

Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan UN - 18 "Bürokomplex Viktoriastraße - südlich Viktoriastraße und östlich Hammer Straße" M. 1:500

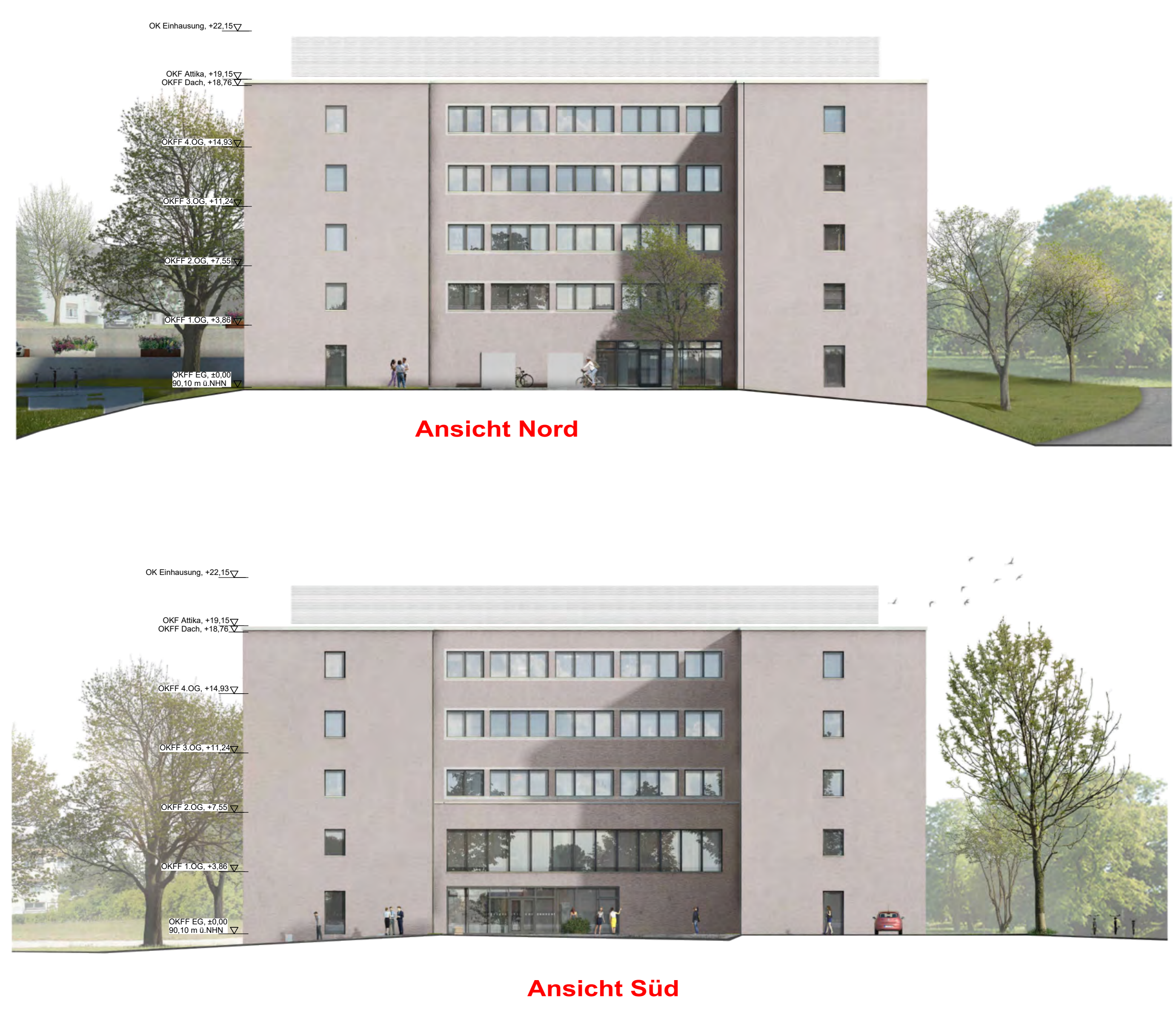


Vorhabenbezogener Bebauungsplan UN - 18 "Bürokomplex Viktoriastraße - südlich Viktoriastraße und östlich Hammer Straße" M. 1:500



- ### Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Bauzonierungsverordnung (BauZV)
- #### I. Planzonierung
- Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- GE^e engeschränktes Gewerbegebiet gem. § 9 BauZV
- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 BauZV
- 2,4 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 16 BauZV
- V Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gemäß § 16 BauZV
- OK max. = 109,8 m ü. NNH Oberkante Gebäude als Höchstmaß in Metern über NNH
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- Baugrenze gem. § 23 (3) BauZV
- überbaute Grundstücksfläche
- Verkehrsräume gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB**
- Fläche für Elektrizität (Ordnungsstation)
- Sonstige Festsetzungen**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Stellplätze
- Fahrradstellplätze
- Mü Standort für Müllbehälter
- Mit Geh- und Fahrwegen zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- G+L Geh- und Fahrrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger
- L Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger
- unterirdische Leitungen (Art der Leitung siehe Einrisse)
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB
- Baulicher Schallschutz (35 dB ab 40 dB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- #### II. Textliche Festsetzungen
- § 1 Art der baulichen Nutzung - Engeschränktes Gewerbegebiet -**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 8 BauZV)
- Das festgesetzte Gewerbegebiet ist im Wesentlichen für die Errichtung von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe sowie Vergnügungstätten und Bordelle bzw. bordelhähnliche Betriebe sind zulässig.
- § 2 Zulässige Vorhaben**
(§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauZV)
- Im festgesetzten Gewerbegebiet sind im Rahmen der gemäß § 1 der textlichen Festsetzungen zulässigen Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- Für das Baugesetz nach § 13 BBodSchV vor Bauteile Maßnahmen im Plangebiet sind erst nach Umsetzung des Sanierungsplans und schriftlicher Bestätigung durch den Kreis, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden zulässig.
- § 3 Maß der baulichen Nutzung - Maximale Gebäudehöhen -**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauZV)
- Als Oberkante (OK) eines Gebäudes gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion in Metern ü. NNH. Die max. zulässige Höhe der Oberkante darf durch höchstens notwendige Dachaufbauten um max. 3 m überschritten werden. Diese müssen in ihre Höhe vom Gebäuderand zurücktreten.
- § 4 Stellplätze**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 5 BauZV)
- Stellplätze sind nur innerhalb der überbauten Grundstücksfläche sowie innerhalb der gesondert hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- § 5 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Baulicher Schallschutz -**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Räumen in Gebäuden, die nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen dienen, ist das gesamte bewohnte Bau-Schallklima-Maß R_wgen gemäß DIN 4109 in der jeweils gültigen Fassung zu bestimmen. Die Mindestanforderungen an das gesamte bewohnte Bau-Schallklima-Maß R_wgen der Außenbauteile sind im Bebauungsplan zeichnerisch nach DIN 4109-1:2018-1 festzulegen. Beim gleichzeitigen Nachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung im Baurechtsverfahren kann ausnahmsweise vom festgesetzten Bau-Schallklima-Maß abgewichen werden.
- § 6 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- Strauchreihe zur Stellplatzbegrenzung / Sichthecken zur Eingrenzung der Stellplatzanlage
- Für die Bepflanzung der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Strauchreihe und Sichthecken sind Gehölze wie Heidebeere (*Calluna vulgaris*), Feldahorn (*Acer campestre*), Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*) oder Crataegus Liguster (*Ligustrum ovalifolium*) zu verwenden. Pflanzqualität: verjüngte Straucher mit fünf Trieben, Höhe 100-150 cm, je nach Pflanzzeitpunkt ist Pflanzmaterial ohne Ballen oder im Container zu verwenden. Im Bereich der Stellplatzanlage (Strauchreihe) können die Straucher mit der Anpflanzung von Strauch, wie z.B. Geranium macrorrhizum, kombiniert werden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
- Anpflanzung von Bäumen
- Im Plangebiet sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans 25 Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Arten sind Feldahorn (*Acer campestre*), Eiche (Eiche), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Pflaume, Baumhasel (*Corylus colina*), Roteiche (*Quercus robur*), Purpur-Eiche (*Astrus spæthii*) zu verwenden. Pflanzqualität: Hochstämme, mindestens zweifach verjüngt, Stammumfang von 16/18 cm in 1 m Höhe.
- Dachbegrünung
- Mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausrüstung sind die Dächer flächig externer zu begrünen (Sedum-Kriech-Gräser, Systemhöhe ab 8 cm, Abfuhrleistung C_a = 0,5); diese Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und festzulegen.
- Externe Ausgleichsmaßnahmen
- Aus der Gegenüberstellung der Gesamtbiotopwertes Bestand und Planung ergibt sich eine Biotopwertdifferenz von -1.800 Wertpunkten, die extern auszugleichen sind. Externe Ausgleichsmaßnahmen erfolgen gemäß Angaben des Umweltberichtes über das vertragliche Ausgleichsmanagement zwischen der Kreisstadt Unna und dem Kreis Unna.
- § 7 Gestalterische Festsetzungen**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 69 BauZV NRW)
- Fassadengestaltung
- Die Gebäudenfassaden sind als Lochfassaden mit hellem Putz herzustellen.
- Farbgestaltung
- Die Fassaden sind durch eine dunkle Verkleidung der Einbauten unter Einbeziehung des Gesamteindruckes als jeweils einheitlicher Gesamteindruck herzustellen. Ein- und Fensterumrahmungen sind in verschiedenen Breiten, aber mit identischer Höhe zu verwenden. Die Leuchten sind mindestens 4/7 Fenster sind optisch durch eine Blechverkleidung von der Putzfasade abzutrennen. Von diesen Festsetzungen ausgenommen sind Fenster der zentralen West- und Südostseite. Diese sind mit großflächigen Fenstern; angeordnet in einem regelmäßigen Raster; anzusetzen.
- Werbeanlagen
- Werbeanlagen sind in Schildform und als freistehende Werbestelle ausschließlich an den in den Gebäudedarstellungen eingezeichneten Standorten sowie an den dargestellten Abmessungen zulässig.
- #### III. Hinweise
1. Bodenergriffe und Mangelhaftigkeit von Bodenproben, Dienstmitschützer/ Denkmalschutz/ Bei Bodenergriffen können Bodenproben (Tiefen- und/oder oberflächennaher Bodenprobe, d.h. Mauer, alte Gräben, Einzelrunde aber auch Verankerungen und Verankerungen in der natürlichen Bodenschicht) Höhen und Stellen, aber auch Zugänge zwischen und/oder gegenüber Liekern aus Eigenschaften der Zeit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenmerkmalen ist der Stadt Unna als Unna-Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 93750; Fax: 02761 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsbereitschaft mindestens drei Werktage vor dem Denkmalamt zu erklären (§ 5, 10 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese rechtlich vor dem Denkmalamt zu belegen, akzeptieren und für wissenschaftliche Forschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 8 Abs. 4 DSchG NW). Funde von Fossilien sind dem LWL-Museum für Naturkunde, Münster (Anspruchspartner Herr Dr. Pot. 0251 591 05; naturkunde@uni-münster.de), unverzüglich zu melden (§ 15 DSchG NRW).
2. Kammergräber
- Erdgräber können mit der gebotenen Vorsicht und unter Berücksichtigung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift zur Kampfmittelbestimmung in Nordrhein-Westfalen (TV-KMBe) vorgenommen werden. Wenn jedoch bei Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfallung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbestimmungsdienst über den Bereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung der Kreisstadt Unna zu verständigen.
3. Altlastensanierungsmaßnahmen laut Sanierungsplan nach § 13 BBodSchV
- Für den Sanierungsplanbereich lassen sich folgende präzisierbare und pragmatische Sanierungs-/ Sicherungsmaßnahmen ableiten, die kombiniert einzusetzen sind:
- Tiefenerdumtünnung der ehemals aufstehenden Gebäude;

Ansichten: SSP Architekten, Juni 2022 - M. 1 : 200 (Änderungen nach der öffentlichen Auslegung)



- ### Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauzonierungsverordnung - BauZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitlinie und die Darstellung des Plangebietes (Planzonierungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 01. Mai 2017 (BGBl. I S. 1937)
- Abordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauZV NRW) (GV. NRW. 2006 S. 356), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. August 2018 (GV. NRW. S. 421), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10. April 2019
- Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) (GV. NRW. 1994 S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202)
- #### Planunterlagen
- Der Planunterlagen entspricht den Genehmigungsunterlagen gem. § 1 der Planzonierungsverordnung vom 18.12.1990
- Stand der Kartographie: 01.11.2017
- Datumsdatum: 11.08.2022
- gez. Sommerhoff
Dipl.-Ing. Christian Sommerhoff
Erster bestellter Vermessungsingenieur
- #### Offenlegung
- Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr der Kreisstadt Unna hat am 17.06.2020 die öffentliche Auslegung dieses Plans einschließlich der Begründung gem. § 1 (2) BauZV beschlossen. Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat vom 23.07.2020 bis zum 27.08.2020 gem. § 1 (2) BauZV öffentlich ausliegen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauZV benachrichtigt.
- Der Bürgermeister, in Vertretung
gez. Tschägliger
Erster Beigeordneter
- #### Änderung des Bebauungsplanentwurfs nach der öffentlichen Auslegung
- Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr der Kreisstadt Unna hat am 21.03.2018 beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 BauZV aufzuheben.
- Unna, den 22.11.2022
- Der Bürgermeister, in Vertretung
gez. Tschägliger
Erster Beigeordneter
- #### Setzungsbeschluss
- Der Rat der Kreisstadt Unna hat gem. § 10 BauZV diesen Bebauungsplan am 23.12.2022 öffentlich bekannt gemacht. Unna, den 20.12.2022
- Der Bürgermeister, in Vertretung
gez. Tschägliger
Erster Beigeordneter
- #### Bekanntmachung Setzungsbeschluss
- Der Setzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 1 (3) BauZV am 23.12.2022 öffentlich bekannt gemacht worden. Unna, den 03.01.2023
- Der Bürgermeister, in Vertretung
gez. Tschägliger
Erster Beigeordneter
- #### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 1 (1) BauZV erfolgte in einer Versammlung am 11.07.2018.
- Unna, den 22.11.2022
- Der Bürgermeister, in Vertretung
gez. Tschägliger
Erster Beigeordneter
- #### Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauZV erfolgte vom 18.06.2018 bis 18.07.2018.
- Unna, den 22.11.2022
- Der Bürgermeister, in Vertretung
gez. Tschägliger
Erster Beigeordneter

ÜBERSICHTSPLAN M. = 1 : 5.000

KREISSTADT UNNA

VORHA Benenbezogener BEBAUUNGSPLAN: VB UN-18

"Bürokomplex Viktoriastraße - südlich Viktoriastraße und östlich Hammer Straße"

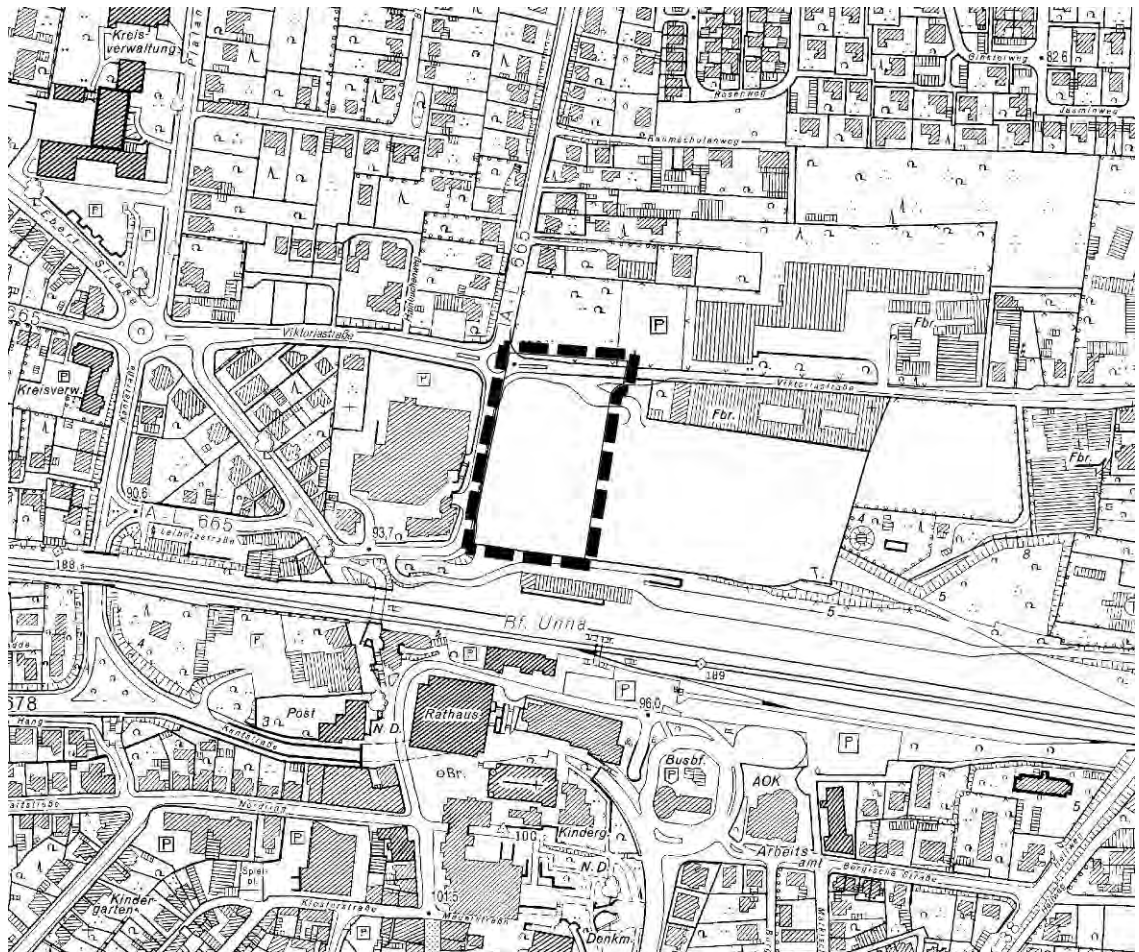
Stand: 10.08.2022

M. = 1 : 500

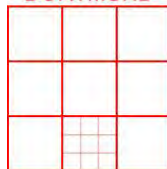
Stadt Unna

Vorhabenbezogener Bebauungsplan UN-18
„Bürokomplex Viktoriastraße - südlich Viktoriastraße und östlich Hammer Straße“

Teil A: Begründung zum Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)
10.08.2022



PLANQUADRAT
DORTMUND



INHALTSVERZEICHNIS

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	1
2. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans	2
3. Gegenwärtige Situation im Plangebiet	2
4. Planverfahren / Änderungen nach der öffentlichen Auslegung	3
5. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen	4
6. Städtebauliches Konzept	6
7. Inhalt des Bebauungsplanes	9
7.1 <i>Art der baulichen Nutzung</i>	9
7.2 <i>Maß der baulichen Nutzung</i>	10
7.3 <i>Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche</i>	10
7.4 <i>Gestalterische Festsetzungen</i>	10
7.5 <i>Stellplätze</i>	10
7.6 <i>Grünordnung</i>	11
7.7 <i>Verkehrliche Belange</i>	12
7.8 <i>Immissionsschutz</i>	13
7.9 <i>Versorgungsanlagen / Geh- Fahr- und Leitungsrechte</i>	14
8. Umweltbelange	15
8.1 <i>Umweltbericht</i>	15
8.2 <i>Bodenschutz / Grundwasserschutz / Altlasten</i>	15
8.3 <i>Artenschutz</i>	17
8.4 <i>Eingriffs-/Ausgleichsbilanz</i>	17
9. Sonstige Belange	17
9.1 <i>Entwässerung und Überflutungsnachweis</i>	17
9.2 <i>Denkmalpflege</i>	19
10. Flächenbilanz	20
11. Verwendete Gutachten und Fachplanungen	20

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das ca. 1,3 ha große Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes UN-18 „Bürokomplex Viktoriastraße – südlich Viktoriastraße und östlich Hammer Straße“ befindet sich im Nordosten der Unnaer Innenstadt in direkter Nachbarschaft zum Bahnhof. Bei dem Plangebiet handelt es sich um den westlichen Teilbereich des seit Jahrzehnten brach gefallenen Viktoriageländes nördlich des Bahnhofs, welches vormals als Industriegelände genutzt wurde.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Westen von der Hammer Straße,
- im Süden von dem Bahngelände,
- im Osten von einer gedachten Linie im Abstand von ca. 90 m zur Hammer Straße und umfasst
- im Norden den angrenzenden Abschnitt der Viktoriastraße.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beinhaltet in der Flur 15 der Gemarkung Unna die Flurstücke 236 (tlw.) - das eigentliche Baugrundstück - , das Flurstück 237 (tlw.) - östlich daran angrenzend - sowie das Flurstück 235 (tlw.) - der nördlich angrenzende Abschnitt der Viktoriastraße. Der räumliche Geltungsbereich ist dem anliegenden Lageplan zu entnehmen.

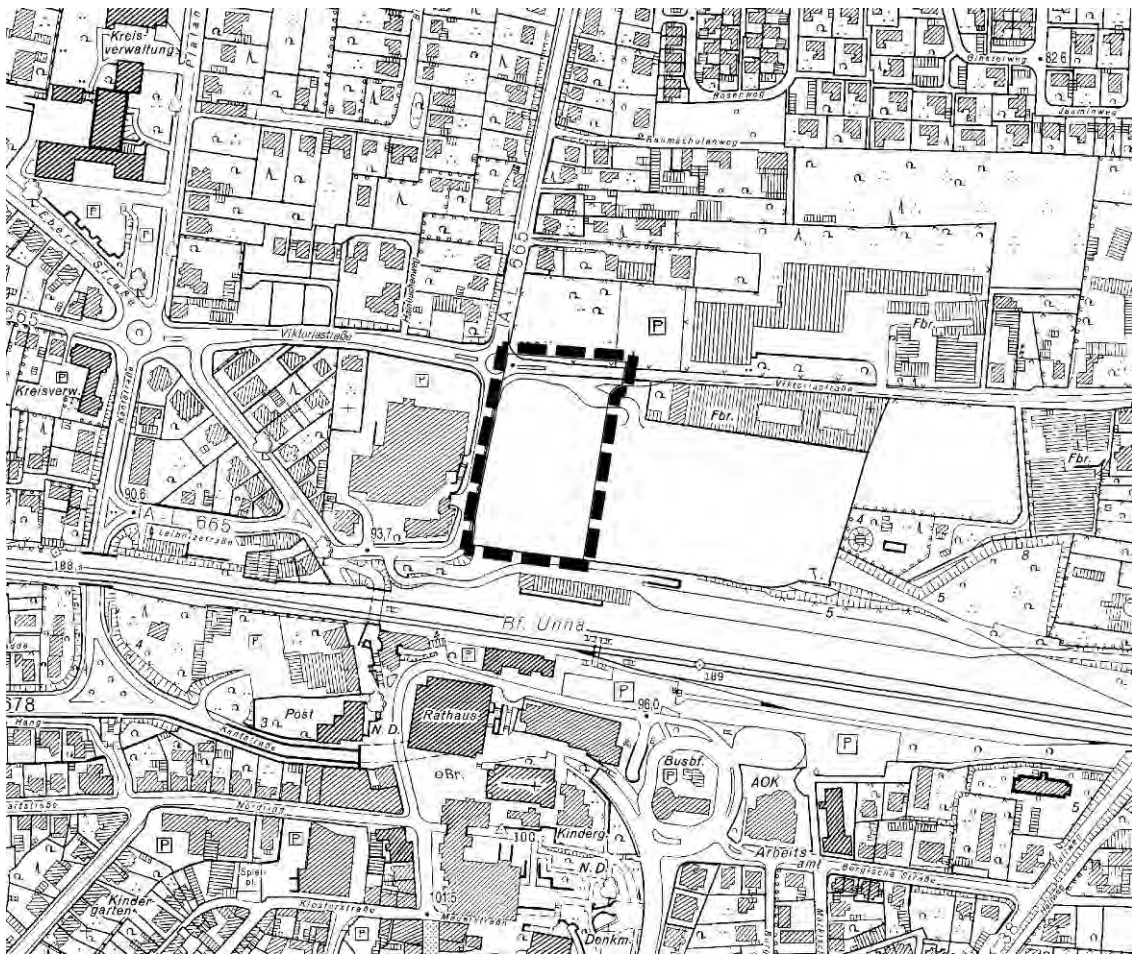


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans UN-18

2. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans

Ziel der Planung ist, eine brachgefallene Fläche in städtebaulich gut integrierter Lage innerhalb der Innenstadt einer dauerhaften Neunutzung zuzuführen. Das Integrierte Handlungskonzept Innenstadt Unna 2022¹ führt zu dem Viktoriagelände nördlich des Bahnhofs aus: „Die in der Vergangenheit vorherrschenden Zielperspektiven zur Realisierung von Einzelhandelsflächen wurden durch den Beschluss des Rates der Kreisstadt Unna zum Bebauungsplan UN-130 im Jahre 2012 ad acta gelegt. Danach sind Einzelhandelsnutzungen für Nahversorgungs- sowie innenstadtrelevante Sortimente ausgeschlossen. Andererseits eröffnet die Flächengröße und die besondere Nähe zur Innenstadt ein weites Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten: Verwaltungsgebäude, Bildungseinrichtungen, Gemeinbedarfseinrichtungen, sogar gewerbliche Anlagen sind ebenso wie Wohnnutzung vorstellbar.“ Die Stadt Unna hatte sich zwischenzeitlich mit dem westlichen Teilbereich des Geländes am Wettbewerb zur Ansiedlung der Sparkassen Akademie NRW beteiligt, bei dem letztendlich die Stadt Dortmund den Zuschlag erhielt. Die Zielrichtung „Büronutzung“ für die Fläche war damit gesetzt.

Die Viktoria Grundstücks GmbH & Co. KG als Vorhabenträgerin hat nun eine Planung zur Bebauung der westlichen Teilfläche des Geländes vorgelegt. Ziel der konkreten Planung ist der Neubau eines fünfgeschossigen Bürokomplexes einschließlich Stellplatzanlage. Dieses Vorhaben fügt sich in die Ziele der Stadtentwicklung der Stadt Unna ein. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben ist nun die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 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.

3. Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Das bereits seit Jahrzehnten brachliegende Areal grenzt direkt an die Hammer Straße im Westen, die Viktoriastraße im Norden und die Bahnlinie im Süden an und ist somit über das öffentliche Verkehrsnetz per PKW, Bahn und Fahrrad sehr gut zu erreichen. Im nördlichen Teil des Gebiets befindet sich eine bereits ausgebaute Zufahrt, die von der Viktoriastraße auf das Gelände führt.

Die Spuren der vormaligen industriellen Nutzung sind im Wesentlichen beseitigt, ein Teil der Fläche ist jedoch noch versiegelt. Auf Grund der bereits mehrere Jahrzehnte andauernden Brache ist das Areal teilweise von einer wildgewachsenen Vegetationsschicht bedeckt.

Das Gelände weist ein leichtes Gefälle von Süden nach Norden auf. Zudem besteht ein Höhenunterschied zum deutlich höher gelegenen Gelände der Bahnanlagen im Süden.

¹ Büro Frauns: Integriertes Handlungskonzept Innenstadt Unna 2022, Münster, November 2016



Abb. 2: Luftbild des Vorhabengebiets

4. Planverfahren / Änderungen nach der öffentlichen Auslegung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan UN-18 „Bürokomplex Viktoriastraße – südlich Viktoriastraße und östlich Hammer Straße“ wurde im sog. Vollverfahren aufgestellt. In einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) wurden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht bewertet. Der durch die Erschließung und Bebauung des Plangebiets entstehende Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB wurde über die Festsetzung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Der Aufstellungsbeschluss dieses Bebauungsplans erfolgte am 21.08.2018. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in einer Versammlung am 11.07.2018 durchgeführt. In der Zeit vom 18.06.2018 bis 18.07.2018 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 23.07.2020 bis 27.08.2020 statt. Gleichzeitig wurden die Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Nach der öffentlichen Auslegung wurden aufgrund geänderter Planungen des Vorhabenträgers neue Gebäudeansichten erstellt. Infolgedessen wurden in der Planurkunde alle vier Ansichten ausgetauscht und gestalterische Festsetzungen, die sich auf die bisher geplanten Fassaden sowie den genauen Standort einer Werbestele bezogen gestrichen. Die getätigten Änderungen wurden in der Planurkunde als Roteintragung kenntlich gemacht. Gem. § 4a Abs. 3 wurden sodann die Stellungnahmen der betroffenen Öffentlichkeit, hier: des Vorhabenträgers, eingeholt.

5. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen

Regionalplan

Die Fläche des Plangebiets ist im Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – als "Allgemeiner Siedlungsbereich" ASB dargestellt.

Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet war im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Unna als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel dargestellt. Diese Darstellung entsprach nicht mehr den Zielen der Stadtentwicklung der Stadt Unna. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, war der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern. Statt einer „Sonderbaufläche für Einzelhandel“ wurde nunmehr eine „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Die Flächennutzungsplanänderung ist bereits erfolgt; der Feststellungsbeschluss wurde vom Rat der Stadt Unna gefasst (Vorlage Nr. 1299/18).

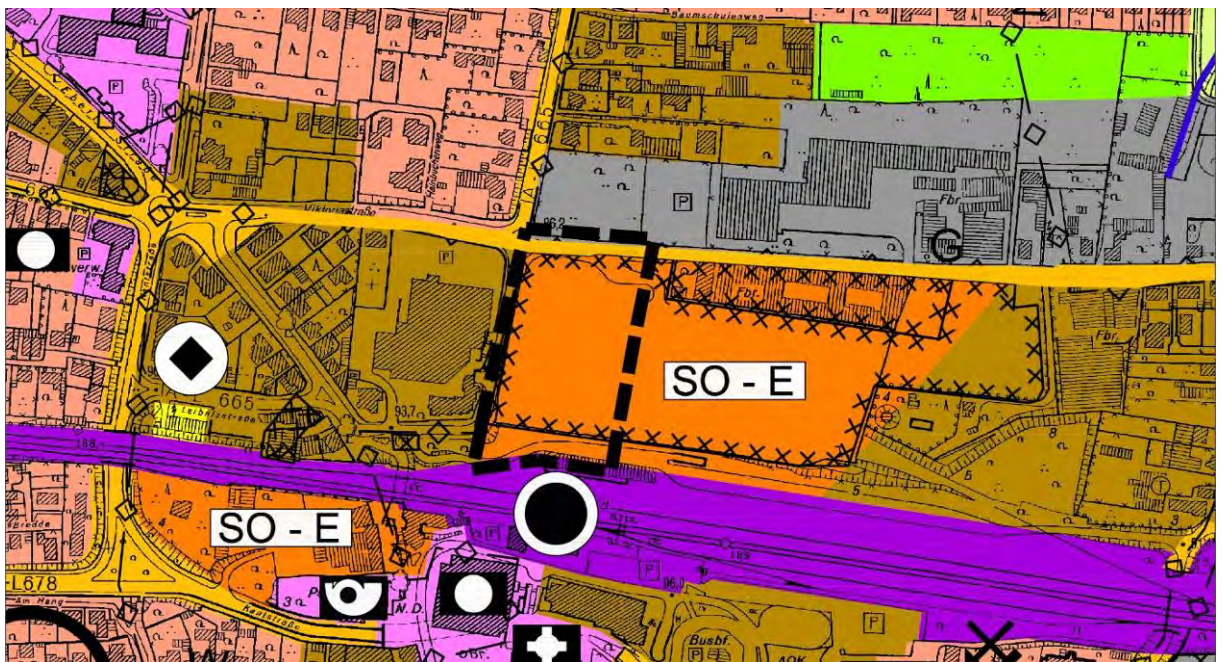


Abb. 3: Ausschnitt aus dem ehemals wirksamen FNP mit Geltungsbereich der 10. Änderung des FNP

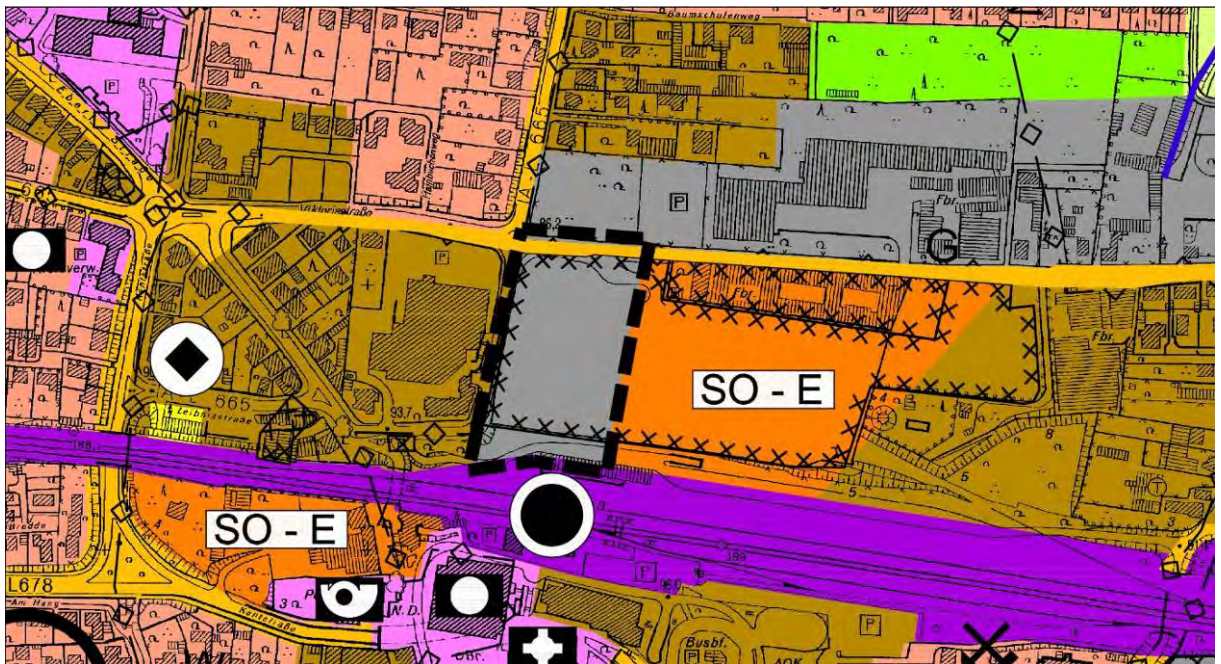


Abb. 4: Ausschnitt aus dem nun wirksamen FNP mit Geltungsbereich der 10. Änderung des FNP

Rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans UN-130 „östlich Hammer Str. / südlich Viktoriastr.“, welcher gemäß § 9 Abs. 2a BauGB festsetzt, dass in seinem räumlichen Geltungsbereich Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und / oder zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig sind.

Westlich des Plangebiets grenzt der Bebauungsplan UN-59 „Friedrich-Ebert-Straße“ an (Rechtskraft seit 1991), der für die Fläche westlich der Hammer Straße ein Kerngebiet (MK) festsetzt. Im Nordwesten grenzt der Bebauungsplan UN-73C „Innenstadt Nord – Verlängerung Viktoriastraße an; er setzt für die Flächen nordwestlich des Kreisverkehrs ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Nördlich des Plangebiets grenzt der Bebauungsplan UN-9 „Rosenweg“ an (rechtskräftig seit 1968), der für die Fläche nördlich der Viktoriastraße ein Gewerbegebiet (GE) festsetzt. Südlich grenzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan VB-UN-15 an; dieser setzt ein Sondergebiet (SO) „Gastronomie“ fest.

6. Städtebauliches Konzept

Das Vorhaben sieht auf dem ca. 1,2 ha großen Grundstück Ecke Viktoriastraße / Hammer Straße den Neubau eines fünfgeschossigen Gebäudekomplexes zur Unterbringung von Büros vor. Das Bürogebäude ist im nördlichen Grundstücksbereich mit einer Bruttogrundfläche von ca. 1.405 m² und einer Bruttogeschossfläche von ca. 7.025 m² geplant.

Die Erschließung des Geländes erfolgt von der Viktoriastraße aus über die bereits in der Vergangenheit ausgebaute Gebietseinfahrt an der Ostseite des Vorhabengebiets. In diesem Bereich wird eine öffentliche Erschließungsstraße in südliche Richtung geführt und mit einer Wendemöglichkeit für Pkw ausgestattet. Über diese öffentliche Verkehrsfläche ist eine Erschließung der östlich angrenzenden Brachfläche möglich, falls diese Fläche zu gegebener Zeit ebenfalls einer Neubebauung zugeführt werden sollte. Die Erschließung des Baugebiets für das Müllfahrzeug erfolgt über die Hammer Straße. Eine Durchlässigkeit des Plangebiets für Fußgänger und Radfahrer ist über einen Fuß- und Radweg, der südlich des Bürogebäudes von der Hammer Straße zur öffentlichen Erschließungsstraße führt, gegeben.

Die für das Vorhaben erforderlichen Pkw-Stellplätze werden südlich des Baukörpers auf einer oberirdischen Stellplatzanlage untergebracht. Die Stellplatzanlage erhält beschränkte Ein- und Ausfahrtsbereiche, einen am Ende des Pkw-Wendehammers sowie eine zweiten an der Hammer Straße. Fahrrad-Stellplätze werden an der Viktoriastraße, an der öffentlichen Erschließungsstraße östlich des Gebäudes sowie an der Hammer Straße angeboten. Da das Gelände von der Viktoriastraße aus in Richtung Bahngelände ansteigt, wird die Stellplatzanlage terrassenförmig auf drei Geländeniveaus hergestellt. Die Stellplatzbegrünung erfolgt durch Strauchanpflanzungen (1 Beet pro / 8 Pkw-Stellplätze) sowie durch die Anpflanzung von insgesamt 15 Bäumen entlang der Hammer Straße und dem Bahngelände. Weitere neun Bäume sind rund um das Bürogebäude geplant und ein Baum im Begleitgrün der Planstraße.

An der Hammer Straße im Einfahrtsbereich zur Stellplatzanlage wird eine Trafo-Station zur elektrischen Versorgung des Gebiets untergebracht; ebenso ein Standplatz für die Müllbehälter.

Das Gebäude erhält zwei hofartige Eingangsbereiche, einen an seiner Nordseite an der Viktoriastraße und einen an seiner Südseite vom Parkplatz aus. Beide Eingangsbereiche werden mit Vordächern ausgestattet.

Die Gebäudefassaden werden als Lochfassaden mit hellem Putz ausgebildet.

Es ist geplant, das Dach des Bürogebäudes extensiv zu begrünen.



Abb. 5: Vorhaben- und Erschließungsplan (Drahtler Architekten, Oktober 2019)



Abb. 6: Ansicht Nord (SSP Architekten, Juni 2022)



Abb. 7: Ansicht Ost (SSP Architekten, Juni 2022)



Abb. 8: Ansicht Süd (SSP Architekten, Juni 2022)



Abb. 9: Ansicht West (SSP Architekten, Juni 2022)

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE^e) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Das festgesetzte Gewerbegebiet dient ausschließlich der Unterbringung von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe sowie Vergnügungstätten und Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe sind unzulässig.

Mit der Festsetzung eines in der Nutzung eingeschränkten Gewerbegebiets beschränkt auf „das Wohnen nicht wesentlich störendes“ Gewerbe (s. textliche Festsetzung §1) wird der Zielsetzung Rechnung getragen, dass auf dem Viktoriagelände östlich des Vorhabengebiets zukünftig u.a. auch wohnbauliche Nutzung ermöglicht werden soll. Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans UN-130 „östlich Hammer Str. / südlich Viktoriastr.“, welcher gemäß § 9 Abs. 2a BauGB festsetzt, dass in seinem räumlichen Geltungsbereich Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und / oder zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig sind. Diese Festsetzung wird in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

Zulässigkeit von Bauvorhaben

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages bzw. der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig. Der vorliegende Bebauungsplan setzt allgemein ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest. Inhalt des Durchführungsvertrags wird die Konkretisierung auf ein Bürogebäude sein. Diese Festsetzung dient dazu, den Bebauungsplan ausreichend offen und in gewissem Maße flexibel zu gestalten und hinreichende Konkretisierungen im Durchführungsvertrag zu regeln.

Für das Baugebiet liegt ein Sanierungsplan nach § 13 BBodSchV vor. Bauliche Maßnahmen im Plangebiet sind erst nach Umsetzung des Sanierungsplans und schriftlicher Bestätigung durch den Kreis, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser

und Boden zulässig (vgl. hierzu Kap. 8.2 Bodenschutz / Grundwasserschutz / Altlasten).

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt:

- Die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Geschossflächenzahl (GFZ),
- die Anzahl der Vollgeschosse sowie
- die Höhe der baulichen Anlagen.

Entsprechend den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 2,4 festgesetzt. Die konkret geplanten Maße ergeben sich aus den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans und den zugehörigen Gebäudeansichten.

Zusätzlich wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen über die Festsetzung einer max. Gebäudeoberkante (OK max.) geregelt. Als Oberkante (OK) eines Gebäudes gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion in Meter ü. NHN. Die max. zulässige Höhe der Oberkante darf durch technisch notwendige Dachaufbauten (Aufzugsschächte, Lüftungsanlagen, etc.) um max. 3 m überschritten werden. Diese müssen um ihre Höhe vom Gebäuderand zurücktreten.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO wird durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Diese orientieren sich an dem geplanten städtebaulichen Konzept, welches im Vorhaben- und Erschließungsplan abgebildet ist.

7.4 Gestalterische Festsetzungen

Wesentliche städtebauliche Gestaltungselemente sind bereits durch die oben dargelegten Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe, zu den überbaubaren Flächen und zur Bauweise bestimmt. Darüber hinaus werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW gestalterische Regelungen zur Fassadengestaltung und zu Werbeanlagen im Plangebiet getroffen.

Die Gebäudefassaden werden als Lochfassaden hergestellt und mit hellem Putz versehen.

Werbeanlagen sollen nicht übermäßig gehäuft und in zu großen Abmessungen errichtet werden. Deshalb sind sie nur als an die Fassade angebrachtes Schild sowie als freistehende Werbestele zulässig.

7.5 Stellplätze

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gesondert hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Die Festsetzung dient der Herstellung einer städtebaulichen Ordnung im Baugebiet.

Als Stellplatzschlüssel für das geplante Bürogebäude gilt 1 Pkw-Stellplatz pro 35 m² Nutzfläche. Bei einer Nutzfläche von 5.671 m² sind damit 162 Stellplätze zu errichten. Zusätzlich sind 20 % der Stellplätze als Parkplätze für Besucher anzubieten. Damit ergibt sich eine Anzahl von 194 notwendigen Stellplätzen. Aufgrund der überdurchschnittlich guten Erreichbarkeit des Standortes mit öffentlichen Verkehrsmitteln, kann diese Anzahl um 30 % vermindert werden. Die erforderliche Anzahl der Pkw-Stellplätze beträgt damit 136. Auf dem Grundstück werden insgesamt 170 Pkw-Stellplätze nachgewiesen, davon sollen acht in der Fahrradsaison als Fahrradbedarfsstellplätze genutzt werden. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind 10 Parkplätze eingeplant.

Im Baugebiet werden insgesamt 58 Fahrradstellplätze angeboten, angeordnet in vier Parktaschen mit je sechs Doppelstellplätzen und einer Reihe mit fünf Doppelparkplätzen.

7.6 Grünordnung

Es ist geplant, die Stellplatzanlage entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Vegetationsflächen auszustatten, die mit standortgerechten Sträuchern und Stauden bepflanzt werden. Unterhalb der Vegetationsflächen muss aufgrund der Altlastensituation eine Abdichtungsebene eingebaut werden, so dass keine Bäume, sondern nur flachwurzeln Sträucher angepflanzt werden können. Im Randbereich der Stellplatzanlage, entlang der Hammer Straße und an der Grundstücksgrenze zum Bahngelände hingegen ist die Anpflanzung von Bäumen (insgesamt 15) möglich. Die Stellplatzanlage wird an ihrer West- und Südseite entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans mit einer Schnitthecke eingegrünt.

Weitere zehn Bäume sollen westlich und östlich des Gebäudes im Übergang zur öffentlichen Verkehrsfläche und im Begleitgrün der Straße angepflanzt werden.

Um die mikroklimatischen, entwässerungstechnischen und ökologischen Auswirkungen einer baulichen Inanspruchnahme des Plangebiets zu minimieren, soll das Dach des Bürogebäudes extensiv begrünt werden. Gründächer leisten neben einem Kühlungseffekt durch die Teilverdunstung auch gleichzeitig einen Beitrag zur Rückhaltung bzw. Abflussverlangsamung des anfallenden Niederschlagswassers, was der Entlastung des Kanalnetzes zugutekommt. Dadurch dämpfen sie die Auswirkungen von Überflutungsgefahren. Mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (z.B. Aufzugsschächte, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Lichtkuppeln, Vordächer) ist das Dach extensiv zu begrünen; diese Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Anlagen zur Photovoltaik und Dachbegrünung lassen sich kombinieren. Soweit die PV-Anlage aufgeständert wird, ist eine flächige, extensive Dachbegrünung technisch möglich und brandschutzbezogen begrüßenswert. Zudem wirkt sich der lokale Kühleffekt der Bepflanzung positiv auf die Produktivität der PV-Anlage aus.

Die o.g. Anpflanzungsmaßnahmen dienen dem internen Ausgleich des Eingriffs. Aus der Gegenüberstellung der Gesamtbiotopwerte Bestand und Planung ergibt sich eine Biotopwertdifferenz von – 1.800 Wertpunkten, die extern auszugleichen sind. Externe Ausgleichsmaßnahmen erfolgen gemäß Angaben des Umweltberichts über das vertragliche Ausgleichsmanagement zwischen der Kreisstadt Unna und dem Kreis Unna (vgl. Kap. 8.4).

7.7 Verkehrliche Belange

In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die nördlich angrenzende Viktoriastraße miteinbezogen. Von hier aus erfolgt über einen bereits ausgebauten Anschluss mit separater Linksabbiegerspur die Erschließung des Baugebiets. Um zukünftig eine weitere Erschließung des Viktoriageländes in östliche Richtung zu ermöglichen, wird die öffentliche Erschließung weiter in südliche Richtung geführt und mit einer Wendemöglichkeit für Pkw ausgestattet. Zu diesem Zweck wird der ausgebauten Anschluss an die neuen Erfordernisse angepasst und entsprechend umgebaut. Die Viktoriastraße nebst Erschließung in südliche Richtung werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die neue Straße ist mit einer Fahrbahnbreite von 6,5 m sowie beidseitigen Längsparkstreifen und Fußwegen geplant und erhält insgesamt eine Breite von 15,5 m.

Zur Beurteilung der verkehrlichen Belange der Planung wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt (Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, September 2018 / Aktualisierung Februar 2020). Die Untersuchung kam zu folgenden Ergebnissen:

- Das heutige Verkehrsaufkommen kann im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens leistungsfähig abgewickelt werden. Am Kreisverkehr Viktoriastraße / Hammer Straße sowie an der abknickenden Vorfahrt Viktoriastraße / Höingstraße stellt sich in der Morgenspitze jeweils eine sehr gute Qualität des Verkehrsablaufs (Qualitätsstufe 2 A) und in der Nachmittagspitze eine gute Qualität des Verkehrsablaufs (Qualitätsstufe B) ein.
- Durch das Vorhaben wird ein zusätzliches Gesamtverkehrsaufkommen (Summe aus Quell- und Zielverkehr) in Höhe von 600 Kfz/24h ausgelöst. In der morgendlichen Spitzenstunde beträgt das Mehrverkehrsaufkommen 107 Kfz/h und in der nachmittäglichen Spitzenstunde 67 Kfz/h (jeweils Summe aus Quell- und Zielverkehr).
- Sowohl am Kreisverkehr Viktoriastraße / Hammer Straße als auch an der Einmündung Viktoriastraße / Höingstraße führt das zusätzliche Verkehrsaufkommen zu keiner signifikanten Verschlechterung der Verkehrsqualität. Das Prognoseverkehrsaufkommen kann an beiden Knotenpunkten in der Morgenspitze weiterhin mit einer sehr guten Verkehrsqualität (Qualitätsstufe A) und in der Nachmittagspitze mit einer guten Verkehrsqualität (Qualitätsstufe B) abgewickelt werden.
- Die unmittelbare Anbindung des Vorhabens an die Viktoriastraße kann an der vorgesehenen Stelle erfolgen. Die bestehende vorfahrtgeregelte Einmündung gewährleistet sowohl in der Morgenspitze als auch in der Nachmittagspitze eine gute Qualität des Verkehrsablaufs (Qualitätsstufe B).
- Im Zuge der bereits heute problematischen, nur einstreifig befahrbaren Unterführung Hellweg kommt es durch das Vorhaben nur zu geringen Verkehrszunahmen. Hier ist bereits im heutigen Zustand eine Engstellensignalisierung zu empfehlen.

Zusammenfassend konnte daher festgestellt werden, dass das Vorhaben unter verkehrstechnischen Gesichtspunkten realisierbar ist. Ebenso ist bei der Verkehrsuntersuchung zum geplanten Bürogebäude Viktoriastraße das Einkaufszentrum Mühle

² Qualitätsstufen (QSV) von A (sehr gut) bis F (ungenügend) gemäß HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) 2015

Bremme im Rahmen der Annahmen zur allgemeinen Verkehrsentwicklung bereits berücksichtigt.

Die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens Viktoriastraße auf das Projekt Mühle Bremme sind nur gering. Maßgebend für die Beurteilung ist hier die nachmittägliche Spitzenstunde mit der Abreise der Mitarbeiter. Laut Gutachten wird durch das Vorhaben Viktoriastraße in der nachmittäglichen Spitzenstunde ein Quellverkehrsaufkommen in Höhe von 62 Kfz/h und ein Zielverkehrsaufkommen in Höhe von 5 Kfz/h ausgelöst.

Etwa 45 % dieses Verkehrs wird den Kreisverkehr Kantstraße / Hansastraße befahren. Die Zufahrt Viktoriastraße zum Kreisverkehr wird dabei mit 28 Kfz/h zusätzlich belastet. Da dieser Verkehr am Kreisverkehr wartepflichtig ist besteht kein negativer Einfluss auf die Kapazität der problematischen Zufahrt Kantstraße. Die Zufahrt Kantstraße wird in der nachmittäglichen Spitzenstunde durch ein zusätzliches Fahrzeug belastet. Bei dieser überaus geringe Verkehrszunahme wird kein Einfluss auf die Verkehrsqualität wahrnehmbar sein.

Am Knotenpunkt Kantstraße / Beethovenring ist in der nördlichen Zufahrt Kantstraße in der nachmittäglichen Spitzenstunde mit einer Zunahme von 14 Kfz/h zu rechnen. Der dadurch belastete Rechtsabbieger von der Kantstraße in den Beethovenring weist jedoch noch ausreichende Kapazitätsreserven auf. Die Mehrbelastung ist daher unproblematisch. Die östliche Zufahrt des Beethovenrings wird in der nachmittäglichen Spitzenstunde durch ein zusätzliches Fahrzeug belastet. Bei dieser überaus geringe Verkehrszunahme wird kein Einfluss auf die Verkehrsqualität wahrnehmbar sein.

Insgesamt ist durch das Vorhaben Viktoriastraße kein wahrnehmbarer Einfluss auf die Verkehrsqualität an den Knotenpunkten Kantstraße / Hansastraße und Kantstraße / Beethovenring zu erwarten.

7.8 Immissionsschutz

Zur Untersuchung der Immissionen, welche auf das Plangebiet einwirken sowie der zu erwartenden Emissionen, die von der künftigen Nutzung des Grundstückes ausgehen, wurde eine schalltechnische Untersuchung (Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, September 2018) durchgeführt. Dabei waren vorwiegend die Verkehrsgeräuschemissionen zu berücksichtigen.

Das vorhandene Verkehrsaufkommen im angrenzenden Straßennetz wurde aus der Verkehrsuntersuchung zum Vorhaben (Brilon Bondzio Weiser, 2018) übernommen. Das Verkehrsaufkommen auf der Gleistrasse der DB südlich des Planbereichs wurde von der DB zur Verfügung gestellt.

Die schalltechnische Untersuchung kam zu folgenden Ergebnissen:

- Die Beurteilungspegel im angrenzenden Straßennetz liegen in den meisten Fällen bereits im Bestand über den Orientierungswerten der DIN 18005³. Die Grenze der potenziellen Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags / 60 dB(A) nachts wird an keinem Haus überschritten. In Einzelfällen werden an sehr nahe an der Straße stehenden Gebäuden an der Höingstraße Beurteilungspegel bis zu 69 dB(A) tags / 60 dB(A) nachts erreicht.
- Die Veränderung der Lärmbelastung durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen (ausgelöst durch die Planung eines Bürogebäudes) in der Umgebung des Plangebiets ist überwiegend nicht messbar und beträgt maximal

³ DIN 18005 (2002) Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung

0,1 dB(A), in einem Fall bis zu 0,3 dB(A). Diese Veränderung ist nicht wahrnehmbar.

- Am geplanten Bürogebäude sind Beurteilungspegel von bis zu 67 dB(A) tags und 68 dB(A) nachts zu erwarten. An den Fassaden zur Viktoriastraße liegen die Beurteilungspegel nachts deutlich niedriger. An den südlichen Fassaden im Einflussbereich der Gleistrasse liegen die Beurteilungspegel in den oberen Geschossen über der Grenze von 65 dB(A).
- Für die geplante Büronutzung ist baulicher Schallschutz erforderlich. Die Außenbauteile des Bürogebäudes müssen ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß nach DIN 4109⁴ (2018) zwischen 35 und 40 dB aufweisen.
- Die Wirkung haustechnischer Anlagen ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Der Bebauungsplan enthält gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB folgende Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen:

Baulicher Schallschutz

Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Räumen in Gebäuden, die nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen dienen, ist das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109 in der jeweils gültigen Fassung zu bestimmen.

Die Mindestanforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile sind im Bebauungsplan zeichnerisch nach DIN 4109-1:2018-1 festgesetzt.

Beim gutachterlichen Nachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung im Bauantragsverfahren kann ausnahmsweise vom festgesetzten Bau-Schalldämm-Maß abgewichen werden.

7.9 Versorgungsanlagen / Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Im Plangebiet wurde an der Hammer Straße eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt. Hier wird eine Ortsnetzstation untergebracht, die der örtlichen Stromversorgung, auch des Baugebiets, dient. Aufgrund des Geländeversprungs zwischen der Hammer Straße und der Stellplatzanlage wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt, so dass die Fläche von nördlicher Seite über die Stellplatzanlage des Baugebiets erreicht werden kann.

Im nordöstlichen Bereich des Baugebiets befinden sich innerhalb des Flurstücks 235 eine Stromversorgungsleitung sowie ein Telekommunikationskabel. Da diese bisher als Straßenverkehrsfläche genutzte Fläche zukünftig dem Baugebiet zugeschlagen wird, werden die Versorgungsleitungen mit einem Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der zuständigen Versorgungsträger planungsrechtlich gesichert.

⁴ DIN 4109 (2018) Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise

8. Umweltbelange

8.1 Umweltbericht

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 voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten sind. Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht (Büro Stelzig, Januar 2020) einen gesonderten Teil (Teil B) der Begründung zum Bebauungsplan.

8.2 Bodenschutz / Grundwasserschutz / Altlasten

Für das Gelände der ehem. Fa. Westebbe & Weispfennig in Unna, Viktoriastraße, südlich durch die Bahn, westlich durch die Hammer Straße begrenzt, wurden in vergangenen Jahren umfangreiche Bodenuntersuchungen durchgeführt, die dem Kreis Unna, Untere Bodenschutzbehörde vorliegen. Die Fläche wird derzeit im Altlastenkataster des Kreises Unna als Altlast der Bezeichnung 19/51 geführt. Der Bebauungsplan enthält für das gesamte Plangebiet eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

Aus der Orientierenden Gefährdungsabschätzung (M & P Ingenieurgesellschaft, Juni 2018) lassen sich aus Sicht des Kreises Unna, Untere Bodenschutzbehörde, folgende Ergebnisse ableiten:

Oberflächlich wurden erwartungsgemäß flächige Auffüllungen ermittelt. Die Auffüllungstiefen reichen max. bis 2,10 m u. GOK. Typische anthropogene Anteile in den Aufschlüssen bestehen aus Ziegel-, Betonbruch und Schotter bzw. Splitt. Zum Teil liegen versiegelte Bereiche aus Schwarzdecke oder Beton vor. Grundwasser wurde im Rahmen der Untersuchung nicht angetroffen, aufgrund der Voruntersuchungen wird von einem Grundwasserflurabstand von 7-13 m ausgegangen.

Für die chemische Analyse orientierte sich der Parameterumfang an den nutzungsspezifischen Parametern PAK n. EPA und Schwermetallen zzgl. Arsen. Um die Böden / Auffüllungen auch abfallwirtschaftlich klassifizieren zu können wurde darüber hinaus auch Analytik nach LAGA-Boden und Deponieverordnung (DepV) durchgeführt. Insgesamt wurden 17 Einzel- und Mischproben chemisch untersucht.

Die Ergebnisse bestätigen die aus den Voruntersuchungen bekannten erhöhten Gehalte an Schwermetallen (Blei, Zink und Kupfer), Kohlenwasserstoffen (KW) und Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffen (PAK) und BTEX. Dabei werden insbesondere im mittleren Bebauungsplanbereich die Prüfwerte der Bundes-Boden-Schutz-Verordnung (BBodSchV) für eine gewerblich, industrielle Nutzung überschritten.

Darüber hinaus wurden drei Bohrungen (BL 9, BL 13 und BL 16) zu temporären Bodenluftmessstellen ausgebaut und auf die signifikanten Parameter BTEX und LHKW untersucht. Die ermittelten BTEX-Gehalte liegen deutlich über den LAWA Prüfwerten für BTEX von 5 mg/m³.

Zusammenfassend liegen aus Sicht der Altlastenbearbeitung somit sichere Belege für eine Belastung des Untergrundes vor, für die auch eine Gefährdung der Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Bodenluft nicht ausgeschlossen werden kann. Auch hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser kann der Gutachter eine mögliche Verlagerung von Schadstoffen in den tieferen Untergrund und damit eine Gefährdung

des Grundwassers derzeit nicht gänzlich ausschließen. In welchen Bereichen zusätzliches Boden- und Bauschuttmaterial aufgebracht / eingebaut wurde lässt sich nach Aussage des Gutachters nicht feststellen.

Von Seiten des Vorhabenträgers wurde in Abstimmung mit dem Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden bezogen auf die konkrete Planung durch die M & P Ingenieurgesellschaft ein Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG⁵ erstellt. Der Sanierungsplan sieht vor, die Aufbereitung der Fläche unter dem Ziel des Verbleibs von aus umwelt- und geotechnischer Sicht geeigneten Bodenmassen umzusetzen. Die Kriterien zum Einbau und Verbleib von Böden werden im o.g. Sanierungsplan und der zu erstellenden Verbindlichkeitserklärung der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden geregelt.

Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB, die dazu beiträgt, dass erst nach Umsetzung des Sanierungsplanes und schriftlicher Bestätigung durch den Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden, bauliche Maßnahmen auf dem Gelände möglich sind.

Für das Sanierungsplangebiet lassen sich laut o.g. Sanierungsplan folgende praktikable und pragmatische Sanierungs- / Sicherungsmaßnahmen ableiten, die kombiniert einzusetzen sind:

- Tiefenenttrümmerung der ehemals aufstehenden Gebäude: Rückbau der Bodenplatten sowie Fundamente (Betonbodenplatten mit Fundamenten, z.T. zusätzlich asphaltierte Oberflächenversiegelungen mit Unterbau) und ggf. unterirdische Bauwerke zur Herrichtung eines geeigneten Baugrunds.
- Geotechnisch bedingter Bodenaustausch im Bereich des geplanten Bürogebäudes sowie im Bereich der Verkehrsflächen.
- Umlagerung von Bodenaushub und Herrichtung der Fläche gemäß Planung als gesicherte Umlagerung gemäß BBodSchG auf Basis des berechneten Cut & Fill –Modells (DGM) inkl. Bodenmanagement. Weiterhin ist eine Bereitstellungsfläche für das Aushubmaterial zu errichten, um das ausgehobene Material aufzumieten, zu beproben und bei Eignung wiedereinzubauen.
- Im Rahmen der Erdarbeiten (Tiefenenttrümmerung und Aufbereitung der Fläche) wird das Bodenmaterial der Sanierungsbereiche ausgehoben.
- Abdeckung der zukünftigen Grünflächen mit Oberboden (Unterbindung Wirkungspfad Boden-Mensch / Boden-Pflanze) gemäß Vorsorgewerte der BBodSchV in Verbindung mit den ergänzenden Parametern der LAGA-Boden (TR 2004, Feststoff und Eluat) der Einbauklasse Z0 (ausschließlich TOC) in einer Mächtigkeit von 1,0 m.

Gemäß Sanierungsplan wurden Sanierungszielwerte festgelegt, welche im Rahmen der Geländeregulierung zur Errichtung des Grobplanum als gesicherte Umlagerung, einzuhalten sind.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wurde folgender Hinweis 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 was-

⁵ Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH: BV Neubau Bürogebäude Viktoriastraße / Ecke Hammerstraße in Unna - Sanierungsplan nach §13 BBodSchV, Hagen, März 2020

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.

8.3 Artenschutz

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP) der Stufe I (Büro Stelzig, Januar 2020) durchgeführt. Die Vorprüfung kam zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig ist, wenn

- die Baufeldräumung zum Schutz der allgemeinen Brutvogelfauna nicht während der Hauptbrutzeit vom 15. März bis 31. Juli stattfindet.
- vom 1. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen mit Einbeziehung eines Experten durchgeführt werden (BNatSchG).
- auf der Ostseite des Bauvorhabens auf eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung geachtet wird.

Werden die oben genannten Maßnahmen eingehalten, bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken, Verbotstatbestände werden nicht erfüllt und erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

8.4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Durch die Erschließung und Bebauung des Plangebiets kommt es zu einem Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB, der entsprechend zu kompensieren ist. Der Kompensationsbedarf errechnet sich aus dem Vergleich der Ist-Situation mit dem nach dem Bebauungsplan festgesetzten Zustand von Natur und Landschaft. Hierbei bildet der Geltungsbereich des Bebauungsplans die gültige Bezugsgröße. Aus der Gegenüberstellung der Gesamtbiotopwerte Bestand und Planung ergibt sich eine Biotopwertdifferenz von – 1.800 Wertpunkten, die extern auszugleichen sind. Externe Ausgleichsmaßnahmen erfolgen gemäß Angaben des Umweltberichts über das vertragliche Ausgleichsmanagement zwischen der Kreisstadt Unna und dem Kreis Unna. Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zu den erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen (vgl. Kap. 7.6).

9. Sonstige Belange

9.1 Entwässerung und Überflutungsnachweis

Für das Vorhaben wurde ein Entwässerungskonzept erstellt (Weber Ingenieure, Dezember 2019 / Aktualisierung September 2020).

Das Bebauungsplangebiet wird im Sinne des § 55 WHG im Trennsystem erschlossen. Demnach soll »Niederschlagswasser ... ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.« Das Abwasser soll

aber an der Bebauungsplangrenze an drei Stellen der städtischen Mischwasserkanalisation überlassen werden:

- Anschluss (A) Nördliches Plangebiet mit Niederschlagswasser der Dachflächen und Schmutzwasser

In der Nordwestecke des Plangebietes wird das Schmutz- und das Regenwasser der Dachfläche vor Übergabe an die öffentliche Kanalisation in dem Schacht M1 zusammengefasst.

- Anschluss (B) Südliches Plangebiet mit Niederschlagswasser der Parkplatzfläche

Das Niederschlagswasser der südlichen gelegenen Parkplatzfläche soll etwa mittig im Plangebiet an der westlichen Grenze der Mischwasserkanalisation in der Hammer Straße übergeben werden.

- Anschluss (C) Niederschlagswasser der Zufahrtsstraße von der Viktoriastraße

Über die Zufahrtsstraße von der Viktoriastraße soll optional die östlich des Plangebiets gelegene Brachfläche bis zum verrohrten Kortelbach erschlossen werden. Für den Kortelbach ist Ende des Jahres 2019 mit einer neuen Verrohrung die Trennung des Schmutz- vom Reinwasser in der Innenstadt von Unna gelungen. Nach § 55 WHG ergibt sich hieraus, dass das Niederschlagswasser ohne Vermengung mit dem Schmutzwasser einem Gewässer zugeführt werden kann.

In Abstimmung mit den Stadtbetrieben Unna soll das im Plangebiet anfallende Regenwasser zunächst auf dem Vorhabengrundstück zurückgehalten und über einen Entwässerungsgraben auf der Südseite der Viktoriastraße dem Kortelbach zugeführt werden. Die Entwässerung des Niederschlagswassers zum verrohrten Kortelbach wird zukünftig über einen Regenwasserkanal erfolgen, der bereits jetzt in der östlichen öffentlichen Stichstraße angelegt wird.

Bei einer späteren Entwicklung der östlichen Brachfläche wird dieser Kanal das gesamte Regenwasser aus dem Plangebiet aufnehmen und dem Kortelbach zuführen.

Das Büro Kemesis hat bereits einen entsprechenden Entwässerungsantrag beim Kreis Unna gem. WHG gestellt.

Für die spätere Entwicklung der östlich gelegenen Brachflächen ist im Sinne des § 55 WHG ein Trennsystem zu entwickeln. Dies wird in einer späteren Planungsphase in einem eigenständigen Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Das Dach des Bürokomplexes wird mit einer extensiven Dachbegrünung versehen. Die Entwässerung der Dachflächen erfolgt über Falleitungen am Gebäude. Diese werden an die geplanten Sammelleitungen angeschlossen. Die Park- und Fahrflächen entwässern über ein Längs- und Quergefälle in Pflasterrinnen. An den Tiefpunkten werden Straßeneinläufe mit Anschlüssen an die geplanten Sammelleitungen angeordnet. Die Sinkkästen der Fahrbahn und des Gehwegs am Anschluss zur Hammer Straße müssen an die Entwässerungsleitungen der Dachentwässerung angeschlossen werden, da diese unterhalb der Rückstauenebene der Überflutungsfläche des Parkplatzbereichs liegen.

Es wurde ein Überflutungsnachweis für ein 30-jährliches Regenereignis erbracht. Für die beiden geplanten Kanalanschlüsse (A+B) des Bürokomplexes in der Hammer Straße und den entsprechenden angeschlossenen Flächen, wurde jeweils ein gesonderter Überflutungsnachweis erstellt.

Über den Anschluss A wird das Regenwasser der Dachfläche, die als Gründach ausgebildet wird, sowie der umliegenden Pflasterflächen am Gebäude abgeleitet. Für den Anschluss A wurde ein maximal notwendiges Rückstauvolumen von 28,89 m³ berech-

net. Für die geplante Dachbegrünung wird ein Speichervolumen von 25 l/m² angegeben. Bei einer Flächengröße von 1.404 m² ergibt sich daraus ein Gesamtvolumen von 35.100 l (35,10 m³). Das Speichervolumen auf der Dachfläche übersteigt das notwendige Speichervolumen der Berechnung nach DIN 1986-100 um 6,21 m³. Somit ist der Überflutungsnachweis und die schadlose Rückhaltung des 30-jährlichen Regenereignisses für den Anschluss A erbracht.

Über den Anschluss B wird ausschließlich das Regenwasser der geplanten Fahr- und Parkflächen abgeleitet. Für den Anschluss B wurde ein maximal notwendiges Rückstauvolumen von 51,93 m³ berechnet. Dabei entsteht an den Tiefpunkten des Entwässerungsnetzes der Parkplatzentwässerung eine Überflutungsfläche. Bei einer maximalen Wasserspiegelhöhe von 89,90 m ü. NN ergibt die Überflutungsfläche mit einer Größe von 693 m² und einer mittleren Einstautiefe von 7,5 cm ein Rückstauvolumen von 51,98 m³. Bei einem notwendigen Stauvolumen von 51,93 m³ ist die Überflutungsfläche ausreichend dimensioniert. Somit ist der Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 und die schadlose Rückhaltung des 30-jährlichen Regenereignisses auch für den Anschluss B erbracht.

9.2 Denkmalpflege

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Nach bisherigem Kenntnisstand werden bodendenkmalpflegerische Belange im Geltungsbereich der Planung nicht berührt.

Bei Erdarbeiten jeglicher Art können bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden können. Deshalb wird aus bodendenkmalpflegerischer Sicht folgender Hinweis gegeben, der in den Bebauungsplan aufgenommen wurde:

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/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

Zudem gibt die Paläontologische Bodendenkmalpflege des LWL folgenden Hinweis:

Aus unmittelbarer Nähe sowie im Planungsgebiet sind keine paläontologischen Bodendenkmäler bekannt. Allerdings liegen in direkter und näherer Nachbarschaft oder in vergleichbaren Schichten des Untergrundes an anderer Stelle Hinweise auf eine besondere Fossilführung oder paläontologische Bodendenkmäler vor. Ca. 300 m nordwestlich der Planungsfläche sind in der Vergangenheit bereits Funde von Ammoniten getätigt wurden. Bei Erdarbeiten (Abgrabungen/Schurfen/Ausschachtungen) oder anderen Eingriffen in den Boden muss daher damit gerechnet werden, dass auch im Planungsgebiet bislang unbekannt paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus der Oberkreide (Coniac) angetroffen werden können. Über den genauen Umfang und die exakte Lage möglicher Fossilagerstätten und ihrer Schutzwürdigkeit ist zurzeit keine Aussage zu machen. Funde von Fossilien sind dem LWL-Museum für Naturkunde, Münster (Ansprechpart-

ner Herr Dr. Pott, 0251 591 05; naturkundemuseum@lwl.org), unverzüglich zu melden (§15 DSchG NRW). Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

10. Flächenbilanz

Gewerbegebiet (GE)	9.905 m ²	76 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	3.020 m ²	24 %
Fläche für Versorgungsanlagen	35 m ²	-
Gesamt	12.960 m²	100 %

11. Verwendete Gutachten und Fachplanungen

- Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH: Verkehrsuntersuchung Bürogebäude in Unna, Bochum, September 2018 / Aktualisierung Februar 2020
- Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan UN-18 „Bürokomplex Viktoriastraße – südlich Viktoriastraße und östlich Hammer Straße in Unna, Bochum, September 2018
- Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH: BV Neubau Bürogebäude Viktoriastraße / Ecke Hammer Straße in Unna - Orientierende Gefährdungsabschätzung -, Hagen, Juni 2018
- Weber Ingenieure GmbH: Vorhabenbezogener Bebauungsplan UN 18 – Erläuterungsbericht zum Entwässerungskonzept, Castrop-Rauxel, Dezember 2019 / Aktualisierung September 2020
- Büro Stelzig: Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bürokomplex Viktoriastraße – südlich Viktoriastraße und östlich Hammer Straße“ der Stadt Unna, Soest, Januar 2020

Dortmund, 10.08.2022

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

Viktoria Grundstücks GmbH
& Co. KG i.G.
Hermann-Hesse-Straße 12
59423 Unna

Entwurf Umweltbericht
zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes UN-18
„Bürokomplex Viktoriastraße – südlich Viktoriastraße und östlich Hammer
Straße“ der Stadt Unna



BÜRO STELZIG
Landschaft | Ökologie | Planung |

Burghofstraße 6 | 59494 Soest
T +49 2921 3619-0 | F +49 2921 3619-20
info@buero-stelzig.de | www.buero-stelzig.de

Stand: Januar 2020

Auftraggeber: Viktoria Grundstücks GmbH & Co. KG i.G.
Hermann-Hesse-Straße 12
59423 Unna

Auftragnehmer:



Bearbeiter: Dipl. Geograph Volker Stelzig
Dipl.-Ing. Landschaftsentwicklung Kristina Kemper

Stand: Januar 2020



V. Stelzig

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	<i>Rechtliche Rahmenbedingungen</i>	1
1.2	<i>Lage, Abgrenzung, Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes</i>	4
1.3	<i>Bestandserfassung</i>	6
1.4	<i>Darstellung der Fachgesetze und Fachpläne soweit sie für den Bauleitplan von Bedeutung sind</i>	8
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	12
2.1	<i>Bestandsaufnahme der einzelnen Schutzgüter (Basisszenario)</i>	12
2.1.1	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	12
2.1.2	Schutzgut Fläche	17
2.1.3	Schutzgut Boden	17
2.1.4	Schutzgut Wasser	20
2.1.5	Schutzgut Luft und Klima	20
2.1.6	Schutzgut Landschaft	21
2.1.7	Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung	22
2.1.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	23
2.2	<i>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</i>	23
2.3	<i>Auswirkungen und Prognose bei Durchführung der Planung sowohl in der Bauphase als auch in der Betriebsphase inkl. Abrissarbeiten</i>	24
2.3.1	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	24
2.3.2	Schutzgut Fläche	26
2.3.3	Schutzgut Boden	26
2.3.4	Schutzgut Wasser	27
2.3.5	Schutzgut Luft und Klima	29
2.3.6	Schutzgut Landschaft	29
2.3.7	Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung	30
2.3.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	31
2.3.9	Auswirkungen von Licht, Wärme, Strahlung, Erschütterung, Belästigung	31
2.3.10	Art und Menge der erzeugten Abfälle	32
2.3.11	Kumulierung mit benachbarten Gebieten	32
2.3.12	Eingesetzte Techniken und Stoffe	32
2.3.13	Fazit der Umweltauswirkungen der Planung	32
3	Wechselwirkungen	33
4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	33
4.1	<i>Überwachungsmaßnahmen</i>	33
4.2	<i>Verhinderungs- und Vermeidungsmaßnahmen</i>	33

4.2.1	Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung	33
4.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen und Biologische Vielfalt	34
4.2.3	Schutzgüter Boden und Wasser	36
4.2.4	Kultur- und sonstige Sachgüter	37
4.3	<i>Ausgleichsmaßnahmen</i>	38
4.4	<i>Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Kompensationsmaßnahmen</i>	39
4.4.1	Biotop	39
5	Planungsalternativen/Angabe von Gründen für die getroffene Wahl	43
6	Erheblich nachteilige Auswirkungen (Krisenfall)	43
7	Zusammenstellung der Angaben, fehlende Kenntnisse	44
8	Monitoring	44
9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	45
10	Literatur	46

1 Einleitung

1.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Die Stadt Unna beabsichtigt mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes UN-18 „Bürokomplex Viktoriastraße – südlich Viktoriastraße und östlich Hammer Straße“ auf der Brachfläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dauerhafte Neunutzung zu schaffen. Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege müssen im Regelverfahren bei der Aufstellung von Bauleitplänen berücksichtigt werden (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Zu den Umweltbelangen zählen laut § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB insbesondere

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Das Büro Stelzig aus Soest ist mit der Prüfung der Umweltbelange beauftragt worden. Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes werden voraussichtliche Auswirkungen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermittelt, bewertet und als Teil der

Planbegründung zusammengefasst. Der Umweltbericht ist Bestandteil im Abwägungsprozess der Beschlussfassung.

In entsprechenden Fachgesetzen sind für die zu prüfenden Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze definiert, die im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes berücksichtigt werden müssen. In der Tabelle 1 sind die relevanten Fachgesetze, Verordnungen, Verwaltungsvorschriften und außergesetzlichen Regelungen aufgeführt.

Tabelle 1: Relevante Fachgesetze, Verordnungen, Verwaltungsvorschriften, außergesetzliche Regelungen.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	FFH- und Vogel-schutzrichtlinie	Schutz und Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen von gemeinschaftlicher Bedeutung zur Sicherstellung einer biologischen Vielfalt und insbesondere die Erhaltung wildlebender Vogelarten.
	Bundesnatur-schutzgesetz/ Landesnatur-schutzgesetz NRW	<p>Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung künftiger Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereichen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und so weit erforderlich wiederherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes • die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter • die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, sowie • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit, sowie der der Erholungswert von Natur und Landschaft <p>auf Dauer gesichert sind.</p>
	Baugesetzbuch	<p>Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, • die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete, sowie • die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes von seinen in § 1, Absatz 6 Nr. 7a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung des Bundesnatur-schutzgesetzes) <p>zu berücksichtigen.</p>
Fläche	Raumordnungs-gesetz	Zu den Grundsätzen der Raumordnung gehört unter anderem, dass der Freiraum durch übergreifende Freiraum-, Siedlungs- und weitere Fachplanungen zu schützen ist. Die weitere Zerschneidung der freien Landschaft und von Waldflächen ist dabei so weit wie möglich zu vermeiden und die Flächeninanspruchnahme im Freiraum ist zu begrenzen.
	Baugesetzbuch	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.
	Bundesnatur-schutzgesetz	Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und gebündelt werden.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Boden	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (Bodenschutzklausel). Darüber hinaus soll eine sozialgerechte Bodennutzung gewährt werden.
	Bundesbodenschutzgesetz	Ziele sind <ul style="list-style-type: none"> • der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktion im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen, • Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, • Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), • Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, • Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, • der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, • Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, • die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigung ihrer ökologischen Funktionen.
	Landeswassergesetz	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen).
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Klima	Landesnaturschutzgesetz NRW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und für seine Erholung
Land-schaft	Bundesnaturschutzgesetz/ Landesnaturschutzgesetz NRW	Schutz, Pflege und Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
	Baugesetzbuch	Vermeidung/Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.
Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen.
	Bundesimmissionsschutzgesetz	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen).
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse in der Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Lärminderung bewirkt werden soll.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Kultur- und Sachgüter	Raumordnungsgesetz	Zu den Grundsätzen der Raumordnung gehört unter anderem die Erhaltung und Weiterentwicklung von Kulturlandschaften. Historisch geprägte und gewachsene Kulturlandschaften sind in ihren prägenden Merkmalen und mit ihren Kultur- und Naturdenkmälern zu erhalten.
	Bundesnaturschutzgesetz	Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern sind vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren.

1.2 Lage, Abgrenzung, Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 „Bürokomplex Viktoriastraße – südlich Viktoriastraße und östlich Hammer Straße“ liegt im Zentrum der Stadt Unna in direkter Bahnhofsnähe (vgl. Abbildung 1). Es handelt sich um eine Industriebrache auf dem Viktoriagelände und umfasst in der Flur 15 (Gemarkung Unna) das eigentliche Baugrundstück das Flurstück 236 (tlw.), das östlich angrenzende Flurstück 237 (tlw.) sowie mit dem Flurstück 235 (tlw.) den nördlich angrenzenden Abschnitt der Viktoriastraße. Im Osten setzt sich das Plangebiet in der Industriebrache fort (vgl. Abbildung 2).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Normalverfahren.

Es ist geplant, dass ca. 1,3 ha große Plangebiet als „Gewerbegebiet“ mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 auszuweisen. Der Vorhabenträger plant einen Bürokomplex einschließlich Stellplatzanlagen.

Die Erschließung erfolgt über die bereits vorhandene Zufahrt an der Viktoriastraße sowie über jeweils eine Ein- und Ausfahrt an der Hammer Straße

Nach dem Integrierten Handlungskonzept Innenstadt Unna 2022 (BÜRO FRAUNS 2016) wären für das gesamte Viktoriagelände aufgrund der zentralen Lage verschiedene Nutzungsmöglichkeiten gegeben, darunter Verwaltungs-, Bildungs- oder Gemeinbedarfseinrichtungen, Gewerbe oder Wohnbebauung. Mit der Zielrichtung „Büronutzung“ fügt sich das Vorhaben in die Ziele der Stadtentwicklung der Stadt Unna ein. Das Plangebiet wird sinnvoll an den umgebenden Innenstadtbereich angegliedert. Durch die Wiedernutzbarmachung der industriellen Brachfläche bzw. Nutzung innerstädtischer Flächenpotentiale wird einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme im Außenbereich entgegengewirkt.



Abbildung 1: Übersichtskarte mit Lage des Plangebietes (rote Umrandung) (Kartengrundlage: GEOBASIS NRW 2020).



Abbildung 2: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes UN-18 „Bürokomplex Viktoriastraße – südlich Viktoriastraße und östlich Hammer Straße“ der Stadt Unna (Kartengrundlage: GEOBASIS NRW 2020).



Abbildung 3: Auszug aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan UN-18 „Bürokomplex Viktoriastraße – südlich Viktoriastraße und östlich Hammer Straße“ – Städtebauliches Konzept (DRAHTLER ARCHITEKTEN 2019).

1.3 Bestandserfassung

Die nach Norden hin abfallende, terrassierte Fläche, wurde früher bereits industriell und gewerblich genutzt und liegt seit längerer Zeit brach. Es befinden sich dort keine Gebäude mehr, jedoch ist der Boden aufgrund der Vornutzung fast vollständig versiegelt (vgl. Abbildung 4). Er ist lückig von Moosen und Gräsern bewachsen, während sich auf den noch offenen Bodenstellen vereinzelt Steinhaufen aus Bauschutt befinden (vgl. Abbildung 5). Die Strauchschicht ist geprägt von Jungweidenaufwuchs (*Salix spec.*) und Brombeersträuchern. Die abfallenden Randbereiche sowie die mittige Böschung und die Böschung entlang der Nordgrenze des Plangebiets, werden von Brombeeren dominiert (vgl. Abbildung 6). Im westlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine größere versiegelte und vegetationsfreie Fläche (vgl. Abbildung 4). Zudem ist das Bild der Fläche durch Müllablagerungen geprägt.



Abbildung 4: Blick von Süden auf große versiegelte Bereiche des Plangebietes.



Abbildung 5: Blick von Süden über das Plangebiet in Richtung Viktoriastraße.



Abbildung 6: Blick entlang der westlichen Plangebiet- und Wirkraumgrenze in Richtung Norden.

1.4 Darstellung der Fachgesetze und Fachpläne soweit sie für den Bauleitplan von Bedeutung sind

Auch in den entsprechenden Fachplänen sind Ziele des Umweltschutzes und allgemeine Grundsätze für die Schutzgüter formuliert, die im Rahmen der Prüfung berücksichtigt werden.

Regionalplan

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil (Blatt 5) weist den Bereich des Plangebietes als „Allgemeinen Siedlungsbe-
reich“ (ASB) aus (vgl. Abbildung 7). Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs-
planes soll das Plangebiet als Gewerbegebiet festgesetzt werden.

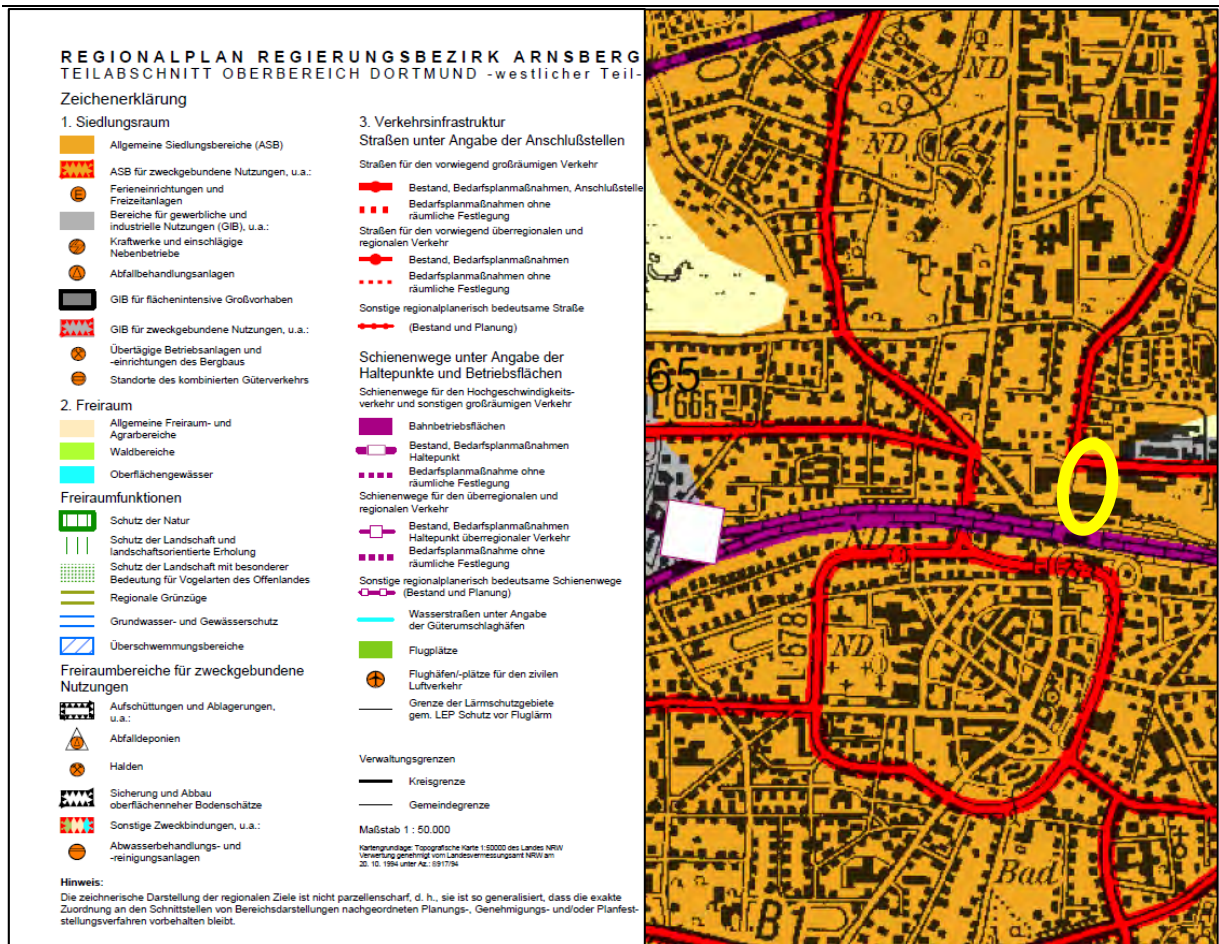


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil, Blatt 5 mit Lage des Plangebietes (gelbe Umrandung) (BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG 2007).

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet war im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Unna als „Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel“ dargestellt. Diese Darstellung entsprach nicht mehr den Zielen der Stadtentwicklung der Stadt Unna. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, war der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern. Statt einer „Sonderbaufläche für Einzelhandel“ wurde nunmehr eine „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Die Flächennutzungsplanänderung ist bereits erfolgt; der Feststellungsbeschluss wurde vom Rat der Stadt Unna gefasst (Vorlage Nr. 1299/18).

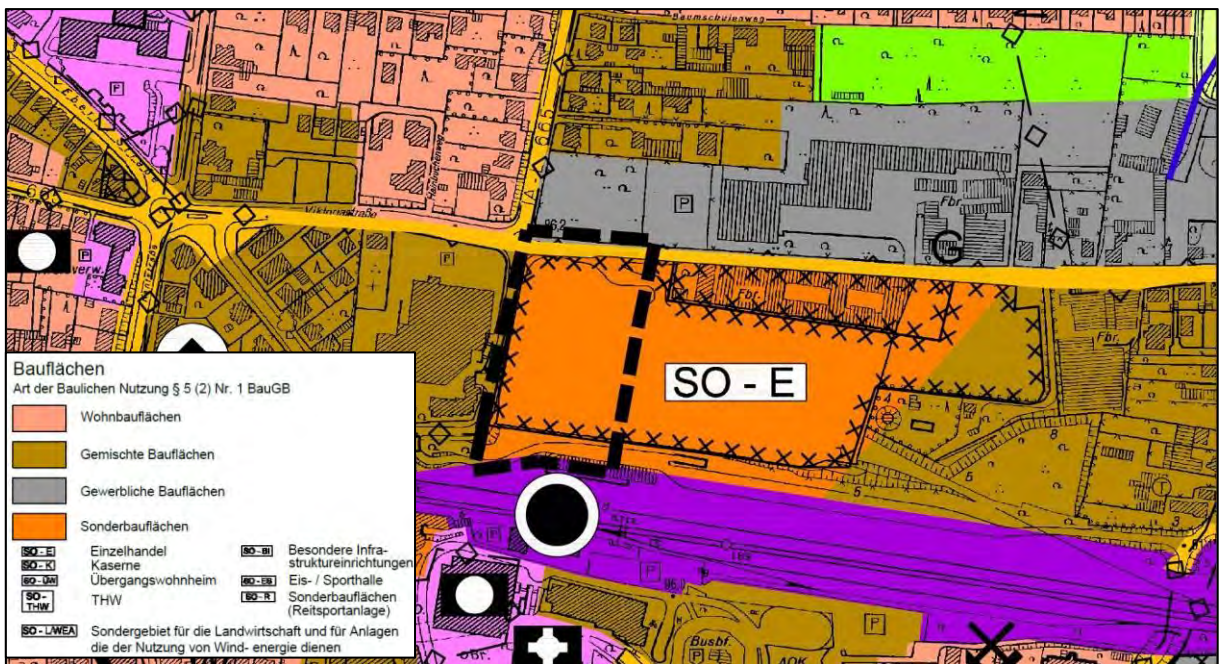


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem ehemals wirksamen FNP mit Geltungsbereich der 10. Änderung des FNP

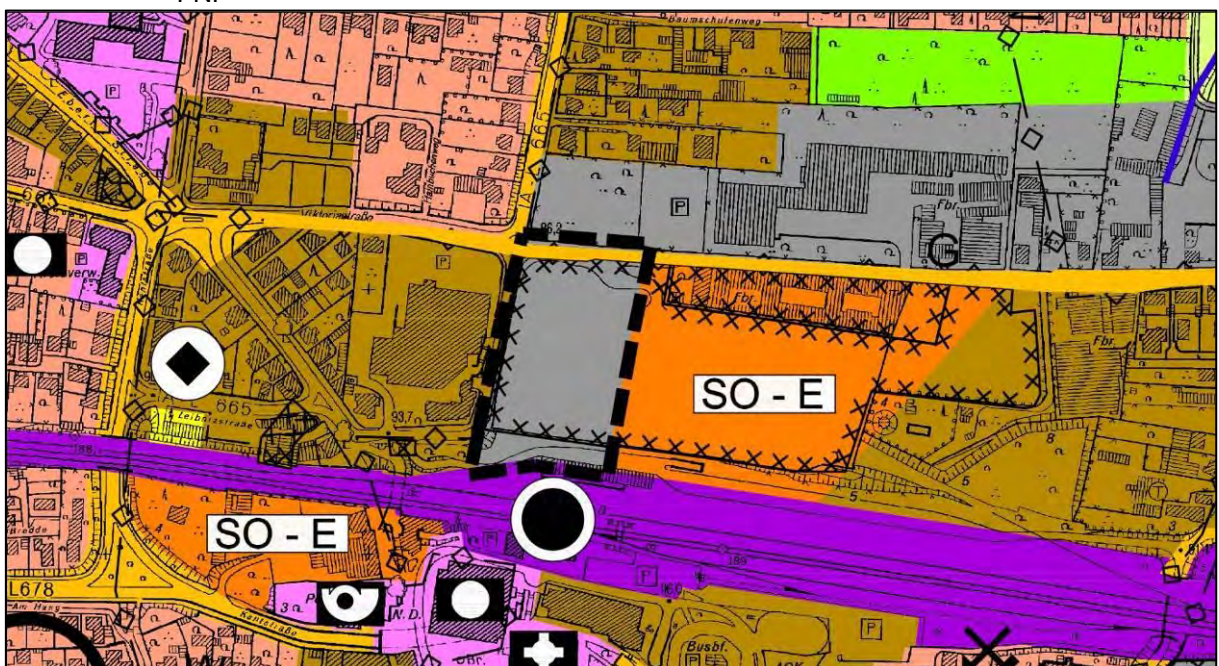


Abbildung 9 Ausschnitt aus dem nun wirksamen FNP mit Geltungsbereich der 10. Änderung des FNP

Rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans UN-130 „östlich Hammer Str. / südlich Viktoriastr.“, welcher gemäß § 9 Abs. 2a BauGB festsetzt, dass in seinem räumlichen Geltungsbereich Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und / oder zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig sind.

Westlich des Plangebiets grenzt der Bebauungsplan UN-59 „Friedrich-Ebert-Straße“ an (Rechtskraft seit 1991), der für die Fläche westlich der Hammer Straße ein Kerngebiet (MK) festsetzt. Im Nordwesten grenzt der Bebauungsplan UN-73C „Innenstadt Nord – Verlängerung Viktoriastraße an; er setzt für die Flächen nordwestlich des Kreisverkehrs ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Nördlich des Plangebiets grenzt der Bebauungsplan UN-9 „Rosenweg“ an (rechtskräftig seit 1968), der für die Fläche nördlich der Viktoriastraße ein Gewerbegebiet (GE) festsetzt. Südlich grenzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan VB-UN-15 an; dieser setzt ein Sondergebiet (SO) „Gastronomie“ fest.

Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum des Stadtgebietes von Unna und damit nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 8 Raum Unna (vgl. Abbildung 10, KREIS UNNA 2008).

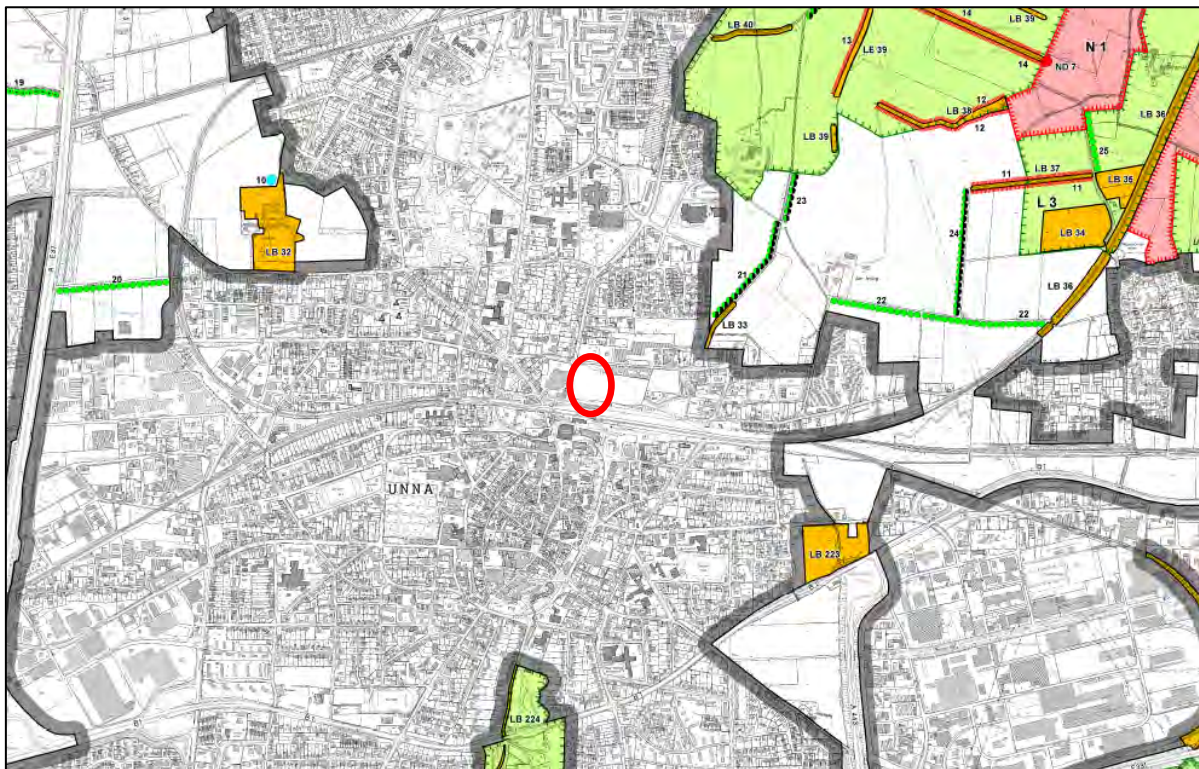


Abbildung 10: Auszug aus der Festsetzungskarte des Landschaftsplanes Nr. 8 Raum Unna mit Lage des Plangebietes (rote Umrandung) (KREIS UNNA 2008).

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme der einzelnen Schutzgüter (Basisszenario)

2.1.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bei dem Schutzgut Tiere und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und -bedingungen im Vordergrund. Lebensräume mit besonderen Funktionen für Tiere und Pflanzen und ihre Ausbreitungsmöglichkeiten sind dabei besonders zu berücksichtigen. Daraus lassen sich ableiten:

- Biotopfunktion,
- Biotopvernetzungsfunktion.

Die Biotopfunktion einer Fläche hängt von verschiedenen Kriterien ab, wie z.B. Lage, Größe, Struktur, Beschaffenheit, den Standortfaktoren und der Vorbelastung ab.

Biotopfunktion

Tiere

Zur Prüfung, ob artenschutzrechtliche Belange dem Vorhaben entgegenstehen, wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung für die planungsrelevanten Tierarten durchgeführt (BÜRO STELZIG 2020). In diesem Zusammenhang wurden Daten des vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV NRW) bereitgestellten Internetangebotes „@-LINFOS-Landschaftsinformationssammlung“ ausgewertet, in welchem Fundpunkte planungsrelevanter Arten eingetragen sind (vgl. LANUV NRW 2018a). Außerdem wurde die im Internet bereitgestellte und fachlich begründete Auswahl planungsrelevanter Arten auf Messtischblattebene abgefragt (LANUV NRW 2018b). Am 06.03.2018 fand außerdem eine Ortsbegehung, mit Untersuchung des Plangebietes sowie der umliegenden Strukturen statt.

Nach Auswertung des vom LANUV NRW (2018a) bereitgestellten Internetangebotes „@-LINFOS-Landschaftsinformationssammlung“ ergaben sich keine Hinweise auf (Brut-) Vorkommen planungsrelevanter Arten.

Von den insgesamt 28 Vogel-, acht Säugetier- und zwei Amphibienarten wurden aufgrund der Habitatausstattung acht Vogel- und sechs Fledermausarten als ungewiss potentiell vorkommend eingestuft. Im Zuge einer Ortsbegehung konnte ein Vorhandensein von Lebensstätten fast aller Arten ausgeschlossen werden. Zum Zeitpunkt der Begehung konnten keine planungsrelevanten Arten oder Hinweise auf diese im Plangebiet festgestellt werden. Lebensstätten der in und an Gebäude brütenden Vogelarten Mehl- und Rauchschwalbe und Turmfalke können aufgrund fehlender Nester, der Art des Gebäudes und der Einflugmöglichkeiten aus-

geschlossen werden. Ein Vorkommen von Fledermäusen in Gebäuden im Wirkraum ist möglich, diese würden jedoch aufgrund eines ausreichenden Abstands zum Bauvorhaben und der bestehenden Vorbelastungen nicht durch dieses beeinträchtigt. Die Vegetationsstrukturen im Plangebiet und Wirkraum sind für Nachtigall, Wiesen- und Baumpieper nicht geeignet. Es konnten auch keine Nester als Hinweis auf eine Besiedlung durch diese planungsrelevanten Arten gefunden werden.

Nicht ausgeschlossen werden konnten Lebensstätten von Kuckuck sowie von Vogelarten der allgemeinen Brutvogelfauna.

Eine ausführliche Beschreibung ist der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung zu entnehmen (BÜRO STELZIG 2020).

Die Brache ist aufgrund der vorhandenen Gehölze und Hochstauden zudem als Lebensraum für Insekten und wärmeliebende Arten von Bedeutung.

Pflanzen

Aufgrund der jahrelang fehlenden Nutzung hat sich im Plangebiet Pioniervegetation aus Büschen, hauptsächlich Birken, Hartriegel und Flieder und verschiedenen Hochstauden entwickelt. Entlang der südlichen bzw. südwestlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine Böschung mit Brombeeraufwuchs und einzelnen Bäumen. Ältere Gehölze oder wertvollere Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet hat aufgrund des hohen Versiegelungsgrades vegetationskundlich jedoch insgesamt eine geringere Bedeutung.

Im Bereich des Plangebietes sind keine schutzwürdigen Biotope oder gesetzlich geschützten Biotope nach § 42 Landesnaturschutzgesetz NRW ausgewiesen (vgl. LANUV NRW 2020). Nördlich auf der gegenüberliegenden Seite der Viktoriastraße ist eine Fläche mit Obstbäumen und Glatthaferwiese als schutzwürdiges Biotop „Obstbaumbestand und Wiese östlich Hammer Straße, nördlich Viktoriastraße“ (BK-4412-543) dargestellt. Zwei Teilbereiche des Viktoriageländes im Südosten sind ebenfalls als schutzwürdige Biotope ausgewiesen: Zum einen das „Bahngelände am Bahnhof Unna“ (BK-4412-611) zur Belebung der Landschaft und Erhaltung von Biotopen bestimmter Arten und zum anderen die „Brachfläche am Bahnhof von Unna“ (BK-4412-612) ebenfalls zur Erhaltung von Biotopen bestimmter Arten und mit Vorschlag für die Sicherung über die Bauleitplanung. Die beiden BK sind ca. 80-100 m vom Plangebiet entfernt. Sie sind ähnlich strukturiert wie das Plangebiet, jedoch laut LANUV NRW (2020) auf Schotterflächen und vermutlich etwas artenreicher. Ein weiteres schutzwürdiges Biotop befindet sich westlich in ca. 100 m Entfernung mit der „Kastanienallee an der Friedrich-Ebert-Straße“ (BK-4412-531). Zwischen diesem und Plangebiet liegen Dienstleistungseinrichtungen und Wohnbebauung (vgl. Abbildung 12, LANUV NRW 2020).

Das nächstgelegene, nach § 42 Landesnaturschutzgesetz NRW geschützte Biotop befindet sich ca. 2 km nordöstlich des Plangebietes.

Naturdenkmale sind im Plangebiet und direktem Umfeld nicht vorhanden.



Abbildung 11: Blick über das Plangebiet mit Pioniervegetation.



Abbildung 12: Schutzwürdige Biotope (grüne Schraffur) im Umfeld des Plangebietes (rote Umrandung) (LANUV NRW 2020, Kartengrundlage: Geobasis NRW 2020).

Biologische Vielfalt

Unter dem Begriff „biologische Vielfalt“ werden laut BNatSchG die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen gefasst.

Die biologische Vielfalt im Plangebiet ist als mittel einzustufen. Einerseits weisen die versiegelten Bereiche beispielsweise kein Potential als Lebensraum für Bodenorganismen auf. Zudem wirkt sich die innerstädtische Lage z.T. negativ auf das Vorkommen von einigen Vogelarten aus, die ansonsten typischerweise auf Brachen vorkommen können, wie z.B. Neuntöter oder Schwarzkehlchen. Für Insekten und wärmeliebende Arten kann die Brache (vgl. LANUV NRW 2020) jedoch als Lebensraum von Bedeutung sein.

Biotopvernetzungsfunktion

Die Biotopverbundplanung ist ein Fachkonzept des Naturschutzes. Sie soll funktionsfähige ökologische Wechselbeziehungen ermöglichen und Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen zusammen mit ihren Lebensstätten, Biotopen und Lebensgemeinschaften sichern. Damit trägt der Biotopverbund u.a. zur Verknüpfung der Natura-2000-Gebiete bei. In der Biotopverbundplanung werden Kernflächen mit herausragender Bedeutung für das Biotopverbundsystem und Verbindungsflächen mit besonderer Bedeutung gesichert. Die Kernflächen

werden aus aktuell unter Schutz stehenden Flächen und schutzwürdigen Biotopen nach dem Biotopkataster gebildet. Verbindungsflächen dienen der Ausbreitung bzw. dem Austausch von Individuen benachbarter Populationen (LANUV NRW 2020c).

Biotopverbundflächen sind im Plangebiet oder der direkten Umgebung nicht ausgewiesen (vgl. Abbildung 13). Die nächstgelegene Verbundfläche „Rieselfelder und Alte Heide“ (VB-A-4412-005) befindet sich nordöstlich in ca. 450 m Entfernung zur Plangebietsgrenze außerhalb des Stadtbereiches. Sie beinhaltet einen von Kleingehölzen gegliederten Acker-Grünland-Komplex entlang des ausgebauten Kortelbaches (vgl. LANUV NRW 2020). Das Plangebiet selbst besitzt keine vernetzende Funktion zwischen den Biotopverbundflächen.



Abbildung 13: Biotopverbundfläche (blaue Schraffur) im Umfeld des Plangebietes (rote Umrandung) (LANUV NRW 2020) (Kartengrundlage: GEOBASIS NRW 2020).

2.1.2 Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche beschäftigt sich mit der Thematik des Flächenverbrauchs bzw. der Flächeninanspruchnahme insbesondere durch bauliche Nutzung und Versiegelung. Laut § 1a Absatz 2 des BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und künftige bauliche Entwicklungen nach Möglichkeit im Innenbereich, auf bereits genutzten sowie verdichteten Flächen z.B. in Baulücken, auf Flächen mit Gebäudeleerstand und Brachen vorgenommen werden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Das Plangebiet ist aufgrund der ehemaligen industriellen Nutzung bereits fast vollständig versiegelt. Über der Asphaltdecke hat sich durch die fehlende Nutzung in vielen Bereichen eine Pioniervegetation entwickelt.

2.1.3 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden hat unterschiedlichen Funktionen für den Naturhaushalt. Es dient vor allem als Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, seine Grundwasserschutzfunktion und seine Bedeutung für die Natur- und Kulturgeschichte zu schützen. Zu berücksichtigen sind folgende bewertungsrelevante bodenökologischen Funktionen:

- Biotopbildungsfunktion,
- Grundwasserschutzfunktion,
- die Abflussregelungsfunktion.

Biotopbildungsfunktion

Der GEOLOGISCHE DIENST NRW (2017) gibt für das Plangebiet eine Pseudogley-Parabraunerde an, die Bodenart ist lehmiger Schluff (vgl. Abbildung 14). Es handelt sich um einen fruchtbaren Boden mit hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit.

Aufgrund der bereits auf Jahrzehnte zurückgehenden intensiven industriellen Nutzung und großflächigen Versiegelungen des Plangebietes ist der Boden stark überprägt und vorbelastet, so dass die natürlichen Bodenfunktionen nicht bzw. nur noch eingeschränkt erfüllt werden.



Abbildung 14: Ausschnitt aus der Bodenkarte von NRW 1: 50.0000.
braun mit Schraffur = Pseudogley-Parabraunerde (GEOLOGISCHER DIENST NRW 2017).

Grundwasserschutzfunktion

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Grundwasserkörpers 278_23 (Oberkreide-Schichten des Hellweg / West), der als Kluft-Grundwasserleiter ausgebildet ist. Die im tiefen Untergrund vorherrschenden Ton-, Schluff- und Sandsteine werden flächendeckend von Kalk-, Kalkmergel- und Mergelgesteinen überlagert. In weiteren Bereichen werden diese wiederum von mächtigen quartären Lössablagerungen überdeckt. Die Durchlässigkeit wird als mäßig bis mittel und die Grundwasserergiebigkeit ebenfalls als mäßig eingestuft. Der Grundwasserflurabstand ist je nach Bereich mit 0,5-4 m (Quartär) gering bzw. mit 5-25 m (Oberkreide) hoch (ELWAS NRW 2020).

Im Bereich des Plangebietes sind derzeit weder Wasser- noch Heilquellenschutzgebiete festgesetzt (ELWAS NRW 2020).

Für das Gelände der ehem. Fa. Westebbe & Weispfennig in Unna, Viktoriastraße, südlich durch die Bahn, westlich durch die Hammer Straße begrenzt, wurden in vergangenen Jahren umfangreiche Bodenuntersuchungen durchgeführt, die dem Kreis Unna, Untere Bodenschutzbehörde vorliegen (M & P INGENIEURGESELLSCHAFT MBH 2018). Die Fläche wird derzeit im Altlastenkataster des Kreises Unna als Altlast der Bezeichnung 19/51 geführt. Der Bebauungsplan enthält für das gesamte Plangebiet eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

Zusammenfassend liegen aus Sicht der Altlastenbearbeitung somit sichere Belege für eine Belastung des Untergrundes vor, für die auch eine Gefährdung der Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Bodenluft nicht ausgeschlossen werden kann. Auch hinsichtlich des Wir-

kungspfadendes Boden-Grundwasser kann der Gutachter eine mögliche Verlagerung von Schadstoffen in den tieferen Untergrund und damit eine Gefährdung des Grundwassers derzeit nicht gänzlich ausschließen. In welchen Bereichen zusätzliches Boden- und Bauschuttmaterial aufgebracht / eingebaut wurde lässt sich nach Aussage des Gutachters nicht feststellen.

Abfalltechnisch ist ein Großteil der untersuchten Böden in die LAGA-Boden Zuordnungsklasse > Z 2 zustellen und somit auf dem Gelände nicht wiedereinbaufähig.

Von Seiten des Vorhabenträgers wurde in Abstimmung mit dem Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden bezogen auf die konkrete Planung durch die M & P Ingenieurgesellschaft ein Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG¹ erstellt, welcher die Sanierung der BTEX-Verunreinigungen vorsieht (abweichend von der Gefährdungsabschätzung). Es wird davon ausgegangen, dass der Sanierungsplan vom Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden vor Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans für verbindlich erklärt wird. Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB, die dazu beiträgt, dass erst nach Umsetzung des Sanierungsplanes und schriftlicher Bestätigung durch den Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden, bauliche Maßnahmen auf dem Gelände möglich sind.

Eine ausführliche Beschreibung zur Altlasten-Untersuchung und zum Sanierungsplan sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen (PLANQUADRAT DORTMUND 2020).

Abflussregelungsfunktion

Das Plangebiet ist fast vollständig versiegelt, sodass anfallendes Niederschlagswasser kaum versickern kann. Das Plangebiet ist demnach nicht für die Abflussregelung von Bedeutung. Der Boden wird als ungeeignet für eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser eingestuft (GEOLOGISCHER DIENST 2017).

¹ Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH: BV Neubau Bürogebäude Viktoriastraße / Ecke Hammerstraße in Unna - Sanierungsplan nach §13 BBodSchV, Hagen, August 2019

2.1.4 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Hierzu gehören:

- Grundwasserdargebotsfunktion,
- Grundwasserneubildungsfunktion,
- Grundwasserschutzfunktion,
- Abflussregulation von Oberflächengewässern,
- Lebensraumfunktion von Oberflächengewässern.

Zu den Zielen des Schutzgutes Wassers sind die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Einhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

Grundwasserdargebotsfunktion /Grundwasserneubildungsfunktion

Das Plangebiet ist für das Grundwasserdargebot und die Grundwasserneubildung nicht von großer Bedeutung, da anfallendes Niederschlagswasser aufgrund der großflächigen Versiegelungen nur teilweise versickern kann.

Für eine dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser ist der Boden ungeeignet (siehe Schutzgut Boden, ELWAS NRW 2020).

Grundwasserschutzfunktion

Ausführungen zur Grundwasserschutzfunktion sind dem Schutzgut Boden zu entnehmen.

Abflussregulation und Lebensraumfunktion von Oberflächengewässern

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet (ELWAS NRW 2020). Details zur Abflussregulation sind dem Schutzgut Boden zu entnehmen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Als Schutzziele sind für das Schutzgut Klima/Luft die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktion definiert. Dabei sind zu berücksichtigen:

- die Wärmeregulationsfunktion,
- die Durchlüftungsfunktion,
- die Luftreinigungsfunktion.

Wärmeregulationsfunktion

Im der Klimaanpassungskarte NRW wird für das Plangebiet ein „Klima innerstädtischer Grünflächen“ angegeben. Der Fläche wird eine thermische Ausgleichsfunktion zugesprochen. Es

ist allerdings davon auszugehen, dass sich die Flächen durch die großflächigen Versiegelungen im Untergrund im Tagesverlauf aufheizen, Wärme speichern und abstrahlen. Hierdurch wird die klimatische Ausgleichsfunktion eingeschränkt.

Durchlüftungsfunktion

Das Plangebiet ist im Untergrund großflächig versiegelt und umgeben von Wohnbebauung, Dienstleistungseinrichtungen und Gewerbe, sodass sich das Gebiet nicht als Luftleitbahn für Kalt- und Frischluft eignet.

Luftreinigungsfunktion

Die Luftqualität im Plangebiet unterliegt einer Vorbelastung durch den östlich, westlich und südlich verlaufenden Straßenverkehr. Ebenso gehen Belastungen von der umliegenden Gewerbe- und Siedlungsnutzung (z.B. Heizungsemissionen) sowie vom Bahnverkehr aus.

Im Bereich des Plangebietes befinden sich außer den jungen Pioniergehölzen keine Gehölzbestände, die durch Verdünnung oder Filterung von Luftschadstoffen zur Lufterneuerung bzw. -reinigung beitragen können. Das Plangebiet selbst hat somit keine besondere Bedeutung für die Luftreinigungsfunktion.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Wesentliches Schutzziel des Schutzgutes Landschaft ist das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten gilt, ebenso wie die Erhaltung ausreichend großer unzerschnittener Landschaftsräume. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten. Daraus abgeleitet ist die landschaftsästhetische Funktion zu berücksichtigen. Diese Funktion, d.h. die Bedeutung des Landschaftsbildes, ist abhängig von der Ausstattung eines Gebietes mit unterschiedlichen Landschaftselementen, der Topographie und der Nutzung, aber auch der bestehenden Vorbelastungen durch künstliche Elemente (Lärm, Gerüche und Unruhe).

Das Plangebiet liegt im Landschaftsraum „Haarstrang mit Haar-Nordabdachung“ (LR-IIIa-112) und gehört naturräumlich zu den Hellwegbörden. Bei dem Haarstrang handelt es sich um einen langgestreckten, von Westen nach Osten an Höhe gewinnenden offenen Bergrücken. Der Landschaftsraum ist waldarm und wird fast ausschließlich ackerbaulich genutzt. Die wenigen Kleinwaldflächen werden zumeist vom artenreichen Eichen-Hainbuchenwald bestockt. Die Siedlungen, meist Haufendörfer, ergänzt durch Einzelhöfe, liegen bevorzugt in flachen Hangdellen und in den Randzonen von Talmulden. Zahlreiche alte Bauernhöfe und Siedlungselemente sind aus dem Soester Grünsandstein errichtet worden. Im Kontrast zu den alten bäuerlichen Gebäuden stehen entlang der Kammlinie zahlreiche einzelne WEA und ausgedehnte Windparks (LANUV NRW 2020).

Das Plangebiet ist größtenteils versiegelt, liegt im Innenstadtbereich und entspricht somit nicht dem typischen Landschaftserscheinungsbild des Landschaftsraumes.

Die vorherrschende Brache stellt in der ansonsten bebauten Umgebung eine Freifläche dar. Die umliegende Bebauung wird dadurch unterbrochen bzw. aufgelockert, sodass dem Plangebiet mit den vorhandenen Vegetationsstrukturen eine gewisse Bedeutung für das Ortsbild zukommen kann.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Alte Heide – Uelzener Heide“ (LSG-4412-0010) befindet sich in ca. 840 m nordöstlicher Richtung und ist durch Wohnbebauung vom Plangebiet getrennt.

2.1.7 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit sowie Wohlbefinden zu verstehen. Neben der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sind als Schutzziele das gesunde Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu betrachten. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- Wohn-, Wohnumfeld und Erholungsfunktion,
- Gesundheit und Wohlbefinden.

Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktion

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich im Innenstadtbereich von Unna. Die ehemaligen Industrieflächen haben keine Bedeutung für die Wohnfunktion. Das Umfeld des Plangebietes wird überwiegend durch Dienstleistungseinrichtungen, Gewerbebetriebe und nördlich bzw. nordwestlich auch durch Wohnnutzung geprägt. Sichtachsen zum Plangebiet bestehen hauptsächlich ausgehend von den bestehenden Dienstleistungseinrichtungen. Der Blick ausgehend von Wohnhäusern ist bereits durch die bestehenden Straßen gestört.

Das Plangebiet selbst hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Gesundheit und Wohlbefinden

Das Gebiet liegt direkt an der Viktoria- und Hammer Straße sowie an der Bahnlinie bzw. dem Bahnhof. Beide Straßen und die Bahnstrecke werden intensiv befahren, sodass im Plangebiet Lärm- und Schadstoffimmissionen bestehen. Weitere Beeinträchtigungen in Form von Lärm-, Licht- und Schadstoffimmissionen können von den umliegenden Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten ausgehen.

2.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Bau- oder Bodendenkmäler im Plangebiet vorhanden. Auch befinden sich keine Kulturdenkmäler im Gebiet, die von der Planung betroffen sind.

Aus unmittelbarer Nähe sowie im Planungsgebiet sind keine paläontologischen Bodendenkmäler bekannt. Allerdings liegen in direkter und näherer Nachbarschaft oder in vergleichbaren Schichten des Untergrundes an anderer Stelle Hinweise auf eine besondere Fossilführung oder paläontologische Bodendenkmäler vor. Ca. 300 m NW von der Planungsfläche sind in der Vergangenheit bereits Funde von Ammoniten getätigt wurden. Bei Erdarbeiten (Abgrabungen/Schurfen/Ausschachtungen) oder anderen Eingriffen in den Boden muss daher damit gerechnet werden, dass auch im Planungsgebiet bislang unbekannte paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus der Oberkreide (Coniac) angetroffen werden können. Über den genauen Umfang und die exakte Lage möglicher Fossilagerstätten und ihrer Schutzwürdigkeit ist zurzeit keine Aussage zu machen (Stellungnahme der Paläontologische Bodendenkmalpflege des LWL 2018).

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung spricht man von der „Status Quo-Prognose“. Um die Umwelterheblichkeit des Vorhabens besser einschätzen zu können und die Abwägung zu erleichtern, sollen vermutliche Entwicklungstendenzen ohne Vorhabenumsetzung (Nullvariante) mit der prognostizierbaren Entwicklung bei Vorhabenumsetzung verglichen werden. Der Vergleich erfolgt unter Berücksichtigung zeitlich absehbarer Dimensionen von 20 - 25 Jahren.

Es ist davon auszugehen, dass es unter Beibehaltung der derzeitigen Nutzung zu keinen wesentlichen Änderungen der Umweltqualität kommen wird. Die Entwicklung der Vegetationsstrukturen würde weiterhin den bestehenden Einflussfaktoren unterliegen. Pioniergehölze und Ruderalfluren würden sich vermutlich langsam weiter ausbreiten.

2.3 Auswirkungen und Prognose bei Durchführung der Planung sowohl in der Bau- phase als auch in der Betriebsphase inkl. Abrissarbeiten

Bei Durchführung der Planung gehen unterschiedliche Wirkungen auf den Umweltzustand aus. Diese werden im Folgenden in Relation zum aktuellen Umweltzustand sowie den herrschenden Vorbelastungen für die jeweiligen Schutzgüter erläutert und bewertet. Dabei werden - soweit sie erheblich sind - auch mögliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase berücksichtigt.

Nach Neufassung des BauGB (Mai 2017) soll laut Anlage 1 Nr. 2b die Prognose bei Durchführung der Planung weiter ausdifferenziert werden. Dies berücksichtigt - sofern von Belang - direkte und etwaige indirekte, sekundäre, kumulative, grenzüberschreitende, kurzfristige (bis zu einem Jahr²), mittelfristige (ein bis fünf Jahren¹) und langfristige (dauerhafte) (über fünf Jahre¹), ständige und vorübergehende sowie positive und negative Auswirkungen. Innerhalb des Umweltberichtes sollen sowohl Umweltschutzziele auf Ebene der Europäischen Union als auch auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene berücksichtigt werden.

2.3.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Tiere

Zum Zeitpunkt der Begehung konnten keine planungsrelevanten Arten oder Hinweise auf diese im Plangebiet festgestellt werden. Die meisten Arten konnten aufgrund fehlender Vegetationsstrukturen, Einflugmöglichkeiten oder Nester ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen von Fledermäusen im nordöstlich des Plangebietes stehenden Gebäude (Wirkraum) ist möglich, diese würden jedoch aufgrund eines ausreichenden Abstands zum Bauvorhaben und der bestehenden Vorbelastungen nicht durch dieses beeinträchtigt.

Nicht ausgeschlossen werden können Lebensstätten von Kuckuck sowie von Vogelarten der allgemeinen Brutvogelfauna. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände der Tötung und Störung (§ 44 (1) Nr. 1 und 2 BNatSchG) ist eine Bauzeitenregelung einzuhalten (siehe Kapitel 4.2.2). Von einem Verlust von Lebensstätten (Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) ist aufgrund geeigneter Strukturen im Umfeld des Vorhabens zum Ausweichen nicht auszugehen.

Als Gesamtergebnis der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (BÜRO STELZIG 2020) kann festgestellt werden, dass artenschutzrechtlich relevante Verbotstatbestände bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (siehe Kapitel 4.2.2) nicht zu erwarten sind. Eine ausführliche Beschreibung ist der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (BÜRO STELZIG 2020) zu entnehmen.

2 In Anlehnung an die Zeitspannen im Finanzwesen

Für nicht planungsrelevante Insekten bzw. wärmeliebende Tierarten geht durch die Planung ein Lebensraum mit Blühpflanzen verloren. Angrenzend zum Plangebiet bleibt die Brachfläche weiterhin bestehen, so auch der Teilbereich, welcher als schutzwürdiges Biotop ausgewiesen ist. Für den Großteil der Gebäude ist eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Gründächer sind als Lebensräume für Insekten von Bedeutung. Die Fläche können den Verlust der vorhandenen Lebensräume weitgehend kompensieren.

Pflanzen

Schützenswerte Vegetationsbestände (gesetzlich geschützte Biotope nach § 42 LNatSchG oder schutzwürdige Biotope) sind nicht direkt betroffen und befinden sich in ausreichender Entfernung zum Plangebiet bzw. sind durch eine viel befahrene Straße vom Plangebiet getrennt, sodass nach derzeitigem Planungsstand keine Beeinträchtigungen durch die Planung ausgelöst werden.

Die Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebietes (Pioniergehölze) müssen entfernt werden. Die einzelnen Bäume oberhalb der Böschung im südwestlichen Plangebiet bleiben nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen. Eine Entnahme von Gehölzen darf aus Artenschutzgründen nur unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen geschehen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Begrünung des Plangebietes getroffen. Hierzu zählen u. a. Baumpflanzungen sowie die Anlage von Strauch- und Schnitthecken (vgl. Kap. 4.2.2).

Auch die für Insekten bedeutsamen Blühpflanzen gehen durch die Planung verloren. Im Bereich der festgesetzten Gründächer werden Blühpflanzen angepflanzt, wodurch der Verlust weitgehend kompensiert werden kann.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt im Plangebiet ist mit den vorhandenen Vegetationsstrukturen, allerdings innerstädtischen und überwiegend versiegelten Industriebrache als gering bis mittel zu bezeichnen. Durch die Umnutzung und voraussichtliche Neuordnung der Fläche geht die Pioniervegetation mit Bedeutung für Insekten und wärmeliebende Arten verloren. Jedoch bleibt östlich angrenzend zum Plangebiet eine größere Brachfläche bestehen, die von verschiedenen Arten weiterhin genutzt werden kann. Es wurden außerdem keine planungsrelevanten Arten nachgewiesen.

Hinsichtlich der Biotopvernetzung besitzt das Plangebiet keine Bedeutung. Das Vorhaben hat keine negativen Auswirkungen auf Biotopverbundflächen.

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt werden insgesamt als mittel angesehen. Bei der Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen und Durchführung von Kompensationsmaßnahmen (siehe Kapitel 4.2.2, 4.4.1) werden diese jedoch als nicht erheblich eingestuft.

2.3.2 Schutzgut Fläche

Das Plangebiet ist bereits fast vollständig versiegelt. Durch die Neuordnung und Folgenutzung der Industriebrache wird keine zusätzliche Fläche in Anspruch genommen.

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Fläche werden aufgrund der Folgenutzung einer bereits versiegelten Fläche als gering und unerheblich eingestuft.

2.3.3 Schutzgut Boden

Der Boden weist eine hohe Funktionserfüllung im Hinblick auf die Regelungs- und Pufferfunktion / fruchtbarer Boden auf (GEOLOGISCHER DIENST NRW 2017). Er ist jedoch bereits fast vollständig überprägt und der zu erwartende Versiegelungsgrad im Plangebiet durch Gebäude, Wege und Stellplätze wird sich durch die Neuordnung der Fläche und die Entwicklung von Grünflächen in einem geringeren Rahmen bewegen wie der jetzige. Durch die Umnutzung der Fläche gehen demnach keine weiteren Bodenfunktionen verloren. Durch die bereits bestehende starke Überprägung des Bodens sind keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen notwendig.

In der Bauphase kann es durch den Maschinen- und Baufahrzeugeinsatz kurzfristig zu Verunreinigungen kommen. Eine maßgebliche stoffliche Belastung des Bodens und indirekt auch des Grundwassers ist jedoch durch eine sachgerechte Bauausführung zu vermeiden.

Durch die Neuordnung und Folgenutzung der Brachfläche wird keine zusätzliche Fläche in Anspruch genommen. Bodenschutzbelangen wird damit Rechnung getragen.

Aufgrund der früheren industriellen Nutzung sind Altlasten im Plangebiet vorhanden. Von Seiten des Vorhabenträgers wurde in Abstimmung mit dem Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden bezogen auf die konkrete Planung durch die M & P INGENIEURGESELLSCHAFT ein Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG³ erstellt, welcher die Sanierung der BTEX-Verunreinigungen vorsieht (abweichend von der Gefährdungsabschätzung). Es wird davon ausgegangen, dass der Sanierungsplan vom Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden vor Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans für verbindlich erklärt wird. Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB, die

³ Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH: BV Neubau Bürogebäude Viktoriastraße / Ecke Hammerstraße in Unna - Sanierungsplan nach §13 BBodSchV, Hagen, August 2019

dazu beiträgt, dass erst nach Umsetzung des Sanierungsplanes und schriftlicher Bestätigung durch den Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden, bauliche Maßnahmen auf dem Gelände möglich sind (vgl. PLANQUADRAT DORTMUND 2020).

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden wird als gering eingestuft. Bei Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen (siehe Kapitel 4.2.3) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

2.3.4 Schutzgut Wasser

Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer.

Da die Fläche bereits fast vollständig versiegelt ist, kommt es zu keinem zusätzlichen Verlust an Versickerungsfläche für anfallendes Niederschlagswasser.

Für das Vorhaben wurde ein Entwässerungskonzept erstellt (WEBER INGENIEURE 2019). Die Entwässerung des Grundstückes erfolgt über den Anschluss an die öffentliche Kanalisation, die als Mischsystem in der Hammer Straße verlegt ist. Es sind zwei Grundstücksanschlussleitungen vorgesehen. Eine Drosselung der Einleitungsmenge ist nicht erforderlich. Ein Anschluss (A) ist in der nordwestlichen Grundstücksecke vorgesehen. Hier befindet sich auch der derzeitige Geländetiefpunkt, da das Gelände von Süden nach Norden um ca. 4,5 m abfällt. Der zweite Anschluss (B) ist etwa in der Grundstücksmitte auf der westlichen Grundstücksseite vorgesehen.

Die nördliche Gebietszufahrt von der Viktoriastraße erfolgt als öffentliche Verkehrsfläche. Auf Höhe der Zufahrt zum geplanten Parkplatz besteht in östliche Richtung die Möglichkeit der Erweiterung/Verlängerung der Erschließungsstraße, um die östlich angrenzenden Flächen zu einem späteren Zeitpunkt zu erschließen. Die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsfläche, ebenfalls mit Option auf Verlängerung in westliche Richtung, soll am Schacht 912545 in der Viktoriastraße angebunden werden (Anschluss C).

Das Dach des Bürokomplexes wird mit einer extensiven Dachbegrünung versehen. Die Entwässerung der Dachflächen erfolgt über Falleleitungen am Gebäude. Diese werden an die geplanten Sammelleitungen angeschlossen. Die Park- und Fahrflächen entwässern über ein Längs- und Quergefälle in Pflasterrinnen. An den Tiefpunkten werden Straßeneinläufe mit Anschlüssen an die geplanten Sammelleitungen angeordnet. Die Sinkkästen der Fahrbahn und des Gehwegs am Anschluss zur Hammer Straße müssen an die Entwässerungsleitungen der Dachentwässerung angeschlossen werden, da diese unterhalb der Rückstauenebene der Überflutungsfläche des Parkplatzbereichs liegen.

Es wurde ein Überflutungsnachweis für ein 30-jähriges Regenereignis erbracht. Für die beiden geplanten Kanalanschlüsse (A+B) des Bürokomplexes in der Hammer Straße und den entsprechenden angeschlossenen Flächen, wurde jeweils ein gesonderter Überflutungsnachweis erstellt.

Eine ausführliche Beschreibung der geplanten Entwässerung ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen (PLANQUADRAT DORTMUND 2020).

Aufgrund der vormals industriellen Nutzung sind Altlasten im Untergrund vorhanden. Eine mögliche Verlagerung von Schadstoffen in den tieferen Untergrund und damit eine Gefährdung des Grundwassers über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser derzeit nicht gänzlich ausgeschlossen werden. In welchen Bereichen zusätzliches Boden- und Bauschuttmaterial aufgebracht / eingebaut wurde lässt sich nach Aussage des Gutachters nicht feststellen (M & P INGENIEURGESELLSCHAFT 2018).

Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB, die dazu beiträgt, dass erst nach Umsetzung des Sanierungsplanes und schriftlicher Bestätigung durch den Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden, bauliche Maßnahmen auf dem Gelände möglich sind.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wurde folgender Hinweis 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.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser werden unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (siehe Kapitel 4.2.3) und unter Voraussetzung einer fachgerechten Entwässerung als gering und nicht erheblich eingestuft.

2.3.5 Schutzgut Luft und Klima

Während der Bauzeit ist mit einer kurzfristigen Anreicherung der Luft mit Staub und Abgasen zu rechnen. Diese Beeinträchtigung ist jedoch nur vorübergehend.

Durch das Vorhaben kommt es zu einer zusätzlichen Verkehrsbelastung und somit mit zusätzlichen Immissionen verbunden.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch Straßenverkehr, Gewerbebetriebe und bereits vorhandener Versiegelung der Fläche ist nicht mit einer grundsätzlichen Veränderung der klimatischen Situation zu rechnen. Innenentwicklungsmaßnahmen wie im vorliegenden Fall tragen hingegen zur Reduzierung weiterer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und damit zur Reduzierung der Ausbreitung eines Siedlungsklimas bei. Teilbereiche des Plangebietes werden entsiegelt und es entstehen Grünflächen, was sich positiv auf die klimatische Situation auswirkt.

Mit Ausnahme der Vorrichtungen für technische Gebäudeausstattung ist für die Dächer im Plangebiet eine extensiv Dachbegrünung festgesetzt. Die Teilverdunstung auf dachbegrünter Flächen bewirkt Kühlungseffekte der Umgebungsluft im Sommer, was sich im bebauten Umfeld positiv auf das Mikroklima auswirken kann. Ebenso reduzieren Gründächer die Wärmeabstrahlung im Sommer, was die Aufheizung in bebauten und versiegelten Bereichen wirksam minimiert. In heißen, wie auch in kühlen Jahreszeiten leisten Gründächer einen zusätzlichen Dämmeffekt, was sich kostenreduzierend auf die Energieaufwendungen auswirkt. Mit Gründächern kann in Teilen dem Aspekt der Klimaanpassung Rechnung getragen werden.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft werden als gering und nicht erheblich eingestuft.

2.3.6 Schutzgut Landschaft

Zum geplanten Gewerbegebiet ergeben sich geringfügig Sichtbeziehungen (siehe Kapitel 2.3.7 Schutzgut Mensch).

Das Plangebiet ist größtenteils versiegelt, liegt im Innenstadtbereich und entspricht bereits im Istzustand nicht dem typischen Landschaftsbild des Landschaftsraumes. Die örtlichen Verhältnisse werden künftig besser strukturiert und baulich neu geordnet.

Im Zuge einer Bebauung werden keine landschaftlich hochwertigen Landschaftsteile in Anspruch genommen. Die Pioniergehölze, die sich im Plangebiet entwickelt haben, werden entfernt. Es sind Maßnahmen zur Begrünung des Plangebietes vorgesehen. Hierzu zählen u.a. Baumpflanzung sowie die Anlage von Schnitthecken und Strauchbeeten (vgl. Kap. 4.2.2).

Das nordöstlich liegende Landschaftsschutzgebiet wird weder räumlich noch in seinem Schutzzweck beeinträchtigt.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft werden als gering und als nicht erheblich eingestuft.

2.3.7 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Geräuschemissionen

Zur Untersuchung der Immissionen, welche auf das Plangebiet einwirken sowie der zu erwartenden Emissionen, welche von der künftigen Nutzung des Grundstückes ausgehen, wurde eine schalltechnische Untersuchung (BRILON BONDZIO WEISER INGENIEURSGESELLSCHAFT FÜR VERKEHRSWESSEN MBH 2018) durchgeführt. Dabei waren vorwiegend die Verkehrsgeräuschemissionen zu berücksichtigen.

Das vorhandene Verkehrsaufkommen im angrenzenden Straßennetz wurde aus der Verkehrsuntersuchung zum Vorhaben (BRILON BONDZIO WEISER 2018) übernommen. Das Verkehrsaufkommen auf der Gleistrasse der DB südlich des Planbereichs wurde von der DB zur Verfügung gestellt.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan zusammengefasst (PLANQUADRAT DORTMUND 2020).

Der Bebauungsplan enthält gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB folgende Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen:

Baulicher Schallschutz

Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Räumen in Gebäuden, die nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen dienen, ist das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109 in der jeweils gültigen Fassung zu bestimmen.

Die Mindestanforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile sind im Bebauungsplan zeichnerisch nach DIN 4109-1:2018-1 festgesetzt.

Beim gutachterlichen Nachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung im Bauantragsverfahren kann ausnahmsweise vom festgesetzten Bau-Schalldämm-Maß abgewichen werden.

Während der Bauzeit kommt es durch den Einsatz von Baufahrzeugen und durch den Schwerlastverkehr vorübergehend zu Beeinträchtigungen in Form von Lärm und Staub. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch nur kurzfristig und erstrecken sich aufgrund der Größe des Plangebietes auf einen überschaubaren Raum.

Sichtbeziehungen

Es ergeben sich Sichtbeziehungen von den im Norden bzw. Nordwesten gelegenen Wohnhäusern zum Plangebiet. Die Sichtachsen sind jedoch bereits durch die vorhandenen Straßen gestört. Zudem wird das bisher mehr „verwilderte“ Industriegelände neu geordnet, was die Sichtbeziehung verbessern kann.

Erholungsnutzung

Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung für die Erholung. Die Naherholungsfunktion umliegender Bereiche wird nicht beeinträchtigt.

Gefährdungen

Im Plangebiet sind Altlasten vorhanden (vgl. Kap. 2.1.3).

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch werden unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Kapitel 4) als gering angesehen.

2.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Nach bisherigem Kenntnisstand werden bodendenkmalpflegerische Belange im Geltungsbereich der Planung nicht berührt.

Bei Erdarbeiten jeglicher Art können bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden können. Ein entsprechender Hinweis hierzu ist im Bebauungsplan aufgenommen. Zudem ist ein Hinweis im Hinblick auf die Paläontologische Bodendenkmalpflege aufgenommen.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter werden unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen als gering und nicht erheblich eingestuft.

2.3.9 Auswirkungen von Licht, Wärme, Strahlung, Erschütterung, Belästigung

Es kommt temporär zur Zunahme der Lichtemissionen während der Bauphase sowie dauerhaft durch die Innen- und Außenbeleuchtungen der Gebäude, Straßenbeleuchtung sowie durch den Verkehr der an- und abfahrenden Autos. Es sind jedoch keine erheblichen Konflikte durch die Zunahme der Beleuchtung zu erwarten, da das nahe liegende Wohngebiet durch eine viel befahrene und beleuchtete Straße vom Plangebiet getrennt ist.

Im Rahmen der Büronutzung ergeben sich zudem Emissionen in Form von Wärme, die jedoch voraussichtlich keine schädlichen Ausmaße annehmen oder negativ auf angrenzende Bereiche oder das Gewerbegebiet selber wirken.

Mit der Erhöhung von Strahlung ist im Rahmen der Büronutzung nicht zu rechnen, da keine Funkmasten, Hochspannungsleitungen oder ähnliche Anlagen errichtet werden oder innerhalb des Plangebietes verlaufen.

Erschütterungen können sich temporär während der Bauphase einstellen. Durch eine fachgerechte Bauausführung müssen diese weitgehend vermieden werden, um keine Schäden an vorhandener Bausubstanz hervorzurufen.

Weitere Beeinträchtigungen bzw. Belästigungen für angrenzende Bereiche oder das Plangebiet selbst konnten nach derzeitigem Wissensstands nicht ermittelt werden.

2.3.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle

Die Art und Menge der erzeugten Abfälle entsprechen voraussichtlich den Standardwerten, die innerhalb eines Gewerbegebietes anfallen. Bei Einhaltung der aktuellen technischen Standards sind durch das stringente System der Abfallentsorgung keine umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten. Konsequenzen auf das Plangebiet durch die erzeugten Abfälle sind nicht zu erwarten.

2.3.11 Kumulierung mit benachbarten Gebieten

In der Umgebung des Geltungsbereiches sind keine weiteren Bauvorhaben bekannt. Eine Kumulierung von Auswirkungen mit benachbarten Gebieten ist demnach nicht abzusehen.

2.3.12 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Die eingesetzten Techniken und Stoffe entsprechen dem aktuellen Stand. Es ergeben sich keine Auswirkungen.

2.3.13 Fazit der Umweltauswirkungen der Planung

Mit der Planumsetzung werden geringe Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft, Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung und Kultur- und Sachgüter hervorgerufen. Für das Schutzgut Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt wird eine mittlere Beeinträchtigung prognostiziert. Unter Berücksichtigung bestehender Vorbelastungen (jahrzehntelange industrielle/gewerbliche Nutzung, Versiegelung, Lage an zwei vielbefahrenen Straßen) sowie Vermeidungsmaßnahmen wird jedoch von keiner erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen.

3 Wechselwirkungen

Die Schutzgüter stehen in Wechselwirkungen zueinander und können teilweise nicht vollständig getrennt voneinander betrachtet werden. Die im Falle der Planung auftretenden Beziehungen wurden deshalb bei der Betrachtung der jeweiligen Schutzgüter erwähnt und bewertet. So kann z.B. aus einer zusätzlichen, baubedingten Verdichtung des Bodens (Auswirkung für das Schutzgut Boden) auch eine verminderte Versickerung von Niederschlägen und somit eine Abnahme der Grundwasserneubildung resultieren (Schutzgut Wasser). Darstellungen dieser Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern befinden sich in der vorangegangenen Betrachtung der einzelnen Güter.

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Überwachungsmaßnahmen

Die sachgerechte Ausführung der Bauarbeiten muss während der gesamten Arbeiten gewährleistet werden, um schädliche Umweltauswirkungen zu vermeiden.

Ebenso sind die Arbeiten zur Entsorgung von Abfällen inklusive dem während der Bauarbeiten anfallendem Bodenmaterial fachgerecht auszuführen.

Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB, die dazu beiträgt, dass erst nach Umsetzung des Sanierungsplanes und schriftlicher Bestätigung durch den Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden, bauliche Maßnahmen auf dem Gelände möglich sind.

4.2 Verhinderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

4.2.1 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Der Bebauungsplan enthält gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB folgende Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen:

Baulicher Schallschutz

Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Räumen in Gebäuden, die nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen dienen, ist das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109 in der jeweils gültigen Fassung zu bestimmen.

Die Mindestanforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile sind im Bebauungsplan zeichnerisch nach DIN 4109-1:2018-1 festgesetzt.

Beim gutachterlichen Nachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung im Bauantragsverfahren kann ausnahmsweise vom festgesetzten Bau-Schalldämm-Maß abgewichen werden.

Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt oder Gegenstände aufgefunden, die möglicherweise Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände sein können, so sind unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle als Untere Ordnungsbehörde und/oder der Staatlicher Kampfmittelräumdienst zu informieren.

4.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen und Biologische Vielfalt

Maßnahmen zum Schutz vom Kuckuck und nicht planungsrelevanter Vogelarten

Alle bauvorbereitenden Maßnahmen wie z.B. die Räumung des Baufeldes müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden. Somit kann die Gefährdung (Tötung von Individuen und Störungen während der Fortpflanzungszeit; Verbote nach § 44 (1) Nr. 1-2 BNatSchG) aller vorkommenden Vogelarten vermieden werden.

Siedeln sich Vögel trotz schon begonnener Bauarbeiten in der Nähe der Baustelle an, ist davon auszugehen, dass diese durch die Arbeiten nicht gestört werden. Somit kann die Gefährdung (Störungen während der Fortpflanzungszeit; Verbot nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) aller vorkommenden Vogelarten vermieden werden.

Darüber hinaus sind laut BNatSchG im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen zulässig. Bei zwingender Abweichung vom Verbot muss im Vorfeld eine Kontrolle der betroffenen Gehölzbestände durch einen Experten erfolgen, um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sicher auszuschließen. Darüber hinaus ist die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde notwendig.

Freiwillige Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen

Beleuchtung des Gebietes

Die Beleuchtung des Bürogebäudes und der Stellplatzfläche könnte sich vor allem auf der Ostseite in Richtung des baufälligen Gebäudes störend auf nachtaktive Insekten und Fledermäuse auswirken. Durch die meist hohen Temperaturen an Außenlampen erleiden nachtaktive Fluginsekten, die vom Licht angelockt werden, häufig Verbrennungen oder werden getötet. Die dadurch entstehenden Verluste für die lokalen Populationen der betroffenen Arten sind durchaus erheblich (SCHMID et al. 2012). Die Konzentration der Insekten um diese zusätzlichen Lichtquellen beeinflusst wiederum die Fledermäuse, die weniger Insekten in den umliegenden Jagdhabitaten erbeuten können. Einige Fledermausarten meiden außerdem das Licht

herkömmlicher Straßenbeleuchtung. Von einer Beleuchtung in Fledermaushabitaten ist demnach generell abzusehen. Falls diese jedoch unumgänglich ist, gibt es Alternativen zur herkömmlich warm-weiß strahlenden Laterne. Um die Lichtimmissionen im zukünftigen Plangebiet so gering wie möglich zu halten, soll die Beleuchtung zweckdienlich gehalten werden.

In Bezug auf SCHMID et al. (2012) ergeben sich für die Beleuchtung folgenden Empfehlungen:

- Beleuchtung nur an Orten, wo sie gebraucht wird
Nicht frequentierte Bereiche müssen auch nicht beleuchtet werden.
- Beleuchtung nicht länger als notwendig
Durch Bewegungsmelder und Dimmer kann nicht nur Energie sondern auch Lichtimmission gespart werden.
- Begrenzung des Lichtkegels auf den zu beleuchtenden Bereich
Die Beleuchtung sollte ausschließlich von oben erfolgen und so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird. Horizontales Licht lockt Insekten schon von Weiten an und verstärkt somit die Gefahr der Verbrennung und Irritation. Es empfiehlt sich, zusätzliche Lichtpunkte einzurichten, wenn dadurch Streulicht und Blendung vermieden werden können.
- Auswahl von insektenfreundlichen Lampen und Leuchtmitteln
Es wird empfohlen, abgeschirmte Außenleuchten mit geschlossenem Gehäuse zu verwenden. Das Tötungsrisiko von Insekten, die sich in den Lampen verirren, wird dadurch minimiert.

Um Verbrennungen der Insekten zu vermeiden, sollen die Leuchtmittel nicht heller und wärmer sein als unbedingt nötig. Als insektenfreundlich gelten Leuchtmittel, die möglichst wenig Strahlung im kurzwelligen und UV-Bereich des Farbspektrums abstrahlen. Eine Temperatur von 60 °C sollte nicht überschritten werden. Es können beispielsweise Natrium-Niederdrucklampen in sensiblen Naturräumen oder Natrium-Hochdrucklampen sowie warmweiße LEDs eingesetzt werden.

Anbringen von Fledermauskästen

Sanierungsarbeiten, Gebäudeabbrüche und das Fällen von alten Bäumen haben die Folge, dass immer weniger potentielle Quartiere für Fledermäuse in Dörfern und Städten vorhanden sind. Es wird daher vorgeschlagen, an der Südseite des angrenzend zum Plangebiet bestehenden alten Industriegebäudes auf freiwilliger Basis 10 Fledermausquartiere aufzuhängen. Hierunter sollten sich optimalerweise fünf Ganzjahresquartiere befinden, die frostsicher sind und auch im Winter von Fledermäusen bezogen werden können.

4.2.3 Schutzgüter Boden und Wasser

Grundsätzlich sind bei den Bodenarbeiten die Regelungen der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten und die Vorgaben des BBodSchG und der BBodSchV einzuhalten. Zur Minimierung des Eingriffs in den Boden müssen Beeinträchtigungen so weit wie möglich vermieden werden (LABO 2009, BVB 2013):

- Boden- und Grundwasserverunreinigungen durch Maschinen- und Baufahrzeugeinsatz z.B. durch Treib- und Schmierstoffe sind durch eine fachgerechte Bauausführung (beispielsweise Betankung der Baufahrzeuge an geeigneter Stelle außerhalb des Plangebietes) zu vermeiden.
- Die Bauarbeiten sind möglichst flächenschonend durchzuführen, um Verdichtungen auf angrenzenden, nicht versiegelten Flächen zu vermeiden. Betriebsflächen sollen möglichst klein gehalten werden, jedoch ausreichende Dimensionen erhalten, um den störungsfreien Bauablauf zu sichern ohne ungeschützten Boden zu beanspruchen. Ist die Einrichtung einer Baustraße notwendig, sind hier ebenfalls Maßnahmen zur Vermeidung von Bodenverdichtungen zu treffen. Die geplanten Einrichtungen müssen grundsätzlich die aufgetragenen Lasten für den darunter liegenden Boden gehend schadlos und dauerhaft aufnehmen und dürfen nicht zu einem Schadstoffeintrag und zu einer Vermischung mit anstehendem Boden führen.
- Nach Möglichkeit sollen bodenschonende Geräte wie Kran, Seilbagger (Dragline), Raupendumper etc. statt Radfahrzeugen zum Lastentransport eingesetzt werden. Die Größe ist der Maßnahmengröße anzupassen. Vorgaben zu Baugeräten und Laufwerken sowie den maximalen Bodendrücken sind zu berücksichtigen, sodass nach Bauabschluss noch ein funktionstüchtiges Bodengefüge vorliegt oder ohne großen Aufwand wiederherstellbar ist.
- Beim Befahren der Böden sind darüber hinaus die Witterungsverhältnisse zu berücksichtigen. Beispielsweise sind trockene Böden in der Regel tragfähiger und weniger verdichtungsanfällig. Nach Bauende sind Verdichtungen im Unterboden vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen.
- Während der Bauphase sind sowohl etwaige Dränwässer als auch Grund- und Niederschlagswasser im notwendigen Umfang aus dem Baufeld geregelt abzuleiten.

4.2.4 Kultur- und sonstige Sachgüter

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Nach bisherigem Kenntnisstand werden bodendenkmalpflegerische Belange im Geltungsbereich der Planung nicht berührt.

Bei Erdarbeiten jeglicher Art können bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden können. Deshalb wird aus bodendenkmalpflegerischer Sicht folgender Hinweis gegeben, der in den Bebauungsplan aufgenommen wurde:

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/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

Zudem gibt die Paläontologische Bodendenkmalpflege des LWL folgenden Hinweis:

Aus unmittelbarer Nähe sowie im Planungsgebiet sind keine paläontologischen Bodendenkmäler bekannt. Allerdings liegen in direkter und näherer Nachbarschaft oder in vergleichbaren Schichten des Untergrundes an anderer Stelle Hinweise auf eine besondere Fossilführung oder paläontologische Bodendenkmäler vor. Ca. 300 m nordwestlich der Planungsfläche sind in der Vergangenheit bereits Funde von Ammoniten getätigt wurden. Bei Erdarbeiten (Abgrabungen/Schurfen/Ausschachtungen) oder anderen Eingriffen in den Boden muss daher damit gerechnet werden, dass auch im Planungsgebiet bislang unbekannte paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus der Oberkreide (Coniac) angetroffen werden können. Über den genauen Umfang und die exakte Lage möglicher Fossilagerstätten und ihrer Schutzwürdigkeit ist zurzeit keine Aussage zu machen. Funde von Fossilien sind dem LWL-Museum für Naturkunde, Münster (Ansprechpartner Herr Dr. Pott, 0251 591 05; naturkundemuseum@lwl.org), unverzüglich zu melden (§15 DSchG NRW). Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

4.3 Ausgleichsmaßnahmen

Anpflanzungen von Bäumen

Zur Durchgrünung und ökologischen Aufwertung sind an verschiedenen Bereichen des Plangebietes Gehölzpflanzungen vorgesehen. Gemäß den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind entsprechend 25 Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Auswahl der Arten wurden neben den einheimischen Arten auch Arten aufgenommen, die im Hinblick auf den bevorstehenden Klimawandel und für das Stadtklima besonders geeignet sind.

Es kommen folgende Baumarten in Frage: Feldahorn (*Acer campestre* „Elsrijk“), Vogelkirsche (*Prunus avium* „Plena“), Baumhasel (*Corylus colurna*), Roteiche (*Quercus rubra*), Purpur-Erle (*Alnus spaethii*). Die Bäume werden als Hochstämme gepflanzt. Bei dem Pflanzgut ist darauf zu achten, dass es sich um mindestens zweimal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16/18 cm in 1 m Höhe handelt.

Strauchbeete und Schnitthecken zur Stellplatzbegrünung

Es ist geplant, die Stellplatzanlage entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Vegetationsflächen auszustatten, die mit standortgerechten Sträuchern und Stauden bepflanzt werden. Unterhalb der Vegetationsflächen muss aufgrund der Altlastensituation eine Abdichtungsebene eingebaut werden, so dass keine Bäume, sondern nur flachwurzelnende Sträucher angepflanzt werden können.

Als Gehölze können Arten wie Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*) sowie Ovalblättriger Liguster (*Ligustrum ovalifolium*), verwendet werden.

Als Pflanzqualität sind verpflanzte Sträucher mit fünf Trieben und einer Höhe von 100-150 cm zu verwenden. Je nach Pflanzzeitpunkt ist Pflanzmaterial ohne Ballen oder im Container zu verwenden. Grundsätzlich sind für die Heckenpflanzung nur strauchartig wachsende Gehölze zu verwenden, die auf Grund ihrer Wuchsform und Schnittverträglichkeit für Hecken geeignet sind und speziell dafür angezogen wurden. Bei baumartig wachsenden Heckenpflanzen wie *Carpinus betulus* ist zudem zu beachten, dass die Pflanzen durch Anzucht für eine Heckenpflanzung vorbereitet wurden und einen geraden Mitteltrieb, der von unten an gut bezweigt ist, besitzen. Baumartig wachsende Gehölze sollten mindestens 2-mal verpflanzte sein.

Im Bereich der Stellplatzanlage („Strauchbeete“) können die Sträucher mit der Anpflanzung von Stauden, wie z.B. *Geranium macrorrhizum*, kombiniert werden.

4.4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Kompensationsmaßnahmen

4.4.1 Biotope

Durch die Erschließung und Bebauung des Plangebietes kommt es zu einem Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des §1a BauGB, der entsprechend auszugleichen ist. Anhand der Gegenüberstellung der Biotoptypen des Bestands vor dem Eingriff und denen der Planung lässt sich der Eingriff hinsichtlich der Biotope ermitteln (LANUV NRW 2008).

Die Eingriffsbewertung und -bilanzierung erfolgt auf der Grundlage des standardisierten Verfahrens zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung des Kreises Unna (vgl. KREIS UNNA 2003).

Die Fläche des Plangebietes wurde in der Vergangenheit industriell und gewerblich genutzt und liegt derzeit brach. Der Boden ist fast vollständig versiegelt gewesen. Durch die auf Jahrzehnte zurückgehende fehlende Nutzung hat sich auf der Fläche ein Mosaik aus verschiedenen Stadien von Pioniervegetation entwickelt. So gibt es Bereiche, die noch immer flächig versiegelt sind und nur höchstens spärlich mit Gras bewachsen sind. Diese Bereiche werden in der Bilanzierung als versiegelte Flächen angenommen und mit 0 Punkten bewertet. Für den Rest der Fläche wird der Biotoptyp 5.2 Brache zwischen 5-15 Jahren angenommen. Diese wird normalerweise mit 0,6 Punkten bewertet. Da es sich jedoch um eine Industriebrache mit großflächigen Versiegelungen im Untergrund handelt, werden abhängig von Struktureichtum und Bewuchs der Fläche Abwertungen vorgenommen: Ein Bereich im nördlichen Plangebiet ist überwiegend mit Gräsern bewachsen und wenig strukturreich. Dieser wird mit 0,2 Punkten bewertet. In anderen Bereichen sind bereits verschiedene Gehölze und Hochstauden aufgewachsen. Diese sind deutlich strukturreicher, sodass hier ein Wert von 0,3 Punkten angesetzt wird.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese beinhalten vor allem Baumpflanzungen sowie eine Begrünung der Stellplatzanlage. Im Hinblick auf die Baumpflanzungen wird davon ausgegangen, dass südlich und westlich der Stellplatzanlage kleinkronige Laubbäume gepflanzt werden, die mit 25 m² in die Bilanzierung eingehen. Die Bäume im nördlichen Bereich des Plangebietes gehen als großkronige Laubbäume mit 50 m² in die Bilanzierung ein. Des Weiteren ist eine Dachbegrünung festgesetzt. Die Dachflächen mit Dachbegrünung gehen mit 0,1 Wertpunkten anstatt mit 0,0 Wertpunkten (Versiegelte Fläche) in die Bilanzierung ein.

Für das Gewerbegebiet wird mit der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 gerechnet.

In der Tabelle 2 ist die Bilanzierung des Vorhabens basierend auf den Darstellungen und Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dargestellt.

Die Biotoptypen des Bestandes sind in der Abbildung 15 dargestellt, die Biotoptypen der Planung in der Abbildung 16. Im Hinblick auf den Planungszustand wird zudem auf den Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwiesen. Dort sind die geplanten Maßnahmen zur Begrünung lagegetreu abgebildet.

Tabelle 2: Bilanzierung

Bestand			
Biotoptypen nach Kreis Unna (2003)	Fläche [m²]	Grundwert	Einzelflächenwert
1.1 Versiegelte Flächen	3.397	0,0	0,0
2.2 Straßenböschung	423	0,2	84,6
5.2 Brachen zwischen 5-15 Jahren, Abwertung um 0,3	5.942	0,3	1.782,6
5.2 Brachen zwischen 5-15 Jahren, Abwertung um 0,4	3.198	0,2	639,6
Gesamtwert:	12.960		2.506,8
Planung			
Biotoptypen nach Kreis Unna (2003)	Fläche [m²]	Grundwert	Einzelflächenwert
Straßenverkehrsfläche			
1.1 Versiegelte Flächen	2.770	0,0	0,0
2.1 Straßenrand, Bankette	200	0,1	20,0
8.1 Einzelbaum	50	0,4	20,0
Gewerbegebiet (GRZ 0,8)			
1.1 Versiegelte Flächen	6.879	0,0	0,0
4.3 Grünflächen in Gewerbegebieten	752	0,2	150,4
4.5 Strauchbeete Stellplatzanlage	281	0,3	84,3
4.7 Dachbegrünung	1.045	0,1	104,5
8.1 Einzelbäume	825	0,4	330,0
8.3 Schnitthecke, einreihig, Abwertung um 0,4	123	0,3	36,9
Fläche für Versorgungsanlagen			
1.1 Versiegelte Fläche	35	0,0	0,0
Gesamtwert:	12.960		706,1
Bilanz			-1.800,7



Abbildung 15: Biotoptypen Bestand.



Abbildung 8: Biotoptypen Planung

Nach Bilanzierung ergibt sich bei Umsetzung der Planung eine negative Bilanz von ca. -1.800 Biotopwertpunkten. Das Kompensationsdefizit kann durch das vertragliche Ausgleichsmanagement zwischen der Kreisstadt Unna und dem Kreis Unna ausgeglichen werden.

5 Planungsalternativen/Angabe von Gründen für die getroffene Wahl

Im vorliegenden Fall wird eine gewerbliche Brachfläche wiedergenutzt. Die Realisierung der Planung an anderer Stelle würde ähnliche oder vermutlich sogar erheblichere Umweltauswirkungen nach sich ziehen.

Das Integrierte Handlungskonzept Innenstadt Unna 2022 (BÜRO FRAUNS 2016) stellt als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB Abwägungsgrundlage und Handlungsleitfaden bei der Aufstellung von Bauleitplänen dar. Dieses sieht für die Fläche die Zielrichtung „Büronutzung“ vor.

Die Planung verfolgt ein städtebauliches Konzept mit Entwicklung eines innenstadtnahen Gewerbegebietes mit Büronutzung. Durch Wiedernutzbarmachung der industriellen Brachfläche bzw. Nutzung innerstädtischer Flächenpotentiale wird schonend mit Grund und Boden umgegangen und einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme entgegengewirkt.

Insgesamt ist das Plangebiet bereits zu drei Seiten von Siedlungs- bzw. Verkehrsflächen umgeben. Städtebaulich handelt es sich bei der Planung daher um eine sinnvolle Arrondierung der umliegenden Wohn-, Misch- und Kerngebiete.

6 Erheblich nachteilige Auswirkungen (Krisenfall)

Das Plangebiet befindet sich über den auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeldern „Konsolidierter Alter Hellweg“ und „Neuer Hellweg“, über dem auf Steinkohle und Sole verliehenen Bergwerksfeld „Steinkohlen- und Salzsool-Bergwerk Königsborn“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnis-feld „CBM-RWTH“ (zu wissenschaftlichen Zwecken). Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Konsolidierter Alter Hellweg“ ist die Littelfuse GmbH, vertreten durch die RAG AG, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Eigentümerin der Bergwerksfelder „Neuer Hellweg“ und „Steinkohlen- und Salzsool-Bergwerk Königsborn“ ist die RAG AG, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Inhaberin der Erlaubnis „CBM-RWTH“ ist die RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Markscheidewesen, Wüllnerstraße 2 in 52062 Aachen.

Ausweislich der derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

Darüber hinaus liegen keine Informationen über erheblich nachteilige Auswirkungen durch Krisenfälle vor. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Erdbebengebietes. Es liegen keine Kenntnisse über Hochwassergefährdungen vor. In Reichweite des Plangebietes gibt es keine gefährdenden Betriebe.

7 Zusammenstellung der Angaben, fehlende Kenntnisse

Die Erfassung des derzeitigen Umweltzustandes erfolgte zum einen durch Auswertung vorhandener Fachinformationssysteme, Pläne (z.B. Flächennutzungsplan, Landschaftsplan etc.) und Karten und zum anderen durch Geländebegehungen. Des Weiteren wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (BÜRO STELZIG 2020), eine Verkehrsuntersuchung (BRILON BONDZIO WEISER INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR VERKEHRSWESEN MBH 2018), eine schalltechnische Untersuchung (BRILON BONDZIO WEISER INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR VERKEHRSWESEN MBH 2018) und ein Entwässerungskonzept (WEBER INGENIEURE GMBH 2019) angefertigt. Im Hinblick auf die Altlastenproblematik liegt eine Orientierende Gefährdungsabschätzung vor (MULL UND PARTNER INGENIEURGESELLSCHAFT mbH 2018). Als weitere Informationsgrundlage diente der vorhabenbezogene Bebauungsplan UN-18 „Bürokomplex Viktoriastraße – südlich Viktoriastraße und östlich Hammer Straße“ einschließlich Begründung (PLANQUADRAT DORTMUND 2020) sowie das städtebauliche Konzept zum Vorhaben- und Erschließungsplan (DRAHTLER ARCHITEKTEN 2019).

8 Monitoring

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Städte und Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Es gilt beim Monitoring zu überprüfen, ob sich die erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt in dem Rahmen bewegen, wie sie im Umweltbericht prognostiziert und in die Abwägung eingestellt und berücksichtigt wurden, oder nachweislich darüber hinausgehen. Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen durch die Planung nicht zu erwarten.

Ein Monitoring ist hinsichtlich der Einhaltung der vorgesehenen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlich. Des Weiteren ist die sachgerechte Durchführung der beschriebenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zu prüfen. Dies muss innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren nach Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kontrolliert und dokumentiert werden. Zuständig hierfür ist die Stadt Unna.

Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB, die dazu beiträgt, dass erst nach Umsetzung des Sanierungsplanes und schriftlicher Bestätigung durch den Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden, bauliche Maßnahmen auf dem Gelände möglich sind (vgl. PLANQUADRAT DORTMUND 2020).

9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Unna plant mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes UN-18 „Bürokomplex Viktoriastraße – südlich Viktoriastraße und östlich Hammer Straße“ die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung eines Gewerbegebietes mit Bürogebäuden und ebenerdigen Stellplätzen im Stadtgebiet Unnas zu schaffen.

Bei der ca. 1,3 ha großen Fläche handelt es sich um einen Teilbereich der bestehenden Industriebrache auf dem Viktoriagelände. Durch die fehlende Nutzung hat sich in den letzten Jahren auf Teilflächen eine Pioniervegetation aus Gräsern, Hochstauden und Gehölzen entwickelt.

Innerhalb des Umweltberichtes werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter beschrieben und bewertet. Als Grundlage für die Bewertung der Schutzgüter wurde der aktuelle Umweltzustand der vorhandenen Biotope als Ausgangszustand angenommen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Beeinträchtigungen einiger Schutzgüter hervorgerufen. Der Grad der Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Mensch, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter wird als gering eingestuft. Für das Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt wird eine mittlere Beeinträchtigung prognostiziert. Unter Berücksichtigung bestehender Vorbelastungen (jahrzehntelange industrielle/gewerbliche Nutzung, Versiegelung, Lage an zwei vielbefahrenen Straßen) sowie von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen wird von keiner erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen.

Nach Bilanzierung ergibt sich bei Umsetzung der Planung eine negative Bilanz von -1.800 Biotopwertpunkten. Das Kompensationsdefizit kann durch das vertragliche Ausgleichsmanagement zwischen der Kreisstadt Unna und dem Kreis Unna ausgeglichen werden.

Aufgestellt



Volker Stelzig

Soest, den 16.01.2020



BÜRO STELZIG
Landschaft | Ökologie | Planung |
Burghofstraße 6 | 59494 Soest
T +49 2921 3619-0 | F +49 2921 3619-20
info@buero-stelzig.de | www.buero-stelzig.de

10 Literatur

- BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG (2007): Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – Der rechtskräftige Regionalplan, Blatt 5. Arnsberg.
- BRILON BONDZIO WEISER INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR VERKEHRSWESSEN MBH: Verkehrsuntersuchung Bürogebäude in Unna, Bochum, März 2018.
- BRILON BONDZIO WEISER INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR VERKEHRSWESSEN MBH: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan UN-18 „Bürokomplex Viktoriastraße – südlich Viktoriastraße und östlich Hammer Straße in Unna, Bochum, April 2018.
- BÜRO STELZIG (2020): Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bürokomplex Viktoriastraße – südlich Viktoriastraße und östlich Hammer Straße“ der Stadt Unna. Soest.
- BUNDESVERBAND BODEN (BVB) (2013): BVB-Merkblatt Band 2: Bodenkundliche Baubegleitung BBB. Leitfaden für die Praxis. Berlin.
- ELEKTRONISCHES WASSERWIRTSCHAFTLICHES VERBUNDSYSTEM FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFTSVERWALTUNG NRW (ELWAS NRW) (2020): Online unter: <http://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.jsf#> (zuletzt abgerufen am 14.01.2020).
- GEOLOGISCHER DIENST NRW (2017): Auskunftssystem BK50 - Karte der schutzwürdigen Böden. Krefeld.
- WEBER INGENIEURE GMBH (2019): Vorhabenbezogener Bebauungsplan UN 18 – Erläuterungsbericht zum Entwässerungskonzept, Castrop-Rauxel, Dezember 2019.
- KREIS UNNA (2003): Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung. Fachbereich Natur und Umwelt. 4. Auflage. Unna.
- KREIS UNNA (2008): Landschaftsplan Nr. 8 Raum Unna Kreis Unna. Festsetzungskarte. Unna.
- BUND/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSCHUTZ (LABO) (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB. Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung.
- LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (LANUV NRW) (2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. Recklinghausen.
- LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (LANUV NRW) (2018a): Fachinformationssystem (@LINFOS) "Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen". Online unter: http://www.gis6.nrw.de/osirisweb/ASC_Frame/portal.jsp (zuletzt abgerufen am 09.01.2018).
- LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (LANUV NRW) (2018b): Planungsrelevante Arten für den Messtischblattquadranten 45152 Hirschberg. <http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/45152>, Download am 08.01.2018.
- LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (LANUV NRW) (2020): Biotopverbund in Nordrhein-Westfalen. Online unter: https://www.lanuv.nrw.de/natur/landschaftsplanung/biotopverbund_in_nrw/ (zuletzt abgerufen am 14.01.2020).
- MULL UND PARTNER INGENIEURGESELLSCHAFT MBH: BV NEUBAU BÜROGEBÄUDE VIKTORIASTRASSE / ECKE HAMMER STRASSE IN UNNA - Orientierende Gefährdungsabschätzung -, Hagen, Juni 2018.

PLANQUADRAT DORTMUND (2020): Entwurf Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan UN-18 „Bürokomplex Viktoriastraße – südlich Viktoriastraße und östlich Hammer Straße“. 10. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich südlich Viktoriastraße und östlich Hammer Straße. Dortmund. Stand Januar 2020.

SCHMID, H., DOPPLER, W., HEYNEN, D. & M. RÖSSLER (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. Schweizerische Vogelwarte Sempach.

STADT UNNA (2004): Flächennutzungsplan Unna. Unna.