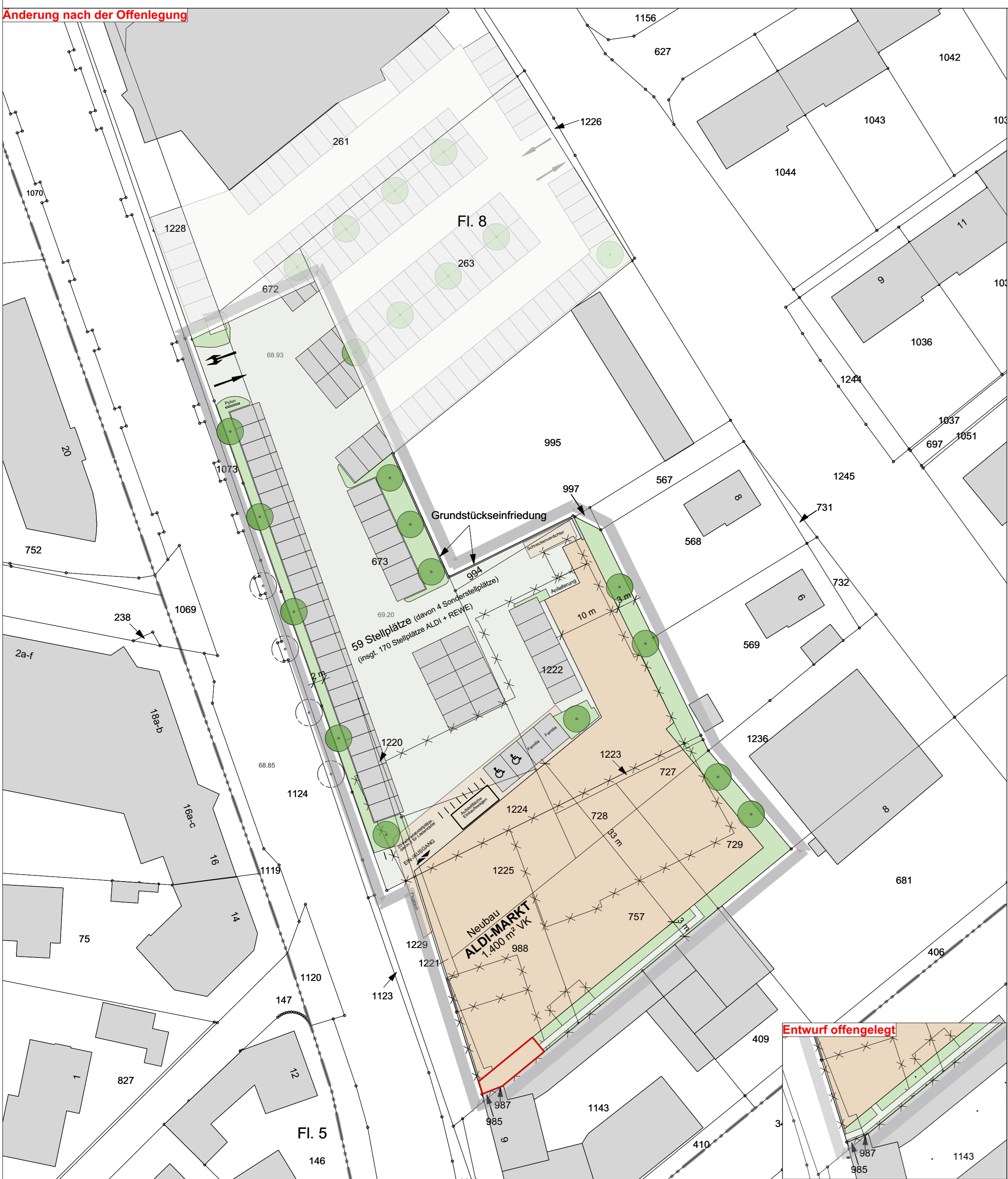


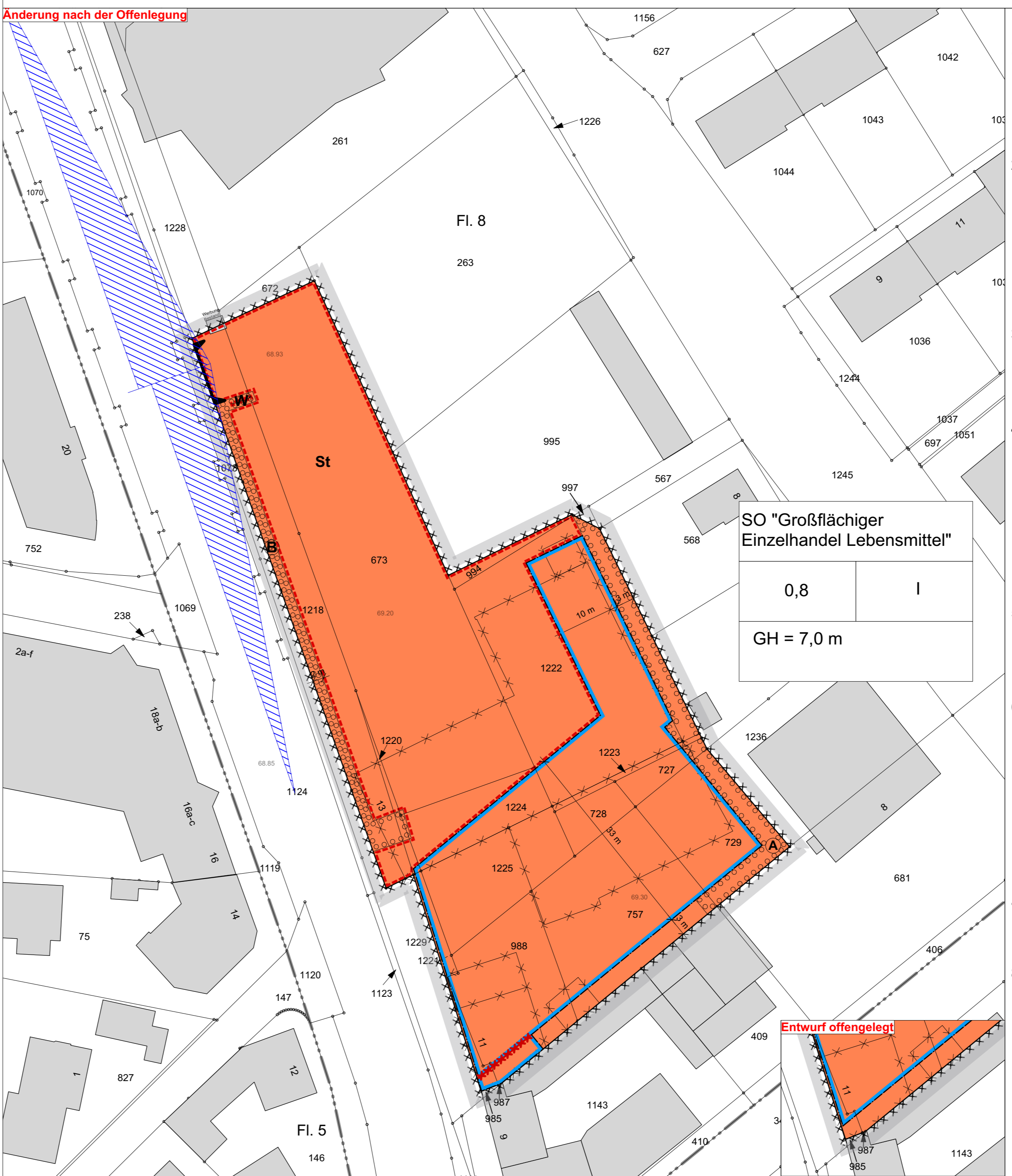
# Vorhaben- und Erschließungsplan M. 1 : 500



## Zeichenerklärung

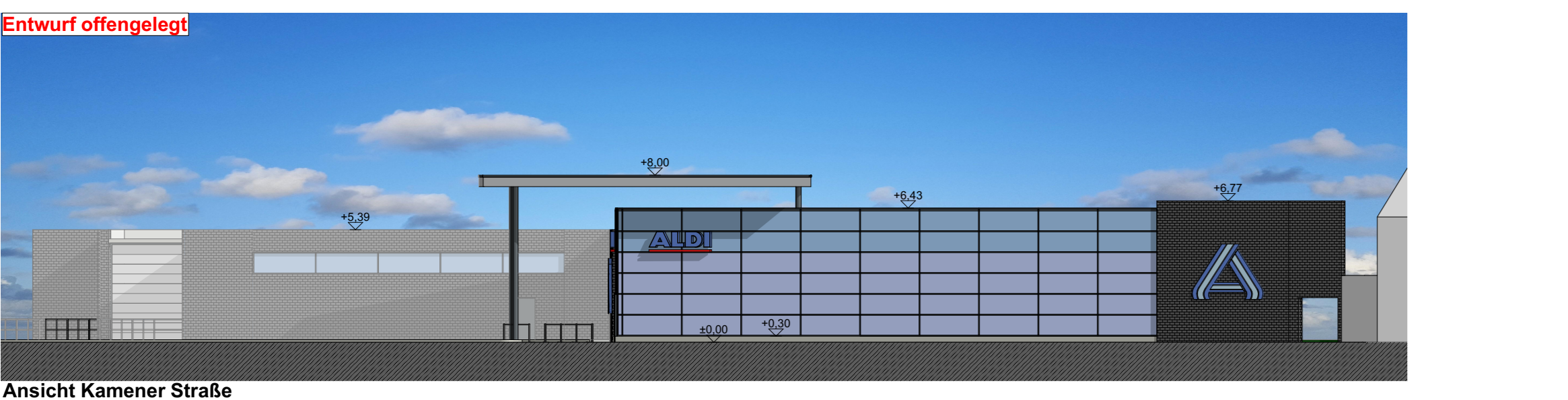
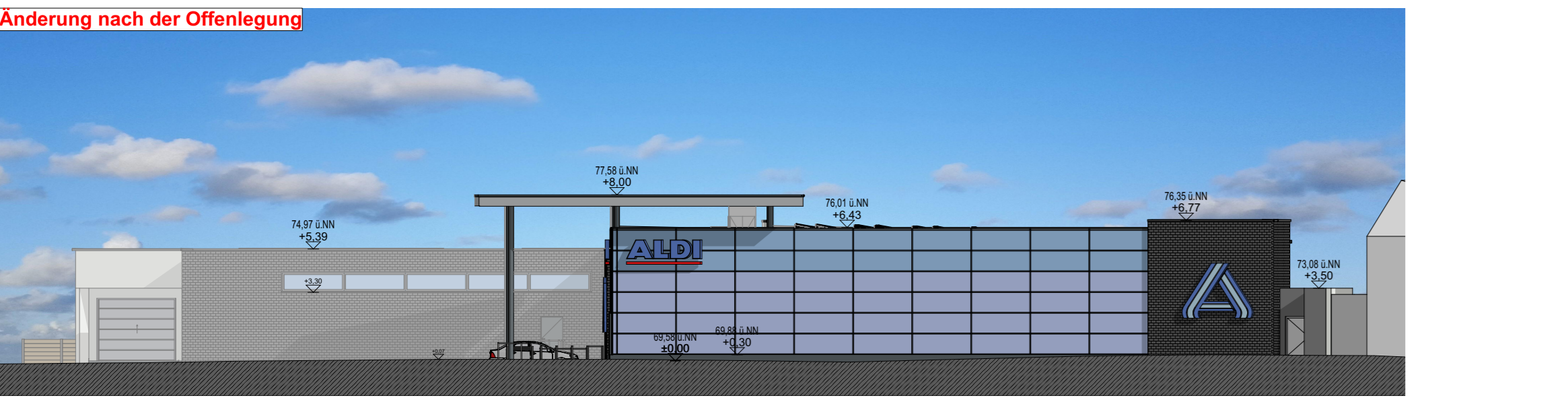
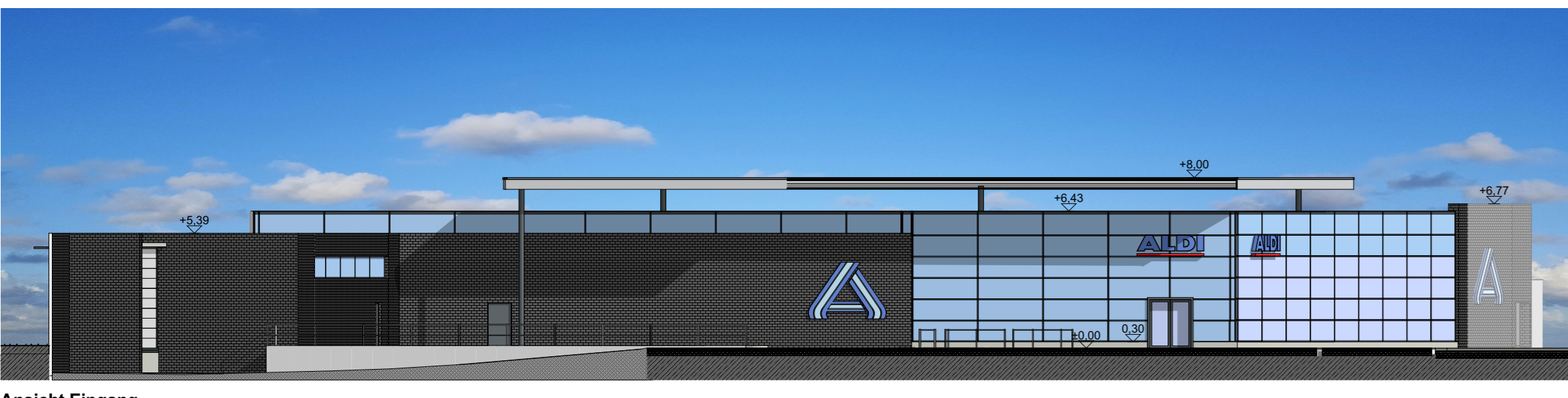
- Planung: Gebäude, Flugdach, Stellplätze, Erschließungsfläche Parkplatz, Flächen zur Bepflanzung/Begrünung, Baumstandort (geplant), Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.
Nachrichtliche Darstellung: Flurstück mit Flurstücksnummer, vorhandene Bebauung, künftig entfallende Bebauung, Grenze der Flur, Baum Bestand, Höhenangabe Gelände in m über NNH, Änderung geplanter Gebäudekörper.

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan M. 1 : 500



- I. Festsetzungen nach § 9 BauGB
1. Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung »Großflächiger Einzelhandel Lebensmittel«.
2. Maß der baulichen Nutzung: 0,8 Grundflächenzahl, I Zahl der Vollgeschosse, GH Gebäudehöhe als Höchstmaß s. textl. Festsetzung Nr. 3.
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen: Baugrenze s. textl. Festsetzung Nr. 4.
4. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen: 0,8 Stellplätze, W Fläche für Werbeanlagen (Werbeplaton) s. textl. Festsetzung III.
5. Verkehrsflächen: Ein-/Ausfahrtbereich (weitere Ein- und Ausfahrten sind innerhalb des Plangebiets ausgeschlossen).
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und 25b BauGB): Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Pflanzbereich A, Pflanzbereich B.
7. Sonstige Planzeichen: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB).
8. Nachrichtliche Darstellung: Flurstück mit Flurstücksnummer, vorhandene Bebauung, künftig entfallende Bebauung, Grenze der Flur, Höhenangabe in m über NNH, Altlastenverdachtsfläche, Sichtfelder, Baugrenze entfällt.

# Ansichten zum Vorhaben- und Erschließungsplan ohne Maßstab



## Pflanzenlisten siehe textl. Festsetzung Nr. 7

Table with 3 columns: Liste Nr. 1: Bäume I. Ordnung, Liste Nr. 3: Sträucher und Hecken, Liste Nr. 4: Bodendecker. Lists various plant species like Acer platanoides, Cornus mas, and Lonicera pileata.

## II. Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 21-11 BauNVO. In dem sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel Lebensmittel" sind folgende Nutzungen zulässig: a) ein großflächiger Lebensmittel-discountmarkt... b) zugeordnete Stellplätze gemäß § 12 BauNVO...
2. Höhenangabe in m über NNH: Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt mittels Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) in der Planzeichnung.
3. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO. Grundflächenzahl: Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel Lebensmittel" darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die zulässige Grundfläche durch Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Höhe der baulichen Anlagen: Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt mittels Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) in der Planzeichnung.
4. Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO. Die überbaubare Grundstücksfläche darf durch untergeordnete Bauteile wie bspw. Vordächer, Lüftungsgeräte oder Verschattungselemente auf einer Länge von 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge um bis zu 1,5 m überschritten werden.
5. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO. Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen sind nur in den dafür gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
6. Photovoltaikanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB. Auf der Dachfläche des geplanten Lebensmittelmarktes sind als technische Maßnahme für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien Photovoltaikanlagen zu installieren.
7. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festzusetzen und mit dem Buchstaben A gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die Bäume sind einreihig in einem Abstand von 12-15 m zu pflanzen. Die Sträucher sind zweireihig unter den Bäumen in einem Pflanzraster von 1,00 m x 1,00 m zu pflanzen.
8. Die zu verwendenden Baum- und Straucharten und Pflanzqualitäten richten sich nach Pflanzliste 1, 2 und 3.
9. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festzusetzen und mit dem Buchstaben B gekennzeichneten Flächen sind mit einer einreihigen, geschnittenen Hecke (Höhe min. 0,80 m) zu bepflanzen. Das Pflanzbeet für die Hecke muss eine Tiefe von mindestens 1,5 m aufweisen.
10. Die zu verwendenden Baum- und Straucharten und Pflanzqualitäten richten sich nach Pflanzliste 3.
11. Bei der Neuanlage und Umgestaltung von Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen ist pro 5 Stellplätze ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbäum I. Ordnung zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der an die Stellplatzanlage angrenzende vorhandene Baumbestand an der Kamener Straße kann hierbei angerechnet werden.
12. Die zu verwendenden Baumarten und Pflanzqualitäten richten sich nach Pflanzliste 1.

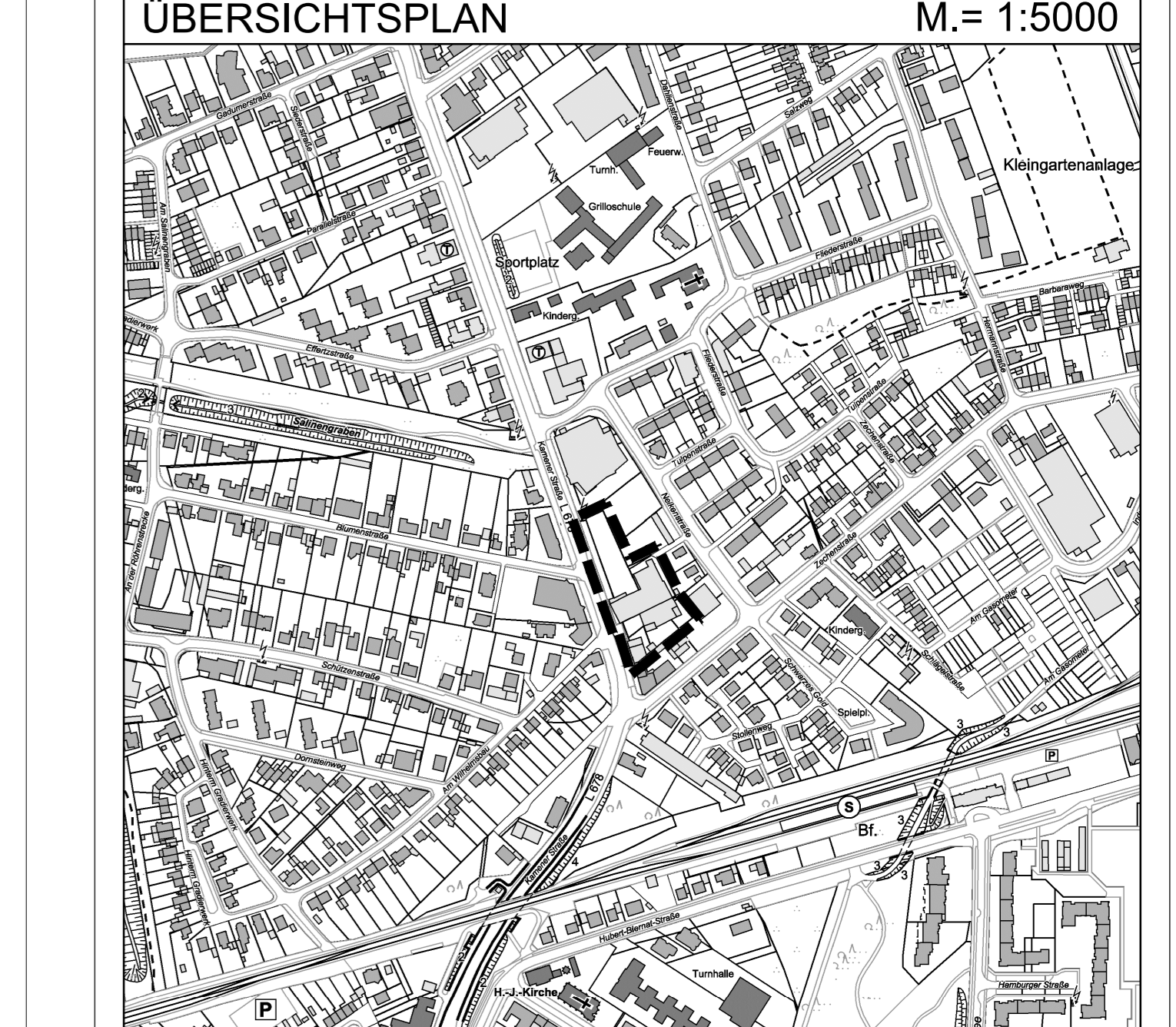
## IV. Hinweise

- 1. Bodenkennlinie: Bei Bodengriffen können Bodenkennlinien (kulturl- und/oder naturgeschichtliche Bodenkunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelunde, 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.
2. Kampfmittelbeseitigung: Der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes liegt nicht in einem bekannten Bombenabwurfgebiet.
3. Bodenbelastungen, Bodenschutz: Werden im Zuge von Eingriffen in den Untergrund/Erdarbeiten z.B. bei Baumaßnahmen organische Auffalligkeiten ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, Aufwühlmassen, Hausmüllreste, Boden- und Grundwasseruntersuchungen etc.) angefordert, so ist der Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden, sofort darüber zu informieren.
4. Einbau von Recycling-Materialien: Für die Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recycling-Baustoffe, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien der Einbaulasse 1 oder 2 der LAGA als Trag- oder Gründungsschicht unterhalb des geplanten Neubaus oder zur Herstellung des Grundstücks ist vom Bauherrn beim Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 9 WBG zu beantragen.
5. Altlasten: Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet als Altlastenverdachtsfläche unter der Bezeichnung 19/186 im Altlastenkataster der Stadt Unna erfasst ist.
6. Bergbau: Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle und Sole verfahrenen Bergwerkfeld "Steinkohlen- und Salzsoda-Bergwerk Königstom" und über den auf Kohlenwasserstoffe entfallenden Ertaubstufen "Harpen-Gas" (zu gewerblichen Zwecken) sowie über dem auf Erdwärme entfallenden Ertaubstufen "Harpen" (zu gewerblichen Zwecken).
7. Fluglärm: Das Plangebiet liegt innerhalb der Kontrollzone und im An- und Abflugbereich sowie im Bauschutzbereich (§ 12 Abs. 1 Nr. 2a LuftVG) des Verkehrsflughafens Dortmund.
8. Artenschutz: Um einen Verstoß gegen die Zugriffverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist die Vegetationsbeseitigung (Baumfällarbeiten, Beseitigung der Straucher und Gebüsch) vorrangig zum Schutz von Nat-, Bau-, Wohn- und Zuchtstätten vom 01. Oktober bis 28. Februar vorzusehen.

Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - Plan ZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1191 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.01.2019 (GV NRW 2019 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10. April 2019.
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S.666/GV. NW.2023), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202), in Kraft getreten am 24. April 2019.
Stand der Katasterkarte: 24.07.2019
Erarbeitung des Planentwurfes: Dieser Bebauungsplan und die dazu gehörende Begründung wurden vom Büro post weiters + partner erarbeitet.
Offenlegung: Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am 17.06.2020 die öffentliche Auslegung dieses Plans einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.
Satzungsbeschluss: Der Haupt- und Finanzausschuss der Kreisstadt Unna hat gem. § 10 BauGB i. V. m. § 60 Abs. 2 GO NRW diesen Bebauungsplan am 18.02.2021 als Satzung beschlossen.

Ansicht Eingang
Ansicht Kamener Straße
Entwurf offengelegt
Ansicht Kamener Straße

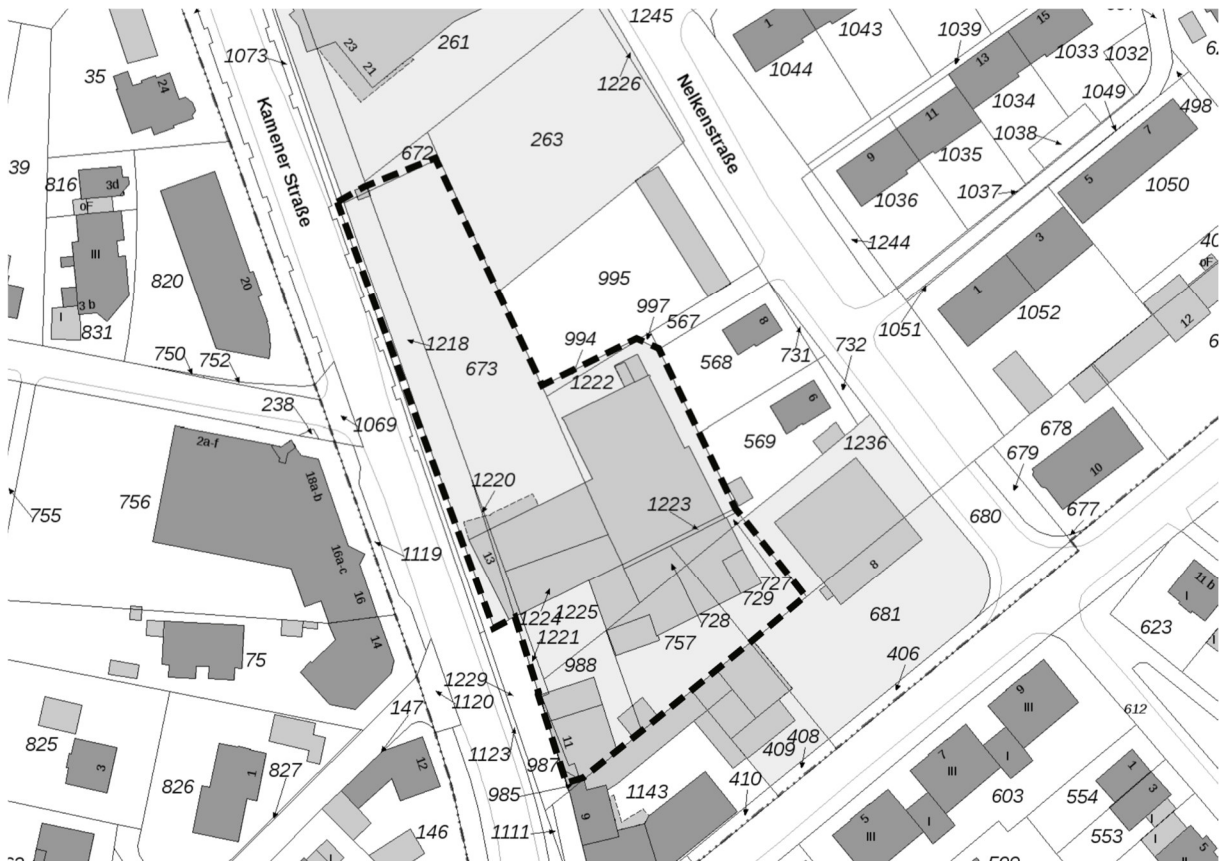
## Änderungen nach der Offenlegung sind in Rot gekennzeichnet.



KREISSTADT UNNA
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UN 19
"Aldi-Markt Kamener Straße"
M.= 1:500
UNNA logo

**Begründung**  
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Unna Nr. 19  
„Aldi-Markt Kamener Straße“**



Kreisstadt Unna  
Satzung  
Stand: Januar 2021

Auftragnehmer | post welters + partner mbB  
Arndtstraße 37  
44135 Dortmund  
Tel.: 0231 / 47734860  
Fax: 0231 / 554444  
E-Mail: info@post-welters.de



postweltlers | partner  
Architekten & Stadtplaner

Auftraggeber | BGB Grundstücksgesellschaft Herten  
Hohewardstraße 345 - 349  
45699 Herten  
Tel.: 02366 / 306 0  
Fax: 02366 / 306 177

Datum | Januar 2021

## | Inhaltsverzeichnis |

1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung.....	5
2. Verfahren .....	6
3. Beschreibung des Plangebietes .....	7
3.1. Räumliche Lage des Plangebietes .....	7
3.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse.....	7
3.3. Bestandssituation.....	8
4. Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	11
4.1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	11
4.2. Flächennutzungsplan der Kreisstadt Unna .....	12
4.3. Rechtskräftige Bebauungspläne.....	12
4.4. Städtische Entwicklungskonzepte .....	13
5. Vorhaben .....	16
5.1. Ziele der Planung.....	16
5.2. Städtebauliches Konzept, Nutzungskonzept .....	16
5.3. Erschließungskonzept.....	16
5.4. Energetisches Konzept .....	17
5.5. Begrünungskonzept .....	17
6. Verkehrliche Rahmenbedingungen .....	18
7. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	20
7.1. Art der baulichen Nutzung.....	20
7.2. Maß der baulichen Nutzung .....	22
7.3. Überbaubare Grundstücksflächen.....	23
7.4. Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen.....	24
7.5. Photovoltaikanlagen.....	24
7.6. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	24
8. Örtliche Bauvorschriften .....	25
8.1. Werbeanlagen.....	25
8.2. Gestaltung und Nutzung von Dachflächen .....	26
9. inweise.....	27
9.1. Bodendenkmäler.....	27
9.2. Kampfmittelbeseitigung .....	27
9.3. Bodenbelastungen, Bodenschutz.....	27
9.4. Einbau von Recycling-Materialien .....	28
9.5. Altlasten .....	28
9.6. Bergbau .....	29
9.7. Fluglärm.....	29
9.8. Artenschutz.....	29
10. Umweltbelange .....	30
10.1. Flächenversiegelung, Versickerung, Ableitung des Regenwassers.....	30
10.2. Artenschutz.....	31
10.3. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....	31
10.4. Immissionsschutz.....	32
10.5. Altlasten .....	34
10.6. Bergbau .....	35
10.7. Klimaschutz.....	35
11. Auswirkungen des Bebauungsplans auf sonstige Belange.....	36
11.1. Verkehrliche Belange .....	36

11.2.	Ver- und Entsorgung .....	36
11.2.1.	Wasserver- und Abwasserentsorgung.....	36
11.2.2.	Versorgung mit Strom, Gas und Glasfaser .....	37
11.2.3.	Abfallentsorgung .....	37
11.3.	Denkmal- und Bodendenkmalpflege.....	37
12.	Änderungen nach der Offenlegung.....	37
13.	Flächenbilanz .....	38
14.	Kosten.....	38
15.	Fachgutachten .....	39

**Zu dieser Begründung gehört als Teil B ein gesondert erarbeiteter Umweltbericht.**

## 1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die BGB Grundstücksgesellschaft Herten beabsichtigt den Neubau eines ALDI-Lebensmitteldiscountmarktes in Unna-Königsborn. Am in Rede stehenden Vorhabenstandort in integrierter Lage im zentralen Versorgungsbereich „Nebenzentrum Königsborn“ befindet sich bereits heute ein Lebensmitteldiscountmarkt der Fa. ALDI. Neben weiteren Einzelhandelsnutzungen im zentralen Versorgungsbereich, u.a. ein Lebensmittelvollsortimentmarkt unmittelbar angrenzend, ist das nähere Standortumfeld insbesondere durch Wohnbebauung geprägt.

Da der Lebensmitteleinzelhandel fortwährenden Veränderungen unterliegt, die sich unter anderem in einem höheren Flächenbedarf als Folge gestiegener Kundenansprüche und des Bedarfs zusätzlicher Infrastruktur widerspiegeln, soll der vorhandene ALDI-Markt sowie weitere gewerblich genutzte Gebäude an der Kamener Straße abgebrochen und durch einen zeitgemäßen Neubau ersetzt werden. Im Zuge dessen soll die Verkaufsfläche von derzeit rund 855 qm auf 1.400 qm vergrößert werden. Damit werden einerseits die logistischen und betrieblichen Abläufe der Filiale verbessert sowie andererseits die Produktplatzierung im Markt optimiert.

Durch die Umsetzung des Vorhabens entsteht ein zeitgemäß gestalteter und den Kundenansprüchen gerecht werdender Marktstandort, der zudem dem Klimaschutzgedanken Rechnung trägt. Im Rahmen der Umsetzung des firmeneigenen Gebäudekonzeptes mit klimafreundlicher Bauweise und ressourceneffizientem Verbrauch wird ein klimafreundlicher und nachhaltiger Marktbetrieb ermöglicht.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung eines heute schon baulich geprägten Bereiches. Die Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen (z.B. am Siedlungsrand) wird auf diese Weise vermieden. Durch den Neubau des Lebensmitteldiscountmarktes entsteht eine wettbewerbsfähige Nahversorgungsmöglichkeit, welche die Versorgung der angrenzenden Siedlungsbereiche langfristig sichert. Der zentrale Versorgungsbereich „Nebenzentrum Königsborn“ wird somit dauerhaft gestärkt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das o.g. Vorhaben wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Unna Nr. 19 „Aldi-Markt Kamener Straße“ erforderlich.

## **2. Verfahren**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung hat in seiner Sitzung am 22. Mai 2019 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans, einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB, beschlossen. Das Bauleitplanverfahren wird im Standardverfahren durchgeführt und schließt demnach die Erarbeitung eines separaten Umweltberichts gemäß § 2a BauGB mit ein. Die Beteiligungsschritte der Öffentlichkeit und Behörden erfolgen gemäß §§ 3 und 4 BauGB im zweistufigen Verfahren.

### 3. Beschreibung des Plangebietes

#### 3.1. Räumliche Lage des Plangebietes

Der Planungsbereich befindet sich im nördlichen Stadtgebiet von Unna im Stadtteil Königsborn. Der Marktstandort liegt integriert im Siedlungsbereich von Königsborn im zentralen Versorgungsbereich „Nebenzentrum Königsborn“ an der zentralen Nord-Süd-Achse Kamener Straße. Im zentralen Versorgungsbereich werden weitere Einzelhandelsnutzungen des täglichen Bedarfs vorgehalten, im weiteren Standortumfeld ist vornehmlich Wohnbebauung vorzufinden.

#### 3.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Unna Nr. 19 umfasst eine Fläche von rd. 0,5 ha in Flur 8 der Gemarkung Unna und beinhaltet die Flurstücke 673, 727, 728, 729, 757, 988, 994, 1218, 1220, 1221, 1222, 1223, 1224 sowie 1225. Sämtliche Flurstücke befinden sich im Besitz der BGB Grundstücksgesellschaft GmbH, die gleichzeitig Vorhabenträgerin ist. Der räumliche Geltungsbereich ist im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt.

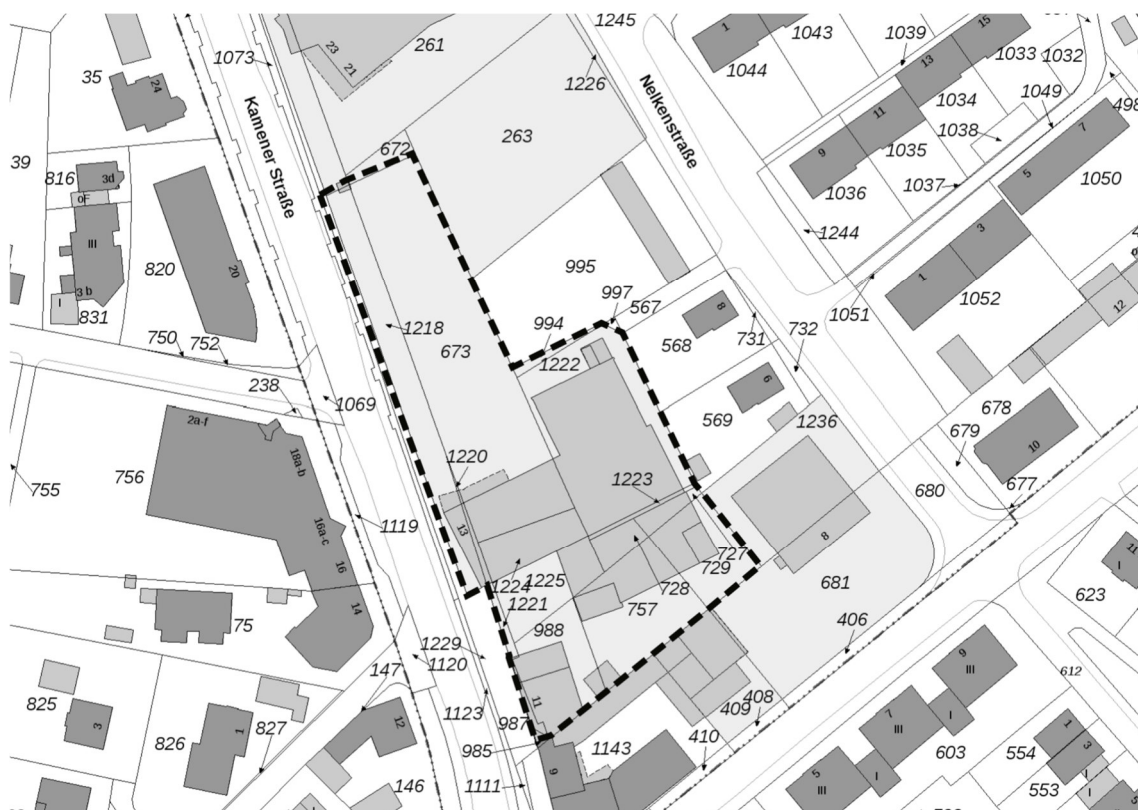


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist zugleich der räumliche Geltungsbereich des dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplans.



### 3.3. Bestandssituation

#### Bebauung und Nutzung

Im räumlichen Geltungsbereich befinden sich derzeit noch das Bestandsgebäude eines ALDI-Lebensmitteldiscountmarkts sowie weitere Baukörper, die bislang gewerblich genutzt wurden (Spielothek). Alle Baukörper werden im Zuge der Planumsetzung abgebrochen und durch ein neues Marktgebäude mit größerer Verkaufsfläche und klimaschonender Bauweise ersetzt.

Das Plangebiet ist zu großen Teilen versiegelt (Bebauung und Stellplatz) und weist nur wenige Grün-/Freiraumanteile auf. Der Bestandsmarkt liegt im südlichen Plangebietsbereich mit Eingang zur westlich angrenzenden Kamener Straße und verfügt über eine vorgelagerte oberirdische Stellplatzanlage. Nördlich dieser schließt ein Lebensmittelvollsortimentmarkt (REWE) an.



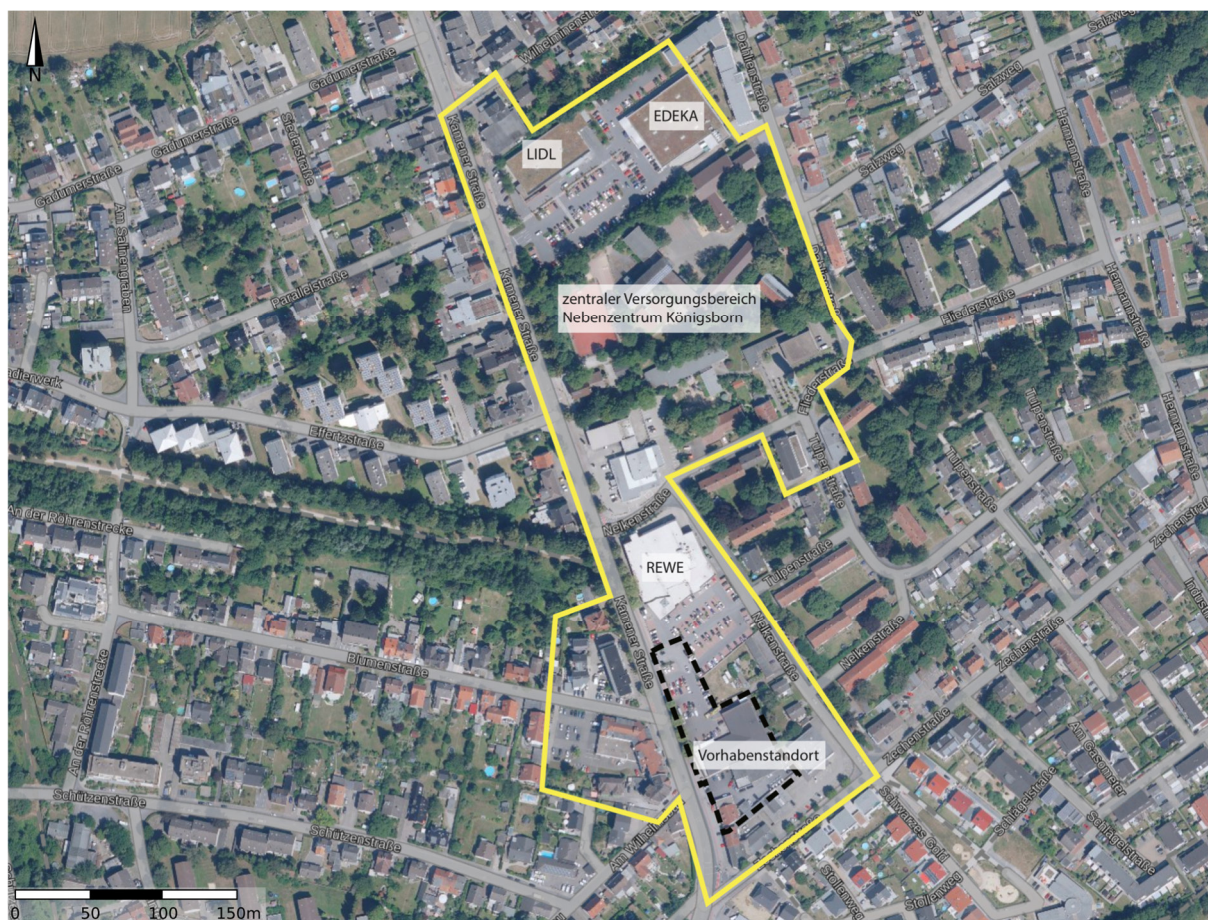
**Abbildung 2: Bebauung und Nutzung**

Quelle Luftbild: LAND NRW (2019) - Lizenz dl/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

### Strukturen im Umfeld

Das Umfeld des Vorhabenstandorts ist vor allem durch gewerbliche respektive Einzelhandelsnutzungen gekennzeichnet. Diese befinden sich, dem Verlauf des zentralen Versorgungsbereichs entsprechend, entlang der Kamener Straße und umfassen vornehmlich Warenangebote des täglichen Bedarfs. Strukturprägend sind insbesondere die beiden Kombinationsstandorte aus Vollsortiment- und Discountmarkt am nördlichen (EDEKA / LIDL) bzw. am südlichen Ende des Nebenzentrums (REWE / ALDI). Die Lebensmittelmärkte werden ergänzt durch Schuhmarkt, Zoofachmarkt und weitere kleinteiligere Anbieter (z.B. Apotheke, Bäcker).

Das weitere Umfeld, außerhalb des Nebenzentrums, ist von Wohnnutzung geprägt, sodass der Vorhabenstandort mit der beabsichtigten Planung eine wichtige, wohnortnahe Versorgungsfunktion erfüllt. Östlich der Nelkenstraße und damit in unmittelbarer Nähe zum Planungsbereich schließt Geschosswohnungsbau in Form von Mehrfamilienhäusern mit jeweils zwei Vollgeschossen und Satteldächern an.



**Abbildung 3: Strukturen im Umfeld**

Quelle Luftbild: LAND NRW (2019) - Lizenz dl/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

### Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Vorhabenstandorts erfolgt im Bestand über zwei Zufahrten von der Kamener Straße und der Nelkenstraße. Nordwestlich des Marktes liegt die dazugehörige Stellplatzanlage. Die Anlieferung erfolgt entlang der nördlichen Baukörperseite. Die Kamener Straße stellt die Hauptachse für die Verbindung zwischen Königsborn und dem Stadtzentrum von Unna dar. Die Bushaltestelle „Salinencenter“ befindet sich in direkter Nähe zum Vorhabenstandort an der Kamener Straße. Die dort verkehrenden Buslinien R81, S81 sowie 154 binden den Vorhabenstandort an den Bahnhof Unna und somit an die Innenstadt von Unna sowie die nahegelegenen Städte Kamen und Bergkamen an.



**Abbildung 4: Standorterschließung**

Quelle Luftbild: LAND NRW (2019) - Lizenz dl/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

### Ver- und Entsorgung

Anfallendes Schmutz- und Niederschlagswasser wird durch Einleitung in die vorhandene Kanalisation entsorgt. Die Entsorgung des Abfalls erfolgt über das lokale Abfallentsorgungunternehmen.

## 4. Planungsrechtliche Ausgangssituation

### 4.1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind die verbindlichen, übergeordneten raumplanerischen Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung. Die Konformität des Vorhabens mit den Zielen und Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung, lässt sich u.a. aus der Betrachtung des Landesentwicklungsplanes (LEP) für das Land Nordrhein-Westfalen vom 11.05.1995, zuletzt geändert durch Art. 2 ÄndVO vom 12.07.2019 sowie des Regionalplans ableiten.

Der aktuelle LEP NRW trat am 12. Juli 2019 durch Verordnung der Landesregierung in Kraft. Er stellt die Stadt Unna als Mittelzentrum dar. Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) die Ziele und Grundsätze des LEP NRW zu berücksichtigen. Die für dieses Vorhaben relevanten Ziele und Grundsätze finden sich in Kapitel 6.5 des LEP NRW (Großflächiger Einzelhandel):

- *Ziel 6.5-1: Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen*

*„Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.“*

Im gültigen Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil (Teilabschnitt Dortmund – Kreis Unna – Hamm), der mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 09.08.2004 wirksam wurde, der Planungsbereich Bestandteil des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB). Demnach sind die o.g. Voraussetzungen zur Ansiedlung des geplanten Lebensmitteldiscountmarktes am Vorhabenstandort erfüllt. Das Vorhaben stimmt mit dem Ziel überein.

- *Ziel 6.5-3: Beeinträchtigungsverbot*

*„Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereich von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“*

Ziel 6.5-3 trifft auf das Vorhaben nur bedingt zu, da es sich um einen Lebensmitteldiscountmarkt mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment handelt. Zentrenrelevante Sortimente sind lediglich in einem Umfang von 10 % der genehmigten Verkaufsfläche zulässig, sodass ein negativer Einfluss auf andere zentrale Versorgungsbereiche zu relativieren ist. Zudem befindet sich der Vorhabenstandort selbst in einem zentralen Versorgungsbereich und trägt zu dessen Stärkung und langfristiger Sicherung bei. Die Verträglichkeit wurde ferner fachgutachterlich geprüft und bestätigt (vgl. BBE HANDELSBERATUNG 2020).

Das Vorhaben steht dem Ziel somit nicht entgegen.

Aus raumordnerischer und landesplanerischer Sicht spricht demnach nichts gegen eine Aufstellung des in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Mit Schreiben vom 28.07.2020 hat der Regionalverband Ruhr als Regionalplanungsbehörde die Konformität mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gem. § 34 Abs. 5 LPlG bestätigt.

#### **4.2. Flächennutzungsplan der Kreisstadt Unna**

Im wirksamen, von der Bezirksregierung Arnsberg am 29.04.2004 genehmigten Flächennutzungsplan der Kreisstadt Unna ist der Planungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans geändert, der Planungsbereich zukünftig als Sondergebiet dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst dabei nicht nur den Vorhabenstandort dieses Bebauungsplans, sondern schließt den nördlich angrenzenden REWE-Lebensmittelvollsortimentmarkt und die dazwischen liegende gemeinsame Stellplatzanlage des Einzelhandelskombinationsstandorts mit ein.

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt unter Berücksichtigung der Vorgaben des Baugesetzbuches im Parallelverfahren.

#### **4.3. Rechtskräftige Bebauungspläne**

Der Planungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Unna Nr. 135 vom 19.05.2011. Dieser beschränkt sich auf Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und setzt für den Vorhabenstandort den südlichen Teilbereich als Mischgebiet, den nördlichen Teilbereich als ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ fest.

Konkretisiert wird die zulässige Art der Nutzung für den Vorhabenstandort durch Festsetzung eines Lebensmitteldiscountmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 880 qm, die in 820 qm nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment und 60 qm zentrenrelevante Randsortimente differenziert wird. Grundlage für die Zuordnung der Sortimente bildet die städtische Sortimentsliste.

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan UN-135 ließe sich das in Rede stehende Vorhaben mit einer Verkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup> derzeit nicht realisieren, sodass die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Unna Nr. 19 beschlossen wurde.

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Unna Nr. 19 „Aldi-Markt Kamener Straße“ werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Unna Nr. 135 für den betreffenden Planungsbereich aufgehoben und ersetzt.

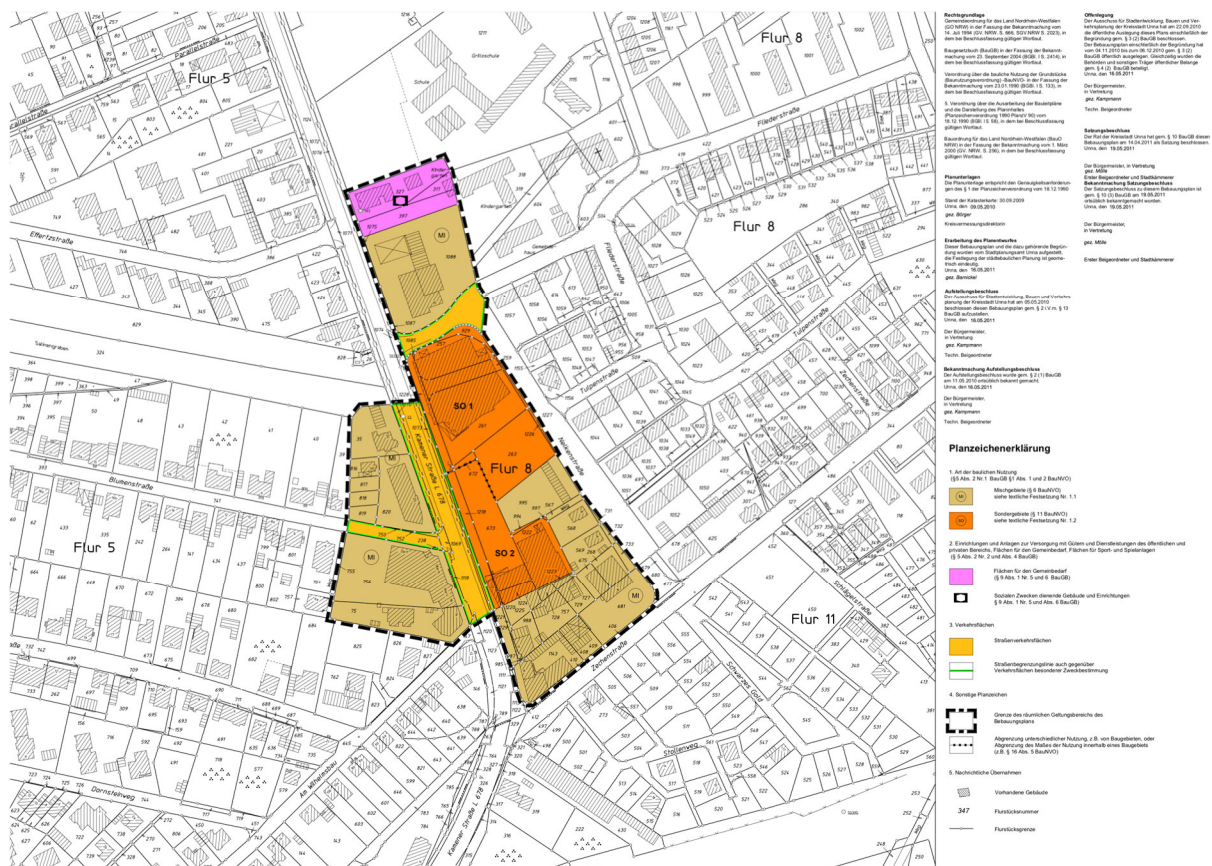


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Unna Nr. 135

#### 4.4. Städtische Entwicklungskonzepte

Zur Beurteilung der einzelhandelsbezogenen Ausgangssituation werden die Fortschreibung 2018 des Einzelhandelskonzepts der Kreisstadt Unna<sup>1</sup> (EHK) und eine Verträglichkeitsuntersuchung für den betreffenden zentralen Versorgungsbereich (wird im weiteren Verfahren ergänzt) herangezogen. Darüber hinaus erfolgt eine Berücksichtigung des regionalen Einzelhandelskonzepts für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche als übergeordnete Grundlage.

#### Fortschreibung 2018 des Einzelhandelskonzepts der Kreisstadt Unna

Das städtische Einzelhandelskonzept (EHK) klassifiziert die Stadt unter Bezugnahme auf den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) als Mittelzentrum. Sie hat demnach nicht nur Versorgungsfunktion für die städtische Bevölkerung, sondern auch für die umliegenden Gemeinden und Siedlungsbereiche.

Der Vorhabenstandort wird im EHK im Rahmen der Erläuterungen zum zentralen Versorgungsbereich (ZVB) „Nebenzentrum Königsborn“ betrachtet. Das Einzelhandelsangebot im

<sup>1</sup> Fortschreibung 2018 des Einzelhandelskonzepts der Kreisstadt Unna, BBE Handelsberatung GmbH Köln Juni 2019

ZVB ergibt sich im Wesentlichen aus zwei Standortschwerpunkten mit jeweils einem Supermarkt bzw. Lebensmittelvollsortimentmarkt und einem Lebensmitteldiscountmarkt. Im nördlichen Teilbereich des ZVB sind dies ein EDEKA- und ein LIDL-Markt und im südlichen Teilbereich die Agglomeration aus REWE und dem in Rede stehenden ALDI, die jeweils über gemeinsame Stellplatzanlagen und Zu-/Abfahrtsbereiche verfügen. Im nördlichen Teil des ZVB befinden sich zudem zwei kleinere Fachmärkte (Siemes Schuhcenter, Fressnapf) sowie weitere Einzelhandelsbetriebe (u.a. Bäckereien, zwei Apotheken, Optik, Akustik). Ebenso sind weitere Dienstleistungsangebote (u.a. Bank, Frisör, Café, medizinisches Versorgungszentrum) vorzufinden. Insbesondere für den PKW-Verkehr ist das Nebenzentrum aufgrund seiner direkten Lage an einer der Hauptverkehrsachsen von Unna gut angebunden.

Die Fortschreibung des EHK kommt zu dem Ergebnis, dass die Lage des in Rede stehenden Vorhabens innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Nebenzentrum Königsborn“ einen begünstigenden Standortfaktor darstellt. Zudem wird durch die Erweiterung der Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscountmarktes die Umsatzleistung des Nebenzentrums die Kaufkraft im Verflechtungszusammenhang voraussichtlich nicht übersteigen, sodass das Vorhaben als konzeptkonform zu betrachten ist.

Darüber hinaus wurde eine „Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuaufstellung der Aldi-Filiale in Unna-Königsborn, Kamener Straße“ erarbeitet (vgl. BBE HANDELSBERATUNG 2020), die die vorhabenbezogenen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen in Unna und in der angrenzenden Nachbarkommune Kamen untersucht. Untersuchungsgegenstand sind dabei stets die zentralen Versorgungsbereiche und deren Funktionsfähigkeit unter Berücksichtigung der vorhabenbedingten Auswirkungen der in Rede stehenden Planung.

Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung wurde zunächst die vorhabenbezogene Umsetzerwartung im Hinblick auf die relevanten Sortimentsbereiche „Nahrungs- und Genussmittel/Drogeriewaren“ sowie „sonstige Sortimente“ prognostiziert, mit dem Ergebnis einer zu erwartenden Gesamtumsatzsteigerung von + 2,5 Mio. €. Im Folgenden galt es zu prüfen, ob die Umsatzveränderung zu wesentlichen Umsatzumverteilungen und daraus resultierenden negativen Auswirkungen auf die zu untersuchenden zentralen Versorgungsbereiche führt. Im Ergebnis kommt der Fachgutachter zu dem Schluss, „dass die einzelbetrieblichen Umsatzumlenkungen gegenüber den umliegenden Lebensmittelmärkten in Unna und der Nachbarstadt Kamen selbst in dem zugrunde gelegten „Worst-Case-Ansatz“ nur sehr geringe Größendimensionen annehmen und durchgängig nicht den wirtschaftlichen Fortbestand einer dieser Wettbewerber in Frage stellen werden.“ (BBE HANDELSBERATUNG 2020, S. 35).

Darüber hinaus wurde das geplante Vorhaben auch im Hinblick auf dessen Konformität mit der o.g. Fortschreibung des städtischen EHK untersucht, mit dem Ergebnis, dass das Vorhaben „in vollem Umfang mit den im Einzelhandelskonzept formulierten Regelungsinhalten“ BBE HANDELSBERATUNG 2020, S. 37) übereinstimmt.

Das Vorhaben dient laut Fachgutachten in der Zusammenschau der Stabilisierung der derzeitigen Marktposition des Lebensmitteldiscountmarktes als wichtiger Magnetbetrieb im zentralen

Versorgungsbereich und im Stadtteil Königsborn im Allgemeinen und hält die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches nachhaltig aufrecht (vgl. BBE HANDELSBERATUNG 2020, S. 42). Unter Berücksichtigung der o.g. Ausführungen stimmt das in Rede stehende Vorhaben mit den einzelhandelsbezogenen Vorgaben auf Stadt- und Landesebene überein.



## **5. Vorhaben**

### **5.1. Ziele der Planung**

Im zentralen Versorgungsbereich „Nebenzentrum Königsborn“ soll ein Neubau für einen ALDI-Lebensmitteldiscountmarkt errichtet werden. An dem in Rede stehenden Vorhabenstandort befindet sich bereits heute ein entsprechender Lebensmitteldiscountmarkt, der zu Gunsten des neuen Marktes mit klimafreundlicher Bauweise und anforderungsgerechter Ausstattung zurückgebaut wird. Ziel des Vorhabens ist es, die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs langfristig zu sichern bzw. zu stärken. Durch die Umsetzung des Vorhabens wird ein zeitgemäßer und wettbewerbsfähiger Nahversorgungsstandort geschaffen, der zum Erhalt der Versorgungssituation insbesondere der angrenzenden Siedlungsbereiche beiträgt.

### **5.2. Städtebauliches Konzept, Nutzungskonzept**

Das städtebauliche Konzept sieht den Abbruch des vorhandenen Marktgebäudes sowie weiterer gewerblich genutzter Gebäude mit anschließendem Neubau des in Rede stehenden Lebensmitteldiscountmarktes vor. Der neue Baukörper wird im südöstlichen Grundstücksbereich errichtet und erhält eine vorgelagerte Stellplatzanlage, die über die vorhandenen Zufahrten von der Kamener Straße und Nelkenstraße erschlossen wird. Der Baukörper wird als eingeschossiges Gebäude mit Flachdach errichtet, die Dachflächen sollen im Sinne des Klimaschutzes ausgestaltet und genutzt werden (siehe Kapitel 5.5). Die Fassaden werden nach den firmeneigenen Gestaltungsvorgaben mit Klinker und großzügigen Glasflächen ausgestaltet, so dass ein Marktstandort mit hohem Wiedererkennungswert entsteht. Der neue Markteingang befindet sich an der nordwestlichen Gebäudeecke mit großzügigem, überdachten Eingangsbereich, in dem auch die Einkaufswagenbox und Fahrradabstellplätze zur Verfügung stehen. Die Planung ist abgestimmt auf kundenspezifische Anforderungen wie Erreichbarkeit der Zugänge, Übersicht der verkehrlichen Situation, sinnvolle Anordnung von Behindertenparkplätzen, Einkaufswagenstandorten und Fahrradabstellanlagen sowie eine einfach nachvollziehbare fußläufige Erschließung des Standortes.

### **5.3. Erschließungskonzept**

Die Erschließung des neuen Lebensmitteldiscountermarktes erfolgt weiterhin über die bestehenden Zufahrten von der Kamener Straße sowie Nelkenstraße, die zugleich auch als Zufahrt für den nördlich gelegenen Lebensmittelvollsortimenter REWE bzw. für die gemeinsam genutzte Stellplatzanlage dienen. Dem neuen ALDI-Markt werden insgesamt 59 Stellplätze der gemeinsam genutzten Stellplatzanlage zugeordnet, von denen einige bereits bestehen und weitere im Zuge der Planumsetzung neu errichtet werden. 55 der Stellplätze weisen eine Breite von 2,5 - 2,8 m auf. In der Nähe des Markteingangs sind zudem 4 Sonderstellplätze wie Familien- und Behindertenstellplätze mit einer Breite von 3,5 m vorgesehen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen und neu geplanten Stellplätze stehen den zukünftigen Kunden des neuen ALDI- und des vorhandenen, angrenzenden REWE-Marktes somit insgesamt rd.

170 Stellplätze zur Verfügung. Darüber hinaus sind Fahrradabstellplätze für 20 Fahrräder vorgesehen (davon 2 Stellplätze für Lastenfahrräder), die unmittelbar am neuen Markteingang vorgehalten werden.

Die Anlieferung des neuen Lebensmitteldiscountmarktes erfolgt, wie im Bestand, entlang der nördlichen Seite des Baukörpers. Schmale Grünstreifen (nördlich und südlich der Fahrspur für die Anlieferung) und eine Rampe wirken als optische Abgrenzung vom übrigen Bereich der Stellplatzanlage und tragen so zu einer nachvollziehbaren Erschließung bei.

#### **5.4. Energetisches Konzept**

Der neue Lebensmitteldiscountmarkt wird als eingeschossiger Baukörper mit Flachdach realisiert und nach dem firmeneigenen Gebäudekonzept in klimafreundlicher Bauweise entwickelt. Dies ermöglicht einen nachhaltigen Marktbetrieb und trägt somit den Anforderungen an den Klimaschutz Rechnung. Die Anlagentechnik zur Kühlung und Heizung basiert auf umweltfreundlicher CO<sub>2</sub>-Integraltechnik zur Kühlung in Verbindung mit Wärmerückgewinnung und Betonkerntemperierung. Die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach ermöglicht die Nutzung von Sonnenenergie. Auf fossile Brennstoffe kann somit gänzlich verzichtet werden.

#### **5.5. Begrünungskonzept**

Da der geplante Baukörper mit Flachdach ausgebildet wird, bietet es sich an, die Dachflächen zur Umsetzung einer klimagerechten Bauweise besonders zu betrachten. Vor diesem Hintergrund wird zusätzlich zur beabsichtigten PV-Anlage eine Leichtdachbegrünung vorgesehen. Der Begrünungsaufbau wird im Bereich der PV-Anlage zwischen den jeweiligen Modulreihen aufgebracht. Die Dachbereiche unterhalb der Module bleiben frei von Begrünung, um hier ein unkontrolliertes Pflanzenwachstum und damit hohen Pflegeaufwand zu vermeiden. Der Begrünungsaufbau besteht aus einer Substratersatzschicht und einer Speichermatte, die gleichzeitig die Funktion einer Trenn- und Schutzlage übernimmt. Darauf wird eine vorkultivierte Vegetationsmatte aufgebracht, die aus Sedum-Ansaat mit Ammenbepflanzung besteht. Der beabsichtigte Aufbau erfordert lediglich einen geringen Pflegeaufwand und beugt Verschattungen der PV-Anlage vor.

Darüber hinaus erfolgt eine Bepflanzung mit Einzelbäumen im Bereich der geplanten Stellplatzanlage. Gemäß den Vorgaben der Stadt Unna ist je 5 Stellplätze ein Baum vorzusehen. Die zu pflanzenden Bäume werden als Einzelbaumanpflanzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan zeichnerisch festgesetzt. Art und Umfang bzw. Ausführung der Baumanpflanzungen werden zudem über textliche Festsetzungen geregelt. Zudem erfolgt Einfassung und optische Aufwertung des Vorhabenstandortes durch Randeingrünungen, die ebenfalls zeichnerisch sowie textlich festgesetzt werden.

## **6. Verkehrliche Rahmenbedingungen**

Zur Beurteilung der verkehrlichen Rahmenbedingungen wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt (vgl. PGT UMWELT UND VERKEHR GmbH 2019). Ziel der Untersuchung ist es, den vorhabenbedingten Einfluss auf die Verkehrsstrukturen zu untersuchen, was Kenntnis über die verkehrlichen Rahmenbedingungen im Bestand voraussetzt. Zur Beurteilung der Bestandssituation wurden die relevanten Knotenpunkte einer Verkehrszählung unterzogen. Anschließend galt es, den vorhabenbedingten Zusatzverkehr zu berechnen. Im nächsten Schritt galt es zu prüfen, ob die vorhandenen Verkehrsstrukturen zur Abwicklung des vorhabenbedingten Zusatzverkehrs in der Lage sind, ohne, dass daraus negative Auswirkungen im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit resultieren.

### **Verkehrszählung**

Die Erhebung erfolgt als Knotenstromzählung mit Hilfe der Videotechnik und wurde an einem repräsentativen Werktag am Dienstag, den 07.05.2019 im Zeitraum von 0:00 bis 24:00 durchgeführt. In Bezug auf die Zufahrten zum Vorhabenstandort ist festzustellen, dass von der Kamener Straße mehr Fahrzeuge zufahren als abfahren. An der Zufahrt Nelkenstraße ist hingegen zu beobachten, dass hier mehr Fahrzeuge von dem Gelände abfahren als zufahren.

### **Verkehrsaufkommen**

Für den Bestand ergibt sich ein Verkehrsaufkommen von ca. 1.440 Kfz / Tag an einem normalen Werktag bis 1.950 Kfz / Tag als Worst-Case-Variante. Diese Zahlen ergeben sich aus den jeweiligen Kfz / Tag der vorhandenen Nutzungen, d.h. aus dem Lebensmitteldiscountmarkt einschließlich Anlieferungs- und Beschäftigtenverkehre sowie den angrenzenden gewerblichen Nutzungen im Bestand (Spielcasino, Bestattungsunternehmen usw.).

Nach Planumsetzung wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 375 Kfz / Tag bis zu 485 Kfz / Tag prognostiziert. Diese Werte werden mit den o.g. Bestandswerten unter Berücksichtigung eines Korrekturfaktors und dem zukünftigen Wegfall der übrigen Gewerbebetriebe verrechnet, sodass im Ergebnis aus der beabsichtigten Verkaufsflächenerweiterung ein Verkehrsaufkommen von zukünftig 855 Kfz / Tag bis zu 1.145 Kfz / Tag durch die Kunden resultiert. Unter Berücksichtigung des Beschäftigten- und des Lieferverkehrs ist in der Summe mit einem Gesamtverkehrsaufkommen von ca. 1.775 Kfz / Tag bis 2.365 Kfz / Tag an dem neuen Marktstandort auszugehen.

Gemäß der Verkehrsuntersuchung erreichen rd. 70 % der Kunden den neuen Markt zukünftig von der Kamener Straße und 30 % von der Nelkenstraße. Zudem wird der Markt von 60 % der Kunden über die Kamener Straße und zu 40 % über die Nelkenstraße verlassen.

### **Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte**

Aussagen zur Leistungsfähigkeit eines Knotenpunktes können durch die Ermittlung der sog. Qualität des Verkehrsablaufs (QSV) des Knotenpunktes getroffen werden. Die Qualität des Verkehrsablaufs beschreibt die Leistungsfähigkeit des jeweiligen Knotenpunktes in den Stufen

A (höchste Qualität) bis F (niedrigste Qualität), wobei die Stufe D im Allgemeinen als Zielvorgabe gilt. Die Leistungsfähigkeit wurde für alle relevanten Knotenpunkte ermittelt, konkret handelt es sich dabei um:

- Knotenpunkt 1: Kamener Straße / Blumenstraße
- Knotenpunkt 2: Kamener Straße / Zufahrt Kundenparkplatz
- Knotenpunkt 3: Nelkenstraße / Tulpenstraße / Zufahrt Kundenparkplatz

Unter Berücksichtigung der prognostizierten Verkehrsbelastungen wird am Knotenpunkt 1 (Kamener Straße / Blumenstraße) in der nachmittäglichen Spitzenstunde (als ausschlaggebende Spitzenstunde) die Qualitätsstufe C erreicht. Die mittlere maximale Wartezeit liegt bei 28,5 Sekunden.

Der Knotenpunkt 2 (Kamener Straße / Zufahrt Kundenparkplatz) erreicht in der nachmittäglichen Spitzenstunde zukünftig die Qualitätsstufe D. Die mittlere Wartezeit liegt bei 32,6 Sekunden.

Der Knotenpunkt 3 (Nelkenstraße / Tulpenstraße / Zufahrt Kundenparkplatz) erreicht in der nachmittäglichen Spitzenstunde eine sehr gute Qualitätsstufe A. Die mittlere Wartezeit liegt bei maximal 5,3 Sekunden.

Im Ergebnis erreichen alle relevanten Knotenpunkte nach Umsetzung des in Rede stehenden Planvorhabens noch mindestens die Qualitätsstufe D und sind somit auch nach Planumsetzung ausreichend leistungsfähig.

Während der geplanten Bauzeit soll ein temporärer Ersatzstandort (Kamener Straße 110) bezogen werden, für den ebenfalls eine Leistungsfähigkeitsprüfung durchgeführt wurde. Ohne Berücksichtigung etwaiger anderer Verkehre über jene Zufahrt erreicht die relevante Einmündung die Qualitätsstufe C (befriedigende Verkehrsqualität). Bei gleichbleibender Verkehrsstärke in den Geradeausströmen ist die Einmündung demnach leistungsfähig. Diese Aussage bleibt bis zu einer Verdopplung der angenommenen ein- und abbiegenden Verkehrsströme gültig.

## 7. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 7.1. Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt. Das SO erhält die Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel Lebensmittel“. Unter Berücksichtigung der einzelhandelsbezogenen Rahmenbedingungen (vgl. Kapitel 4.4) wird zudem eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 1.400 qm festgesetzt. Die Verkaufsfläche verteilt sich auf ein nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment und ein zentrenrelevantes Nebensortiment gemäß der im EHK 2018 aufgeführten Unnaer Sortimentsliste der zentren-, nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente. Zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Nebensortimente sind in einem Umfang von insgesamt maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Folgende Sortimente sind gemäß der Unnaer Liste zur Definition der nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente (Quelle: Fortschreibung 2018 des Einzelhandelskonzeptes) zulässig.

#### Nahversorgungsrelevante Sortimente

<u>WZ 2008</u>	<u>Bezeichnung</u>
47.1/47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren
47.73	Apotheken
47.75	Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
aus 47.78.9	Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel

#### Zentrenrelevante Sortimente

<u>WZ 2008</u>	<u>Bezeichnung</u>
47.71	Bekleidung
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
aus 47.64.2	Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)
47.61.0	Bücher
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
47.65	Spielwaren und Bastelartikel
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik
47.63	Ton- und Bildträger

47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
47.42	Telekommunikationsgeräte
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte)
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse
47.76.1	Blumen
aus 47.51	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u.a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
47.79	Antiquitäten und Gebrauchtwaren
47.74	medizinische und orthopädische Artikel
47.77	Uhren und Schmuck
47.78.1	Augenoptiker
47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör

Nicht zentrenrelevante Sortimente

<u>WZ 2008</u>	<u>Bezeichnung</u>
aus 47.64.2	Sportgroßgeräte, Campingartikel
aus 47.54	Elektrische Haushaltsgeräte (nur Großgeräte)
47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u.a. Eisenwaren, Bauartikel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkzeuge, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Rasenmäher)
47.52.3	Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
aus 47.7.6.1	Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (u.a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Weihnachtsbäume, Blumenbindereierzeugnisse, Blumenerde, Blumentöpfe)
47.76.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
aus 47.51	Bettwaren (u.a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)

aus 47.53	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)
aus 47.53	Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten
aus 47.59.9	Holz-, Flecht- und Korbwaren (u.a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
aus 47.59.9	Sonstige Haushaltsgegenstände (u.a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
aus 47.78.9	Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte
45.32	Kraftwagenteile und -zubehör

Mit der Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des geplanten Vorhabens geschaffen. Durch die differenzierte Festsetzung der Verkaufsfläche nach Sortimenten ist gewährleistet, dass an dem Standort nur Betreiber mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt angesiedelt werden, die den zentralen Versorgungsbereich stärken und zu dessen langfristiger Sicherung beitragen. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind darüber hinaus nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

## **7.2. Maß der baulichen Nutzung**

### **Grundflächenzahl**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die gemäß § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete maximal zulässige Grundfläche von 0,8 festgesetzt.

Die Festsetzung folgt dem in § 17 BauNVO vorgesehenen, gebietsspezifischen Maximalmaß für die Grundflächenzahl in sonstigen Sondergebieten nach § 11 BauNVO und lässt somit planungsrechtlich den größtmöglichen Spielraum für zukünftige Erweiterungsabsichten zu.

Abweichend von der gemäß § 17 BauNVO festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 darf die GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie für Nebenanlagen auf bis zu 0,9 überschritten werden. Der hohe Versiegelungsgrad ist vorhabenbedingt erforderlich, da neben dem geplanten Baukörper insbesondere eine ausreichend große Stellplatzanlage zu errichten ist. Diese dient einerseits den Kunden des Lebensmitteldiscountmarktes, andererseits sind die Fahrgassen so auszugestalten, dass die Anlieferungsverkehre abgewickelt werden können. Die Inanspruchnahme der Fläche ist demnach zur Errichtung eines optimierten Nahversorgungsstandortes erforderlich und ermöglicht darüber hinaus die Vermeidung einer Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle sowie eine damit verbundene höhere, da zusätzliche, Versiegelung. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

### **Höhe der baulichen Anlagen**

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt mittels Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) in der Planzeichnung.

Die Gebäudehöhe (GH) wird gemessen von dem unteren Höhenbezugspunkt, der auf 69,55 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt wird bis zur Oberkante der baulichen Anlage.

Die zulässige Gebäudehöhe darf bei Flachdächern durch untergeordnete Bauteile, wie Technikaufbauten, Schornsteine, Antennenanlagen und Photovoltaikanlagen, bis maximal 2,0 m überschritten werden. Daneben darf die zulässige Gebäudehöhe durch ein aufgeständertes Flugdach um bis zu 1,5 m überschritten werden.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe können innerhalb des festgesetzten Baufeldes Gebäude entstehen, die eine maximale Höhe von bis zu 7,0 m über dem aktuellen Geländeniveau von 69,55 m ü. NHN aufweisen. Die Gebäudehöhe wird als höchster Punkt der Dachhaut definiert. Durch Festsetzung des unteren Bezugspunktes als Höhe über Normalhöhennull wird eine eindeutige Höhenfestsetzung ermöglicht. Der Festsetzung liegen Gebäudeplanungen vergleichbarer Vorhaben zugrunde, die nur in besonderen Fällen eine Höhe von mehr als 7,0 m aufweisen.

Bei der Ausführung von Gebäuden mit Flachdächern werden die Dachflächen häufig für untergeordnete Bauteile wie Technikaufbauten (bspw. Lüftungs- oder Klimaanlage) genutzt. Um hierzu eine eindeutige Regelung zu bieten, wird eine Überschreitung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen definiert. Um die Überschreitungen auf ein verträgliches Maß zu begrenzen, wird die zulässige Überschreitung auf ein maximales Maß von 2,0 m begrenzt. Daneben darf die zulässige Gebäudehöhe durch ein aufgeständertes Flugdach um bis zu 1,5 m überschritten werden.

### **7.3. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO durch Baugrenzen in der Planzeichnung.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert, die das zu Grunde liegende städtebauliche Konzept widerspiegeln. Auf weitere Festsetzungen wie bspw. zur Bauweise wird im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verzichtet, um den nutzungsbedingten Anforderungen an den Baukörper ausreichend Rechnung zu tragen. Durch die Festsetzung der Baugrenze ist dennoch ein Rahmen für die bauliche Entwicklung sichergestellt. Diesbezüglich ist insbesondere auf die südlich angrenzende Bestandsbebauung zu verweisen: die Baugrenze stellt hier die Einhaltung des erforderlichen Grenzabstandes sicher. Lediglich in Höhe des Hauptgebäudes Kamener Straße 9 (Grundstück Gemarkung Unna, Flur 8, Flurstück 1143), das teilweise auf der nördlichen Grenze errichtet ist, besteht für den geplanten Aldi-Markt aufgrund von § 6 (1) BauO NRW 2018 i.V.m. § 22 BauNVO eine



Anbauverpflichtung in gleicher Höhe. In diesem Bereich reicht die Baugrenze daher bis an die Grundstücksgrenze.

Die überbaubare Grundstücksfläche darf im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch untergeordnete Bauteile wie bspw. Vordächer, Lüftungsgeräte oder Verschattungselemente auf einer Länge von 1/3 der jeweiligen Fassadenfläche um bis zu 1,5 m überschritten werden.

Der beabsichtigte Markt soll einen großzügigen und repräsentativen Eingangsbereich erhalten. Im Sinne des Witterungsschutzes soll der Eingangsbereich ein Vordach erhalten, unter dem unter anderem auch Fahrradständer und die Einkaufswagenbox vorgesehen sind. Um das Vordach in der geplanten Form realisieren zu können, soll eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche in dem dafür erforderlichen Umfang ermöglicht werden.

#### **7.4. Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen**

Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen sind nur in den dafür gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ziel der Festsetzung ist es, Stellplätze und Nebenanlagen nur in den dafür vorgesehenen Bereichen innerhalb des Plangebietes zu ermöglichen.

Der Ein- und Ausfahrtsbereich an der Kamener Straße wird zeichnerisch festgesetzt, weitere Ein- und Ausfahrten sind innerhalb des Plangebiets ausgeschlossen.

#### **7.5. Photovoltaikanlagen**

Auf der Dachfläche des geplanten Lebensmittelmarktes sind Photovoltaikanlagen zu installieren. Dies dient als technische Maßnahme für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien.

#### **7.6. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Vorhabenbedingt ist der in Rede stehende Standort zu großen Teilen versiegelt. Zur gestalterischen Aufwertung und zur Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes sind in den Randbereichen sowie im Bereich der Stellplatzanlage Baumanpflanzungen geplant.

Die Baumanpflanzungen erfolgen gemäß den Vorgaben der Stadt Unna in dem Umfang, dass je 5 Stellplätze ein Baum vorzusehen ist. Neben der zeichnerischen Festsetzung der einzelnen Baumstandorte im Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgt die textliche Festsetzung Nr. 7.3 im Hinblick auf Art und Umfang bzw. Ausführung der Baumanpflanzungen.

In Bezug auf die beabsichtigte Begrünung der Randbereiche des Plangebietes im Osten, Süden und Westen erfolgt eine weitere textliche Festsetzung, die Art und Umfang regelt (s. textliche Festsetzungen Nr. 7.1 und 7.2). Darüber hinaus sollen auch Standorte von Abfallsammelbehältern und -plätzen sowie Lagerplätze begrünt und mit festem Sichtschutz ausgestattet

werden, was ebenfalls textlich festgesetzt wird. Je nach Art der Pflanze ist ein bestimmter Pflanzabstand untereinander zu beachten. Um eine dauerhafte Begrünung des Vorhabenstandortes zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass die beabsichtigten Anpflanzungen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Zudem sind Pflanzausfälle im Rahmen der Fertigungs- und Entwicklungspflege funktionsgerecht zu ersetzen.

Im Bereich von Grünflächen sind nur unbelastete Kulturböden der Einbauqualität (LAGA – Boden Z 0, TR 2004) in einer Mächtigkeit von mind. 1 m umzusetzen. Bei einer größeren Durchwurzelungstiefe der geplanten Bepflanzung ist die Kulturbodenmächtigkeit entsprechend anzupassen.

## **8. Örtliche Bauvorschriften**

### **8.1. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen die jeweilige Traufe / Oberkante der Attika der Einzelhandelsgebäude um höchstens 1,0 m überschreiten. Werbeanlagen dürfen nur an Gebädefassaden angebracht werden, davon ausgenommen sind die zulässigen Werbeanlagen gemäß den weiteren Festsetzungen.

Je Gewerbebetrieb ist an jeder Gebäudeseite nur eine Werbeanlage zulässig. Die Gesamtumrissfläche der Werbeanlagen darf bei selbstleuchtenden Werbeanlagen maximal 5 % der jeweiligen Fassadenfläche, bei nichtselbstleuchtenden Werbeanlagen maximal 10 % der jeweiligen Fassadenfläche umfassen. Die Werbeanlagen dürfen maximal 0,5 m von der Gebädefassade abstehen.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

Zusätzlich ist je Betrieb eine freistehende Werbeanlage mit einer Höhe von maximal 7,5 m und einer Flächengröße von maximal 6 qm zulässig. Für untergeordnete Nutzungen sind Werbeschilder mit einer Flächengröße von max. 1 qm zulässig.

Nutzungsbedingt sollen im Planungsbereich auch Werbeanlagen zugelassen werden. Damit diese in für den Standort und das weitere Standortumfeld verträglicher Weise errichtet werden, sind Werbeanlagen vornehmlich am Baukörper zu errichten. Davon ausgenommen ist eine freistehende Werbeanlage in Form eines Werbepylons an der Kamener Straße, für den gesonderte Regelungen getroffen werden. Um mögliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Bebauungs- bzw. Nutzungsstrukturen durch den Werbepylon zu verhindern, erfolgt eine Regelung hinsichtlich des Umfangs und der Position auf dem Gelände (s. zeichnerische Festsetzung: südlich der Zufahrt Kamener Straße).

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen erfolgen mit dem Ziel, gestalterisch erforderliche Mindestanforderungen am Standort zu wahren und die bestehenden Strukturen nicht zu beeinträchtigen. Im Gegenteil soll der neue Lebensmitteldiscountmarkt zur Aufwertung des Ortsbildes beitragen, um so entsprechende negative Beeinträchtigungen planerisch auszuschließen

sind. Die Regelungen zu den Werbeanlagen dienen gleichermaßen dazu, die gewünschte stadtgestalterische Qualität am Standort zu etablieren sowie der Eigentümerin ein gewisses Maß an Flexibilität in der Ausgestaltung der Werbeanlagen bieten, ohne dabei einen zu offenen bzw. zu restriktiven Charakter zu erhalten. Die Regelungen ermöglichen im Grundsatz das bereits heute Vorhandene und erfolgen somit bestandssichernd bzw. zur Sicherstellung eines gleichwertigen Ersatzes der bestehenden Werbeanlagen.

## **8.2. Gestaltung und Nutzung von Dachflächen**

Als zulässige Dachform wird das Flachdach festgesetzt.

Die festgesetzte Dachform entspricht dem beabsichtigten städtebaulichen Konzept und wird entsprechend planungsrechtlich abgesichert. Die Wahl des Flachdaches fußt dabei auf der daraus resultierenden Option, die Dachflächen nutzbar zu machen. Vorhabenbedingt ist die Errichtung eines eingeschossigen Baukörpers mit verhältnismäßig großer Grundfläche geplant. Die daraus resultierende großzügige Dachfläche bietet sich an, um bspw. durch eine Dachflächenbegrünung einen Beitrag zur Verbesserung des lokalen Klimas zu leisten oder Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie durch Solarstrahlung zu errichten.

Die Dachflächen von baulichen Anlagen sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Ausnahmen von der Verpflichtung zur flächendeckenden Begrünung sind bei einer Errichtung von Photovoltaik-Anlagen zulässig.

Entsprechend der vorgenannten Ausführungen in dieser Begründung soll der beabsichtigte Baukörper mit einem Flachdach ausgebildet werden. Unter Berücksichtigung dessen ist auch eine Dachbegrünung vorgesehen, die u.a. positiven Einfluss auf das lokale Kleinklima zur Folge hat (z.B. Abmilderung von Temperaturextremen im Jahresverlauf, Verbesserung der Luftqualität durch Bindung und Filterung von Luftverunreinigungen, Erhöhung der Verdunstung). Darüber hinaus können anfallendes Regenwasser gespeichert und Niederschlagsabflussspitzen reduziert werden, sodass eine zeitverzögerte Abgabe in die Kanalisation erfolgt. Neben den ökologischen Vorteilen bringt eine Dachbegrünung ebenso bautechnische Vorteile mit, so verlängert sie die Lebensdauer von Dächern (Schutzfunktion) und trägt zu einer besseren Wärmedämmung bei. Ausnahmen ergeben sich im Hinblick auf die ebenfalls geplante Photovoltaik-Anlage. Für diese ergeben sich Synergien, da durch die Kühlwirkung des Gründaches ein hoher Leistungsgrad der PV-Anlage begünstigt wird.

## **9. Hinweise**

Folgende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

### **9.1. Bodendenkmäler**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Kreisstadt Unna als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe (Telefon: 02761-93750; Fax: 02761-937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), 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).

### **9.2. Kampfmittelbeseitigung**

Der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes liegt nicht in einem bekannten Bombenabwurfgebiet. Weist jedoch bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst über den Bereich Bürgerservice, Sicherheit und Ordnung der Kreisstadt Unna zu verständigen.

### **9.3. Bodenbelastungen, Bodenschutz**

Werden im Zuge von Eingriffen in den Untergrund/Erdarbeiten z.B. bei Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, Auffüllungsmassen, Hausmüllreste, Boden- und Grundwasserverunreinigungen etc.) angetroffen, so ist der Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt sofort darüber zu informieren. Die Arbeiten sind einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Kreis Unna abzustimmen.

Bei der Ausführung der Erdarbeiten ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den Abtrags- und Aushubmaterialien je nach Tiefenlage um anthropogene Auffüllmaterialien handelt. Diese Materialien sind entsprechend ihrer Zuordnungsklasse fachgerecht zu entsorgen. Die Maßnahmen sind mit dem Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt abzustimmen.

Im Bereich von Grünflächen ist nur der Auftrag von unbelastetem Kulturboden der Einbauqualität (LAGA – Boden Z 0, TR 2004) in einer Mächtigkeit von mind. 1 m umzusetzen. Bei einer größeren Durchwurzelungstiefe der geplanten Bepflanzung ist die Kulturbodenmächtigkeit entsprechend anzupassen.

Im Bereich der bereits bestehenden RC-Einbaufläche sind die RC-Materialien gem. der wasserrechtlichen Erlaubnisse (Az.: 69.2/663026-7 Nr. 22 und 69.2/663026-7 Nr. 26) bei

Entsiegelung (Grünflächen, Baumscheiben) komplett auszukoffern und durch entsprechend sauberen Boden zu ersetzen. Die Aushubmaterialien sind nachweislich einer fachgerechten ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

#### **9.4. Einbau von Recycling-Materialien**

Für die Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recycling-Baustoffe, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien der Einbauklasse 1 oder 2 der LAGA als Trag- oder Gründungsschicht unterhalb des geplanten Neubaus oder zur Herrichtung des Grundstücks ist vom Bauherrn beim Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 WHG zu beantragen.

Im Rahmen des Erlaubnisanspruches, der mindestens 4 Wochen vor Einbaubeginn bei der Kreisverwaltung Unna in zweifacher Ausfertigung einzureichen ist, sind Daten zum vorgesehenen Einbaumaterial (Art, Menge, Herkunft, Gütenachweis oder Einzelanalysedaten) sowie zum Einbauort (Einbauzweck und Einbautiefe, Einbaumächtigkeit, Untergrundverhältnisse, Grundwasserflurabstand, Übersichtslageplan, Lageplan 1: 1.000, ggf. Detailzeichnung) vorzulegen.

Mit dem Einbau darf erst nach Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden.

#### **9.5. Altlasten**

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet als Altlastenverdachtsfläche unter der Bezeichnung 19/186 im Altlastenkataster der Stadt Unna erfasst ist. Es handelt sich um einen Altstandort, der als Betriebsstandort einer Spedition, einer Tankstelle und einer KFZ-Reparaturwerkstatt sowie eines Kfz-Handels genutzt wurde. Aus den Gutachten (vgl. IGC GEOCONSULT GmbH 2019d/e) geht hervor, dass die Prüfwerte für Industrie- und Gewerbenutzungen eingehalten werden.

Es wird der Hinweis Nr. 3 Bodenbelastungen, Bodenschutz aufgenommen:

Werden im Zuge von Eingriffen in den Untergrund/Erdarbeiten z.B. bei Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, Auffüllungsmassen, Hausmüllreste, Boden- und Grundwasserverunreinigungen etc.) angetroffen, so ist der Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt sofort darüber zu informieren. Die Arbeiten sind einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Kreis Unna abzustimmen.

Bei der Ausführung der Erdarbeiten ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den Abtrags- und Aushubmaterialien je nach Tiefenlage um anthropogene Auffüllmaterialien handelt. Diese Materialien sind entsprechend ihrer Zuordnungsklasse fachgerecht zu entsorgen. Die Maßnahmen sind mit dem Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt abzustimmen.

Im Bereich von Grünflächen ist nur der Auftrag von unbelastetem Kulturboden der Einbauqualität (LAGA – Boden Z 0, TR 2004) in einer Mächtigkeit von mind. 1 m umzusetzen. Bei einer größeren Durchwurzelungstiefe der geplanten Bepflanzung ist die Kulturbodenmächtigkeit entsprechend anzupassen.

Im Bereich der bereits bestehenden RC-Einbaufläche sind die RC-Materialien gem. der was-serrechtlichen Erlaubnisse (Az.: 69.2/663026-7 Nr. 22 und 69.2/663026-7 Nr. 26) bei Entsie-gelung (Grünflächen, Baumscheiben) komplett auszukoffern und durch entsprechend saube-ren Boden zu ersetzen. Die Aushubmaterialien sind nachweislich einer fachgerechten ord-nungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

### **9.6. Bergbau**

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle und Sohle verliehenen Bergwerksfeld „Steinkohlen- und Salzsool-Bergwerk Königsborn“ und über den auf Kohlenwasserstoffe er-teilten Erlaubnisfeldern „Harpen-Gas“ (zu gewerblichen Zwecken) sowie über dem auf Erd-wärme erteilten Erlaubnisfeld „Erdwärme Harpen“ (zu gewerblichen Zwecken). Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Steinhohlen- und Salzsool Bergwerk Königsborn“ ist die RAG Aktienge-sellschaft, Im Welterbe 10 in 45151 Essen. Inhaberin der Erlaubnisse „Harpen-Gas“ und „Erd-wärme Harpen“ ist die RWE Power AG, Huysenallee 2 in 45128 Essen. Nach den der Be-zirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie derzeit vorliegenden Unterlagen ist im Planbereich kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

### **9.7. Fluglärm**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Kontrollzone und im An- und Abflugsektor sowie im Bau-schutzbereich (§ 12 Abs. 1 Nr. 2a LuftVG) des Verkehrsflughafens Dortmund. Mit Lärmaus-wirkungen ist zu rechnen. Für die Luftfahrtbehörde gibt es keine rechtliche Handhabe, in ir-gendeiner Form gegen beanstandete Lärmauswirkungen des Flugbetriebs tätig zu werden.

### **9.8. Artenschutz**

Um einen Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist die Vegetationsbeseitigung (Baumfällarbeiten, Beseitigung der Sträucher und Gebüsche) vorsorglich zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten vom 01. Oktober bis 28. Februar vorzusehen.

## **10. Umweltbelange**

### **10.1. Flächenversiegelung, Versickerung, Ableitung des Regenwassers**

Der in Rede stehende Vorhabenstandort weist sowohl im Bestand als auch nach Umsetzung des Planvorhabens einen hohen Versiegelungsgrad mit nur geringen Freiflächenanteilen auf. Vorhabenbedingt ist der Großteil des Geländes versiegelt bzw. bebaut, lediglich in den Randbereichen befinden sich unversiegelte Flächen in Form von Pflanzbeeten.

Da der Vorhabenstandort bereits im Bestand als Einzelhandelsstandort genutzt wurde und entsprechend versiegelt war (durch Bebauung sowie versiegelte Stellplatzflächen), wird es in Folge der Planumsetzung zu keinen wesentlichen Veränderungen kommen. Auch das Planvorhaben sieht eine Nutzung als Einzelhandelsstandort vor, die eine ähnliche Standortstruktur und Ausgestaltung umfasst. Durch Baumanpflanzungen im Bereich der Stellplatzanlage und zusätzlichen Pflanzstreifen an den Plangebietsrändern im Süden und Osten kann der hohe Versiegelungsgrad zumindest anteilig reduziert werden. Positiv anzumerken ist auch die beabsichtigte Ausgestaltung des Daches als Gründach mit Leichtdachbegrünung (siehe dazu auch Kapitel 5.4).

Der Generalentwässerungsplan sieht für den Bereich Kamener Straße ein Mischsystem vor. Für den Neubau des Marktes können vorhandene Hausanschlüsse genutzt werden.

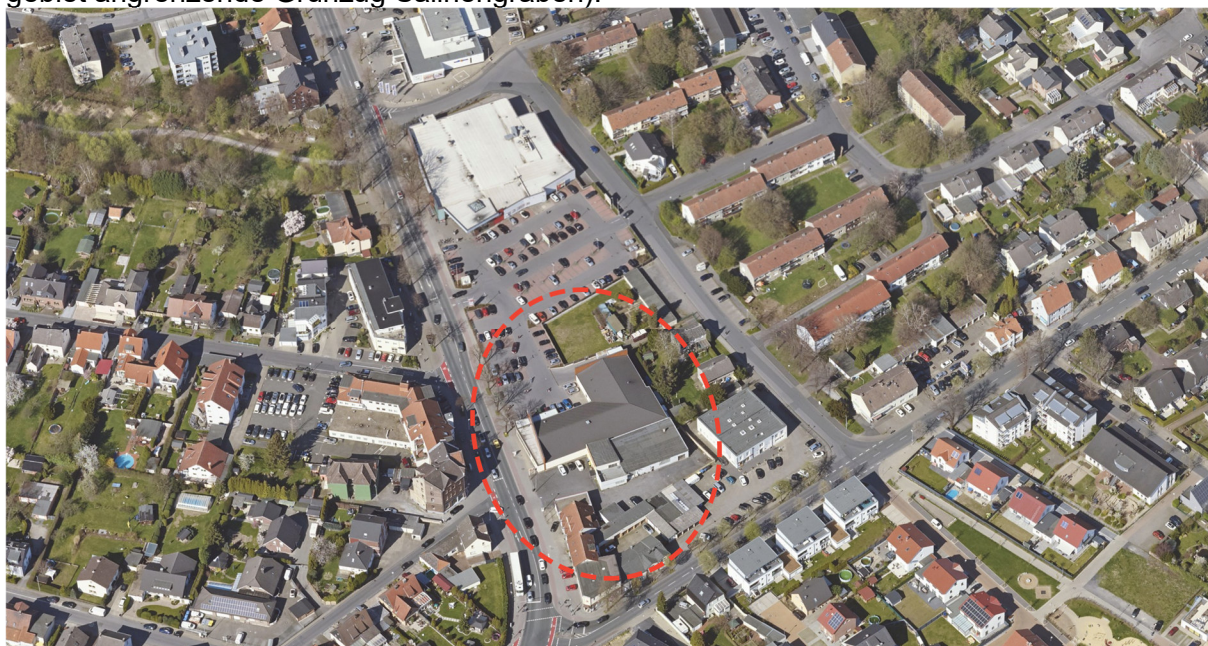
Eine Entwässerung im Trennsystem mit einer Ableitung des Regenwassers zum Afferder Bach / Salinengraben wäre sehr aufwändig: Die geplante Erweiterung des Aldi-Marktes liegt im Gegensatz zum vorhandenen Rewe-Markt nicht in unmittelbarer Nähe zum Salinengraben. Ab der Nordwestecke des geplanten Gebäudekomplexes für den Aldi-Markt bis zum Salinengraben müsste eine ca. 160 m lange Regenwasserleitung im öffentlichen Straßenraum verlegt werden; auch wäre eine Querung der Kamener Straße erforderlich. Vor dem Hintergrund des zu erwartenden hohen technischen / finanziellen wie auch organisatorischen Aufwands macht der Bebauungsplan keine diesbezüglichen Vorgaben.

Auch die Gestaltung von Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Materialien wird nicht festgesetzt, da die Böden anthropogen überformt sind (Altlastenverdachtsfläche) und beim Bau des heutigen Stellplatzes stellenweise Recycling-Material verwandt wurde. Bei der Anlage von wasserdurchlässigen Oberflächen müsste dies Material komplett ausgekoffert werden und an anderer Stelle deponiert und abgedeckt werden. Der finanzielle Aufwand ist im Verhältnis zur angestrebten Grundwasserneubildung unverhältnismäßig hoch.

Durch Umsetzung des geplanten Neubausvorhabens mit einem Gründach erfolgt eine Rückhaltung sowie eine höhere Verdunstung von Niederschlagswasser vor Ort mit positiven Effekten auf das lokale Kleinklima. Der Abflussbeiwert, der beschreibt, welcher Anteil des Niederschlagswassers zum Abfluss gelangt, verringert sich hierdurch deutlich.

## 10.2. Artenschutz

Durch den Neubau des ALDI-Lebensmittelmarktdiscounters ergeben sich für das Plangebiet keine wesentlichen Änderungen im Hinblick auf die artenschutzrechtliche Situation. Sowohl die Nutzung (Einzelhandelsbetrieb der Nahversorgung) als auch die Art der Bebauung (eingeschossiger Baukörper) bleiben unverändert. In Folge der Planumsetzung werden das vorhandene Marktgebäude sowie weitere kleinere gewerblich genutzte Gebäude im südlichen Plangebietsbereich abgerissen und durch ein größeres Marktgebäude ersetzt. Im Bestand weist das Plangebiet keine nennenswerte Vegetation und nur kleinere Freiflächenanteile in Form von Pflanzbeeten in den Randbereichen auf. Das Verhältnis von versiegelter und unversiegelter Fläche wird sich durch die Planumsetzung demnach nur unwesentlich ändern. Aus Artenschutzsicht hat der Planungsbereich daher sowohl im Bestand als auch nach Planumsetzung nur eine geringe Bedeutung. Diesbezüglich besteht allenfalls eine Geeignetheit für die sog. Allerweltsarten, da diese an anthropogene Einflüsse, wie sie am Vorhabenstandort vorzufinden sind, weitgehend angepasst sind. Für sensiblere Arten hat das Plangebiet aufgrund der bisherigen und geplanten Nutzung, der hohen Versiegelung und der starken anthropogenen Prägung (z.B. Lärm durch Zufahrts- und Anlieferungsverkehr) kaum Bedeutung, zumal im Umfeld weitaus attraktivere Landschaftsteile vorzufinden sind (z.B. der im Westen an das Plangebiet angrenzende Grünzug Salinengraben).



**Abbildung 6: Schrägluftbild des Vorhabenstandortes**

Quelle: Schrägluftbildviewer Kreis Unna realisiert durch virtualcitySYSTEMS GmbH 2019

## 10.3. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Im Hinblick auf den vorhabenbedingten Eingriff in Natur und Landschaft ist festzustellen, dass es in Folge der Planumsetzung nur zu geringfügigen Änderungen in Bezug auf den Anteil an



bebauten bzw. versiegelten und unversiegelten Flächen kommt. In Folge der Planumsetzung wird der betreffende Planungsbereich neu strukturiert und bestehende Gebäude zu Gunsten der Errichtung des neuen Lebensmitteldiscountmarktes abgerissen. Die für den Neubau vorgesehenen Flächen sind demnach bereits im Bestand versiegelt bzw. bebaut, sodass es keine wesentlichen Änderungen gibt. Positiv anzumerken sind die im aufzustellenden Bebauungsplan vorgesehenen Begrünungs- bzw. Bepflanzungsmaßnahmen (siehe dazu auch Begrünungskonzept in Kapitel 5.5). Neben Baumanpflanzungen im Bereich der Stellplatzanlage sind die Randbereiche des Standortes im Osten und Westen als Pflanzstreifen festgesetzt, sodass dahingehend eine Verbesserung zum Ist-Zustand erfolgt. Darüber hinaus wirkt sich auch die beabsichtigte Dachbegrünung positiv aus, da dem vorhabenbedingten Versiegelungsgrad so zusätzlich eine begrünte Fläche entgegengesetzt wird, die u.a. positive Effekte auf das lokale Klima und die Entwässerung hat (siehe dazu auch Kapitel 8.2). Für weitere Ausführungen wird auf den Umweltbericht als separatem Teil B dieser Begründung verwiesen.

#### **10.4. Immissionsschutz**

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurden die vorhabenbedingten schalltechnischen Auswirkungen fachgutachterlich überprüft (vgl. WENKER & GESING 2019). Ziel der Untersuchung war es, die vorhabenbedingten Geräuscheinwirkungen auf das Umfeld des Plangebietes zu untersuchen, um ggf. daraus resultierende Schallschutzmaßnahmen zu definieren. Darüber hinaus waren auch die Verkehrsgeräusche auf den öffentlichen Verkehrsflächen, im vorliegenden Fall die Kamener Straße, zu berücksichtigen und zu bewerten.

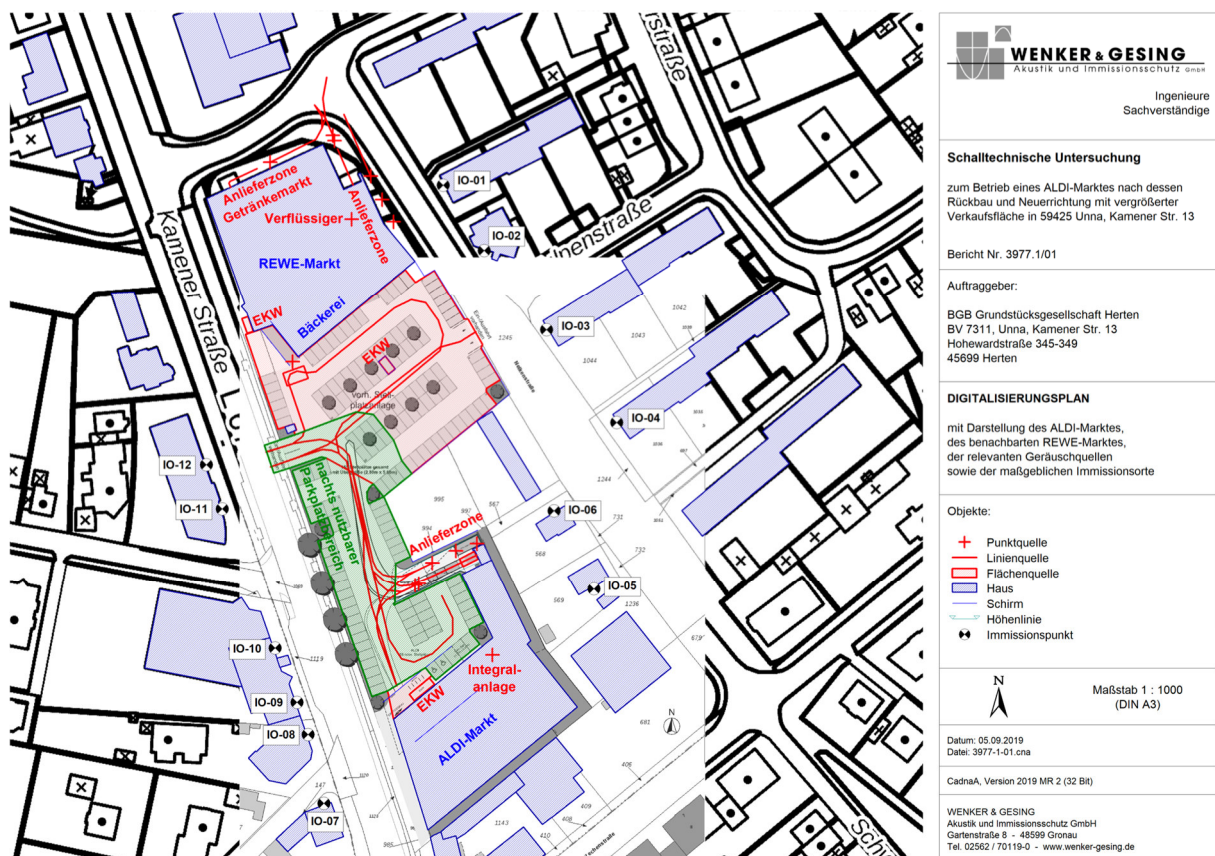
Die Bewertung der schalltechnischen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt an den nächstliegenden Immissionspunkten an der Fliederstraße, Tulpenstraße, Nelkenstraße sowie der Kamener Straße. Als wesentliche Schallquellen des Vorhabens gelten die Geräuschemissionen des PKW-Verkehrs, das Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen, Warenanlieferungen und damit einhergehende Verladegeräusche sowie die Schallemissionen stationärer Anlagen, etwa für die Kühl- und Wärmetechnik des Marktes oder der Schneckenverdichter.

Im Hinblick auf die vorhabenbedingte Geräuschbelastung ist festzustellen, dass die einzuhaltenden Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte nach DIN 18005-1 bzw. TA Lärm an allen Immissionsorten tagsüber um mindestens 4 dB(A) und nachts um mindestens 7 dB(A) unterschritten werden. Überschreitungen der für kurzzeitige Geräuschspitzen geltenden Immissionswerte nach TA Lärm sind nicht zu erwarten. Darüber hinaus sind auch Maßnahmen zur Verminderung der Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen nicht erforderlich.

„An den Immissionsorten IO-01 bis IO-06, IO-11 und IO-12 ist der Immissionsbeitrag aufgrund der Richtwertunterschreitung um mindestens 6 dB(A) mit Verweis auf Nr. 4.2 in Verbindung mit Nr. 3.2.1 der TA Lärm im Tageszeitraum als nicht relevant anzusehen. Eine Ermittlung der tagsüber auf die vorgenannten Immissionsorte einwirkenden Geräuschvorbelastung durch andere Anlagen und Betriebe, die in den Anwendungsbereich der TA Lärm fallen, ist somit nicht

erforderlich. Im Nachtzeitraum ist der verursachte Immissionsbeitrag aufgrund der Richtwertunterschreitung um mindestens 6 dB(A) an allen Immissionsorten als nicht relevant anzusehen und eine Ermittlung der Vorbelastung daher nicht erforderlich.“ (WENKER & GESING 2019). Folgende Schallschutzmaßnahmen sind am Vorhabenstandort zum Schutz der Nachbarschaft bzw. zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche vorzusehen:

- Warenanlieferungen per LKW nur zwischen 06:00 und 22:00 Uhr (Warenanlieferungen per PKW und Kleintransporter - zulässiges Gesamtgewicht bis 2,8 t - im Bereich der Anlieferzone des ALDI-Marktes sind auch im Nachtzeitraum zwischen 22:00 und 06:00 Uhr zulässig)
- Ausschluss nächtlicher PKW-Bewegungen durch Kunden (durch entsprechende Öffnungszeiten unter Berücksichtigung der erforderlichen Räumzeiten für den Parkplatz)
- Nächtliche PKW-Bewegungen durch Mitarbeiter nur im gekennzeichneten Bereich der Stellplatzanlage (siehe nachfolgende Abbildung)



**Abbildung 7: Zulässige Pkw-Bewegungen durch Mitarbeiter im Nachtzeitraum**

Quelle: WENKER & GESING 2019.

Aus schalltechnischer resultieren aus dem in Rede stehenden Vorhaben unter Berücksichtigung der o.g. Maßnahmenempfehlungen keine negativen Auswirkungen.

Wie der Lärmgutachter in einer ergänzenden Stellungnahme vom 15.01.2020 bestätigt hat, halten die ermittelten Beurteilungspegel im Bereich der Anlieferzone und des Papiercontainers die gebietsabhängigen Immissionsgrenzwerte der TA Lärm an den angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen tagsüber ein und unterschreiten diese im Nachtzeitraum um mindestens 6 dB(A). Auf den bisher unbebauten Standorten auf dem Flurstück 995, auf denen eine Bebauung baurechtlich zulässige wäre, werden die für Mischgebiete einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte ebenfalls eingehalten. Die Festsetzung einer Lärmschutzwand ist daher aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht erforderlich.

### **10.5. Altlasten**

Das gesamte Plangebiet ist im Altlastenkataster des Kreises Unna als Altlastenverdachtsfläche (Altstandort) mit der Kennung 19/186 eingetragen. Auf Anfrage im Rahmen eines Wertermittlungsverfahrens teilte der Kreis Unna im Jahr 2017 mit, dass es sich dabei um einen Altstandort handele, der als Betriebsstandort einer Spedition (1936-1952), einer Tankstelle (ab 1951) und einer KFZ-Reparaturwerkstatt (ab 1953) sowie eines Kfz-Handels (ab 1963) genutzt wurde. In Folge dessen wurde ein Bodengutachten erarbeitet, das sich mit der Altlastenthematik befasst und zu dem Ergebnis kommt, dass sich auf dem betreffenden Gelände keine nachhaltigen Belastungen befinden, die Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen bedingen. In zwei Mischproben wurden die Prüfwerte für eine wohnbauliche Nutzung des Geländes überschritten, die Werte für Industrie- und Gewerbenutzungen jedoch eingehalten. Eine Gefährdung Dritter ist in der Zusammenschau nicht abzuleiten, sodass keine Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind, auch eine Grundwassergefährdung wurde nicht identifiziert. Da diese Aussagen im Zuge des Wertermittlungsverfahrens getroffen wurden, wurde ein neues Bodengutachten erarbeitet, das sodann Bestandteil der Verfahrensunterlagen dieses Aufstellungsverfahrens ist. Hierfür wurden auf den Grundstücken Kamener Straße 11 und Kamener Straße 13 im November 2019 eine Baugrunduntersuchung (vgl. IGC GEOCONSULT GmbH 2019a) und Untersuchungen der Gebäudesubstanz (vgl. IGC GEOCONSULT GmbH 2019b; IGC GEOCONSULT GmbH 2019c) durchgeführt. Die dort aufgeführten Maßnahmen sind im Rahmen der Baudurchführung zu beachten. Für das Bebauungsplanverfahren sind die chemischen Untersuchungen relevant, dessen zentrale Ergebnisse im Folgenden dargestellt werden (vgl. IGC GEOCONSULT GmbH 2019d; IGC GEOCONSULT GmbH 2019e).

Im Rahmen der Untersuchung wurden auf dem Grundstück sechs Kleinrammbohrungen (RKS 8, 9, 10, 11, 12, 13 auf dem Grundstück Kamener Straße 11 bzw. RKS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 14, 15 auf dem Grundstück Kamener Straße 13) bis zu einer Endteufe von max. 7,00 m unter GOK (Geländeoberkante) niedergebracht. Es wurden schichtbezogen Bodenproben auf den Grundstücken genommen, zudem wurde nach Aufnahme der Schichtenverzeichnisse das Bohrgut vor Ort einer Prüfung unterzogen.

Unterhalb der Oberflächenbefestigung wurden zunächst künstliche Anschüttungen bis in Tiefen zwischen 1,0 m und 1,5 m auf dem Grundstück Kamener Straße 11 bzw. zwischen 1,0 m und 1,7 m auf dem Grundstück Kamener Straße 13 unter aktueller Geländeoberkante

angetroffen. Die angefüllten Materialien auf dem Grundstück Kamener Straße 11 bestehen hauptsächlich aus umgelagerten natürlichen Materialien (Schluff, sandig, tonig) mit künstlichen Nebengemengteilen (Beton, Gesteinsbruch, Ziegelreste, Schottermaterialien), wohingegen diese auf dem Grundstück Kamener Straße 13 hauptsächlich aus Recycling-Schottern mit Beimengungen aus Beton und Gesteinsbruch, Ziegelresten, Schottermaterialien, vereinzelt Asche- und Schlackeresten sowie umgelagerten natürlichen Materialien bestehen. Unter diesen Auffüllungen konnten vorwiegend feinsandige Schluffe gefunden werden.

Während der Untersuchungen wurde kein Grundwasser angetroffen. Da der Boden u.a. aus Schluffen und damit aus bindigen Böden besteht, ist möglicherweise mit Schichtenwasser in den Böden zu rechnen. Die Bohrproben waren organoleptisch unauffällig. Da es keine Hinweise auf konkrete Bodenverunreinigungen gab, wurden im Labor weitere Mischproben aus den Bohrproben gebildet. Zur Beurteilung der Bohrproben wurden die dem Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) zugeordnete Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) herangezogen. Die chemischen Bodenuntersuchungen zeigen unter Berücksichtigung der zukünftigen Nutzung keine überhöhten Konzentrationen der analysierten Schadstoffe, sodass eine Nutzung als Gewerbegrundstück zulässig ist. Bei der Ausführung der Erdarbeiten ist zu beachten, dass die anfallenden Abtrags- und Aushubmaterialien je nach Zuordnungsklasse fachgerecht zu entsorgen sind.

Aufgrund der Anregungen des Kreises Unna im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung wird das gesamte Plangebiet als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Auch werden unter den Hinweisen Nr. 3 -5 diverse Regelungen zum Umgang mit belasteten Böden aufgenommen.

## **10.6. Bergbau**

Im Hinblick auf mögliche bergbauliche Auswirkungen im betreffenden Geltungsbereich teilt die Bezirksregierung Arnsberg mit, dass das Grundstück über dem auf Steinkohle und Sole verliehenen Bergwerksfeld „Steinkohlen- und Salzsool-Bergwerk Königsborn“ und über den auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeldern „Harpen-Gas“ (zu gewerblichen Zwecken) sowie über dem auf Erdwärme erteilten Erlaubnisfeld „Erdwärme Harpen“ (zu gewerblichen Zwecken) liegt. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Steinhohlen- und Salzsool Bergwerk Königsborn“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45151 Essen. Inhaberin der Erlaubnisse „Harpen-Gas“ und „Erdwärme Harpen“ ist die RWE Power AG, Huysenallee 2 in 45128 Essen. Nach den der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie derzeit vorliegenden Unterlagen ist im Planbereich kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen (s. Hinweis Nr. 6).

## **10.7. Klimaschutz**

Durch die Umsetzung des Planvorhabens wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet, indem das firmeneigene Gebäudekonzept mit nachhaltiger und ressourceneffizienter Bauweise am Standort etabliert wird. Die Verwendung natürlicher Kältemittel (CO<sub>2</sub>) in einer modernen CO<sub>2</sub>-

Integralanlage zur Einsparung von Kühl- und Heizenergie und eine effiziente Beleuchtung mit LED ermöglichen einen effizienten und ressourcenschonenden Marktbetrieb sowie die Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Ausstößen. Da der Bau eines eingeschossigen Baukörpers mit Flachdach vorgesehen ist, können zudem eine Photovoltaik-Anlage und eine Dachbegrünung realisiert werden (siehe dazu auch Kapitel 5).

## **11. Auswirkungen des Bebauungsplans auf sonstige Belange**

### **11.1. Verkehrliche Belange**

Wie in Kapitel 6 dargelegt wurde, kommt es in Folge der Planumsetzung zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Nahbereich. Unter Bezugnahme auf die relevanten Knotenpunkte ist festzuhalten, dass diese ausreichend dimensioniert sind, um auch den vorhabenbedingten Zusatzverkehr abzuwickeln. Alle Knotenpunkte haben auch nach Planumsetzung und unter Berücksichtigung der damit verbundenen verkehrlichen Veränderungen weiterhin mindestens die Qualitätsstufe D. Diese stellt die Zielvorgabe für die Qualität des Verkehrsablaufs dar und ist der gängige Bewertungsmaßstab für die verkehrlichen Auswirkungen von Bauvorhaben auf bestehende Verkehrsstrukturen.

Im Hinblick auf den Vorhabenstandort wird zudem auf die planungsbedingte Optimierung der Verkehrsabwicklung verwiesen. Die Stellplatzanlage wird in Folge der Baumaßnahme z.T. neu errichtet, sodass eine übersichtliche und eindeutige Verkehrssituation hergestellt wird.

### **11.2. Ver- und Entsorgung**

#### **11.2.1. Wasserver- und Abwasserentsorgung**

Gemäß § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz NRW i.V.m. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz unter Berücksichtigung des so genannten Trennerlasses (Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – IV-9 031 001 2104 – v. 26.05.2004) ist das Niederschlagswasser grundsätzlich ortsnah zu versickern, zu verrieseln, direkt in ein Gewässer einzuleiten oder mittels Trennkanalisation einem Gewässer zuzuführen.

Der Generalentwässerungsplan sieht für den Bereich Kamener Straße ein Mischsystem vor. Für den Neubau des Marktes können vorhandene Hausanschlüsse genutzt werden. Eine Entwässerung im Trennsystem würde mit einer Ableitung des Regenwassers zum Afferder Bach / Salinengraben würde erhebliche Baukosten verursachen und wird daher nicht angestrebt. Die Entsorgung anfallender Abwässer erfolgt daher über eine Einleitung in das vorhandene Kanalisationssystem (Mischsystem) und ist somit sichergestellt (siehe auch Kapitel 10.1).

Anfallendes Niederschlagswasser wird z.T. auf dem geplanten Gründach gesammelt und verdunstet und hat somit positive Effekte auf das lokale Kleinklima und eine Verringerung der Abflussintensität zur Folge.

### **11.2.2. Versorgung mit Strom, Gas und Glasfaser**

Die Stromversorgung des neuen Marktgebäudes erfolgt u.a. durch die auf dem Dach geplante Photovoltaik-Anlage. Somit wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet, da auf erneuerbare Energien statt auf den Einsatz fossiler Brennstoffe zur Stromgewinnung zurückgegriffen wird.

Die Versorgung des Aldi-Marktes mit elektrischer Energie, Erdgas und FTTH-Technik (Glasfaser) ist ebenfalls möglich.

### **11.2.3. Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt über die lokalen Entsorgungsträger und ist somit sichergestellt.

### **11.3. Denkmal- und Bodendenkmalpflege**

Denkmalbelange bleiben von der Planung unberührt, da der Planungsbereich weder im Geltungsbereich einer Denkmalbereichssatzung liegt noch ein eingetragenes Denkmal vorzufinden ist. Es bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen von Bodendenkmälern.

## **12. Änderungen nach der Offenlegung**

Im Rahmen der Offenlegung des Bebauungsplans wurde festgestellt, dass das südlich an das Plangebiet angrenzende Gebäude Kamener Straße 9 (Grundstück Gemarkung Unna, Flur 8, Flurstück 1143) teilweise auf der nördlichen Grenze errichtet ist und somit für den geplanten Aldi-Markt aufgrund von § 6 (1) BauO NRW 2018 i.V.m. § 22 BauNVO eine Anbauverpflichtung in gleicher Höhe besteht. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Unna Nr. 19 ist daher entsprechend angepasst worden, die Baugrenze in Höhe des Hauptgebäudes Kamener Straße 9 bis an die Grundstücksgrenze erweitert werden.

Der betroffene Nachbar wurde über die beabsichtigte Planänderung gem. § 4 a (3) S. 4 BauGB informiert. Ihm wurde die Gelegenheit gegeben, eine Stellungnahme abzugeben. Er hat gegen die Planung keine Einwendungen vorgebracht.

In der Begründung wurden redaktionelle Ergänzungen / Aktualisierungen vorgenommen. Des Weiteren wurden unter Kapitel 7.3 Ausführungen zum Thema Baugrenze, unter Kapitel 10.1 Angaben zur Ableitung des Regenwassers ergänzt. Unter Punkt 9.3 „Bodenbelastungen, Bodenschutz“ wurde der 2. Absatz gestrichen, da er maßgebliche Wortlaut bereits unter Punkt 9.4 (Einbau von Recycling-Materialien) aufgeführt war.

Im Umweltbericht wurden einige redaktionelle Ergänzungen vorgenommen, sodass die Vollständigkeit der Umweltprüfung besser nachvollziehbar ist.

### 13. Flächenbilanz

	Flächengröße	Flächenanteil
<b>Plangebiet insgesamt:</b>	<b>rd. 5.181 qm</b>	<b>100 %</b>
davon		
• Sonstiges Sondergebiet	rd. 5.181 qm	100 %
<i>davon überbaubar</i>	<i>rd. 2.049 qm</i>	<i>39 %</i>

Differenzen rundungsbedingt.

### 14. Kosten

Sämtliche mit der Planaufstellung und der Umsetzung der Planung verbundenen Kosten obliegen der BGB Grundstücksgesellschaft Herten als Grundstückseigentümerin und Vorhabenträgerin.

## 15. Fachgutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Fachgutachten erarbeitet:

BBE HANDELSBERATUNG (2020): Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuaufstellung der Aldi-Filiale in Unna-Königsborn, Kamener Straße. Köln.

IGC GEOCONSULT GmbH (2019a): Baugrunduntersuchung: Neubau eines ALDI-Marktes in 59425 Unna, Kamener Str. 11 – 13. Herten.

IGC GEOCONSULT GmbH (2019b): Untersuchung der Gebäudesubstanz: Gewerbeobjekte des Grundstücks Kamener Straße 11, 59425 Unna. Herten.

IGC GEOCONSULT GmbH (2019c): Untersuchung der Gebäudesubstanz: Rückbau eines ALDI-Marktes Kamener Straße 13, 59425 Unna. Herten.

IGC GEOCONSULT GmbH (2019d): Chemische Bodenuntersuchung auf dem Grundstück 59425 Unna, Kamener Straße 11 („Grundstück Zwangsversteigerung“). Herten.

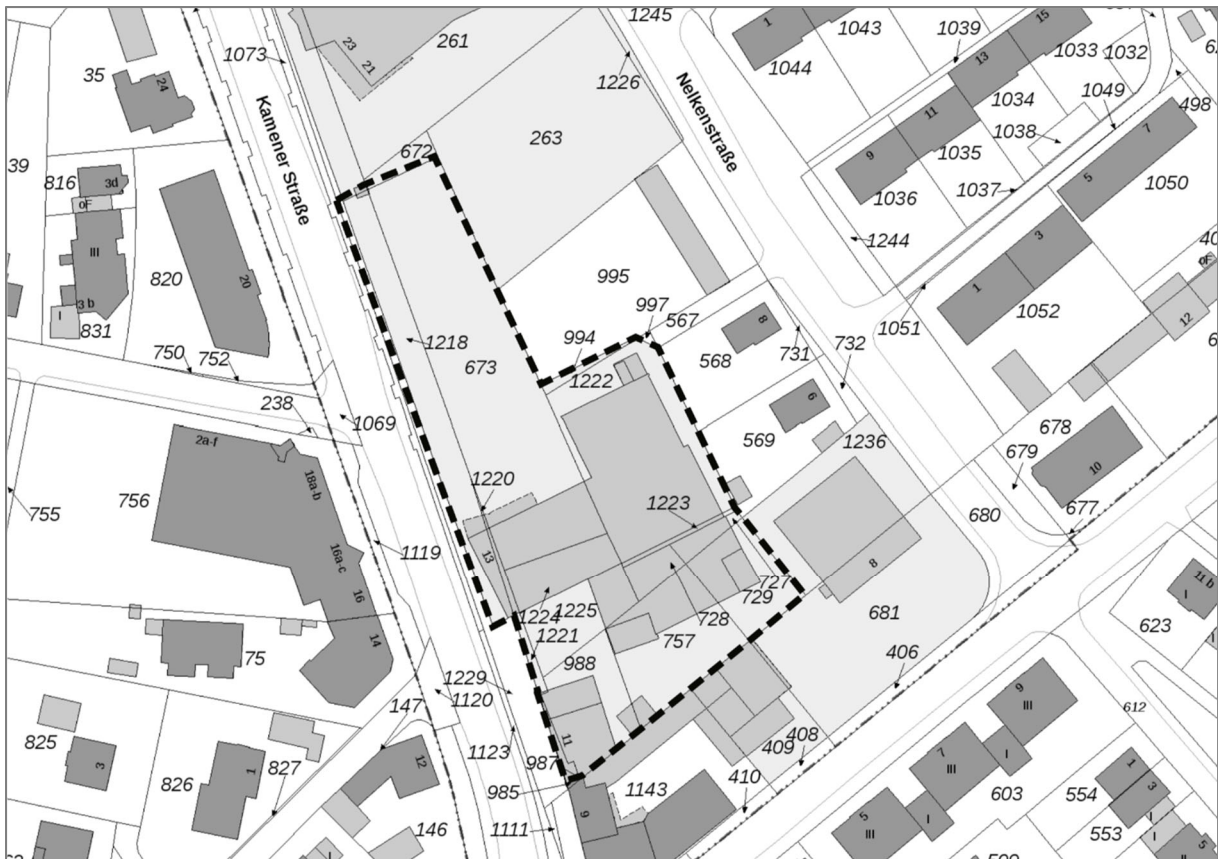
IGC GEOCONSULT GmbH (2019e): Chemische Bodenuntersuchung auf dem Grundstück 59425 Unna, Kamener Straße 13 („Aldi-Markt“). Herten.

PGT UMWELT UND VERKEHR GmbH (2019): Verkehrsuntersuchung: ALDI Markt Kamener Straße in Unna. Hannover.

WENKER & GESING (2019): Schalltechnische Untersuchung zum Betrieb eines ALDI-Marktes nach dessen Rückbau und Neuerrichtung mit vergrößerter Verkaufsfläche in 59425 Unna, Kamener Straße 13. Gronau.



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Unna Nr. 19  
"Aldi-Markt Kamener Straße"  
Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB**



Kreisstadt Unna  
Stand März 2021

Gemäß § 10 (4) BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### **Anlass und Ziele der Planung**

Am bestehenden Einzelhandelsstandort Unna-Königsborn an der Kamener Straße beabsichtigt die BGB Grundstücksgesellschaft Herten BV7311 Unna, Kamener Str. 13, vertreten durch die ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG, die bestehende Aldi-Filiale sowie weitere gewerblich genutzte Gebäude abzureißen und durch ein neues Gebäude zu ersetzen. Im Zuge der Neuerrichtung soll die Verkaufsfläche von 855 qm auf max. 1.400 qm erweitert werden. Hiermit wird einerseits der logistische und betriebliche Ablauf der Filiale verbessert, andererseits die Produktplatzierung im Markt optimiert. Darüber hinaus wird der Neubau den aktuellen Standards der Firma Aldi angepasst, um auch nachhaltigen und klimaschutzrelevanten Anforderungen gerecht zu werden.

Der neue Baukörper wird im südöstlichen Grundstücksbereich errichtet und erhält eine vorgelagerte Stellplatzanlage, die über die vorhandenen Zufahrten von der Kamener Straße und Nelkenstraße erschlossen wird. Der Baukörper wird als eingeschossiges Gebäude mit Flachdach errichtet, die Dachflächen sollen im Sinne des Klimaschutzes ausgestaltet und genutzt werden (Dachbegrünung i. V. m. einer Photovoltaik-Anlage). Die Fassaden werden nach den firmeneigenen Gestaltungsvorgaben mit Klinker und großzügigen Glasflächen ausgestaltet, sodass ein Marktstandort mit hohem Wiedererkennungswert entsteht. Der neue Markteingang befindet sich an der nordwestlichen Gebäudeecke mit großzügigem, überdachten Eingangsbereich, in dem auch die Einkaufswagenbox und Fahrradabstellplätze zur Verfügung stehen. Die Anlieferung des Lebensmitteldiscountermarktes erfolgt über den nördlichen Teil des Gebäudekomplexes.

### **Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**

#### *Bebauungsplan*

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan UN 135 „Kamener Straße: Nutzungsarten“ vom 19.05.2011, der einen größeren Bereich umfasst als das geplante Vorhaben setzt die heute bereits durch den Aldi-Markt genutzten Flächen als Sondergebiet SO2 mit der Zweckbestimmung »großflächiger Lebensmitteleinzelhandel«, mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 880 qm fest. Die für den Neubau zusätzlich beanspruchten Flächen im südlichen Bereich des Plangebietes, die heute noch durch eine kleinteilige Nutzungsmischung geprägt sind, sind als Mischgebiet festgesetzt.

Aufgrund der geplanten Verkaufsflächen ist der Lebensmitteldiscounter als großflächiger Einzelhandelsbetrieb gem. § 11 Abs. 3 BauNVO einzustufen, der grundsätzlich nur in Kern- oder Sondergebieten zulässig ist. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Erweiterung des Lebensmittelmarktes zu schaffen, ist die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich. Eigentümerin der betreffenden Grundstücke und Vorhabenträgerin ist die BGB-Grundstücksgesellschaft Herten BV7311 Unna, Kamener Str. 13.

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung sollen die Plangebietsflächen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung »großflächiger Lebensmitteleinzelhandel – Nahversorgung« mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.400 qm festgesetzt werden.

Daneben werden Festsetzungen zur Grundflächenzahl, Geschosszahl und Gebäudehöhe, überbaubaren Grundstücksflächen, Stellplatzanlagen und Begrünungsmaßnahmen getroffen. Über Fachgutachten zu den Themenfeldern Einzelhandel, Verkehr, Schall, Boden und Gebäudesubstanz wird die Verträglichkeit des Vorhabens überprüft.

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Unna Nr. 19 »Aldi-Markt Kamener Straße« wird im Standardverfahren durchgeführt und beinhaltet somit auch die Erstellung eines Umweltberichtes. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange und Behörden erfolgt somit gemäß §§ 3 und 4 BauGB in einem zweistufigen Verfahren.

### *Flächennutzungsplan*

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Unna in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.2004 stellte die Flächen sowohl des Aldi-Marktes als auch des nördlich angrenzenden Rewe-Marktes als gemischte Baufläche dar.

Die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Unna Nr. 19 vorgesehene Festsetzung eines Sondergebiets gem. § 11 (3) BauGB mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel Lebensmittel“ und einer Begrenzung der Verkaufsfläche auf 1.400 qm wie auch die vorhandene Nutzung des Rewe-Marktes entsprechen nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Abriss und den Neubau eines ALDI-Lebensmitteldiscountmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup> geschaffen werden. Darüber hinaus bezieht der Änderungsbereich den nördlich angrenzenden REWE-Lebensmittelvollsortimentmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.700 m<sup>2</sup> und die gemeinsam genutzten Stellplatzanlage ein. Die beiden Märkte tragen wesentlich zur umfassenden und als gut zu bewertenden Nahversorgungsqualität des Stadtteilzentrums Königsborn bei, das gemäß fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept Versorgungsfunktion für etwa 12.000 Einwohner mit rd. 33 Mio. € Kaufkraft gewährleisten soll.

Das Verfahren zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans wurde im Parallelverfahren durchgeführt, die 13. Änderung am 01.10.2020 vom Rat der Kreisstadt Unna festgestellt. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die Flächennutzungsplanänderung mit Schreiben vom 23.11.2020 mit Auflagen (Ergänzung des Umweltberichts) genehmigt.

Die Flächen im Geltungsbereich der 13. Flächennutzungsplanänderung werden als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ und einer Angabe über die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche von 3.300 m<sup>2</sup> mit max. 10 % zentrenrelevanten Nebensortimenten dargestellt. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan UN 19 ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **Ablauf des Planverfahrens**

### *Aufstellungsbeschluss*

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung und Vergrößerung des Aldi-Marktes am der Kamener Straße zu schaffen, hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna in seiner Sitzung am 22.05.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Unna Nr. 19 "Aldi-Markt Kamener Straße" gefasst. Zugleich wurde beschlossen, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern (Vorlage 1473/19).

### *Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentliche Belange*

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form eines Planaushangs in der Zeit vom 31.01.2020 bis einschließlich 14.02.2020 statt. Von Bürgern wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hatten die Behörden und Träger öffentlicher Belange vom 17.01.2020 bis einschließlich 17.02.2020 Gelegenheit, eine Stellungnahme abzugeben.

Die Stellungnahmen, die sich im Wesentlichen auf die Themen Verkehrserschließung, Bergbau, Lärmschutz, Altlasten, Regenwasserableitung und Leitungstrassen beziehen, haben nicht zu grundsätzlichen Änderungen der Planung, sondern lediglich zu Ergänzungen von Festsetzungen und Hinweisen sowie der Begründung inkl. des Umweltberichts geführt. Alle Stellungnahmen in ihrem genauen Wortlaut sowie das Prüfungsergebnis können der Anlage 1 zum Satzungsbeschluss entnommen werden.

### *Öffentliche Auslegung*

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat in seiner Sitzung am 17.06.2020 beschlossen, den Entwurf des Vorhabenbezogenen

Bebauungsplans Unna Nr. 19 "Aldi-Markt Kamener Straße" einschließlich der zugehörigen Fachgutachten öffentlich auszulegen.

Die Offenlegung des Entwurfs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie des Entwurfes der 13. FNP-Änderung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.07.2020 bis zum 24.08.2020; zeitgleich wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden beteiligt.

Die von den Bürgern und den Behörden und Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlegung eingereichten Stellungnahmen werden in dem als Anlage 2 zum Satzungsbeschluss beigefügten Prüfungsergebnis dargestellt.

Von Bürgern wurde lediglich eine Stellungnahmen abgegeben: Der von der evangelischen Kirchengemeinde Unna-Königsborn vorgebrachten Anregung, dieses aber auch zukünftige ähnliche Bauprojekte in Unna mit einer wohnwirtschaftlichen Nutzung zu verbinden, wird bezogen auf das Plangebiet nicht gefolgt.

Die von Behörden und Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen sind in folgender Weise geprüft worden.

- Die von der Bezirksregierung Arnsberg, der Kreispolizei und Straßen NRW vorgebrachten Anregungen zur Anbindung des Einzelhandelsstandortes an die Kamener Straße führen nicht zu einer grundsätzlichen Änderung des Bebauungsplans. Die erforderlichen Sichtdreiecke können von Stellplätzen und Bepflanzung freigehalten werden. Die Anregung der Kreispolizei, das Linksabbiegen vom Parkplatz auf die Kamener Straße zu untersagen, wird nicht direkt aufgenommen. Nach Einschätzung der Bereiche 3-66 / Straßen- und Verkehrswesen und 32 / Öffentliche Sicherheit und Ordnung ist die verkehrstechnische Situation vor dem Hintergrund unterschiedlicher, in der Vergangenheit ergriffener Maßnahmen deutlich verbessert worden und befindet sich hier kein Unfallschwerpunkt mehr. Da es sich um eine Erweiterung eines bereits vorhandenen Marktes und nicht um eine Neuansiedlung handelt, bleibt die Erhöhung des Verkehrsaufkommens begrenzt. Nach Inbetriebnahme des neuen Marktes soll beobachtet werden, wie sich die Verkehrssituation im Zufahrtbereich an der Kamener Straße entwickelt. Wenn erforderlich können dann ggf. weitere (verkehrslenkende) Maßnahmen ergriffen werden.
- Der Handelsverband NRW Westfalen - Münsterland regt an, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der geplanten Erweiterung des Aldi-Marktes auf 1.400 m<sup>2</sup> und der gemäß der 13. Änderung des Flächennutzungsplans maximal vorgesehenen 200 m<sup>2</sup> großen Erweiterungsoption für den Rewe-Markt zu schaffen. Diese Fragestellung wird nicht auf der Ebene des Bebauungsplans, sondern auf der des Flächennutzungsplans abgewogen.
- Die Industrie- und Handelskammer hat eine positive Stellungnahme abgegeben. Die Nachbargemeinden Dortmund, Fröndenberg, Holzwickede und Kamen haben die nachbargemeindliche Abstimmung bestätigt.

- Die Anregung des Kreises Unna, in der Begründung unter Punkt 9.3 „Bodenbelastungen, Bodenschutz“ und Punkt 9.4 (Einbau von Recycling-Materialien) auf eine gleichlautende Textpassage zu verzichten, wird aufgenommen.
- Die Anregung des Lippeverbandes, das Regenwasser zum Salinengraben abzuleiten, wird nicht aufgenommen, da dies mit einem erheblichen technischen und finanziellen Aufwand verbunden wäre. Der Generalentwässerungsplan sieht für den Bereich Kamener Straße ein Mischsystem vor. Auch der Anregung, wasserdurchlässiges Pflaster für die Stellplatzanlagen festzusetzen, wird nicht gefolgt, da die Böden anthropogen überformt sind (Altlastenverdachtsfläche) und beim Bau des heutigen Stellplatzes stellenweise auch Recycling-Material verwandt wurde. Positiv auf die Rückhaltung und Verdunstung von Regenwasser und somit auch entlastend für die Kläranlage wirkt sich das geplante Gründach des Marktgebäudes aus.

Die Prüfung der Stellungnahmen führt lediglich zu einer redaktionellen Überarbeitung der Begründung. Auch werden im Umweltbericht einige redaktionelle Ergänzungen vorgenommen, sodass die Vollständigkeit der Umweltprüfung besser nachvollziehbar ist. Eine weitere Beteiligung der Öffentlichkeit zu diesen Änderungen ist nicht erforderlich.

*Änderungen des Bebauungsplanentwurfs nach der Offenlegung, Einholung der Stellungnahmen der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 4 a (3) S. 4 BauGB*

Im Rahmen der Offenlegung des Bebauungsplans wurde darüber hinaus festgestellt, dass das südlich an das Plangebiet angrenzende Gebäude Kamener Straße 9 (Grundstück Gemarkung Unna, Flur 8, Flurstück 1143) teilweise auf der nördlichen Grenze errichtet ist und somit für den geplanten Aldi-Markt aufgrund von § 6 (1) BauO NRW 2018 i.V.m. § 22 BauNVO eine Anbauverpflichtung in gleicher Höhe besteht. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Unna Nr. 19 sollte daher entsprechend angepasst, die Baugrenze in Höhe des Hauptgebäudes Kamener Straße 9 bis an die Grundstücksgrenze erweitert werden (s. Anlage 5 zum Satzungsbeschluss: Roteintrag in der Planzeichnung). Da der Grundstücks- bzw. Hauseigentümer der Kamener Straße 9 von den Änderungen betroffen war, wurde ihm gemäß § 4a (3) S. 4 BauGB Gelegenheit geben, hierzu eine Stellungnahme abzugeben. Träger öffentlicher Belange waren von der Änderung nicht berührt.

Mit Schreiben vom 01.12.2020 hat dieser bestätigt, dass er keine Einwendungen gegen die Planänderung vorbringt (Anlage 3 zum Satzungsbeschluss).

*Satzungsbeschluss*

Die im Rahmen der Offenlegung und der anschließenden Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen führten lediglich zu redaktionellen Änderungen des Planentwurfs. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde daher mit den o.g. Änderungen

gem. § 10 BauGB i. V. m. § 60 Abs. 2 GO NRW vom Haupt- und Finanzausschuss der Kreisstadt Unna am 18.02.2021 als Satzung beschlossen werden.

### *Inkrafttreten*

Mit der Bekanntmachung am 05.03.2021 im Amtsblatt der Kreisstadt Unna ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Unna Nr. 19 „Aldi-Markt Kamener Straße“ gemäß § 10 BauGB in Kraft getreten .

### **Umweltbelange**

Nach § 2 (4) BauGB besteht die Pflicht, bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt und in einem Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, beschrieben und bewertet werden.

Der in Rede stehende Planungsbereich bildet bereits heute den Standort eines Lebensmitteldiscountmarktes der Fa. ALDI. Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemäße Weiterentwicklung dieses Einzelhandelsstandortes, u.a. zur langfristigen Stärkung und Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs in Unna-Königsborn, geschaffen werden.

Im Folgenden werden die verbleibenden erheblichen planbedingten Auswirkungen als Ergebnis der schutzgutbezogenen Umweltprüfung dargestellt:

#### 1. Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit:

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch resultiert aus dem in Rede stehende Vorhaben keine wesentliche Änderung gegenüber dem Status Quo, da die Nutzung durch einen Lebensmitteldiscountmarkt beibehalten und der betreffende Baukörper lediglich vergrößert und geringfügig im Plangebiet verlagert wird. Zudem führt das Vorhaben zu einer optimierten Verkehrserschließung und ermöglicht eine klimafreundliche Bauweise. Vorhabenbedingte, umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit ergeben sich in Folge der Planumsetzung daher allenfalls im Hinblick auf Schall- und Abgasemissionen durch die anfallenden Kunden- und Anlieferungsverkehre sowie Haustechnik (diesbezüglich nur Schall). Dieser Aspekt ist jedoch vor dem Hintergrund der gleichbleibenden Standortnutzung zu relativieren, zudem wurde durch fachgutachterliche Untersuchungen nachgewiesen, dass keine Belastung über Gebühr auftritt. Sämtliche immissionsschutzrechtliche Vorgaben werden dementsprechend eingehalten.

#### 2. Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt:

In Bezug auf das Schutz Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt führt das Vorhaben nicht zu erheblich negativen Auswirkungen. Hintergrund ist die bereits im Status Quo stark anthropogene Prägung des Standortes, welche dazu führt, dass der Standort für

planungsrelevante Arten nicht relevant ist. Geringfügig positiv wirkt sich das geplante Gründach aus (z.B. für Insekten). Das Vorhaben hat zudem auch keinen Einfluss auf Schutzgebiete.

3. Natura2000-Gebiete:

Auf Natura2000-Gebiete hat das Vorhaben keinen Einfluss, da diese von der Planung nicht berührt werden.

4. Schutzgut Fläche:

Im Hinblick auf das Schutzgut Fläche kommt es in Folge der Planumsetzung nicht zu wesentlichen Veränderungen. Positiv hervorzuheben ist, dass durch den Rückbau des bereits vorhandenen Einzelhandelsmarktes und den Neubau des Gebäudes eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme, etwa von unversiegelten Flächen auf der »Grünen Wiese«, vermieden werden kann. Das neue Gebäude vergrößert sich zwar gegenüber dem bestehenden nach Süden hin, nimmt dabei jedoch keine zusätzliche unversiegelte Fläche in Anspruch. In Bezug auf den Untersuchungsraum bzw. den Vorhabenstandort hat das Vorhaben daher keinen Einfluss auf das Schutzgut.

5. Schutzgut Boden /Altlasten:

Auf das Schutzgut Boden ergeben sich im Zuge der Planumsetzung keine negativen Auswirkungen. Im Sinne der Vorsorge werden im Bebauungsplan zudem Hinweise zu den Themen Bodendenkmäler, Kampfmittel, Bodenschutz sowie Altlasten und Bergbau berücksichtigt.

6. Schutzgut Wasser:

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser hat das Vorhaben in der Gesamtbetrachtung allenfalls geringen Einfluss. Dies ist darin begründet, dass der Vorhabenstandort sowohl im Bestand als auch nach Umsetzung der Planung in Folge der nutzungsbedingten hohen Versiegelung keinen nennenswerten Beitrag zur Erfüllung der Schutzgutfunktionen aufweist. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist somit beispielsweise nur in den unversiegelten Randbereichen des Standortes möglich. Positiv wirkt sich die beabsichtigte Dachbegrünung aus, da diese zum einen eine Reduktion der Abflussintensität sowie zum anderen eine Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser zur Folge hat, was sich wiederum positiv auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima auswirkt. Hochwasserrisiken bestehen nicht, sodass auch keine Schutzmaßnahmen zu ergreifen sind.

7. Schutzgut Klima und Luft:

Auf das Schutzgut Klima und Luft hat das in Rede stehende Vorhaben positive Auswirkungen. Diese sind zum einen im Abriss der veralteten Baustruktur mit anschließendem Neubau des Marktes in klimafreundlicher und ressourceneffizienter Bauweise begründet. Die Errichtung des neuen Marktes ermöglicht den Verzicht auf fossile Brennstoffe. Die Anlage eines Gründaches wirkt sich ebenfalls positiv auf das Klima aus. Zu den Vorteilen einer Dachbegrünung zählen u.a. eine verringerte Abflussintensität



anfallenden Niederschlagswassers, eine verbesserte Staubbindung, eine bessere Temperaturregulation im Jahresverlauf (stärkere Kühlung im Sommer, bessere Wärmespeicherung im Winter) und ein positiver Beitrag zum Artenschutz (insb. Insekten). Weitere positive Effekte ergeben sich aus den geplanten Pflanzstreifen und Baumanpflanzungen, da diese der Aufheizung des Geländes entgegenwirken und Schatten spenden.

8. Orts- und Landschaftsbild:

Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind als mäßig zu bewerten. Im Zuge der Planumsetzung entsteht ein zeitgemäßer Einzelhandelsstandort mit nachvollziehbarer Erschließung und gestalterisch ansprechender Architektur an einem bereits vorher in dieser bzw. ähnlicher Form genutzten Standort. Zudem wurde bei der Planung insbesondere auf die Schaffung eines von der Kamener Straße aus gut einsehbaren und optisch ansprechenden Marktstandortes geachtet, da der Standort insbesondere für die Kamener Straße eine ortsbildprägende Wirkung aufweist, die mit der Planung optimiert werden kann.

9. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Die vorhabenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut sind als mäßig einzustufen. Dies ist darin begründet, dass zur Umsetzung des in Rede stehenden Vorhabens die Erforderlichkeit zum Abriss der Bestandsgebäude besteht. Die abzureißenden Baukörper sind dementsprechend als sonstige Sachgüter in die Schutzgutbewertung einzustellen, wobei der Abriss wie beschrieben zwingend erforderlich ist und es sich dabei nicht um schützenswerte Bausubstanz handelt.

10. Auswirkungen von Licht, Wärme, Strahlung, Erschütterungen und Belästigungen:

Unter Bezugnahme auf die Umweltprüfung ergeben sich keine Anhaltspunkte, dass sich durch das Planvorhaben negative Auswirkungen von Wärme, Strahlung und Erschütterungen oder Belästigungen ergeben. Die Auswirkungen von Licht werden zudem durch die Festsetzungen zur Begrenzung der selbstleuchtenden Werbeanlagen sowie durch die Unzulässigkeit von Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht eingeschränkt.

11. Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Das Vorhaben hat hohe positive Auswirkungen auf das Schutzgut zur Folge. Die Entsorgung anfallender Abwässer erfolgt über eine Einleitung in das vorhandene Kanalisationssystem (Mischsystem). Anfallendes Niederschlagswasser wird darüber hinaus z.T. auf dem geplanten Gründach gesammelt und verdunstet und hat somit positive Effekte auf das lokale Kleinklima und eine Verringerung der Abflussintensität zur Folge.

Anfallende Abfälle werden entsprechend der geltenden rechtlichen Normen und Vorschriften (u.a. Kreislaufwirtschaftsgesetz) entsorgt. Die Entsorgung erfolgt über den lokalen Abfallentsorgungsträger.

Darüber hinaus werden in Folge des Abrisses der vorhandenen Bebauung zu Gunsten des beabsichtigten Neubaus weitere Abfälle im Sinne von Abrissmaterialien und Bauschutt generiert. Diese werden ebenfalls entsprechend der geltenden rechtlichen Normen und Vorschriften entsorgt (z.B. Einteilung der Abrissmaterialien in die Einbauklassen der LAGA (Bund-/ Länderarbeitsgemeinschaft Abfall)).

Durch die beabsichtigte klimafreundliche Bauweise kann eine Reduktion von CO<sub>2</sub> erreicht werden. Zudem wird vollumfänglich auf den Einsatz fossiler Brennstoffe verzichtet, sodass zusätzliche Emissionen vermieden werden können.

Als weitere Emissionen sind mögliche Schall- und Verkehrsemissionen zu berücksichtigen. Wie aus dem Schallgutachten hervorgeht (vgl. WENKER & GESING 2019), werden die geltenden rechtlichen Vorgaben (z.B. Immissionsrichtwerte) auch nach Umsetzung der Planung eingehalten, sodass es nicht zu negativen schalltechnischen Auswirkungen kommt. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung (vgl. PGT 2019) wurde ein höheres Verkehrsaufkommen attestiert, sodass auch mit einem höheren Anteil an Abgasemissionen zu rechnen ist. Die Planungskonzeption umfasst ein Gründach und Baumanpflanzungen sowie weitere Pflanzstreifen am südlichen und östlichen Plangebietsrand, sodass gegenüber der Bestandssituation eine verbesserte Staubbindung, Schadstofffilterung und CO<sub>2</sub>-Abbau forciert werden. Durch die Abriss- und Bautätigkeit kommt es zeitweise zu Baustellenlärm und -staub.

12. Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie:  
Im Vergleich zur Bestandssituation ergeben sich aus der Umsetzung der Planung hohe positive Auswirkungen auf den Umweltbelang, da am betreffenden Standort ein zeitgemäßer Neubau eines Lebensmitteldiscountmarktes nach firmeneigenem, klimafreundlichen Gebäudekonzept entsteht. Das Gebäudekonzept ermöglicht dabei die Reduktion von CO<sub>2</sub>, die Nutzung erneuerbarer Energien und den gänzlichen Verzicht auf fossile Brennstoffe.

13. Auswirkungen durch die Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen:  
Der Vorhabenstandort befindet sich nicht in einem Erdbebengebiet. Es liegen keine Erkenntnisse zu Hochwassergefährdungen vor. Auch liegt Plangebiet nicht im Einzugsgebiet eines Störfallbetriebs. Das Vorhaben selbst hat keine Auswirkungen auf den Umweltbelang, besondere Schutzmaßnahmen nach Störfallverordnung zum Schutz vor schweren Unfällen und Katastrophen sind ebenfalls nicht erforderlich.

14. Kumulierung mit benachbarten Gebieten:  
Im Zuge der Umweltprüfung sind gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches neben den vorhabenbezogenen Wirkungen auf das Plangebiet ebenso zusätzliche Auswirkungen von in Planung befindlichen Vorhaben im näheren Umfeld des Planungsstandortes zu berücksichtigen. Für das in Rede stehende Planvorhaben bedeutet dies nach Auswertung der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes und der Bebauungsplaninformation des Geoportals der Metropole Ruhr, dass derzeit keine

Planungsabsichten in Nachbarschaft zum betreffenden Planungsbereich vorliegen, sodass auch keine kumulierenden Wirkungen auf die Schutzgüter und Umweltbelange zu erwarten sind.

#### 15. Wechselwirkungen:

Wechselwirkungen ergeben sich im Hinblick auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser sowie Mensch, Klima und Luft, da sich diese im Hinblick auf einzelne Schutzgutfunktionen z.T. gegenseitig beeinflussen, auf die Ausführungen in den detaillierten Schutzgutbetrachtungen der Umweltprüfung verwiesen.

Überwachungsmaßnahmen zur Prävention vorhabenbedingter, negativer Umweltauswirkungen insbesondere im Zuge der Umsetzung der in Rede stehenden Planung, wie bspw. eine ökologische Baubegleitung, sind im Rahmen dieses Bauvorhabens unter Berücksichtigung der Ergebnisse dieser Umweltprüfung sowie den Erkenntnissen der Fachgutachten und bisherigen Beteiligungsschritte (insb. Träger öffentlicher Belange) zur Umsetzung des in Rede stehenden Bauvorhabens nicht erforderlich. Im Ergebnis führt das Vorhaben nicht zu erheblichen negativen Auswirkungen auf die nach Baugesetzbuch definierten Schutzgüter und Umweltbelange, sodass keine besonderen Maßnahmen der Überwachung notwendig sind.

Um die voraussichtlichen Eingriffe in die Schutzgüter zu verringern bzw. vollständig zu vermeiden, wurden folgende Verhinderungs- und Verminderungsmaßnahmen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ergriffen: Hinweise zum Artenschutz, Dachbegrünung, Begrünungsmaßnahmen und Baumanpflanzungen, Umsetzung einer nachhaltigen und klimafreundlichen Bauweise für einen ressourcenschonenden Marktbetrieb, Einsparung von CO<sub>2</sub> und Verzicht auf fossile Brennstoffe, Hinweise zur Beeinträchtigung von Bodendenkmälern, zum Umgang mit belasteten Böden sowie zum Einbau von Recyclingmaterialien. Kompensationsmaßnahmen, etwa im Sinne eines naturschutzrechtlichen Ausgleichs, sind am Standort nicht erforderlich.

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Folgende Monitoringmaßnahmen sind über die laufende Auswertung von Hinweisen aus der Öffentlichkeit und von den Fachbehörden hinaus vorgesehen: Prüfung der vorhabenbedingten Auswirkungen des Verkehrs (Luft, Lärm), Prüfung, ob die festgesetzten Pflanzmaßnahmen tatsächlich in der angestrebten Form realisiert wurden, Prüfung des Zustands der Anpflanzungen, Prüfung der Herstellung eines sachgerechten Bodens für die Anpflanzstreifen. Darüber hinaus soll spätestens 5 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes eine Überprüfung durch Wiedervorlage der Verfahrensakte und Abarbeiten eines Prüfbogens durch die jeweils betroffenen Ämter erfolgen. Inhaltlich sollte diese Überprüfung folgende Punkte

abdecken: Überprüfung der Umsetzung von Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere von Maßnahmen zur Verringerung (Begrünungsmaßnahmen), um festzustellen, ob wegen ihrer Nichtdurchführung nicht erwartete nachteilige Auswirkungen auftreten sowie Sammlung und Verwertung eventueller Erkenntnisse über das Auftreten sonstiger nicht erwarteter nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter. Die Überprüfung bezieht sich dabei auf die Erkenntnisse, die nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand angemessenerweise verlangt werden können. Die Gemeinde kann sich gemäß § 4 (3) BauGB auf die Erfüllung der Berichtspflichten externer Fachbehörden stützen.

Unna, den 08.03.2021

gez.

D. Stallmann