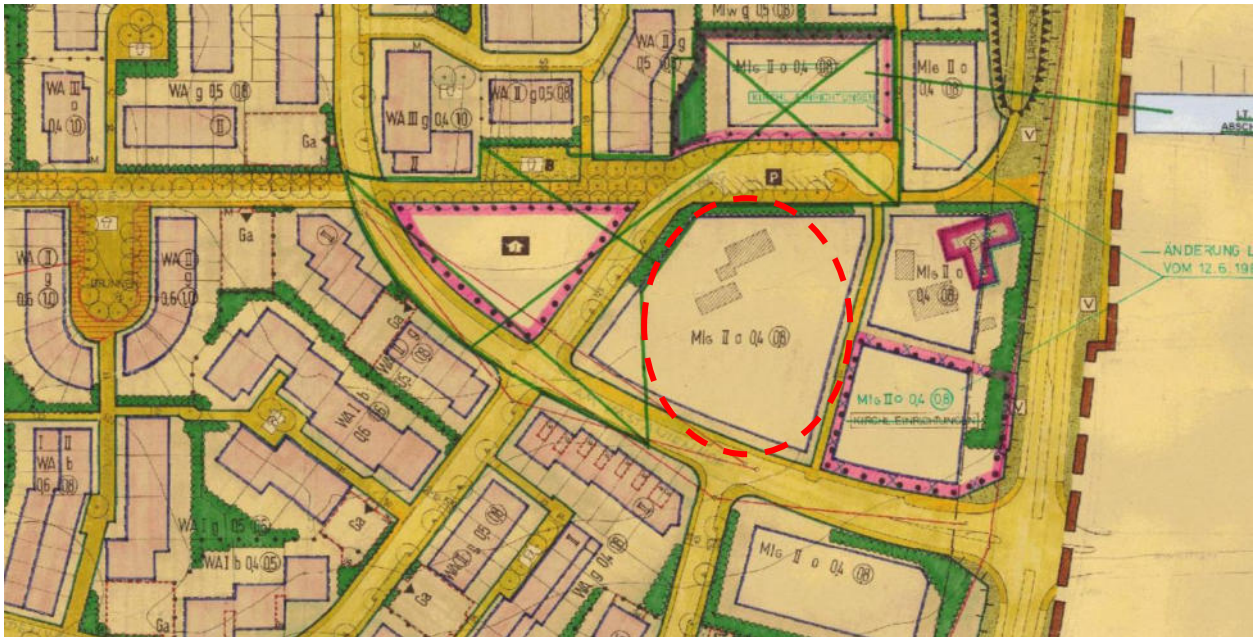


Abb. 5: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 31 „Westlich der Feldstraße“ (1980)

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 31 „Westlich der Feldstraße“ wurde im Zuge der 6. Änderung geändert. Die Änderung umfasst den nordwestlich gelegenen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 31 und überplant diesen. Für diesen Bereich wurde ein Mischgebiet mit überbaubarer Fläche festgesetzt.



Abb. 6: 6. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 31 „Westlich der Feldstraße“ (1996)

2.6. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Unna

Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Unna (BBE 2008) ist der Standort NORMA Teil des Nahversorgungszentrums Am Kastanienhof (Mitte), für das eine Erweiterung empfohlen wird.

Somit entspricht das geplante Vorhaben, die Erweiterung des Norma-Marktes auf eine Größe von ca. 1.200 m² Verkaufsfläche, den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt Unna. Durch den geplanten Neubau des Discountmarktes ist von einer Stärkung der wohnungsnahen Nahversorgung der Bevölkerung am Standort Kastanienhof auszugehen.

3. Vorhaben

Die seitens der Vorhabenträgerin vorgelegte Planung sieht einen kompletten Neubau des Marktes nach vorherigem Abriss des Bestandsgebäudes vor. Die vorgesehene Vergrößerung des Marktes auf eine Verkaufsfläche von 1.200 m², erforderlichen Lagerflächen, Büro- und Sozialräumen, den Stellplatzflächen sowie einer angrenzenden gastronomischen Nutzung kann nicht auf der gegenwärtigen Grundstücksfläche erfolgen.

Die derzeitige Längsausrichtung in Nord-Süd-Richtung soll auch für den Neubau gelten, um das Grundstück bestmöglich auszunutzen. Zur Unterbringung des Bauvolumens und der erforderlichen Stellplatzflächen wird es notwendig, den Baukörper in nördliche Richtung zum Eibenweg hin zu erweitern.

Auf der nordöstlichen Seite des Marktes befindet sich die Anlieferungszone des Marktes.

Der Eingangsbereich befindet sich an der Ost-Seite des Gebäudes, die Südfassade zur Straße Am Kastanienhof erhält eine bodentiefe Schaufensterverglasung, durch die eine offene Ansicht des durch die Gastronomie genutzten Gebäudeteils entsteht.

Das Gebäude erhält ein Pultdach, auf welchem eine Photovoltaik-Anlage mit Solarpaneelen für den Eigenbedarf installiert wird. Untergeordnete Gebäudeteile im nordwestlich gelegenen Teilbereich des Gebäudes sind mit einem Flachdach auszubilden.

Mit der Vergrößerung des Gebäudes wird auch eine Neuordnung der Stellplatzanlage erforderlich. Insgesamt sollen 105 Stellplätze mit einer Breite von bis zu 2,70 m angeboten werden. Die Nutzung der Stellplatzanlage erfolgt auch in Zukunft gemeinsam mit dem benachbarten Edeka-Markt. Diese werden angrenzend an die Ostseite des neuen Marktgebäudes geschaffen sowie zum nördlichen Erweiterungsbereich hin ergänzt.

Die Bebauung im nördlichen Teil des Geltungsbereichs wird im Zuge der Planung abgebrochen.

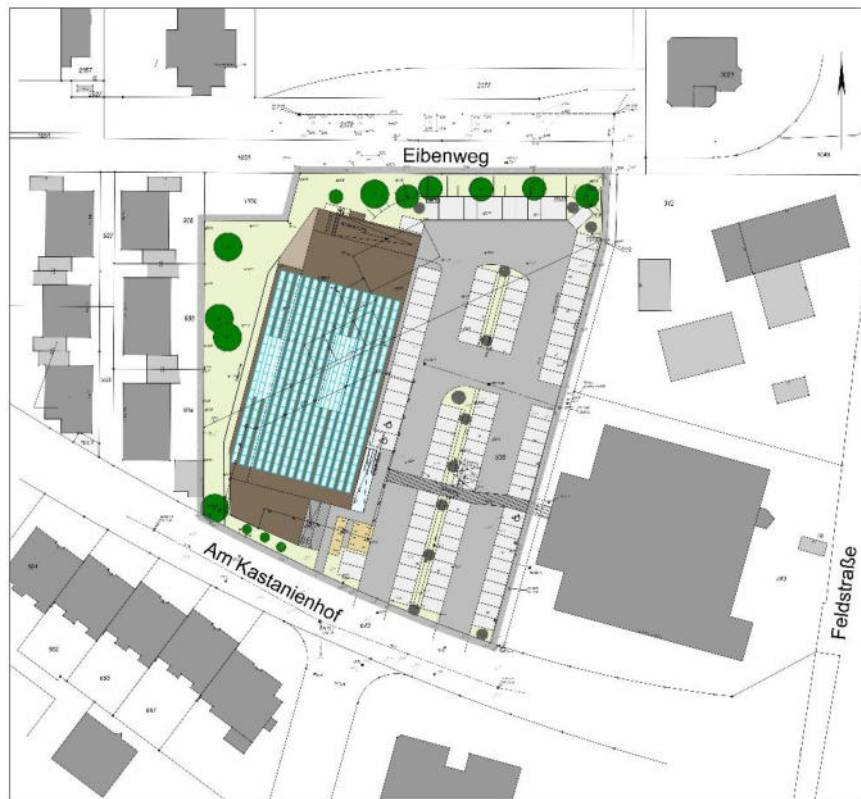


Abb. 7: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan UN Nr. 17 „NORMA-Markt Kastanienhof“



Abb. 8: Gebäudeansichten, Neubau NORMA-Markt Kastanienhof (AGS Sundermann, Objektplanungsgruppe, 2019)

4. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

4.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ festgesetzt.

Das sonstige Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelmarktes, der dazugehörigen Stellplatzanlage und einem kleinflächigen Laden oder einer Schank- und Speisewirtschaft.

Innerhalb des festgesetzten Sondergebiets sind folgende Nutzungen zulässig:

- a) ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m²,
- b) kleinflächiger Einzelhandel oder eine Schank- und Speisewirtschaft mit einer Geschossfläche von insgesamt maximal 150 m²,
- c) Stellplätze und Garagen (gem. § 12 BauNVO), sonstige Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO).

Folgende Sortimente sind gemäß des gültigen Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Kreisstadt Unna von 2009 zulässig:

nahversorgungsrelevante Sortimente

WZ 2003	Bezeichnung
52.11.1, 52.2	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln
52.31.0	Apotheken
52.33.2	Drogerieartikel
52.49.1	Blumen (Schnittblumen, Blumenbindereierzeugnisse, Trockenblumen)
aus 52.49.2	Kleintierfutter

Hinweis: WZ 2003 und Bezeichnung erfolgt gem. Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2003 des Statistischen Bundesamtes.

Die Erweiterung des Einzelhandelsstandortes entspricht den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt Unna. Diese wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (BBE 2008), in dem eine Verkaufsflächenerweiterung als Stärkung der Nahversorgungssituation am Kastanienhof positiv beurteilt worden ist, empfohlen.

Zur Abrundung des Nahversorgungsangebots soll der Norma-Markt durch eine kleinflächige Einzelhandelsnutzung oder gastronomische Nutzung ergänzt werden. Dieser soll baulich an den Lebensmitteldiscounter angegliedert werden.

Zulässigkeit von Vorhaben:

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gem. § 12 Abs. 3a 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.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird i.V.m. § 16 BauNVO im Vorhabengebiet festgesetzt:

- die zulässige Grundflächenzahl
- die max. zulässige Gebäudehöhe

Der Bebauungsplan setzt aufgrund des Flächenbedarfs des Lebensmitteldiscounters, der angrenzenden Stellplatzanlage sowie dem Anlieferbereich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 fest. Das entspricht der nach § 17 BauNVO definierten Obergrenze.

Aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit auf dem Grundstück erfolgt auf der Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die Festsetzung, dass die festgesetzte GRZ durch die Grundfläche von Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden darf.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe erfolgt entsprechend der konkreten Erfordernisse und trägt zu einem angemessenen äußeren Gestaltungsbild des Gebäudes und dessen Einfügen in die Umgebungsbebauung bei. Somit wird eine maximale Höhe der Gebäudeoberkante (OK max.) von 133,0 m ü. NHN festgesetzt. Von der vorgenannten Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen und Blitzableiter ausgenommen, da von ihnen nur geringe optische Auswirkungen ausgehen.

4.3. Höhenlage der Stellplatzfläche

Die Erweiterung ist in Richtung Norden, wohin das Gelände diagonal um rd. 2,00 m terrasiert abfällt (von rd. 125 m über NHN zu rd. 123 m über NHN), vorgesehen. Die Erschließung des Marktes und seiner Stellplätze erfolgt von der südlich verlaufenden Straße „Am Kastanienhof“. Bislang konnte die Erschließung ebenerdig (niveaugleich) erfolgen. Für die vorgesehene Nutzung als Verbrauchermarkt ist dies sinnvoll und sollte daher auch zukünftig beibehalten bleiben. Dazu muss zur Angleichung des Geländeneiveaus der tieferliegende nördliche Teilbereich aufgefüllt werden. Der Bereich der Stellplatzanlage soll damit an das Niveau der Erschließungsstraße annähernd angepasst werden. Ohne Auffüllung würde die Nutzung voraussichtlich stark eingeschränkt. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze kann nicht erreicht werden, sodass eine notwendige Voraussetzung für die Vergrößerung des Marktes nicht erfüllt werden kann. Außerdem wird der Weg vom Markt zum parkenden PKW mit einem Einkaufswagen auf einem bewegten Gelände erschwert und Konflikte mit den Kunden sind vorhersehbar.

Mit der Festsetzung der Geländehöhen entlang der nördlichen und nordöstlichen Grundstücksgrenze wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Anlage eines harmonischen Böschungsabschlusses im Bereich der räumlich beengten Ecksituation geschaffen. Auf einer Länge von 23 m steigt das Gelände zu einer sichtbaren Höhe von ca. 1,70 m linear an und im weiteren Verlauf von weiteren 5,00 m um 1,80 m wieder ab. Die Festsetzung greift die bisherige Geländeformation auf und erweitert sie nur geringfügig.

4.4. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Die Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie alle Flächen für Nebenanlagen (Anlieferungszone, Kartonagenpresse und Müllcontainer) werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB als Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen festgesetzt. Stellplätze und alle Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen und der gesondert hierfür festgesetzten Flächenumgrenzung zulässig.

4.5. Photovoltaikanlagen

Da energieeffizientes Bauen sowie der Einsatz regenerativer Energien einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz leisten, wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, dass auf der Dachfläche des geplanten Lebensmittelmarktes als technische Maßnahme für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien Photovoltaikanlagen zu installieren sind. Diese Festsetzung ist auf dem Bestandsgebäude bereits umgesetzt worden.

4.6. Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb des Plangebiets werden Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entsprechend dem im Umweltbericht dargelegten Begrünungskonzept gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB festgesetzt. Diese grünordnerischen Maßnahmen dienen der Minderung und dem Ausgleich nachteiliger Auswirkungen des Vorhabens.

Am Nordrand des Plangebiets wird linear ein Gehölz aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen gepflanzt (Maßnahme A). Damit wird die Stellplatzfläche zum Eibenweg hin räumlich gefasst und optisch abgeschirmt.

Die Stellplatzfläche wird mit insgesamt mindestens zwölf Laubbäumen (Feld-Ahorn) bepflanzt (Maßnahme B1). Neben der räumlichen Gliederung der Stellplatzfläche dient diese Maßnahme auch der Verbesserung der mikroklimatischen Situation und wirkt der Aufheizung der versiegelten Stellplatzfläche entgegen.

Im rückwärtigen Bereich des Marktes auf der Westseite werden weitere neun Laubbäume (Maßnahme B2) gepflanzt sowie ergänzend eine extensive Streuobstwiese mit Hochstamm-Obstbäumen (Maßnahme C) angelegt. Neben der ökologischen Funktion wird mit diesen Pflanzmaßnahmen auch der Übergang zu den westlich anschließenden Wohngrundstücken gestaltet.

5. Umweltbelange

Die im Bebauungsplanverfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten. Dies erfolgt in einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten sind. Hierzu werden zum einen die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima,

Orts- und Landschaftsbild, Kulturgüter und sonstige Schutzgüter beschrieben. Zum anderen wird im Umweltbericht dokumentiert, wie die Belange des Umweltschutzes durch Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Verfahrens berücksichtigt wurden. Außerdem werden im Umweltbericht die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung des Bebauungsplans (Monitoring) dargestellt. Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

5.1. Artenschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Büro Grünplan, 2017) erstellt. Dieser kommt zu folgendem Fazit:

Die Geländekontrollen sowie die Recherchen haben keine Hinweise auf ein Vorkommen planungsrelevanter Tierarten, Arten des Anhangs II und Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie erbracht.

Die Bedeutung und Funktion des Plangebiets als Lebensraum für europäisch geschützte Arten wird aufgrund der Vornutzung als Hausgarten und Discountmarkt mit Stellplätzen inmitten des Siedlungsraumes als nicht essenziell bedeutsam für die potentiell vorkommenden planungsrelevanten Arten eingestuft.

Grundsätzlich ist jedoch zu beachten, dass zur Vermeidung eines Verlustes von Nestern, Eiern und Jungvögeln Gehölzrodungen und Baumfällungen gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zugunsten brütender Vogelarten unzulässig sind. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Nutzung der abzubrechenden Gebäude durch einzelne Fledermäuse - insbesondere Zwergfledermäuse - zumindest zeitweise als Sommer- oder Zwischenquartier stattfindet.

Ohne Vermeidungsmaßnahmen können durch baubedingte Fäll- und Rodungs- sowie durch Abbrucharbeiten Zugriffsverbote des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

Als artenschutzrechtliche Maßnahmen, die einen Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG vermeiden, sind eine Abstimmung der Fäll- und Rodungsarbeiten und der Baufeldfreimachung mit Abbruch des Gebäudebestands auf die Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fledermäusen vorzusehen.

1. Die geplanten Gehölzrodungen werden vorsorglich zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten von Vögeln auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit beschränkt und sind in dem Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar vorzusehen.
2. Zur Vermeidung von Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen sind die Abbrucharbeiten im Zeitraum von Anfang Oktober bis Anfang März bei Temperaturen über 10°C durchzuführen. Optimal ist die Durchführung der Abrissarbeiten im Herbst (Oktober/November), da sich die Tiere noch nicht im Winterschlaf befinden und gut auf andere Quartiere in der Umgebung ausweichen können.

5.2. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes UN-17 wurde im Rahmen der Umweltprüfung eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt (siehe Pkt. 3.1 des Umweltberichts). Der Ausgangszustand wurde auf der Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 31 einschl. der 6. Änderung nach dem Bewertungsverfahren des Kreises Unna ermittelt. Die Bewertung des Plangebietes gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes UN-17 erfolgte ebenfalls nach diesem Verfahren. Im Ergebnis weist die Bilanzierung einen positiven Biotopwert für den Bebauungsplan UN-17 aus. Aus der Gegenüberstellung des Ausgangszustandes mit einem Flächenwert von 703,40 und der Planung mit einem Flächenwert von 928,50 resultiert ein Plus von ca. 220 Biotopwertpunkten. Der Ausgleich kann somit innerhalb des Plangebietes vollständig erbracht werden, externe Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

6. Auswirkungen des Bebauungsplans auf sonstige Belange

6.1. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit den erforderlichen Medien (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) ist gegeben. Die Entwässerung des Plangebiets kann in Abstimmung mit den Stadtbetrieben Unna weiterhin über den vorhandenen Anschluss an den Mischwasserkanal erfolgen, der eine ausreichende Leistungsfähigkeit aufweist.

Im Rahmen der nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungsplanung ist ein Überflutungsschutznachweis als Bestandteil des Entwässerungsantrages vorzulegen.

Die geplanten baulichen Erweiterungen führen zu keiner Veränderung der bestehenden Ver- und Entsorgungsregelungen.

6.2. Verkehrliche Belange

Die geplante Erweiterung des Nahversorgungsstandorts beinhaltet eine Vergrößerung der Verkaufsfläche auf max. 1.200 m² sowie eine angegliederte gastronomische Nebennutzung mit einer Geschossfläche von max. 150 m². Im Rahmen dieser Planungen soll die Stellplatzanlage neu geordnet werden, sodass zukünftig 105 Kundenparkplätze, die auch in Zukunft gemeinsam mit dem angrenzenden Edeka-Markt genutzt werden soll, zur Verfügung stehen.

Im Jahr 2015 wurde bereits für den gleichen Bereich eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, damals aber noch auf Grundlage einer anderen Planungskonzeption.

Zur Ermittlung des zu erwartenden Verkehrsaufkommen sowie dem erforderlichen Stellplatzbedarf wurde eine Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung (Büro IGS, Januar 2018) vorgenommen, unter Zugrundelegung der Verkehrsdaten aus der vorangegangenen Untersuchung. Zusätzlich wurde überprüft, ob die auf das Plangebiet bezogenen Prognoseverkehre am Knotenpunkt Feldstraße / Am Kastanienhof mit einer mindestens ausreichenden Verkehrsqualität abgewickelt werden können.

6.2.1. Analyse der aktuellen Verkehrsbelastung

Die Untersuchung zum Verkehrsaufkommen der Stellplatzanlage hat gezeigt, dass der maximale Stellplatzbedarf einer Belegung von 84 Stellplätzen entspricht.

Das höchste Fahrtenaufkommen ist mit 1.619 Einfahrten und der gleichen Anzahl an Ausfahrten zu verzeichnen.

Die erhobene Knotenbelastung am Knotenpunkt Feldstraße (L678) / Am Kastanienhof / Ahornstraße zeigt, dass die Spitzenstunde zwischen 15:00 und 16:00 Uhr liegt.

6.2.2. Prognose der Verkehrsbelastung

Da das Plangebiet derzeit bereits durch einen Norma Lebensmittel-Discounter und einem Edeka-Markt genutzt wird, kann davon ausgegangen werden, dass es sich bei dem prognostizierten Verkehrsaufkommen nicht ausschließlich um Neukunden handeln wird, sondern zusätzlicher Verkehr überwiegend aufgrund von Synergie-Effekte durch das Nebeneinander beider Einzelhandelsmärkte und der Attraktivitätssteigerung durch den erweiterten Norma-Markt entstehen wird.

Für die geplante untergeordnete gastronomische Nutzung oder Einzelhandelsnutzung wurde kein eigenes bzw. ein sehr geringes Neukundenaufkommen berechnet.

Die Berechnungen zum prognostizierten Gesamtverkehrsaufkommen durch das Erweiterungsvorhaben des Norma-Markts ergeben eine Verkehrserzeugung von 930 Kfz/Tag.

6.2.3. Prognose des Stellplatzbedarfs

Die Planungen zur Umstrukturierung der Stellplatzanlage gehen von einem Bedarf von 105 Stellplätzen aus. Die Verkehrserhebung des derzeitigen Stellplatzbedarfs hat eine maximale Belegung von 84 Stellplätzen gezeigt. Auf Grundlage der aktuellen verkehrstechnischen Berechnungen zum erwarteten Neuverkehrsaufkommen wurde dazu ein zusätzlicher Stellplatzbedarf von 16 Stellplätzen ermittelt. Somit kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Stellplatzanzahl von 105 Stellplätzen für das Erweiterungsvorhaben des Norma-Marktes ausreichend ist.

In unmittelbarer Nähe zum Eingangsbereich des Marktgebäudes werden 13 Fahrradbügel angeordnet, die beidseitig genutzt werden können, so dass insgesamt 26 gesicherte Stellplätze für Fahrräder vorhanden sind.

6.2.4. Leistungsfähigkeitsüberprüfung des Knotenpunkts Feldstraße (L678) / Am Kastanienhof / Ahornstraße

Das Ergebnis der Leistungsfähigkeitsüberprüfung in der Spitzenstunde am Nachmittag hat ergeben, dass sich am Knotenpunkt Feldstraße (L678) / Am Kastanienhof / Ahornstraße unter den Prognoseverkehrsbelastungen eine mindestens befriedigende Verkehrsqualität ergibt, sofern der Knotenpunkt mit einer verkehrsabhängigen Signalsteuerung betrieben wird. Diese ist im Bestand bereits vorhanden.

6.2.5. Gesamtbewertung

Zusammenfassend werden durch die Planungen keine verkehrlichen Probleme ausgelöst. Die erwartete, zusätzliche Verkehrsbelastung fällt deutlich gering aus, sodass keine negativen Auswirkungen auf den Verkehrsablauf zu erwarten sind.

6.3. Schallimmissionen

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden die schalltechnischen Auswirkungen der geplanten baulichen Erweiterung des Lebensmitteldiscounters auf die umgebende Wohnbebauung gutachterlich untersucht (Büro Peutz, Februar 2018).

Für die Beurteilung der Wirkungen der ermittelten Lärmimmissionen sind die Werte und Kriterien der TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.98, zuletzt geändert am 01.06.2017 (Gemeinsames Ministerialblatt 1998, Nr. 26)) maßgebend. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm stehen in Übereinstimmung mit den in Bauleitplanverfahren zu beachtenden Orientierungswerten der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau.

Die TA Lärm gilt für genehmigungs- und nicht genehmigungsbedürftige Anlagen. Für Allgemeine Wohngebiete (WA) gelten als Immissionsrichtwerte 55 dB(A) zur Tageszeit und 40 dB(A) zur Nachtzeit. Wenn die Gesamtbelastung aller Anlagen, die in den Geltungsbereich der TA Lärm fallen, diese Richtwerte an einem Immissionsort nicht überschreitet, ist im Regelfall der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sichergestellt. Die Tageszeit beginnt nach TA Lärm um 6 Uhr und endet um 22 Uhr, die Nachtzeit beginnt um 22 Uhr und endet um 6 Uhr. In Wohngebieten (WR, WA) sind Geräuscheinwirkungen nach TA Lärm in den sog. Zeiten mit einer erhöhten Empfindlichkeit durch einen Zuschlag von 6 dB(A) zu berücksichtigen:

Werktage	06.00 - 07.00 Uhr
	20.00 - 22.00 Uhr
Sonn- und Feiertage	06.00 - 09.00 Uhr
	13.00 - 15.00 Uhr
	20.00 - 22.00 Uhr

Die folgenden Immissionspunkte wurden stellvertretend für die umgebende Bebauung als nächst gelegene maßgebliche Immissionsorte der TA Lärm betrachtet:



Abb. 9: Maßgebliche Immissionsorte Gewerbelärm, Anlage 2, Schalltechnische Untersuchung (Peutz, Februar 2018)

Nr.	Adresse	Gebiets- nutzung	anteiliger Immissi- onsrichtwert [[dB(A)]		Beurteilungspegel [dB(A)]		Überschreitung anteiliger IRW [dB(A)]	
			Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
01	Eibenweg 13 f-h	WA	49	34	39	26	-	-
02	Eibenweg 13a-b	WA	49	34	43	30	-	-
03	Eibenweg 26	MI	54	39	50	17	-	-
04	Eibenweg 26	MI	54	39	50	15	-	-
05	Eibenweg 34	MI	54	39	49	12	-	-
06	Eibenweg 34	MI	54	39	49	12	-	-
07	Feldstraße 21	WA	49	34	48	11	-	-
08	Feldstraße 21	WA	49	34	45	10	-	-
09	Eichenstraße 69	WR	44	29	41	9	-	-
10	Ahornstraße 50	WR	44	29	42	10	-	-
11	Am Kastanienhof 4	MI	54	39	41	16	-	-
12	Am Kastanienhof 40	WA	49	34	49	18	-	-

Abb. 10: Beurteilungspegel an den Immissionspunkten, Tabelle 2, Seite 21 des Schallschutzgutach-
tens (Peutz, Februar 2018)

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass an den maßgeblichen Immissionsorten mit ausschließlicher Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. die Orientierungswerte der DIN 18005 sicher eingehalten werden.

Fazit:

Die Untersuchung zeigt, dass durch die ermittelten Beurteilungspegel keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bzw. der Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau zu erwarten sind. Bezüglich des Gewerbelärms im Umfeld des Plangebiets werden die anteiligen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

Innerhalb der schalltechnischen Untersuchung zum Verkehrslärm für die geplante Fläche innerhalb eines Sondergebiets werden die Orientierungswerte der DIN 18005 im Tageszeitraum eingehalten. Lediglich im Nachtzeitraum werden die Orientierungswerte im südlichen Randbereich des Bebauungsplans überschritten. Nach Angaben der Stadt Unna werden entsprechend der beabsichtigten Nutzungen keine schutzbedürftigen Nutzungen (Büroräume) im Nachtzeitraum vorgesehen, sodass keine weiteren Maßnahmen notwendig sind.

6.4. Kosten und Finanzierung

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entstehenden Kosten werden durch die Vorhabenträgerin getragen. Der Stadt Unna entstehen durch das Vorhaben keine finanziellen Belastungen. Zur Regelung der Kostenübernahme wird die Stadt Unna einen Durchführungsvertrag mit der Vorhabenträgerin schließen.

7. Kennzeichnungen und Hinweise

7.1. Bergbau

Die Bezirksregierung Arnsberg – Abtlg. 6 Bergbau und Energie hat darauf hingewiesen, dass am südlichen Rand des Planvorhabens oberflächennaher Bergbau an einer Teufe von ca. 70 m dokumentiert ist. Die im oberflächennahen Bereich unter dem Plangebiet vorhandenen Hohlräume oder Verbruchzonen können auch heute noch Senkungen und Setzungen der Tagesoberfläche über dem Plangebiet verursachen. Diesbezüglich wird die Empfehlung gegeben, die Einwirkungsrelevanz durch einen Sachverständigen ermitteln zu lassen.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Konsolidierter Alter Hellweg“ und dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „CBM-RWTH“ (zu wissenschaftlichen Zwecken) befindet.

Es erfolgt daher im Bebauungsplan eine Kennzeichnung des Plangebietes gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind.

7.2. Bodendenkmalpflege

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Über das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist nichts bekannt. Es wird jedoch der nachfolgende Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

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) jedoch entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Kreisstadt Unna als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, 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 Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

7.3. Boden / Altlasten

Aufgrund der langjährigen Nutzung der Flächen im Plangebiet wird nachfolgender Hinweis der Unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Unna in den Bebauungsplan aufgenommen.

Werden im Zuge der Eingriffe in den Untergrund/Erdarbeiten bei der Baumaßnahme 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.

Im Rahmen eines Baugrundgutachtens für das geplante Vorhaben (Ingenieurbüro Kramm, 2019) wurde auch eine Altlasten- und Abfallrechtliche Bewertung durchgeführt. Es wurden insgesamt 12 Kleinrammbohrungen durchgeführt und das Bohrgut einer organoleptischen und chemischen Prüfung unterzogen. Mit Ausnahme eines leicht muffigen Geruchs in zwei Proben einer Bohrung wurden keine sensorischen Auffälligkeiten festgestellt. Die beiden chemisch untersuchten Mischproben MP 1 und MP 2 sind aus abfallwirtschaftlicher Sicht der LAGA-Einbauklasse Z 2 zuzuordnen. Ausschlaggebend für diese Einordnung ist der Gesamtgehalt an organischen Kohlenstoffen (TOC) in der MP 1, der natürliche bedingt ist sowie der leicht erhöhte Gehalt an Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und der Sulfatgehalt in der MP 2. Bei den untersuchten Einzelproben welche einen muffigen Geruch aufwiesen, konnten keine erhöhten Schadstoffgehalte festgestellt werden. Der Gutachter kommt daher zu dem Ergebnis, dass kein Handlungsbedarf hinsichtlich weiterer Untersuchungen oder gar das Erfordernis von Sanierungsmaßnahmen besteht.

Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Unna wird die Einschätzung des Gutachters bestätigt (Stellungnahme v. 13.02.19). Aus altlastentechnischer Sicht ist die Nutzung der Kategorie Industrie und Gewerbe der BBodSchV zuzuordnen. Überschreitungen der in dieser Nutzungskategorie vorgegebenen Prüfwerte wurden nicht ermittelt, eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Grundwasser oder Boden-Bodenluft kann daher ausgeschlossen werden.

7.4. Wasserwirtschaft

Zur Beachtung wasserwirtschaftlicher Belange wird nachfolgender Hinweis der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Unna in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

7.5. Artenschutz

Wie unter Pkt. 5.1 dargelegt, sind artenschutzrechtliche Auflagen zu beachten, um einen Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG auszuschließen. Es ist daher ein entsprechender Hinweis zum zulässigen Zeitraum von Fäll- und Rodungsarbeiten sowie zum Zeitraum von Abbrucharbeiten in den Bebauungsplan aufgenommen worden

8. Flächenbilanz

Plangebiet	6.407 m ²	100 %
Sonstiges Sondergebiet „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“	5.330 m ²	84%
davon:		
Überbaubare Grundstücksfläche	1.916 m ²	
Stellplätze und Nebenanlagen	3.414 m ²	
Grünflächen	1.077 m ²	16 %

Verwendete Gutachten

Für diesen Bebauungsplan wurden folgende Gutachten verwendet:

- Grünplan: Artenschutzrechtlicher Beitrag zum Bebauungsplan „Neubau eines Norma-Marktes“ Am Kastanienhof in der Kreisstadt Unna, November 2017
- IGS: Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung zur Realisierung von Einzelhandelsflächen Am Eibenweg / Am Kastanienhof in Unna, Beachtung der verkehrlichen Auswirkungen im öffentlichen Straßenraum, Februar 2018
- Peutz: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Am Kastanienhof / Ecke Feldstraße“ in Unna, Februar 2018
- Ingenieurbüro Wolfgang Kramm GmbH: Errichtung eines NORMA Marktes auf dem Grundstück Am Kastanienhof in 59425 Unna – Baugrundgutachten, 19. März 2018

9. Änderungen nach der Offenlegung

- Die Erkenntnisse des Gutachtens zur Altlastensituation „Errichtung eines NORMA Marktes auf dem Grundstück Am Kastanienhof in 59425 Unna“ sind unter Pkt. 7.3 der Begründung aufgenommen und dargelegt worden. Ebenso ist das Gutachten in die Liste der verwendeten Gutachten aufgenommen worden.
- Die im Umweltbericht enthaltenen Pflanzgebote (s. S. 12 ff.) wurden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zeichnerisch und textlich festgesetzt und in die Begründung unter Punkt 4.6 aufgenommen.

Dortmund, Juli 2019

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34,
44139 Dortmund
☎ 0231 / 55 71 14 -0

Vorhabenbezogener Bebauungsplan UN-17 „Norma-Markt Kastanienhof“

Begrünungsmaßnahmen

Maßnahme A

Auf der mit dem Buchstaben A gekennzeichneten Fläche ist ein **Gehölz aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen** zu pflanzen. Der Strauchanteil beträgt 70 %, der Baumanteil 30 %. Die Fläche ist fachgerecht zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Es sind nachfolgende Arten zu verwenden:

Baumarten / Qualitäten: verpflanzt, ohne Ballen, 100 – 125 cm

Populus tremula Zitterpappel

Prunus avium Vogelkirsche

Sorbus aucuparia Eberesche

Straucharten / Qualitäten: verpflanzter Strauch, 3 Triebe, ohne Ballen, 60 – 100 cm

Cornus sanguinea Hartriegel

Cornus mas Kornellkirsche

Corylus avellana Hasel

Crataegus monogyna eingriffeliger Weißdorn

Prunus spinosa Schlehe

Rosa canina Hundsrose

Salix caprea Bruchweide

Maßnahme B1

Innerhalb der Stellplatzanlage sind auf den mit dem Buchstaben B1 gekennzeichneten Flächen mindestens zwölf Laubbäume (Art: Feld-Ahorn, Acer campestre ‚Elsrijk‘) als Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, mit Ballen, mit einem Stammmindestumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Geringfügige Abweichungen im Rahmen der Ausbauplanung sind zulässig.

Maßnahme B2

Auf den mit dem Buchstaben B2 gekennzeichneten Flächen sind mindestens neu Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammmindestumfang von 18/20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu bepflanzen. Die Höhe des Kronenansatzes liegt bei 2,20 – 2,50 m Höhe. Die Baumscheiben in Stellplatzgröße sind mit bodenbedeckenden Gehölzen oder Stauden flächig zu begrünen. Geringfügige Abweichungen im Rahmen der Ausbauplanung sind zulässig.

Es sind nachfolgende Arten zu verwenden:

Baumarten / Qualitäten: mind. 3x verpflanzt, mit Ballen, 18 – 20 cm

Acer campestre Feld-Ahorn

Acer platanoides Spitz-Ahorn

Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn

Carpinus betulus Hainbuche

Tilia cordata Winter - Linde

Maßnahme C

Auf einer mit dem Buchstaben C gekennzeichneten Fläche ist eine **extensive Streuobstwiese mit Hochstamm-Obstbäumen** zu entwickeln. Je angefangener 100 m² Fläche ist ein Obstbaum fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen (u. a. Freihalten der Baumscheibe im Stammbe-

reich, Erziehungsschnitt in der Jugendphase) und dauerhaft zu erhalten. Die gesamte Fläche ist mit einer standortgerechten Regelsaatgutmischung einzusäen. Zur Pflege ist jährlich eine 2-malige Mahd (nicht vor dem 15. Juni jeden Jahres) durchzuführen. Die Mahd ist zu entfernen. Es ist weder Düngung noch der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln gestattet.

Es sind nachfolgende Arten zu verwenden:

<u>Hochstamm/Qualitäten:</u>	verpflanzt, ohne Ballen, 12 – 14 cm
Baumanns Renette	Apfel
Dülmener Rosenapfel	Apfel
Goldparmäne	Apfel
Rote Sternrenette	Apfel
Conferenze	Birne
Gute Luise	Birne
Bühler Frühzwetschge	Zwetschge

Maßnahme D

Die mit dem Buchstaben D gekennzeichneten Flächen sind als **Wiesenfläche** anzulegen. Die Flächen sind mit einer standortgerechten Regelsaatgutmischung einzusäen. Zur Pflege ist jährlich eine 2-malige Mahd (nicht vor dem 15. Juni jeden Jahres) durchzuführen. Die Mahd ist zu entfernen. Es ist weder Düngung noch der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln gestattet.

Maßnahme E

Die mit dem Buchstaben E gekennzeichneten Flächen sind flächig mit **bodendeckenden und standortgerechten Kleinsträuchern**, Höhe bis 60 cm, zu bepflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausbaubedingt sind geringfügige Abweichungen zulässig.

Maßnahme F

Innerhalb der mit dem Buchstaben F gekennzeichneten Flächen der Stellplatzanlage sind **Schnitthecken** (Art: Carpinus betulus, Hainbuche, mind. 3x verpflanzt, m. B., 80 – 100 cm) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

