



I. Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- WA** Allgemeine Wohngebiete
- 0,4 GRZ - Grundflächenzahl
- 0,8 GFZ - Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- OK max.: 77,50 m ü. NHN - Oberkante (OK) des Gebäudes als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- V Verkehrsberuhigter Bereich

Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche (Hecke)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

- Erhaltungsgebot Baumbestand
- Anpflanzung Hecke

Baugestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

- FD Flachdach
- PD Pultdach
- SD Satteldach

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- GMÜ Gemeinschaftsmüllsammelplatz
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweisliche Darstellungen ohne Rechtscharakter

- Flurstücksgrenzen und -nummern
- Gebäude Abriss
- vorhandene Bebauung
- Bestandsbäume
- vorh. Geländehöhen
- vorh. Schächte mit Höhenangabe Kanaldeckel und -sohle
- Bemaßung von Abständen

Änderungen / Ergänzungen während Offenlage in Rot

- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Öffentliche Grünfläche (Hecke)
- Anpflanzung Hecke

Rechtsgrundlagen
 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GV. NRW. S. 759)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58); geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. August 2018 (GV. NRW. S. 421) rechtskräftig seit dem 01. Januar 2019

Stand der Katasterkarte: ...01.02.2020.....
 Dortmund, den 29.06.2020

gez.
 Dipl.-Ing. Christian Sommerhoff
 Öffentl. best. Verm.-Ing.

Erarbeitung des Planentwurfes
 Dieser Bebauungsplan und die dazu gehörende Begründung wurden vom Büro Planquadrat Dortmund erarbeitet.
 Dortmund, den 30.06.2020

gez. M. Bauer

Aufstellungsbeschluss
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am 24.01.2018 beschlossen diesen Bebauungsplan gem. § 2 BauGB aufzustellen.
 Unna, den 13.07.2020

Der Bürgermeister, in Vertretung
 gez. Toschlager
 Erster Beigeordneter

Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss
 Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 02.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde bekannt gemacht, wo und wann die Öffentlichkeit sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren kann.
 Zu diesem Zweck erfolgte vom 08.10.2018 bis einschließlich 22.10.2018 ein Planausgang.
 Unna, den 13.07.2020

Der Bürgermeister, in Vertretung
 gez. Toschlager
 Erster Beigeordneter

Offenlegung
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am 28.11.2018 die öffentliche Auslegung dieses Plans einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.
 Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat vom 07.01.2019 bis einschließlich 07.02.2019 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.
 Unna, den 13.07.2020

Der Bürgermeister, in Vertretung
 gez. Toschlager
 Erster Beigeordneter

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Kreisstadt Unna hat gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 14.05.2020 als Satzung beschlossen.
 Unna, den 20.07.2020

gez. Kolter
 Der Bürgermeister

Bekanntmachung Satzungsbeschluss
 Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB am 31.07.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden.
 Unna, den 03.08.2020

Der Bürgermeister, in Vertretung
 gez. Kolter
 Der Bürgermeister

II. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO
 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe einer baulichen Anlage im Plangebiet erfolgt als Definition der Oberkante der maximalen Anlage. Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt die Attikahöhe des jeweils obersten Geschosses (Voll- oder Nichtvollgeschoss) als Oberkante einer baulichen Anlage (OK max.). Bei den Gebäuden mit geneigten Dächern gilt die Firsthöhe (höchster Punkt der äußeren Dachhaut) als Oberkante einer baulichen Anlage (OK max.). Die Höhe wird in Meter über Normalhöhennull (im Plan m ü. NHN) angegeben.

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passive Lärmschutzmaßnahmen

Zum Schutz der verkehrsbedingten Lärmeinwirkung sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans bei einer Errichtung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109: 1989 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung des Lärmpegelbereiches III einzuhalten:

Zuordnung Lärmpegelbereich und erforderliches Erf. R _{w,red} von Außenbauteilen		
Lärmpegelbereiche	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Raumarten
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.
		Erf. R _{w,red} des Außenbauteiles in dB
II	56 - 60	30
III	61 - 65	35
IV	66 - 70	40
V	71 - 75	45

Quelle: DIN 4109: 1989: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen
 Hinweis: Zugänglichkeit der Norm- und Richtlinienblätter: Die genannten DIN-Normblätter können bei dem Bereich 3-61, Bauleitplanung der Kreisstadt Unna, Rathausplatz 1 (Rathaus, 3. Obergeschoss, Raum 307), während der Dienststunden eingesehen werden.

Die Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes R_{w,res} hat nach DIN 4109 zu erfolgen.
 Das resultierende Schalldämm-Maß wird in der Regel durch den Einbau von Fenstern mit entsprechender Schallschutzklasse erreicht. Fenster von Schlafräumen von Wohnungen sind im Fassadenbereich mit ~~Bearbeitungspegeln von mehr als 45 dB(A)~~ zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen / Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes R_{w,res} zu berücksichtigen.

Es können Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch ein geeignetes Fachgutachten nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um gesunde Wohnverhältnisse zu ermöglichen.

III. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

1. Dächer

Im Plangebiet sind Flach-, Pult- oder Satteldächer zulässig.
 Damit die Grundform des Satteldaches erkennbar bleibt, wird der Umfang der zulässigen Dachaufbauten begrenzt. Zulässig sind auf Satteldächern Dachgauben und Zwerchgiebel, sofern die Summe der Breite der Dachaufbauten 50 % der Trauflänge nicht überschreitet.
 Dachaufbauten sind in Material und Farbe der Hauptfassade auszuführen.

2. Fassaden

Fassaden sind in hellem Putz oder grauem bis anthrazitfarbenem Ziegel auszuführen. Für untergeordnete oder gliedernde Fassadenelemente sind auch andere Materialien zulässig.

3. Doppelhäuser

Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Dachform, Dachneigung, Trauf- und Gebäudehöhe sowie Material und Farbgestaltung einheitlich auszubilden.

4. Einfriedung

Einfriedungen sind nur als freiwachsende oder geschchnittene Hecken oder als begrünte Zäune zulässig. Zäune sind nur an der Innenseite von Hecken in einem Abstand von mindestens 0,50 m von der Grenze zurückgesetzt zulässig.

Die Höhe der Einfriedung der Vorgärten (Bereiche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze und deren Verlängerung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) darf höchstens 1,00 m betragen. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche Gadumer Straße sind aus Sichtschutzgründen nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

IV. Hinweise

1. Artenschutz

Zum Schutz der Arten ist es verboten Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen, Einzuhalten sind die gesetzlichen Vorschriften nach § 39 BNatSchG.

Sollten nachweislich Gehölzfällungen innerhalb der Vegetationsperiode erforderlich sein, so sind Anträge auf Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Unna zu stellen.

Bei einer Fällung der nördlich des Kirchengebäudes stehenden Birke muss zuvor eine Baumhöhlenkontrolle durchgeführt werden, um auszuschließen, dass gegen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG verstoßen wird.

Die Bauferdräumung, Baustelleneinrichtung sowie Abrubarbeiten vorhandener Gebäude müssen außerhalb des Brutzeitraumes, d. h. zwischen dem 01. Oktober eines Jahres und dem 01. März des Folgejahres, erfolgen.

2. 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 sowie auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist gem. §§ 15-16 DSchG NW der Stadt Unna als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Amt für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist gem. § 16 (4) DSchG NW berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen.

3. Wasserrechtliche Erlaubnis

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

4. Flugsicherung

Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich in der Kontrollzone sowie im An- und Abflugbereich des Verkehrsflughafens Dortmund. Mit Lärmauswirkungen ist zu rechnen. Für die Luftfahrtbehörde gibt es keine rechtliche Handhabe, in irgendeiner Form gegen beanstandete Lärmauswirkungen gegen den Flugbetrieb tätig zu werden.

5. Altlasten

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes sind im Altlastenkataster des Kreises Unna derzeit keine Altlastenverdachtsflächen oder Altlasten erfasst. Sollten aber im Zuge von Eingriffen in den Untergrund/Erdarbeiten z.B. bei Baumaßnahmen organoleptisch wahrnehmbare Boden- und/oder Grundwasserunreinigungen z.B. in Form von Gerüchen oder optischen Auffälligkeiten (Verfärbungen) festgestellt werden, so ist der Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden, sofort darüber zu informieren. Die Arbeiten sind einzustellen, und das weitere Vorgehen ist mit dem Kreis Unna abzustimmen. Die Arbeiten dürfen erst nach Zustimmung des Kreises Unna fortgesetzt werden.

6. Kampfmittel

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vor. Gleichwohl können Kampfmittel nicht garantiert ausgeschlossen werden. Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmitteleinräumdienst über den Bereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung zu verständigen.

7. Der Planung zugrunde liegende Vorschriften

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

8. Grundwasserstände

Die Bodenkarte von Nordrhein Westfalen, Blatt L4512 Unna und die Bodenschätzung verweisen auf hohe Grundwasserstände mit einem mittleren Schwankungsbereich des Grundwassers unter Flur von 13 bis 20 dm bzw. einer gleitartigen, also grundwasserbeeinflussten, Braunerde im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes.

9. Grundwasserhaltung

Bauzeitliche erforderliche Grundwasserhaltungen bei kleinen Einzelbauvorhaben sind dem Kreis Unna nach § 49 WHG als Erdaufschluss anzuzeigen. Bei Großvorhaben im Grundwasserbereich ist die Beantragung der Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG regelmäßig erforderlich.



KREISSTADT UNNA

Bebauungsplan Unna-Afferde Nr. 3

"Königsborner Straße", 3. Änderung

M. = 1:5000

UNNA

Kreisstadt Unna

Bebauungsplan Unna-Afferde Nr. 3 „Königsborner Straße“,
3. Änderung

Begründung

Satzung



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

Auftraggeber
NAK Immobilien GmbH
Kullrichstraße 1
44141 Dortmund

Inhalt

1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	1
2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	2
3. GEGENWÄRTIGE SITUATION	3
4. VERFAHREN	3
5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORHANDENES PLANUNGSRECHT	4
6. BEBAUUNGSKONZEPT	6
7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANS	7
7.1 Art der baulichen Nutzung	7
7.2 Maß der baulichen Nutzung	8
7.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen	8
7.4 Stellplätze/ Garagen/ Müllanlagen	9
7.5 Verkehrliche Erschließung	9
7.6 Öffentliche Grünfläche	9
7.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Natur und Landschaft	9
7.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	9
8. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	14
8.1 Dächer	14
8.2 Fassaden.....	14
8.3 Doppelhäuser	14
8.4 Einfriedung	14
9. UMWELTBELANGE	15
9.1 Gesetzliche Grundlagen	15

9.2 Artenschutz.....	15
9.3 Anwendung der Bodenschutzklausel	18
10. ERSCHLIEßUNG	18
11. VER- UND ENTSORGUNG	18
12. SONSTIGE BELANGE	18
12.1 Altlasten	18
12.2 Denkmalpflege und Bodenarchäologie	19
12.3 Kampfmittel.....	19
12.4 Wasserrechtliche Erlaubnis	19
12.5 Flugsicherung.....	20
12.6 Grundwasserstände.....	20
12.7 Grundwasserhaltung	20
13. STÄDTEBAULICHEN ZAHLENWERTE	20
14. KOSTEN	20
15. VERWENDETE GUTACHTEN.....	20
16. ÄNDERUNG WÄHREND DER OFFENLAGE	21

1. Anlass und Ziele der Planung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat in seiner Sitzung am 24.01.2018 den Beschluss gefasst, einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung Unna-Afferde Nr. 3 „Königsborner Straße“, 3. Änderung aufzustellen.

Die Neuapostolische Kirche als Eigentümerin des Grundstückes an der Gadumer Straße im Ortsteil Afferde hat die Nutzung ihres Grundstückes für kirchliche Zwecke aufgegeben. Planungsziel ist es, das brachgefallene Grundstück (Flurstück 189 der Flur 4, Gemarkung Afferde) einer wohnbaulichen Folgenutzung zuzuführen, die sich im Maß der baulichen Nutzung an die Nachbarbebauung anpasst. Die Neuplanung soll sowohl eine Einfamilien- als auch eine Mehrfamilienhausbebauung in 2-geschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss oder Staffelgeschoss ermöglichen. Damit fügt sich die geplante Wohnbebauung in die städtebauliche Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert. Die Planung dient somit der Steuerung einer geordneten Innenentwicklung.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Unna stellt das vorbenannte Flurstück als „Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen – Kirche und kirchliche Einrichtungen“ dar. Der seit 1969 rechtskräftige Bebauungsplan AF 3 „Königsborner Straße“ setzt für den geplanten Änderungsbereich an der Gadumer Straße eine „Fläche für kirchliche Zwecke – Neuapostolische Kirche d. Landes NRW, Körperschaft des öffentlichen Rechts“ fest.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Wohnbebauung auf der bisher als „Fläche für kirchliche Zwecke“ festgesetzten Fläche zu schaffen, ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes AF 3 „Königsborner Straße“ erforderlich. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Der Flächennutzungsplan ist nur in diesem Teilbereich zu berichtigen, die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt.

Das geplante Wohnungsangebot entspricht den Ergebnissen und Empfehlungen des Handlungskonzeptes Wohnen der Stadt Unna (InWIS Forschung & Beratung GmbH, Handlungskonzept Wohnen Kreisstadt Unna, aktualisiert 2014). Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass die Neubautätigkeit in den kommenden Jahren spürbar zu erhöhen ist. Das prognostizierte Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau in Unna bezieht sich auf den Zeitraum 2009 - 2025 für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern. In diesem Zusammenhang wird die Bedeutung des Nachfragepotenzials in der Wohneigentumsbildung (Wohneigentumsformen wie Eigenheime und Eigentumswohnungen) herausgestellt. Mit der 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes kann ein wichtiger Beitrag zur Wohnraumversorgung der Kreisstadt Unna in den nächsten Jahren geleistet werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Unna-Afferde Nr. 3 „Königsborner Straße“, 3. Änderung liegt nördlich der Gadumerstraße und umfasst das Flurstück 189, Flur 4, Gemarkung Afferde.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Unna-Afferde Nr.3 „Königsborner Straße“, 3. Änderung wird begrenzt:

im Norden von der nördlichen Grenze des Flurstücks 189 der Flur 4, Gemarkung Afferde,

im Osten von der östlichen Grenze des Flurstücks 189 der Flur 4, Gemarkung Afferde,

im Süden von der nördlichen Grenze der Gadumer Straße und

im Westen von der westlichen Grenze des Flurstücks 189 der Flur 4, Gemarkung Afferde.

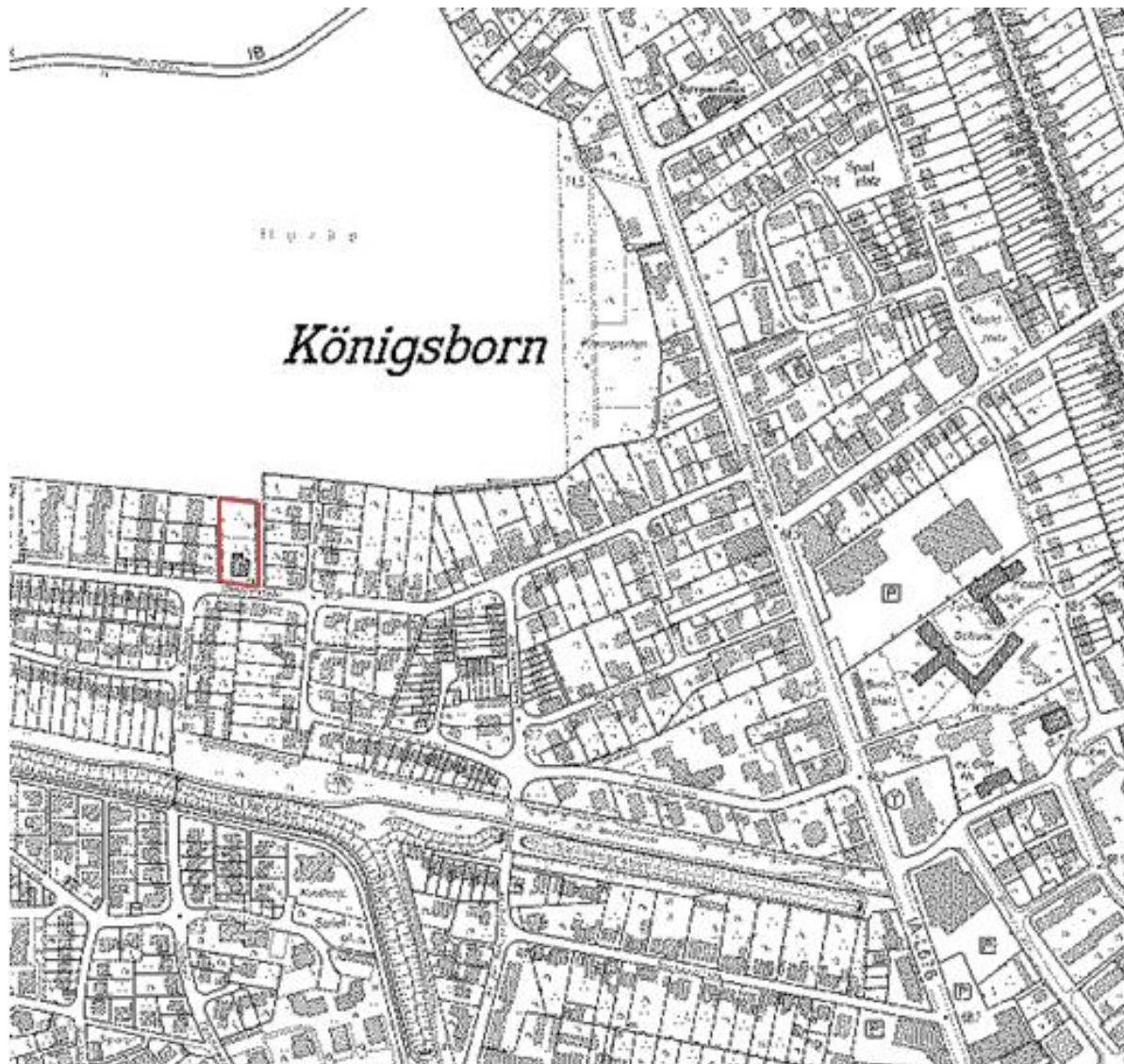


Abb.1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Unna-Afferde Nr. 3 „Königsborner Straße“, 3. Änderung

3. Gegenwärtige Situation

Das Grundstück des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Unna-Afferde Nr. 3 „Königsborner Straße“, 3. Änderung liegt innerhalb eines Siedlungsbereiches und wird von der südlich angrenzenden Gadumerstraße erschlossen. Nördlich grenzt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Westlich und östlich des Planbereiches schließt sich Wohnbebauung mit Garten- bzw. Grünflächen an. Das Areal liegt derzeit brach. Es umfasst neben dem derzeit ungenutzten Kirchengebäude einen Geräteschuppen nordöstlich hinter dem Hauptgebäude, eine teilversiegelte Parkfläche von ca. 500 qm sowie ca. 1500 qm Grünfläche einschließlich einzelner Bäume. Außerdem befindet sich im nordwestlichen Bereich eine verfallene Gartenhütte.



Abb. 2: Luftbild mit Kennzeichnung (rotes Oval) des Planbereiches

4. Verfahren

Der Geltungsbereich liegt im Innenbereich und ist bereits erschlossen. Die bauliche Entwicklung des Plangebiets entspricht den Anforderungen des Gesetzgebers, wonach gem. § 1a Baugesetzbuch (BauGB) vor Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vorrangig Innenbereiche zu entwickeln sind. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 BauGB. Ein Bebauungsplan darf nur im beschleunigten Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalls aufgestellt werden, wenn eine zulässige Grundflä-

che im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 2,0 ha festgesetzt wird. Es kann von der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Zudem darf durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet werden und es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen. Die vorgenannten Kriterien werden in der vorliegenden Planung erfüllt.

5. Übergeordnete Planungen und vorhandenes Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Unna wird das Plangebiet als „Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen – Kirche und kirchliche Einrichtungen“ dargestellt. Die an das Plangebiet westlich, östlich und südlich angrenzenden Flächen sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt.

Der Flächennutzungsplan ist nur in dem Teilbereich, der das Plangebiet umfasst, zu berichtigen; die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt.

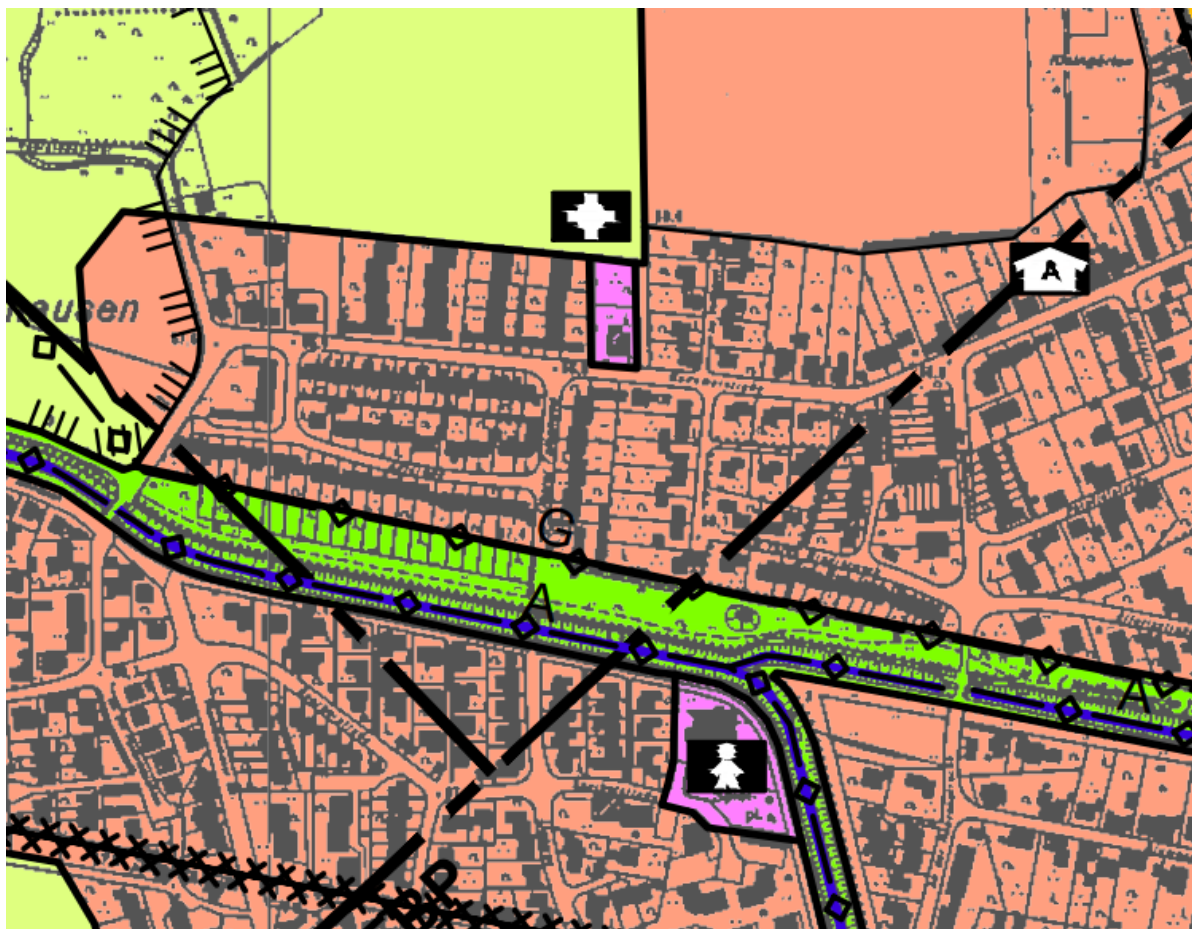


Abb. 3: Ausschnitt - Flächennutzungsplan der Kreisstadt Unna

Bebauungsplan AF 3 „Königsborner Straße“

Der seit 1969 rechtskräftige Bebauungsplan AF 3 „Königsborner Straße“ setzt für den geplanten Änderungsbereich an der Gadumer Straße im Ortsteil Afferde eine „Fläche für kirchliche Zwecke – Neuapostolische Kirche d. Landes NRW, Körperschaft des öffentlichen Rechts“ fest. Die Neuapostolische Kirche als Grundstückseigentümerin hat die Nutzung ihres Grundstückes für kirchliche Zwecke aufgegeben. Die Grundstücksfläche liegt brach.

Im Plangebiet soll nun eine Wohnbebauung ermöglicht werden, die sich im Maß der baulichen Nutzung an die Nachbarbebauung anpasst. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes AF 3 „Königsborner Straße“ bezieht sich dementsprechend nur auf diesen Teilbereich.





Abb. 4: Ausschnitt – rechtskräftiger Bebauungsplan AF 3 „Königsborner Straße“

6. Bebauungskonzept

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Siedlungsbereiches. Die Neuapostolische Kirche als Grundstückseigentümerin hat die Nutzung ihres Grundstückes für kirchliche Zwecke aufgegeben. Das brachgefallene Grundstück soll einer wohnbaulichen Folgenutzung zugeführt werden, die sich im Maß der baulichen Nutzung an die Nachbarbebauung anpasst.

Innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes AF 3 „Königsborner Straße“ grenzt unmittelbar westlich an das Plangebiet eine Mehrfamilienhausbebauung in 2- bzw. 3-geschossiger Bebauung (Flachdächer) mit Grünflächen an. Östlich befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes AF 3 „Königsborner Straße“ eine 2-geschossige Wohnbebauung mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss (Satteldächer). Die Neuplanung soll sowohl eine Einfamilien- als auch eine Mehrfamilienhausbebauung in 2-geschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss oder Staffel-

geschoss und vorgegebener Firstrichtung (Nord-, Südrichtung) ermöglichen. Damit fügt sich die geplante Wohnbebauung in die städtebauliche Eigenart der näheren Umgebung ein.

Das Plangebiet wird von der südlich angrenzenden Gadumerstraße, einer Wohnsammelstraße, erschlossen. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine von der Gadumerstraße aus in nördliche Richtung verlaufende öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich (Stichstraße mit Wendehammer für PKW) entlang einer öffentlichen Grünfläche an der östlichen Grenze des Plangebietes. **Durch das Anpflanzen einer Hecke auf dieser Grünfläche wird die Stichstraße vom angrenzenden Grundstück durch ein grünes Band gestalterisch abgegrenzt.** Der unmittelbare Zugang zu den jeweiligen Wohngebäuden erfolgt wiederum über private Zuwegungen.

Aufgrund der vorgegebenen Firstrichtung der Wohngebäude mit Sattel- bzw. Pultdach in Nord-, Südrichtung und des Verlaufs der inneren Erschließungsstraße sind die Gärten der Wohnhäuser nach Westen hin ausgerichtet.

Im südlichen Grenzbereich des Plangebietes an der Gadumerstraße ist eine zentrale Müllsammelstelle vorgesehen.

Die vorhandenen Bäume im nördlichen Grenzbereich des Plangebietes sollen erhalten bleiben. Sie bilden einen grünen Saum und naturnahen Übergang zur nördlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche (Agrarlandschaft).

7. Inhalt des Bebauungsplans

7.1 Art der baulichen Nutzung

Da im Änderungsbereich Wohnnutzung realisiert werden soll, wird für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung entspricht gem. § 4 Abs. 1 BauNVO der eines Allgemeinen Wohngebietes, das vorwiegend dem Wohnen dient.

Das vorrangige Ziel ist die Schaffung von Wohnraum, daher erfolgt der Ausschluss der im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungskategorien (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

Diese Nutzungen weisen in den meisten Fällen einen größeren Flächenbedarf auf und erzeugen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten mit der geplanten als auch bestehenden Wohnnutzung ist daher der Ausschluss gerechtfertigt. Unabhängig hiervon besteht auch kein erkennbarer Bedarf an der Unterbringung dieser Nutzungen an diesem Standort. Diese sind daher gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit in dem Plangebiet nicht zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

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

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe baulicher Anlagen.

Gemäß dem Bebauungskonzept soll sowohl eine Einfamilien- als auch eine Mehrfamilienhausbebauung in 2-geschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss oder Staffelgeschoss und vorgegebener Firstrichtung (Nord-, Südrichtung) ermöglicht werden. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenze der GRZ für WA-Gebiete. Damit wird sichergestellt, dass eine flächensparende Bebauung realisiert werden kann.

Das Bebauungskonzept sieht eine Einfamilien- wie auch Mehrfamilienhausbebauung vor. Für diese Wohnbebauung werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Der zweigeschossigen Bebauung entsprechend wird die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 begrenzt. Als Dachform der geplanten Wohngebäude sind Flachdächer (FD) sowie Pultdächer (PD) oder Satteldächer (SD) zulässig.

Die Höhenentwicklung der Neubebauung soll sich in die Umgebungsbebauung einfügen. Aus diesem Grund werden maximal zulässige Gebäudehöhen festgesetzt. Für die 2-geschossigen Wohngebäude wird für Gebäude mit FD/ PD eine Gebäudehöhe von max. 77,50 m ü. NHN (ca. 9 m Höhe) und für Gebäude mit SD eine Gebäudehöhe von max. 79,50 m ü. NHN (ca. 11 m Höhe) festgesetzt. Bezugspunkt ist der Kanaldeckel KD mit 67,86 m ü. NHN in der Gadumerstraße, unmittelbar südlich des Plangebietes.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe einer baulichen Anlage im Plangebiet erfolgt als Definition der Oberkante der baulichen Anlage. Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt die Attikahöhe des jeweils obersten Geschosses (Voll- oder Nichtvollgeschoss) als Oberkante einer baulichen Anlage (OK max.). Bei den Gebäuden mit geneigten Dächern gilt die Firsthöhe (höchster Punkt der äußeren Dachhaut) als Oberkante einer baulichen Anlage (OK max.). Die Höhe wird in Meter über Normalhöhennull (im Plan m ü. NHN) angegeben.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen

Die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO wird durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Diese orientieren sich an dem geplanten Bebauungskonzept. Die festgesetzte überbaubare Fläche wird als zusammenhängendes Baufeld definiert, um eine flexiblere Einteilung des Grundstückes zu ermöglichen.

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der Firstrichtung definiert. Die Gebäude sollen in Nord-Süd-Richtung angeordnet werden.

7.4 Stellplätze/ Garagen/ Müllanlagen

Der ruhende Verkehr ist grundsätzlich auf dem privaten Baugrundstück unterzubringen. Stellplätze und Garagen sind gem. § 12 Abs. 1 BauNVO auf dem privaten Baugrundstück zulässig.

Müllanlagen sind nur innerhalb der gesondert hierfür festgesetzten Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig.

7.5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Wohnbebauung erfolgt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB über eine neu zu schaffende Anbindung an die Gadumerstraße. Diese öffentliche Verkehrsfläche mit einer festgelegten Straßenquerschnittsbreite von **5,0 m** ist eine Mischverkehrsfläche, die für PKW jedoch nicht für Müllfahrzeuge befahrbar ist.

7.6 Öffentliche Grünfläche

Entlang der östlichen Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche im Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche bildet als grünes Band entlang der Verkehrsfläche die östliche Grenze in diesem Bereich des Plangebietes.

7.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die vorhandenen Bäume im nördlichen Grenzbereich des Plangebietes sollen erhalten bleiben. Hierzu wird für den räumlich gekennzeichneten Bereich im Plangebiet ein Erhaltungsgebot für den vorhandenen Baumbestand gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB festgesetzt.

Die Bäume bilden einen grünen Saum und naturnahen Übergang zur nördlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche (Agrarlandschaft).

Auf der öffentlichen Grünfläche soll eine Hecke gepflanzt werden. Hierzu wird für den räumlich gekennzeichneten Bereich im Plangebiet die Anpflanzung einer Hecke gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB festgesetzt. Durch das Anpflanzen einer Hecke auf der öffentlichen Grünfläche im östlichen Grenzbereich des Plangebietes wird die Stichstraße im Plangebiet vom angrenzenden Nachbargrundstück durch ein grünes Band gestalterisch abgegrenzt.

7.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Unna-Afferde Nr. 3 „Königsborner Straße“ soll ein allgemeines Wohngebiet (WA) planungsrechtlich festgesetzt werden. Die Planung beinhaltet eine Wohnbebauung in 2-geschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss oder Staffelgeschoss. Bis maximal 16 Wohneinheiten sind möglich. Bestandteil der Planung ist eine neue öffentliche Erschließungsstraße am östlichen Rand des Plangebietes, über die das Plangebiet nach Süden an die Gadumer Straße angebunden wird. Auf der

geplanten Erschließungsstraße wird nur PKW-Verkehr zugelassen. Die Müllabfuhr erfolgt über die Gadumer Straße.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Unna-Afferde Nr. 3 „Königsborner Straße“ wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen ermittelt und gemäß DIN 18005 beurteilt. Hinsichtlich des Verkehrslärms wurden die angrenzende Gadumer Straße, die geplante Erschließungsstraße im Plangebiet und die Autobahn A1 berücksichtigt. Darüber hinaus wurde die Verkehrslärmerhöhung an der bestehenden Bebauung im Umfeld des Plangebiets überschlägig bewertet. Zudem erfolgte eine Beurteilung des geplanten Straßenneubaus gemäß 16. BImSchV .

Die „Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Unna-Afferde Nr. 3 „Königsborner Straße“ (Peutz Consult GmbH, 03.09.2018) kommt zu folgenden Ergebnissen:

Beurteilung der Verkehrslärmerhöhung im Umfeld

Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurde die mögliche Steigerung der Verkehrslärmimmissionen durch Zusatzverkehre auf der Gadumer Straße beurteilt.

Mit einer Steigerung der Verkehrsmenge auf der Gadumer Straße um die abgeschätzte Anzahl von Fahrten auf der geplanten Erschließungsstraße im Plangebiet geht eine Steigerung der Verkehrslärmimmissionen um ca. 0,2 dB(A) tags und um ca. 0,8 dB(A) nachts einher. In diesem Zusammenhang erfolgt in der schalltechnischen Untersuchung unter Bezug auf das OVG Münster, 30.05.2017, Az 2 D 27/15.NE der Hinweis, dass eine Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen um weniger als 1 dB für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar ist. Somit ist bei der geringen zusätzlichen Verkehrserzeugung durch die neu geplanten Wohneinheiten nicht mit einer wesentlichen Steigerung der Verkehrslärmimmissionen auf der Gadumer Straße zu rechnen.

Darüber hinaus wird in der schalltechnischen Untersuchung festgestellt, dass Schallimmissionen aus Straßenverkehr oberhalb der verwaltungsrechtlich als Grenze zur Gesundheitsgefährdung angesehenen Schwelle von 70 dB(A) im Tages- und 60 dB(A) im Nachtzeitraum entlang der Gadumer Straße nicht vorliegen.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass durch den anzunehmenden, geringen Zusatzverkehr des Plangebiets keine relevanten Erhöhungen der Verkehrslärmbelastungen im Umfeld zu erwarten sind.

Beurteilung des Straßenneubaus nach 16. BImSchV

In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wird festgestellt, dass an den betrachteten 9 Immissionsorten außerhalb des Plangebietes die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte für Wohngebiete von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht weit unterschritten werden. An den vorhandenen Gebäuden in der Umgebung des Plangebietes ergeben sich maximale Beurteilungspegel von 37 dB(A) am Tag am Immissionsort IP 101 (Gadumer Straße 32 b) und am Immissionsort IP 103 (Im Vollhorst 4) sowie von 35 dB(A) in der Nacht an den Immissionsorten IP 101 (Gadumer Straße 32 b) und IP 103 (Im Vollhorst 4).

Das Ergebnis der Berechnungen zum Straßenneubau ist, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an den Immissionsorten in der Umgebung unterschritten werden. In der schalltechnischen Untersuchung wird festgestellt, dass sich somit keine Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen ergeben.

Beurteilung des Verkehrslärms nach DIN 18005

Die Berechnung der Immissionspegel, d.h. der jeweils zu erwartende Schallpegel an den Fassaden aus dem Straßenverkehr, erfolgte als Einzelpunktberechnung gemäß der RLS-90. Die Geräuschbelastungen des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms wurden anhand der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 beurteilt. In den Berechnungen wurden die geplanten Gebäude innerhalb des Plangebietes nicht berücksichtigt, um die freie Schallausbreitung im Plangebiet darzustellen. Die Berechnungen erfolgten an den Baugrenzen für drei Geschosse - zwei Vollgeschosse und ein Dach- bzw. Staffelgeschoss. In den Einzelpunktberechnungen an den Baugrenzen wurde die Eigenabschirmung eines potenziellen Gebäudes nicht berücksichtigt. In diesem Zusammenhang wird in der schalltechnischen Untersuchung darauf hingewiesen, dass die ermittelten Immissionen somit den ungünstigsten Fall darstellen. Es wurde die abschirmende Wirkung potenzieller Gebäude innerhalb des Plangebietes nicht berücksichtigt.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden im Plangebiet 6 repräsentative Immissionsorte an den Baugrenzen untersucht. In der Untersuchung wird festgestellt, dass an den Baugrenzen Beurteilungspegel bis zu etwa 59,1 dB(A) am Tag vorliegen. Dies bedeutet, dass der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) um bis zu 4,1 dB(A) überschritten wird. Bezogen auf den Nachtzeitraum wird ausgeführt, dass die Beurteilungspegel an den Baugrenzen bei bis zu 51,1 dB(A) liegen. Dies bedeutet, dass der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet von 45 dB(A) um bis zu 6,1 dB(A) überschritten wird. Bei freier Schallausbreitung werden die maßgebenden Orientierungswerte fast im gesamten Plangebiet überschritten.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 stellen keine verbindlich einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte dar. In Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 wird hierzu ausgeführt, dass in vorbelasteten Bereichen durch bestehende Verkehrswege die Orientierungswerte oftmals nicht eingehalten werden können. Hier besteht das Erfordernis, durch geeignete Maßnahmen (z.B. bauliche Schallschutzmaßnahmen) die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse durch planungsrechtliche Sicherung zu gewährleisten. Aufgrund der vorliegenden Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 wurden mögliche Schallschutzmaßnahmen untersucht.

Aktive Schallschutzmaßnahmen:

Sofern möglich, ist bei der Planung von Schallschutzmaßnahmen aktiven Maßnahmen (Schallschutzwänden/ -wällen) der Vorzug vor passiven Maßnahmen an den Gebäuden zu geben.

Hierzu wird in der schalltechnischen Untersuchung festgestellt, dass als aktive Schallschutzmaßnahme zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte auch in den Obergeschossen eine sehr hohe Schallschutzwand, vergleichbar den Gebäudehöhen entlang der Gadumer Straße, erforderlich wäre. Es wird weiter ausgeführt, dass die Zufahrts-

möglichkeit und Erschließung des Plangebietes eingeschränkt wäre. Desweiteren wird auch unter städtebaulichen Aspekten eine solche Wand als kritisch beurteilt. Aus diesen Gründen wird in der schalltechnischen Untersuchung die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen.

Passive Schallschutzmaßnahmen:

Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte wird in der schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagen, Festsetzungen zum passiven Lärmschutz innerhalb des Plangebietes in Form von Lärmpegelbereichen zu treffen.

Zur Festlegung von passiven Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 in der Fassung von 1989 sind die „maßgeblichen Außenlärmpegel“, bezogen auf den Zeitraum des Tages (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr), heranzuziehen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel werden nach DIN 4109:1989 Lärmpegelbereichen zugeordnet. In der schalltechnischen Untersuchung erfolgt der Hinweis, dass in Abhängigkeit von diesen Lärmpegelbereichen sich im bauaufsichtlichen Verfahren die individuellen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile ergeben.

Entsprechend der berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel und der hieraus resultierenden Lärmpegelbereiche ergeben sich Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile der Wohngebäude an den Fassaden bis zu Lärmpegelbereich III.

Im Bereich des Plangebietes wurden für 6 repräsentative Immissionsorte (01 bis 06) bezogen auf das Erdgeschoss (EG), das 1. Obergeschoss (1.OG) und das 2. Obergeschoss (2.OG) folgende maßgebliche Außenlärmpegel L_a nach DIN 4109:1989 und Lärmpegelbereiche ermittelt:

An den Immissionsorten 01, 02 und 06 liegen die maßgeblichen Außenlärmpegel jeweils im EG, 1.OG und 2.OG im Bereich von 61 dB(A) und 64 dB(A). Diese Immissionsorte werden entsprechend dem maßgeblichen Außenlärmpegel dem Lärmpegelbereich (LPB) III zugeordnet. An den Immissionsorten 04 und 05 liegen maßgebliche Außenlärmpegel jeweils im EG und 1.OG im Bereich von 59 und 60 dB(A). Für diese Immissionsorte liegt das EG sowie 1.OG im Lärmpegelbereich II. An den Immissionsorte 04 und 05 liegen maßgebliche Außenlärmpegel jeweils im 2.OG von 61 dB(A) vor. Für diese Immissionsorte wird das 2.OG dem Lärmpegelbereich III zugeordnet. Am Immissionsort 03 liegt im EG ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 60 dB(A) vor. Das EG des Immissionsortes 03 wird dem Lärmpegelbereich II zugeordnet. Am Immissionsort 03 liegen maßgebliche Außenlärmpegel jeweils im 1.OG und 2.OG von 61 dB(A) vor. Das 1.OG und 2.OG werden jeweils dem Lärmpegelbereich III zugeordnet.

Demnach liegt jeweils das 2.OG an allen 6 Immissionsorten im Plangebiet im Lärmpegelbereich III.

Mit Bezug auf Tabelle 8 (Spalten 3 bis 5) der DIN 4109:1989 wird in der schalltechnischen Untersuchung darauf hingewiesen, dass abhängig von den Flächenverhältnissen Wand/Fenster und der tatsächlichen Dämmung der Außenwand sowie der Größe und Nutzung des Raumes das erforderliche Schalldämmmaß des Fensters berechnet werden kann. Es wird ausgeführt, dass bei üblichen Flächenverhältnissen von maximal 40 % Fenster zu 60 % Wandfläche die Schutzklassen der Fenster abgeschätzt werden können. Dies bedeutet,

dass im Lärmpegelbereich II die Schallschutzklasse der Fenster 1 und im Lärmpegelbereich III die Schallschutzklasse der Fenster 2 betragen.

Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte werden im Bebauungsplan Unna-Afferde Nr. 3 „Königsborner Straße“, 3. Änderung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm getroffen:

Zum Schutz der verkehrsbedingten Lärmeinwirkung sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans bei einer Errichtung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind.

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung des Lärmpegelbereiches III einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.
		erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40
V	71 bis 75	45

Die Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes $R'_{w,res}$ hat nach DIN 4109 zu erfolgen.

Zusätzlich ist zu beachten, dass nachts bei Fenstern zu den Schlafräumen bei einem Beurteilungspegel von > 45 dB(A) keine natürliche Fensterlüftung ohne geeignete Schallschutzmaßnahmen möglich ist, da der Innenpegel sonst > 30 dB(A) betragen würde. Es sind somit an diesen Fenstern geeignete Minderungsmaßnahmen, wie z.B. schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen, vorzusehen.

Es können Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch ein geeignetes Fachgutachten nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um gesunde Wohnverhältnisse zu ermöglichen.

8. Gestalterische Festsetzungen

Wesentliche städtebauliche Gestaltungselemente sind durch die oben dargelegten Festsetzungen zur Geschossigkeit, zur maximal zulässigen Gebäudehöhe bezogen auf baugestalterische Festsetzungen wie zulässige Dachformen, zu zulässigen Dachformen und zur Firstrichtung bestimmt. Weitere gestalterische Regelungen werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 89 BauO NRW getroffen und beziehen sich auf wenige Rahmenfestsetzungen, mit denen eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden soll.

8.1 Dächer

Im Plangebiet sind für die Einfamilien- bzw. Mehrfamilienhäuser Flach-, Pult- oder Satteldächer zulässig.

Damit die Grundform des Satteldaches erkennbar bleibt, wird der Umfang der zulässigen Dachaufbauten begrenzt. Zulässig sind auf Satteldächern Dachgauben und Zwerchgiebel, sofern die Summe der Breite der Dachaufbauten 50 % der Trauflänge nicht überschreitet.

Zur Förderung eines städtebaulich integrierten Bebauungsbildes sind Dachaufbauten in Material und Farbe der Hauptfassade auszuführen.

8.2 Fassaden

Um eine beliebige Fassadengestaltung, die der umgebenden Bebauung gestalterisch entgegensteht, zu vermeiden, werden Festsetzungen zur Ausführung der Fassadengestaltung getroffen. Demzufolge sind Fassaden in hellem Putz oder grauem bis anthrazitfarbenem Ziegel auszuführen. Für untergeordnete oder gliedernde Fassadenelemente sind auch andere Materialien zulässig.

8.3 Doppelhäuser

Aneinander gebaute Gebäude werden üblicherweise als eine Einheit wahrgenommen. Zur Förderung eines städtebaulich integrierten Bebauungsbildes und um eine beliebige Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen auszuschließen, wird die Festsetzung, dass Doppelhäuser und Hausgruppen in Dachform, Dachneigung, Trauf- und Gebäudehöhe sowie Material und Farbgestaltung einheitlich auszubilden sind, getroffen.

8.4 Einfriedung

Einfriedungen sind nur als freiwachsende oder geschnittene Hecken oder als begrünte Zäune zulässig. Zäune sind nur an der Innenseite von Hecken in einem Abstand von mindestens 0,50 m von der Grenze zurückgesetzt zulässig.

Die Höhe der Einfriedung der Vorgärten (Bereiche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze und deren Verlängerung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) darf höchstens 1,00 m betragen. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche Gadumer Straße sind aus Sichtschutzgründen nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

9. Umweltbelange

9.1 Gesetzliche Grundlagen

Mit dem 01.01.2007 ist das „Gesetz zu Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21.12.2006 in Kraft getreten. Der vorliegende Bebauungsplan kann - wie bereits erläutert – im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung – durchgeführt werden.

Beschleunigte Verfahren werden gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt. Weiterhin unterliegen sie gem. § 13a Abs. 2 BauGB nicht der Anwendung der Eingriffsregelung. Die zu erwartenden Eingriffe gelten als bereits erfolgt oder sind zulässig.

Somit entfällt die Verpflichtung zum ökologischen Ausgleich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beschreiben und zu bewerten; es sind die Vorschriften zum § 1a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

9.2 Artenschutz

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Die Artenschutzprüfung gibt Auskunft über die Auswirkungen geplanter Baumaßnahmen auf planungsrelevante Arten im Untersuchungsgebiet. Der Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten sowie ihrer Lebensstätten vor Beeinträchtigungen durch den Menschen ist im Bundesnaturschutzgesetz in den Bestimmungen des Kapitels 5, §§ 37-55 BNatSchG verankert. Die in den §§ 44 und 45 BNatSchG beschriebenen Belange des besonderen Artenschutzes werden für konkrete Eingriffe, Vorhaben und Planungen in einem eigenständigen Gutachten, dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (oder Artenschutzprüfung, ASP), überprüft.

Die Artenschutzprüfung der Stufe I kommt zu folgendem Ergebnis:

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (ecotone, Büro für Umweltplanung, Mai 2018) wurde im Rahmen einer Worst-Case-Analyse überprüft, ob für planungsrelevante Tierarten eine Betroffenheit durch eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 Unna-Afferde „Königsborner Straße“ und den damit einhergehenden Rückbau der Gebäude vorliegen kann.



ca. 1 : 924

© LAND NRW (2017) - Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) - Keine amtliche Standardausgabe
Für Geodaten anderer Quellen gelten die Nutzungs- und Lizenzbedingungen der jeweils zugrundeliegenden Dienste

Abb. 5: Orthofoto der zu untersuchenden Fläche (rot markiert)

Die artenschutzrechtliche Prüfung basiert als sogenannte „Worst-Case-Analyse“ auf vorhandenen und bekannten Daten zu faunistischen Vorkommen. Es wird für alle im Raum als vorkommend recherchierten planungsrelevanten Vogel- und Fledermausarten, die Habitate im Bereich des Eingriffs nutzen können, eine mögliche Betroffenheit prognostiziert. Die Auslösung artenschutzrechtlicher Tatbestände durch das Vorhaben wird gegebenenfalls unter Einbeziehung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen für alle so ermittelten potenziell vorkommenden Arten im Rahmen der Art-für-Art-Betrachtung überprüft. Erste Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Tierarten können durch das LANUV gewonnen werden. Dabei werden bekannte Vorkommen nach dem Jahr 1990 für Messtischblätter (hier: 1. Quadrant im MTB 4412 „Unna“) mit einer Fläche von etwa 30 Quadratkilometer zusammengestellt. Die Abfrage kann über die Auswahl von Lebensräumen eingeschränkt werden. Für das betrachtete Vorhaben wird das Vorkommen der Lebensraumtypen Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen sowie Gebäude angeführt. Bezüglich der Definition der planungsrelevanten Arten wird hier auf die derzeit im Internet dargestellte Auswahl des LANUV aufgebaut.

Nach Analyse der möglichen Vorkommen planungsrelevanter Arten im Untersuchungsgebiet sind für keine der 27 potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten (16 Vogelarten, 8 Fledermausarten und 3 Amphibienarten) Auswirkungen und Konflikte durch die Baumaßnahmen an den Gebäuden selber zu erwarten. Allerdings befinden sich auf dem Flurstück einige Bäume, im Besonderen eine Birke mit Astlöchern. Diese sind prinzipiell als Fledermausquartiere und Nistmöglichkeiten für Baumhöhlen bewohnende Vögel geeignet.

Bei der Ortsbegehung wurden auf der Unterseite der Dachrinnen auf der östlichen Gebäudeseite Kotspritzer festgestellt, die auf eine Nutzung der Dachabschlüsse durch Singvögel hindeuten. Hier könnten verschiedene Singvogelarten nisten.

Im Gutachten wird zu „Vermeidungsmaßnahmen“ im Einzelnen ausgeführt:

Der Dachboden und eventuelle Nischen- und Spaltenverstecke am Kirchengebäude weisen keine Anzeichen einer Nutzung durch Fledermäuse auf. Demnach müssen keine Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse getroffen werden.

An den östlichen Dachrinnen auf der Unterseite sind Spritzer von Vogelkot zu finden. Der Randbereich könnte demnach von Singvögeln als Nistmöglichkeit genutzt werden. Da auch für diese sog. „Allerweltsarten“ die Tötungs- und Zerstörungsverbote nach § 44 BNatSchG gelten, ist bei Nachweis brütender Vögel im Dachbereich der Rückbau der Dächer auszusetzen bzw. nach der Brutzeit durchzuführen. Nisthilfen als Ersatz sind in ausreichender räumlicher Nähe zu installieren, falls Spuren einer Nutzung als Reproduktionsstätte entdeckt werden.

Alle Arbeiten an Gehölzen (Fällung/Rodung/Beseitigung) haben zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln entsprechend der gesetzlichen Regelungen des § 39 (5) 1. BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden. Sollte die nördlich des Gebäudes auf der Rasenfläche stehende Birke im Zuge der Bauarbeiten gefällt werden müssen, ist zuvor durch eine Baumhöhlenkontrolle auszuschließen, dass gegen § 44 BNatSchG verstoßen wird und planungsrelevante Arten betroffen sind. Sind die Astlöcher durch Vögel oder Fledermäuse besetzt, ist von einer Fällung abzusehen. Werden lediglich Hinweise auf eine ehemalige Nutzung festgestellt (altes Nistmaterial außerhalb der Brutzeit, Fledermausspuren trotz fehlenden Besatzes), sind entsprechende Ersatzmöglichkeiten in räumlicher Nähe zu installieren.

Zusammenfassend wird im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag festgestellt, dass nach Auswertung der vorhandenen Daten und Überprüfung der Habitateignung des Untersuchungsgebietes das Gebiet mögliche Ruhe- und Reproduktionsstätten für 3 planungsrelevante Vogelarten enthält, die die Astlöcher der Birke als Nistmöglichkeit nutzen könnten. Sollte die Birke hinter dem Hauptgebäude im Rahmen der Baumaßnahmen betroffen sein, muss zuvor eine Baumhöhlenkontrolle durchgeführt werden. Die Baumschutzsatzung der Stadt Unna wurde am 23.12.2014 abgeschafft, demnach gelten für die Fällung von Bäumen hier die Regularien nach § 39, Abs. 5 (2) BNatSchG.

Der Dachboden des Kirchengebäudes weist keine Anzeichen einer Nutzung durch Fledermäuse auf, auch ansonsten besitzt das Gebäude keine artenschutzrechtliche Relevanz für die im Untersuchungsgebiet gelisteten planungsrelevanten Arten.

Der östliche Randbereich des Daches auf dem Kirchengebäude zeigte Hinweise auf eine Nutzung durch Vögel. Da die Auflagen laut § 44, Abs. 1 für alle besonders geschützten Arten gelten, fallen alle in Europa heimischen, wild lebenden Vogelarten darunter (Richtlinie 79/409/EWG). Um eine Betroffenheit von Vogelarten auszuschließen, ist eine Entfernung der Dächer vor Brutbeginn oder nach Brutende durchzuführen.

Der Gutachter stellt fest, dass unter diesen Maßgaben die 3. Änderung des Bebauungsplanes Unna-Afferde „Königsborner Straße“ zulässig ist.

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes erfolgt im Bebauungsplan Unna-Afferde Nr. 3 „Königsborner Straße“, 3. Änderung der folgende Hinweis:

Zum Schutz der Arten ist es verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Einzuhalten sind die gesetzlichen Vorschriften nach § 39 BNatSchG. Sollten nachweislich Gehölzfällungen innerhalb der Vegetationsperiode erforderlich sein, so sind Anträge auf Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Unna zu stellen. Bei einer Fällung der nördlich des Kirchengebäudes stehenden Birke muss zuvor eine Baumhöhlenkontrolle durchgeführt werden, um auszuschließen, dass gegen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG verstoßen wird. Die Baufeldräumung, Baustelleneinrichtung sowie Abbrucharbeiten vorhandener Gebäude müssen außerhalb des Brutzeitraumes, d. h. zwischen dem 01. Oktober eines Jahres und dem 01. März des Folgejahres, erfolgen.

9.3 Anwendung der Bodenschutzklausel

Eine Bebauung innerhalb bestehender städtebaulicher Strukturen ist einer Inanspruchnahme von „freier“ Landschaft vorzuziehen. Somit trägt das Vorhaben dem Ziel der Nachverdichtung der Bodenschutzklausel gem. § 1a BauGB Rechnung.

10. Erschließung

Das Plangebiet ist gut an das innerstädtische sowie überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Es liegt im Ortsteil Afferde, unmittelbar an der Gadumerstraße, einer leistungsstarken Wohnsammelstraße. Der regionale und überregionale Verkehrsanschluss ist über die Autobahnen A1 und A2 gewährleistet. Über die A1 und die Bundesstraße B1 besteht eine gute Verkehrsverbindung nach Dortmund. Der Dortmunder Flughafen ist mit dem PKW in ca. 14 Minuten zu erreichen.

11. Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet erfolgt die Entwässerung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers im Mischsystem. Ein neuer Mischwasserkanal in der geplanten öffentlichen Mischverkehrsfläche im Plangebiet wird an die vorhandene Kanalisation in der Gadumerstraße angeschlossen.

12. Sonstige Belange

12.1 Altlasten

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes sind im Altlastenkataster des Kreises Unna derzeit keine Altlastenverdachtsflächen oder Altlasten erfasst.

Sollten aber im Zuge von Eingriffen in den Untergrund/Erdarbeiten z.B. bei Baumaßnahmen organoleptisch wahrnehmbare Boden- und/oder Grundwasserverunreinigungen z.B. in Form von Gerüchen oder optischen Auffälligkeiten (Verfärbungen) festgestellt werden, so ist der Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden, sofort darüber zu informieren. Die Arbeiten sind einzustellen, und das weitere Vorgehen ist mit dem Kreis Unna abzustimmen. Die Arbeiten dürfen erst nach Zustimmung des Kreises Unna fortgesetzt werden.

12.2 Denkmalpflege und Bodenarchäologie

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmäler, die in der Denkmalliste der Kreisstadt Unna eingetragen sind.

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 sowie auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Unna als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Amt für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen.

12.3 Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in keinem Bombenabwurfgebiet.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vor. Gleichwohl können Kampfmittel nicht garantiert ausgeschlossen werden. Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst über den Bereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung zu verständigen.

12.4 Wasserrechtliche Erlaubnis

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

12.5 Flugsicherung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich in der Kontrollzone sowie im An- und Abflugbereich des Verkehrsflughafens Dortmund. Mit Lärmauswirkungen ist zu rechnen. Für die Luftfahrtbehörde gibt es keine rechtliche Handhabe, in irgendeiner Form gegen beanstandete Lärmauswirkungen gegen den Flugbetrieb tätig zu werden.

12.6 Grundwasserstände

Die Bodenkarte von Nordrhein Westfalen, Blatt L4512 Unna und die Bodenschätzung weisen auf hohe Grundwasserstände mit einem mittleren Schwankungsbereich des Grundwassers unter Flur von 13 bis 20 dm bzw. einer gleiartigen, also grundwasserbeeinflussten, Braunerde im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes.

12.7 Grundwasserhaltung

Bauzeitliche erforderliche Grundwasserhaltungen bei kleinen Einzelbauvorhaben sind dem Kreis Unna nach § 49 WHG¹ als Erdaufschluss anzuzeigen. Bei Großvorhaben im Grundwasserbereich ist die Beantragung der Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG regelmäßig erforderlich.

13. Städtebaulichen Zahlenwerte

Plangebiet (gesamt)	2.127 m ²
Allgemeines Wohngebiet (einschl. Gehölzsaum)	1.837 m ²
Verkehrsfläche	245 m ²
Öffentliche Grünfläche (Hecke)	45 m ²

14. Kosten

Der Kreisstadt Unna entstehen durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Unna-Afferde Nr. 3 „Königsborner Straße“ keine Kosten. Die Kosten werden durch den Antragsteller getragen.

15. Verwendete Gutachten

- Ecotone Büro für Umweltplanung: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Unna-Afferde Nr. 3 „Königsborner Straße“, 3. Änderung, Dortmund, 14.05.2018
- Peutz Consult GmbH: Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Unna-Afferde Nr. 3 „Königsborner Straße“, Dortmund, 03.09.2018

16. Änderung während der Offenlage

Gegenüber der Entwurfsfassung der Begründung zum Bebauungsplan Unna-Afferde Nr. 3 „Königsborner Straße“, 3. Änderung für die Öffentliche Auslegung beinhaltet die Begründung zur Satzung Änderungen/Ergänzungen während der Öffentlichen Auslegung, die in roter Schrift gekennzeichnet sind.

Entlang der östlichen Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche im Plangebiet wird eine 1 Meter breite öffentliche Grünfläche, die mit einer Hecke bepflanzt werden soll, festgesetzt. Durch das Anpflanzen einer Hecke auf der öffentlichen Grünfläche wird die Stichstraße im Plangebiet vom angrenzenden Nachbargrundstück durch ein grünes Band gestalterisch abgegrenzt. Diese Planänderung ist zur Vermeidung einer Drittanliegerproblematik bezüglich der Erschließungskostenübernahme erforderlich. Die Straßenquerschnittsbreite der öffentlichen Verkehrsfläche beträgt nach Planänderung 5,0 m.

Dortmund, Mai 2019

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