



**Bebauungsplan Unna Hemmerde Nr. 14 B, „Heckenstraße/nördlich Westhemmerder Weg“**  
**Textliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO  
 In den Allgemeinen Wohngebieten sind nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für die Verwaltungen und „Tankstellen“ gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO  
 2.1 Höhe baulicher Anlagen  
 Die Gebäudehöhe (GH) wird gemessen von dem maßgeblichen Höhenbezugspunkt über NN bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.  
 Die Firsthöhe (FH) wird gemessen von der angegebenen Höhe über NN des maßgeblichen Höhenbezugspunktes bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut. Die Traufhöhe (TH) wird gemessen von dem maßgeblichen Höhenbezugspunkt über NN bis zur Oberkante Dachstuhl bzw. im WA 6 bis Oberkante Umkehrung von Dachterrassen in Flucht der Außenseite des traufseitigen Mauerwerks. Bei der Ermittlung der Traufhöhe werden zurückspringende Dachgeschosse nicht berücksichtigt.  
 Die Höhe von Gebäude Vor- oder Rücksprünge darf die festgesetzte Traufhöhe der zulässigen Vollgeschosse nicht überschreiten. Als maßgeblicher Höhenbezugspunkt für die Gebiete WA 2 und WA 6 gilt die Höhe der Heckenstraße mittig vor dem Gebäude. Als maßgeblicher Höhenbezugspunkt für die Gebiete WA 3 und WA 4 gilt die Höhe der dargestellten Straßenhöhenbezugspunkte der geplanten Straße mittig vor dem Gebäude. Die Höhe ist durch Interpolation der nächstgelegenen Straßenhöhenbezugspunkte zu ermitteln. Sollten die tatsächlichen Ausbauten der Straße von der Planung abweichen, so kann ausnahmsweise von den Höhenbezugspunkten um bis zu 30 cm abgewichen werden. Für die Bebauung werden folgende Höhen festgesetzt:  
 - Für die Bebauung der Gebiete WA 2 und WA 3: Traufhöhe von 5,80 m bis 7,50 m; Firsthöhe von 9,50 m bis 12,00 m; Oberkante Traufe oder Attika von Gebäuden maximal 9,00 m  
 - Für die Bebauung des Gebietes WA 4: maximale Traufhöhe bei Putldächern 5,25 m, bei Flachdächern 4,30 m; maximale Gebäudehöhe bei Putldächern 6,75m, bei Staffeldächern und Flachdächern 5,25 m  
 - Für die Bebauung des Gebietes WA 6: maximale Traufhöhe 7,50 m, maximale Gebäudehöhe 12,30 m
- Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl**  
 Es werden folgende Festsetzungen getroffen:  
 WA 1: GRZ 0,6; GFZ 1,2  
 WA 2: GRZ 0,3; GFZ 0,6  
 WA 3: GRZ 0,3; GFZ 0,6  
 WA 4: GRZ 0,4; GFZ 0,4  
 WA 5: GRZ 0,6; GFZ 1,2  
 WA 6: GRZ 0,4; GFZ 0,8

- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Mindestmaße für die Baugrundstücke** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO  
 3.1 Untergeordnete bauliche Anlagen in Form von Ganzglaswintergärten (Dach und Wandel) mit einer Fläche von maximal 25 m<sup>2</sup> und einer Höhe von maximal 3,50 m an der höchsten Stelle gemessen über dem maßgeblichen Höhenbezugspunkt, sowie Terrassenüberdachungen mit einer Höhe von maximal 3,50 m an der höchsten Stelle gemessen über maßgeblichen Höhenbezugspunkt, dürfen die Baugrenzen um maximal 2,00 m überschreiten.  
 3.2 Das Mindestmaß für ein Baugrundstück wird auf 300 m<sup>2</sup> begrenzt.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Gemeinschaftsanlagen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 Bau i.V.m. § 14 BauNVO  
 4.1 Garagen und Carports  
 Garagen und Carports sind zwischen Straßenbegrenzungslinien und straßenseitigen Baugrenzen oder Fahrinnen (Vorgarten) nicht zulässig.  
 4.2 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 BauGB  
 5.1 Die mit LW1 bezeichneten Flächen werden mit Leitungsrechten und Wegerechten zugunsten der Gelsenwasser AG festgesetzt.  
 5.2 Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 festgesetzten Fläche für die Abwasser-Regenwasser- und Abwasserbeseitigung, sowie ein Recht zur Abwasserbeseitigung zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Flurstücke Gemarkung Hemmerde, Flur 15, Nr. 460, 461, 490, 464, 465, 466, 489, 480, 492, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 478 und Flur 7, Nr. 1076, 1077 und 1078 festgesetzt. Die festgesetzten Leitungsflächen sind von jeglicher Überbauung freizuhalten.  
 5.3 Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 festgesetzten Fläche für die Abwasserbeseitigung wird ergänzend ein mit LW3 bezeichnetes Leitungs- und Wegerecht zur Regenwasser- und Abwasserbeseitigung, sowie ein Recht zur Abwasserbeseitigung zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Flurstücke Gemarkung Hemmerde, Flur 15, Nr. 465 und Flur 7, Nr. 1076, 1077 und 1078 festgesetzt. Die festgesetzten Leitungsflächen sind von jeglicher Überbauung freizuhalten.  
 5.4 Die mit LW4 bezeichneten Flächen werden mit Wegerechten zum Gehen und Fahren sowie einem Recht zum Verlegen und Unterhalten von sämtlichen Versorgungs- und Entsorgungslösungen zugunsten des Eigentümers des Flurstücks Gemarkung Hemmerde, Flur 7, Nr. 922 festgesetzt.  
 5.5 Innerhalb der als private Verkehrsfläche festgesetzten Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (LW5) zugunsten der Anlieger der Baugebiete WA 1, WA 5 und WA 6, sowie der Versorgungsleitungen festgesetzt.

- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
 6.1 Der Baum- und Gehölzbestand am Ameckebach ist im gekennzeichneten Bereich (N1) dauerhaft zu erhalten. Auf den Baugrundstücken sind bodenversiegender Maßnahmen im Traufbereich der Baumkronen zu unterlassen. Darüber hinaus ist dieser Bereich vor Befahren, Abgrabung oder Überschlüpfung während der gesamten Bauphase zu sichern. Zum Schutz der Gehölzbestände sind grundsätzlich die DIN 18920 sowie die Richtlinie für die Anlage von Straßen, RAS-LG zu beachten.  
 6.2 Heimische, standortgerechte Bäume sind außerhalb der Allgemeinen Wohngebiete zu erhalten und während der Bauphase zu schützen (Beachtung der DIN 18920 sowie die RAS-LG).  
 6.3 Die Weißdorn-Hecke entlang der Heckenstraße (gekennzeichnete Bereich N2) ist bis auf Öffnungen für die Erschließungsstraße, die Hauszufahrten (Breite < 4,00m) und zugängige (Breite < 2,50m) als Sichthecke zu erhalten und während der Bauzeit zu schützen (Beachtung der DIN 18920 sowie die RAS-LG).  
 6.4 Reste der ehemaligen Streuobstweiden zwischen den geplanten Wohn- und privaten Grünflächen (N3 und N4) sind durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung dauerhaft zu sichern. Die vorhandenen Gehölzbestände sind durch Neupflanzungen (wie unter 7.2 erläutert) zu ergänzen (NS). Pflegemaßnahmen der Krautschichten sind extensiv durch eine zweischiebige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mahdgutes vorzunehmen. Eine Düngung der Flächen ist nicht vorgesehen.  
 6.5 Private Stellplatzzufahrten, Stellplätze- und Hofflächen sowie die Pflegewege zur Amecke sind in wasserdrückerlässiger Bauweise (Porestein oder sonstiges wasserdrückerlässiges Pflaster, Pflasterung mit Rasterflächen, wassergebundene Decke, Schotterrasen) auszuführen. Die Hofflächen der Hofstelle sind hiervon ausgenommen.  
 6.6 Für die Geländeaufschüttung in den Wohn- und Grünflächenbereichen dürfen nur natürliche, chemisch nicht verunreinigte Bodenmaterialien mit höchstens 10 Vol.-% Fremdstoffanteilen (Bauschutt, Ziegelbruch) verwendet werden. Die chemische Qualität der Bodenmaterialien darf die Zuordnungswerte 2, 0 der LAGA für Boden (2004) Tabellen II 1-2 und II 1, 3-3 nachweislich (Herkunft und chemische Analyse) nicht überschreiten.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB  
 7.1 Die in der Erschließungsstraße vorgesehenen Baumscheiben sind mit heimischen, standortgerechten, großkronigen Laubbäumen (Hochstämme mit Ballen) mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu bepflanzen. Die offene Bodenfläche ist mit Boden-deckung dauerhaft zu begrünen und vor dem Befahren und Beparken zu sichern. Als Pflanzsitz sind wahlweise Hairdbeere (*Carpinus betulus*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) oder Spitzahorn (*Acer platanoides*) zu wählen.  
 7.2 Nach der Entseelung ehemaliger Lagerflächen östlich der Hofgebäude ist eine Streuobstweide aus hochstämmigen Obstbäumen anzulegen (NS). Der Pflanzabstand der Jungbäume mit 7-10 cm Stammumfang beträgt 12 m. Zu wählen sind Süßkirche (*Prunus avium*) sowie regionale, robuste Sorten der Pflaumen-, Birnen- und Apfelbäume. Vereinzelt sind Walnusdbäume (*Juglans regia*) zu pflanzen. Vorhandene heimische Laubgehölze sind im Bestand zu erhalten. Nicht standortgerechte Gehölze sind zu entfernen. Für die Ernsatz der Krautschicht ist Depotsubstrat zu verwenden. Für die dauerhafte Pflege ist eine zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mahdgutes durchzuführen.

- Dächer**  
 1.1 Die Dächer der Hauptbaukörper sind entsprechend der Festlegung im Plan als Satteldächer oder Pult- bzw. Flachdächer mit der jeweils festgesetzten Nachbegrenzung auszuführen. Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen, Nebengebäuden oder Garagen dürfen hiervon abweichen.  
 1.2 Geneigte Dächer sind mit anthrazitfarbenen, nicht glänzenden Pfannern auszuführen.  
 1.3 Mindestens 80 % der Dachflächen von Garagen und Nebengebäuden sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONW unter Beachtung der brandschutz-technischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv dauerhaft und fachgerecht nach der FL-Richtlinie zur Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen (Ausgabe 2008 bzw. den entsprechenden Neuaufgaben) zu begrünen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, Terrassen und technische Aufbauten.  
 1.4 Dachaufbauten sind in Material und Farbe der Hauptfassade auszuführen oder mit matten Zinkblech oder Materialien in der Farbe des Daches oder mit farblich an das Dach angepassten Holz- bzw. zementgebundenen Klein- und großteiligen Platten zu bekleiden. Dachgärten sind ausschließlich als Kastengärten mit Flachdach oder abgeschiepftem Dach zulässig. Zwerchhäuser sind nicht zulässig.  
 1.5 Die gesamte Breite aller Dachgärten darf 40% der Traufhöhe zwischen den Gebäudeabschlusswänden nicht überschreiten.  
 1.6 Dachschnitte sind nur bis zu einer Breite von 4,0 m zulässig. In den Gebieten WA 1 und WA 5 sind Dachschnitte nicht zulässig.  
 1.7 Auf den Dächern sind Solaranlagen grundsätzlich nur in einer parallelen Anordnung zur Dachhaut zulässig. In den Gebieten WA 1 und WA 5 sind Solaranlagen nicht zulässig.
- Fassaden**  
 2.1 Die Hauptfassaden sind in mit höchstens zwei unterschiedlichen, nicht glänzenden Materialien auszuführen. Vorverarbeitete Metalle sind als Material zulässig.
- Einfriedigungen**  
 3.1 Einfriedigungen sind nur als freiwachsende oder geschnittene Hecken oder als begrenzte Zäune zulässig. Von diesen Festsetzungen sind Einfriedigungen von Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, ausgenommen. Im Bereich von Straßeneinmündungen ist das Freihalten von Sichtdreiecken sicherzustellen.  
 3.2 Für die seitlichen und rückwärtigen Gartenflächen, die an öffentliche Erschließungsflächen grenzen, sind Einfriedigung nur Hecken oder begrenzte Zäune bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Diese Zäune sind mindestens 0,50 m von der Grenze zurückzusetzen, um eine dauerhafte Begrünung der Einfriedigung sicherzustellen. Eine Ausnahme bilden die Pflegewege zur Amecke. Hier sind Zäune bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

- Hinweise**
- Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe/Bauschutt, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau (z.B. Errichtung von Träg- und Gründungsschichten, Geländeerdarstellungen, 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. Dies betrifft insbesondere die auf dem Gelände lagernden Bodenmaterialien mit RC-Reststoffen. Von einer wasserrechtlichen Erlaubnis ausgenommen sind Straßenbaumaßnahmen öffentlich-rechtlicher Träger der Straßenbaulast, sofern der Straßenbau gemäß den Vorgaben des Bundesgesetzes des MÜNVL vom 08.10.2001 „Anforderungen an den Einsatz von mineralischen Reststoffen aus Baulitätsarbeiten (Recyclingbaustoffe) im Straßen- und Erdbau“ sowie „Anforderungen an den Einsatz von mineralischen Stoffen aus industriellen Prozessen im Straßen- und Erdbau“ erfolgt. In abweichenden Fällen ist auch für öffentlich-rechtliche Träger der Straßenbaulast eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.  
 2. Werden im Zuge von Eingriffen in den Untergrund/Erdbearbeiten z.B. bei Baumaßnahmen organoleptisch wahrnehmbare Boden- und/oder Grundwasser-Verunreinigungen z.B. in Form von Gerüchen oder optischen Auffälligkeiten (Verfärbungen) festgestellt, so ist der Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden, sofort darüber zu informieren. Die Arbeiten sind einzustellen, und das weitere Vorgehen ist mit dem Kreis Unna abzustimmen. Die Arbeiten dürfen erst nach Zustimmung des Kreises Unna fortgesetzt werden.  
 3. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, 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 natürlicher, chemisch nicht verunreinigter Bodenmaterialien mit höchstens 10 Vol.-% Fremdstoffanteilen (Bauschutt, Ziegelbruch) verwendet werden. Die chemische Qualität der Bodenmaterialien darf die Zuordnungswerte 2, 0 der LAGA für Boden (2004) Tabellen II 1-2 und II 1, 3-3 nachweislich (Herkunft und chemische Analyse) nicht überschreiten.  
 4. Sofern für die Erstellung von baulichen Anlagen das Grundwasser abgesenkt werden muss, ist dies nur während der Bauphase zulässig. Die Errichtung einer dauerhaften funktionsfähigen Wasserhaltungsanlage zur Absenkung und Ableitung von Grundwasser ist nicht gestattet (vgl. § 1a WHG). Kellerräume sollten – sofern die Sohle unter dem Grundwasserspiegel vorgesehen ist – wasserdicht ausgeführt werden. Drainagen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden. Ggf. sind bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Grundwasser erforderlich.  
 5. Im Sinne des Fließwasser- und Vogelschutzes ist unabhängig von der Jahreszeit bei allen Baumaß- und Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

**Rechtsgrundlagen**  
 Gemeindefür das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV. NRW. S. 496).  
 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).  
 BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2015 (BGBl. I S. 1548).  
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planmaterials (Planzeicherverordnung - PlanV) vom 18. Dezember 1990 (BGR. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1609).  
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2009 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294).  
**Planunterlagen**  
 Die Planunterlagen entsprechen den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der Planzeicherverordnung vom 18.12.1990 (Stand: 30.05.2014).  
 Urmaß: 20,00 m  
 Unna, den 20.07.2016  
 gez. Stangier  
 Öffentl. best. Vermessungsingenieur  
**Erarbeitung des Planentwurfes**  
 Dieser Bebauungsplan und die dazu gehörende Begründung wurden im Auftrag der Kreisstadt Unna aufgestellt. Die Dauer der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.  
 Unna, den 20.07.2016  
 gez. von Holen  
 Der Bürgermeister  
 in Vertretung  
**Aufstellungsbeschluss**  
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am 10.06.2016 beschlossen diesen Bebauungsplan gem. § 30 (1) BauGB aufzustellen.  
 Unna, den 20.07.2016  
 Der Bürgermeister  
 in Vertretung  
 gez. Kutter  
 Feine, Beigeordnete  
**Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss**  
 Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14. Juli 2016 am 18.06.2015 öffentlich bekannt gemacht.  
 Unna, den 20.07.2016  
 Der Bürgermeister  
 in Vertretung  
 gez. Kutter  
 Feine, Beigeordnete  
**Planzeichenerklärung**  
**1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)  
 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)  
**2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)  
 Grundflächenzahl (GRZ) 0,4  
 Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8  
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß II  
 Zahl der Vollgeschosse zwingend II  
 TH 5,80-7,50 m zulässige Traufhöhe (TH) von ... bis ...  
 FH 9,50-12,00 m zulässige Firsthöhe (FH) von ... bis ...  
 TH/FH/AH maximal zulässige Trauf-, (TH), First-, (FH) oder Attikahöhe (AH) max. 9,50 m  
 Dachform Satteldach (SD), Pultdach (PD) oder Flachdach (FD)  
 Geschosse Vollgeschoss (VG), Staffgeschoss (SG)  
**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)  
 nur Einzelhäuser zulässig  
 Baugrenze  
 Baulinie  
**4. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
 öffentliche Straßenverkehrsflächen  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Zweckbestimmung: Zweckbereich  
 Zweckbestimmung: Fußgängerbereich  
 8 m Einfahrtsbereich  
**5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung** (§ 9 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)  
 LW 2 und LW 3  
 Zweckbestimmung: Abwasser  
**6. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz** (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)  
 Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen  
**7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)  
 Wasseroberfläche (Amecke)  
**8. Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)  
 Öffentliche Grünflächen  
 Privaten Grünflächen  
 Spielplatz  
**9. Planungen, Nutzungszuregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)  
 Anpflanzen von Bäumen  
 Erhaltung von Bäumen  
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
**10. Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
 80,86 Straßenhöhenbezugspunkt in N.N.  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
 Hauptfrüchtigung  
**11. Nachrichtliche Darstellung**  
 Böschung  
 geplante Gebäude / Garagen (Ga) / Stellplätze (St)  
 geplante Flurstücksteilung  
 geplanter Poiler

**ÜBERSICHTSPLAN M. = 1:5000**



**KREISSTADT UNNA**  
**BEBAUUNGSPLAN: HE-14B**  
**"Heckenstraße / nördlich Westhemmerder Weg"**  
**M. = 1:500**

## **Begründung**

gem. § 9 Abs. 8 BauGB  
zum

## **Bebauungsplan Unna-Hemmerde Nr. 14 B „Heckenstraße/nördlich Westhemmerder Weg“**

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



**Kreisstadt Unna**

<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>3</b>
1.1	Planungsanlass und –ziele	3
1.2	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	5
1.3	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
<b>2.</b>	<b>Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan</b>	<b>5</b>
2.1	Lage im Stadtgebiet, heutige Nutzung	5
2.2	Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur	6
2.3	Derzeitige planungsrechtliche Festsetzungen	6
<b>3.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplans</b>	<b>8</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung	8
4.2	Überbaubare Grundstücksfläche, Maß der baul. Nutzung, Bauweise	8
4.3	Verkehrsflächen	9
4.4	Grünflächen	9
<b>5.</b>	<b>Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege</b>	<b>9</b>
5.1	Artenschutz	10
5.2	Grünordnung	11
<b>6.</b>	<b>Auswirkungen auf öffentliche Belange</b>	<b>14</b>
6.1	Ver- und Entsorgung	14
6.2	Verkehrerschließung/ÖPNV	15
6.3	Sonstige und öffentliche Infrastrukturen	16
6.4	Immissionsschutz	17
6.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	17
6.6	Altlasten	18
<b>7.</b>	<b>Änderungen nach der Offenlegung</b>	<b>19</b>

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Planungsanlass, -ziele, -erfordernis**

Bereits am 30.10.2002 hatte der damalige Ausschuss für Stadtentwicklung der Kreisstadt Unna den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Unna-Hemmerde Nr. 14 "Heckenstraße / nördlich Westhemmerder Weg" gefasst. Planungsziel war, die auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei Linden vorhandenen und geplanten gewerblichen Nutzungen betrieblich neu zu ordnen. Im Rahmen dieser Umstrukturierung sollte die gewerbliche Nutzung (Garten- und Landschaftsbaubetrieb) im südlichen Bereich der Freifläche aufgegeben werden. Das Neuordnungskonzept sah hier eine Fortführung der bereits westlich und südlich vorhandenen Wohnbebauung in Richtung Amecke vor.

Während die gewerbliche Umstrukturierung zum damaligen Zeitpunkt nicht abschließend geklärt war und mit den städtischen Zielvorstellungen noch in Einklang zu bringen war, hatte sich das Konzept für die Wohnbebauung im südlichen Teil der Liegenschaft konkretisiert. Der Bebauungsplan wurde daher im Jahr 2004 (Vorlage 0025/04) aufgeteilt in einen nördlichen (Nr. 14 B) und einen südlichen Bereich (Nr. 14A). Der südliche Bereich erstreckte sich ausschließlich auf die Wohnbauvorhaben. Diese Vorhaben wurden mittlerweile realisiert.

Die Entwicklung des nördlichen Bereichs scheiterte zum damaligen Zeitpunkt auch an der Entwässerung der restlichen Flächen – diese war im vorhandenen Kanalnetz aus Kapazitätsgründen bis heute nicht möglich. Erst der geplante Ausbau der Kanalisation ermöglicht nun eine weitere Entwicklung. Durch die Übernahme der gesamten Liegenschaft und die damit verbundene Aufgabe der gewerblichen Nutzungen (Gärtnerei, Garten- und Landschaftsbaubetrieb) kann das Plangebiet neu strukturiert werden. Geplant ist auf Wunsch des Eigentümers eine Wohnnutzung, was auch den städtischen Zielsetzungen an dieser Stelle entspricht.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr der Kreisstadt Unna hat am 10.06.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Unna-Hemmerde Nr. 14 B „Heckenstraße / nördlich Westhemmerder“ Weg gefasst. Dieser Plan soll nunmehr abschließend die Nutzung des restlichen Gebäudebestandes des Lindenhofs und der verbliebenen Freiflächen regeln. Die Hofstelle ist zum Teil denkmalgeschützt und soll ebenso wie die nicht geschützten Nebengebäude aufwändig restauriert werden. Um die Hofstelle herum soll in gebührendem Abstand eine ergänzende Wohnbebauung entstehen. Damit kann die ortsbildprägende Bebauung wiederhergestellt und dauerhaft erhalten werden, was ein wesentliches Ziel der Planung darstellt. Der vorliegende städtebauliche Entwurf ist mit dem Eigentümer, der den Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplans gestellt hat, abgestimmt. Die Planungsziele werden vom neuen Eigentümer mitgetragen und positiv begleitet. So wurden etwa auf seinen Antrag zusätzliche Gebäudeteile des Ensembles in die Denkmalliste eingetragen.

Im Handlungskonzept Wohnen wurden die Wohnraumbedarfe und -potentiale bis zum Jahr 2025 als Grundlage für die weitere Stadtentwicklung mehrheitlich beschlossen (INWIS 2014). Danach besteht für die Kreisstadt Unna ein Wohnungsnachfragepotential von 1.965 Wohneinheiten (WE). Diesem Bedarf steht ein Angebot mit einem Wohnbauflächenpotenzial von im Flächennutzungsplan dargestellten und in Bebauungsplänen realisierbaren Wohnbauflächen von 1.925 WE gegenüber. Auch

wenn sämtliche Wohnbaupotenziale mobilisierbar wären, bestünde also immer noch eine Unterdeckung von 147 WE im Jahr 2025.

Der Bebauungsplan Unna-Hemmerde Nr.14 B setzt für den Planungsbereich eine Wohnnutzung fest. Für den Ortsteil Hemmerde wurde im Handlungskonzept Wohnen ermittelt, dass trotz des Rückgangs der Bevölkerung zusätzlicher Wohnraum erforderlich ist. Es wird empfohlen, Hemmerde als langfristig tragfähigen bzw. nachhaltig attraktiven Wohnstandort zu entwickeln. Der Wohnstandort mit derzeit guter Infrastruktur, der aus Sicht der Gutachter auch langfristig beliebt sein wird, sollte durch Neubauaktivitäten gestärkt werden. Es ist ein Wohnungsneubau einzukalkulieren, der den Eigenbedarf der Ortschaft deckt. Der Stadtteil Hemmerde bietet sich durch seine wohnungsnah Grundversorgung als ländlicher Standort für Wohnformen auch im Alter an. Allerdings ist dann hinzunehmen, dass die Entfernung zur Innenstadt besonders groß ist. Entsprechende Wohnformen sollten eingeplant werden. Am nordwestlichen Rand des Plangebiets ist eine Wohneinrichtung für ältere Menschen geplant (WA 6).

Natürlich soll sich der Schwerpunkt der wohnbaulichen Entwicklung auf die Kernstadt Unna selbst fokussieren. Daneben sollen aber auch die dörflichen Ortslagen gestärkt oder zumindest in ihrer Funktion erhalten werden. Die für Hemmerde angestrebte bauliche Entwicklung ist mit ca. 40 WE (d. h. ca. 100 Einwohner) in diesem Bebauungsplangebiet und weiteren 50 WE im geplanten Baugebiet HE 20 (d. h. etwa 150 Einwohner), also zusammen 250 potentielle zusätzliche Einwohner in den vielleicht nächsten 5 Jahren bei derzeit 2.430 Einwohnern in Hemmerde als maßvoll zu bezeichnen (hier sind Abwanderungen und Sterbefälle allerdings noch nicht berücksichtigt). Die aktuelle Bedarfssituation nach Bauland drückt sich im Moment als eine das Angebot bei weitem übersteigende Nachfrage aus. Dies bestätigen zumindest die örtlichen Marktbeobachter. Eine weitere Entscheidungsgrundlage für die Stadtentwicklung und die daraus zu entwickelnden Bebauungspläne bildet darüber hinaus der Flächennutzungsplan von 2004, der für Hemmerde ebenfalls eine wohnbauliche Entwicklung als Zielvorgabe an den zuvor beschriebenen Standorten definiert. Die Nachverdichtung im Innenbereich, insbesondere brachgefallener Liegenschaften - wie in diesem Fall die Umnutzung eines ehemaligen Gartenbaubetriebs - ist stadtplanerisch sinnvoll und nachhaltig und deckt sich mit dem Ziel einer maßvollen wohnbaulichen Entwicklung in Hemmerde.

Die durch diesen Bebauungsplan angestrebte Stützung der vorhandenen öffentlichen und privaten Infrastruktur ist ebenfalls ein wichtiges stadtplanerisches Ziel, da hierdurch die Attraktivität des Wohnstandortes langfristig erhalten werden kann und weite Wege für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen vermieden werden können. Es geht demnach auch um den Erhalt einer funktionierenden Dorfgemeinschaft angesichts der absehbaren demographischen Entwicklung.

Das innerhalb des Ortsteils Hemmerde gelegene Grundstück soll für Wohnbauzwecke genutzt werden und die Fläche des Hofes Linden soll baulich verdichtet werden. Der dörflichen Innenentwicklung wird, im Einklang mit den Zielrichtungen des BauGB, Vorrang vor einer Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich gewährt. Zugleich kann die ortbildprägende und auch denkmalwerte Bausubstanz langfristig erhalten werden. Die Neuansiedlungen im Plangebiet tragen in Zukunft zur Auslastung und damit Sicherung der vorhandenen Infrastruktur wie Schulen, Kindergärten oder Versorgung in Unna-Hemmerde bei, wie dies im Handlungskonzept Wohnen auch empfohlen wird. Diese Ziele rechtfertigen die Inanspruchnahme der in Resten

noch vorhanden dörflich geprägten Grünstrukturen (Hecke, Bachlauf, Obstwiese, Bauerngarten). Die hiervon schützenswerten Grünelemente und der Bachlauf sollen jedoch durch entsprechende Festsetzungen möglichst weitgehend erhalten werden.

## **1.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs**

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden von der Heckenstraße,
- im Osten von den Ostgrenzen der Flurstücke 1105, 8112/341 der Flur 7, Gemarkung Hemmerde,
- im Süden von der südlichen Grenze des Flurstücks 1105 der Flur 7, Gemarkung Hemmerde,
- im Westen von der westlichen Grenze des Flurstücks 1105 der Flur 7, Gemarkung Hemmerde.

## **1.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Unna in der Fassung von 2004 stellt das Plangebiet noch als „Gemischte Baufläche“ entsprechend der aufgegebenen Nutzungen dar. Der Bebauungsplan, der die Flächen im Plangebiet als WA-Gebiete und Grünflächen festsetzt, wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauBG durchgeführt, der FNP ist im Wege einer Berichtigung daher anzupassen.

## **2. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan**

### **2.1 Lage im Stadtgebiet, heutige Nutzung**

Der Geltungsbereich liegt im Ortsteil Hemmerde der Kreisstadt Unna. Der Bahnhofpunkt und die Infrastruktureinrichtungen in der Dorfmitte sind auch zu Fuß gut zu erreichen. Die verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über den Westhemmerder Weg, der im FNP als Verkehrsstraße dargestellt ist. Eine aktuelle Verkehrszählung an einem Werktag ergab für die Heckenstraße als nördliche Anbindung für das Plangebiet eine tägliche Verkehrsmenge von ca. 180 Fahrzeugen. Die zusätzlichen Verkehrsströme aus dem Neubaugebiet kann die Anwohnerstraße damit ohne Probleme aufnehmen. Zur Zeit ist die Heckenstraße einseitig von parkenden Autos, Wohnwagen und Wohnmobilen oftmals zugestellt. Der ruhende Verkehr sollte in diesem Straßenabschnitt geordnet werden, um den Verkehrsfluss auf der Straße zu verbessern.

Der Planbereich stellt sich aktuell als Mischung von ehemaliger Hofstelle, auf der ein Gebäude bewohnt ist, ehemaliger Gärtnerfläche mit Fundamentresten von Gewächshäusern, Grünfläche, aufgegebener Lagerfläche im Sinne einer Brache dar. Teilbereiche des Geländes werden zur Versickerung von Regenwasser genutzt. In der direkten Nachbarschaft befindet sich fast ausschließlich Wohnbebauung.

## **2.2 Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 32.000 m<sup>2</sup>. Die Flurstücke 922,1105, 812/341 und 641, Flur 7, Gemarkung Hemmerde befinden sich überwiegend im Besitz der Michalski Immobilien GmbH. Die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen wird voraussichtlich durch diesen Investor erfolgen.

## **2.3 Derzeitige planungsrechtliche Festsetzungen**

Das Plangebiet überdeckt im westlichen Teil des Geltungsbereichs teilweise Flächen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E Nr. 01 „Wannweg“ (auch VB HE 1), der für Teilflächen für Abwasserentsorgung, Spielplatz und Ausgleichsflächen festsetzt. Die überplanten Ausgleichsflächen sind über das Ökokonto beim Kreis Unna 1:1 zu ersetzen. Die Flächen für die Abwasserentsorgung wurden seinerzeit festgesetzt, um hier das Regenwasser aus dem westlich gelegenen Bau- gebiet zu versickern. In Abstimmung mit den Stadtbetrieben ist diese Versickerungs- anlage zu erhalten, folglich ist die bisherige Festsetzung auch in diesen Bebauungs- plan genauso zu übernehmen.

## **2.4 Verfahren**

Der Bebauungsplan kann gemäß §13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durch- geführt werden, da die versiegelte Fläche mit ca. 8.000 m<sup>2</sup> (ca. 5.900 m<sup>2</sup> für Gebäude und Nebenanlagen und ca. 2.100 m<sup>2</sup> für Verkehrsflächen) deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup> liegen wird.

## **3. Städtebauliches Konzept**

Die günstige Lage des Grundstücks innerhalb der bebauten Struktur von Unna- Hemmerde, sowie die bereits vorhandene Infrastruktur bieten gute Voraussetzungen für die geplante Wohnnutzung. Hier ist insbesondere der schnell zu erreichende Bahnhaltelpunkt, die nahegelegenen Einkaufsmöglichkeiten sowie der in unmittelba- rer Nachbarschaft gelegene Spielplatz zu nennen. Die dörfliche Struktur wird durch den Erhalt der Hofstelle in Ihrer historischen Ausprägung gestärkt und durch die zu- sätzliche Bebauung angemessen ergänzt sowie baulich verdichtet. Hierdurch wird insbesondere dem Ziel des Baugesetzbuchs, zukünftig vorrangig Flächen im Innen- bereich baulich zu entwickeln, Rechnung getragen.

Durch die Festlegungen des Bebauungsplanes werden die überbaubaren Bereiche der Hofstelle maßvoll und bewahrend festgesetzt (WA 1 und 5). Eine Nutzungsände- rung oder Neubebauung der nicht denkmalgeschützten Bereiche zu Wohnzwecken wird hier nicht erzwungen, aber ermöglicht. Durch die städtebauliche Planung des Bebauungsplans kann die brachgefallene Hoffläche im dörflichen Kontext sinnvoll entwickelt und identitätsstiftend bebaut werden. Der Erhalt der Baukörper der ehema- ligen Hofstelle bewahrt die grundsätzliche und prägende Struktur und erzeugt mit der geplanten Neubebauung ein abgerundetes städtebauliches Bild.

Die zweigeschossigen Häuser am Ostrand des Plangebietes bilden in Ihrer Reihung eine klare Grenze der Bebauung und einen ruhigen, eindeutigen Hintergrund für die zum Teil denkmalgeschützten Baukörper des Hofensembles. Gleiches gilt für die ebenfalls zweigeschossigen Gebäude an der Heckenstraße. Ergänzt wird die tangentielle Bebauung durch eingeschossige Bauten im Süden des Plangebietes, welche den Übergang zur flacheren und kleinteiligen Bebauung im Süden bzw. Westen herstellen. Die großzügigen privaten Grünflächen rund um die denkmalgeschützte Hofstelle schaffen einen gebührenden Abstand zur Neubebauung und betten das Denkmalensemble in seine Umgebung ein.

Im Nordwesten ist eine Mehrfamilienhausbebauung möglich, welche städtebaulich das Gebiet im Nordwesten des Geltungsbereichs schließt und sich durch gegliederte Kubatur und maßvolle Höhenentwicklung den Gebäuden der Hofstelle unterordnet.

Neben dem standortangemessenem Erhalt bzw. Wiederherstellung des größten Teils der Grünflächen rund um die Hofstelle wird der Baumbestand an der Amecke im Südosten sowie die Hecke an der Heckenstraße, bis auf Zufahrtsöffnungen, erhalten. Die Wertigkeiten und die Beurteilung der Flächen werden im Weiteren dargestellt (siehe Punkt 5.2).



Die Neubebauung ist als ein- oder zweigeschossige Wohnbebauung in Einzelhausform, sowie im Nordwesten als Mehrfamilienhaus vorgesehen, was dem örtlichen Maßstab der Umgebungsbebauung entspricht. Als Dachformen werden steile Satteldächer, sowie flach geneigte Pultdächer festgesetzt, was sich ebenso an der dörflich geprägten Baustruktur orientiert. Die Dachneigung wird textlich festgelegt in einer geringen Spannweite, um zu große Unterschiede zwischen benachbarten Gebäuden auszuschließen. Im Baugebiet WA 4 werden Flachdächer sowie flach geneigte Pultdächer vorgegeben, um in einem räumlich abgegrenzten Teilbereich des Plangebietes auch modernen Baugestaltungswünschen nachkommen zu können.

Um eine Einbindung der Bebauung in den städtebaulichen Kontext und die Planungsziele dadurch zu sichern, werden die Gebäudehöhen ebenfalls textlich festgesetzt. Die Festlegung einer Ein- oder Zweigeschossigkeit allein reicht in der Regel nicht aus, um die Kubatur hinreichend zu bestimmen. Auch eingeschossige Gebäude können die Wirkung eines zweigeschossigen Gebäudes entfalten. Daher werden zu-



sätzlich Trauf- und Firsthöhen zur Begrenzung der maximalen Höhe der Baukörper festgesetzt.

Eine Verkehrszählung fand an zwei kompletten Werktagen im Oktober 2015 statt. Es wurde eine absolute Belastung von 183 Fahrzeugen pro Tag auf der Heckenstraße ermittelt. Nach städtischen Berechnungen ist mit ca. 200 zusätzlichen Bewegungen/Tag durch das Neubaugebiet zu rechnen, wenn man gemäß einschlägiger Fachliteratur einen Durchschnittswert von 5 Fahrten je Wohneinheit ansetzt. Nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen reicht der Querschnitt der Heckenstraße als Wohnstraße mit einseitigem Fußweg aus, um eine Belastung von insgesamt ca. 2.500 Kfz/Tag aufzunehmen. In diesem Zusammenhang ist die Erhöhung der Verkehrsmenge auf ca. 383 Fahrzeugen/Tag auf der Heckenstraße ohne Qualitätseinbußen möglich und führt zu keinen gravierenden Auswirkungen – auch hinsichtlich der möglichen Immissionen.

#### **4. Inhalt des Bebauungsplans**

##### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der Lage des Plangebiets innerhalb der vorhandenen Siedlungsfläche Unna-Hemmerdes, der vorhandenen Erschließung und des unmittelbaren Siedlungszusammenhangs wird das Plangebiet gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO beschriebenen Ausnahmen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstelle werden ausdrücklich nicht zugelassen.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche aufgrund der vorherigen Nutzung als Garten- und Landschaftsbaubetrieb als gemischte Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird diesbezüglich angepasst bzw. berichtigt.

##### **4.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung der Baufelder bestimmt, das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhe.

Mit den Baugrenzen wird die Lage einzelner Gebäude in den Baufeldern vorbestimmt, aber nicht bis ins Detail festgeschrieben, um sich so an die heterogene dörfliche Struktur anzunähern und den Erbauern Spielräume zu belassen. So werden maßvolle Erweiterungen im Bestand und die Siedlungsstruktur der neuen Gebäude mit gewissen Freiheitsgraden vorgegeben.

Nur dort, wo Fluchten eingehalten werden müssen, um städtebauliche Zusammenhänge zu erhalten, Blickachsen zu sichern oder die Proportion von Freiflächen (z.B. Hofstelle) festzuschreiben werden Baulinien festgesetzt.

Die Baufelder werden so festgesetzt, dass ausreichende Baumöglichkeiten gegeben sind. In Anlehnung an bereits geltende Bebauungspläne in unmittelbarer Nachbar-

schaft und die umgebende Bebauung, sowie die Höhenentwicklung der Hofstelle wird eine eingeschossige und zweigeschossige Bauweise für Neubauten festgelegt. Für die Neubauten wird die GRZ auf 0,3 (WA 2 und WA 3) bzw. 0,4 (WA 4 und WA 6) festgelegt und die GFZ auf 0,4 (WA 4), 0,6 (WA 2 und WA 3), bzw. 0,8 (WA 6) begrenzt. Dies entspricht dem vorhandenen Maßstab einer dörflich aufgelockerten Bebauung.

Für die in Teilen denkmalgeschützten Gebäude der Hofstelle (WA 1 und WA 5) wird die GRZ auf 0,6 und die GFZ auf 1,2 festgesetzt, was den vorhandenen baulichen Gegebenheiten der Bestandsbebauung entspricht.

Das hier festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Gegebenheiten der Umgebung und bleibt unter den gemäß § 17 BauNVO zulässigen Höchstwerten. Trotzdem wird eine ausreichend hohe Flexibilität auch im Hinblick auf spätere An- oder Umbauten gewährleistet. Auch die Bauweise orientiert sich an der Umgebung und lässt variable Einfamilienhäuser in offener Bauweise zu.

### **4.3 Verkehrsflächen**

Zur Planung der Verkehrsflächen und Erschließungsanlagen wurde das Büro IBS aus Holzwickede beauftragt. Da es sich um ein relativ kleines Baugebiet handelt, wurden alle Verkehrsflächen als Verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt. Die Erschließung der ehemaligen denkmalgeschützten Hofstelle Linden wird über die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche gesichert. Die Hofstelle wird darüber hinaus in private Grünflächen eingebettet, was den Eindruck einer separaten, in sich geschlossenen privaten Wohneinheit unterstreichen soll. Die Straßen sollen als Mischverkehrsflächen gestaltet und gepflastert werden.

### **4.4 Grünflächen**

Es werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Öffentliche Grünflächen sind an der Amecke sowie beim geplanten Spielplatz vorgesehen. Die Fläche an der Amecke wird öffentlich um die Pflege des Bachlaufes und den Erhalt der bachbegleitenden Vegetation zu sichern. Der Spielplatz ist als Spielplatzes der Kategorie C für Kleinkinder mit einer Fläche von mindestens 490 m<sup>2</sup> vorgesehen (siehe auch Punkt 6.3). Hiermit wird die Spielmöglichkeit für Kleinkinder in unmittelbarer Nähe zur Wohnung im zentralen Bereich des Plangebietes gesichert.

Der im V+E-Plan HE 1 festgesetzte Spielplatz wurde durch den damaligen Vorhabenträger Linden nie endgültig hergestellt, obwohl hierzu eine Verpflichtung im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan bestand. Er wurde auch nie durch die Kreisstadt Unna für eine öffentliche Nutzung freigegeben. Das Vorhaben wurde demnach nicht wie beantragt umgesetzt. Im städtebaulichen Konzept für die Überplanung der gesamten Hofstelle macht ein Kinderspielplatz an der bisher angedachten Stelle keinen Sinn. Der geplante Kleinkinderspielplatz der Kategorie C befindet sich in dem geplanten Grüngürtel um die denkmalgeschützte Hofanlage. Dieser ist über die Heckenstraße fußläufig gut zu erreichen. Ein größerer Spielplatz, der auch für ältere Kinder nutzbar ist, befindet sich darüber hinaus in unmittelbarer Nähe öst-

lich der Hemmerder Dorfstraße. Die Fläche für den neuen Spielplatz im Plangebiet ist daher ausreichend.

Private Grünflächen werden festgesetzt um private Bereiche zu sichern in denen keine Nebenanlagen entstehen können. Diese Flächen sollen privat bewirtschaftet werden und können entsprechend den einzelnen Festlegungen in der Grünordnung (siehe Punkt 5.2) genutzt werden.

## **5. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Gemäß § 2 a (1) BauGB hat die Gemeinde für Bebauungspläne, für die nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, einen Umweltbericht in die Begründung aufzunehmen. Da es sich jedoch um ein Verfahren nach § 13 a BauGB handelt, wird gemäß §13 (3) BauGB von der Umweltprüfung abgesehen.

Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind jedoch auch bei Bebauungsplänen zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB und bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu beachten. Zwar schließt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Anwendung der Eingriffsregelung für sogenannte „kleine“ Pläne aus, doch ändert das nichts an der Erforderlichkeit, Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote ggf. durch Vermeidungsmaßnahmen inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen sowie des Risikomanagements auszuschließen (s. 5.1).

Im Sinne des § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Erheblichkeit zu erwartender Eingriffe auf schutzwürdige Biotope des Biotopkatasters sind jedoch zu prüfen und ggf. auszugleichen. Gleiches gilt bei Überplanungen von Festsetzungen bereits rechtskräftiger Bebauungspläne (s. 5.2).

### **5.1 Artenschutz**

*(Details s. Anlage „Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP I + II)“, Grünplanung Schöttler, 04.11.2015)*

Um einschätzen zu können, ob durch die Realisierung des Bebauungsplanes HE-14B gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird, erfolgte gemäß den gesetzlichen Vorgaben eine Artenschutzprüfung in Verbindung mit Bestandserfassungen von Fledermäusen, Brutvögeln und Amphibien.

Im Rahmen der Bestandserfassungen konnten keine Fledermausquartiere nachgewiesen werden. Teile der Hofanlage Linden sowie Höhlen in älteren Bäumen des Gehölzstreifens entlang des Ameckebachs sind jedoch grundsätzlich für Quartiere geeignet. Die Gebäude bewohnenden Arten Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus nutzen die Freiräume als Jagdrevier. Bei Einhaltung der formulierten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie der Durchführung von Maßnahmen

zum Risikomanagement (ökologische Baubegleitung) sind keine vorhabenbedingte Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.

Unter 27 erfassten Brutvogelarten konnte als planungsrelevante Art nur die Waldohreule eindeutig nachgewiesen werden, die den Geltungsbereich des B-Plans als Nahrungshabitat nutzt. Hinweise auf Nistplätze sind nicht vorhanden. Eine Beeinträchtigung der Waldohreule durch das Vorhaben ist aufgrund des großen Aktionsradius nicht zu erwarten.

Gewölle und Kotspuren der Schleiereule oder vom Steinkauz weisen auf die Nutzung eines Dachbodens (Wohnhaus Haus-Nr.7) als Tageseinstand hin. Ein Verbotstatbestand ist laut § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht zu erwarten, wenn die ökologische Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben (Sanierungs- oder Umbauarbeiten) betroffenen Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erhalten bleibt, entweder durch den Erhalt des ursprünglichen Dachbodens inklusive geeigneter Einfluglöcher oder durch die Montage artspezifischer Nistkästen im Rahmen vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen im unmittelbaren Umfeld des Eingriffs.

Grundsätzlich wird zum Schutz aller im B-Plangebiet vorkommenden Vogelarten die Vermeidungsmaßnahme festgelegt, dass Fäll- und Rodungsarbeiten sowie die Bau- und Freimachung außerhalb der Brutzeit erfolgen. Gemäß § 39 BNatSchG sind Rodungsarbeiten vom 01. März bis zum 30. September verboten.

Aufgrund der ungünstigen Habitatstrukturen der vorhandenen Gewässer konnten keine planungsrelevanten Amphibienarten erfasst werden.

Im Textteil des Bebauungsplanes wird unter „Hinweise“ die Durchführungspflicht einer ökologischen Baubegleitung bei allen Baumfäll- und Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden aufgeführt.

Für keine der genannten Arten werden unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung, der Maßnahmen zum Risikomanagement sowie ggf. der vorgezogenen artspezifischen Ausgleichsmaßnahmen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG projektbedingt ausgelöst und es kommt nicht zu Verstößen gem. Art. 12 FFH-RL oder Art. 5 der VS-RL.

## **5.2 Grünordnung**

*(Details s. Anlage „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag“, Grünplanung Schöttler, 04.11.2015)*

Die Umsetzung des Bebauungsplanes führt durch Versiegelung und die Anlage von Hausgärten zur dauerhaften Inanspruchnahme von Teilflächen eines im Biotopkataster NRW geführten „schutzwürdigen Biotops“ (BK-4412-572), so dass die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen bzw. Biotope in Form einer Einzelfallprüfung ermittelt wurde. Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um kein geschütztes Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. nach § 62 Landschaftsgesetz NRW.

Das Biotopkataster beschreibt das auf 3 Teilflächen liegende schutzwürdige Biotop mit der Bezeichnung „Grünland-Obstwiesenkomplex an der Heckenstraße und Auf dem Winkel“ als eine Obstwiese mit einem gut gepflegten Bestand an Obstbäumen,

abgegrenzt von einer einreihigen Weißdornhecke und einer älteren Mauer mit Mauerfarnen. Der nur temporär wasserführende Ameckebach werde auf der Böschungsoberkante von standorttypischen Gehölzen beschattet.

Zwölf Jahre nach der letzten Aktualisierung der Daten sind lediglich Reste einer Obstwiese anzutreffen. Dazwischen liegen baumlose, artenarme Grünlandflächen sowie ein Garten mit Zierrasen und -gehölzen. Die im Kataster erwähnte Trockenmauer ist nicht mehr vorhanden. Lediglich der Gehölzbestand entlang des Ameckebachs entspricht noch der Beschreibung des Biotopkatasters.



Innerhalb des schutzwürdigen Biotops führt die Realisierung der B-Plan-Festsetzungen zum dauerhaften Verlust von Teilflächen des Intensivgrünlands und 10 Obstbäumen. Im Gegenzug wird der Erhalt des Ameckebachs und des bachbegleitenden Gehölzstreifens sowie der verbleibenden Grünland- bzw. Obstwiesenreste gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB planerisch gesichert. Auch wenn diese Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen zu Wertsteigerungen von Teilflächen führt, so verbleibt ein erheblicher Verlust des Gesamtflächenwertes aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB entfällt die Durchführung einer Umweltprüfung und somit auch die integrierte Bilanzierung im Sinne der Eingriffs- und Ausgleichsregelung, aus der letztendlich kompensatorische Maßnahmen abgeleitet werden. Auch wenn die im Biotopkataster gelisteten schutzwürdigen Biotope keinen rechtsverbindlichen Schutz besitzen, werden dennoch die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in diesem Bebauungsplan durch die Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches berücksichtigt.

Durch die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB rechtsverbindliche Anlage einer ca. 2.000 m<sup>2</sup> großen Streuobstwiese auf zuvor überwiegend versiegelten Flächen im unmittelbaren östlichen Anschluss an die Hofgebäude wird dem entstandenen Kompensationsbedarf Rechnung getragen.

Das im Biotopkataster formulierte Schutzziel „Erhalt und Wiederherstellung eines Grünland-komplexes mit Obstbäumen als Reste einer bäuerlichen Kulturlandschaft und als Lebensraum für Pflanzen und Tiere“ wird durch die Festsetzungen des B-Planes angemessen und nachhaltig berücksichtigt.

Im Südwesten des Plangebietes wird eine 1.659 m<sup>2</sup> große Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB aus dem Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen B-Plans V+E Nr. 1 „Wannweg“ durch die Festsetzung von „Allgemeinem Wohngebiet“ überplant.

Der nach Realisierung dieser Festsetzungen zu erwartende Kompensationsbedarf wurde nach der „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung“ (KREIS UNNA, FACHBEREICH NATUR UND UMWELT 2003) bilanziert (s.Tab.) und ist monetär auszugleichen. Bezugsgröße für die Ausgleichszahlung sind die auszugleichenden Biotopwertpunkte aus der Bilanzierung. Die Kosten eines Biotopwertpunktes betragen 17 Euro.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Unna-Hemmerde Nr. 14 B verbleibt eine negative Bilanz von 854,20 Biotopwertpunkten. Dies entspricht einer Ausgleichszahlung von 14.521,40 Euro.

1	2	3	4	5	6
<b>A Planerischer Ausgangszustand gem. V+E-Plan Nr. 1 "Wannweg"</b>					
Nr.	Code (lt. Biotop- typenwert- liste)	Biototyp  (lt. Biototypenwertliste)	Fläche  (m <sup>2</sup> )	Grundwert  (lt. Biotop- typen- wertliste)	Einzelflächenwert  (Sp.4 x Sp. 5)
01		Extensivgrünland	1.551	0,6	930,60
		9 Einzelbäume (einheimisch, kleinkronig), à 12 m <sup>2</sup>	108	0,7	75,60
		<b>Gesamtfläche (Σ Sp. 4)</b>	<b>1.659</b>		
<b>Gesamtflächenwert A (Σ Sp. 6)</b>					<b>1.006,20</b>
<b>B Soll-Zustand gem. B-Plan HE-14B</b>					
Nr.	Code (lt. Biotop- typenwert- liste)	Biototyp  (lt. Biototypenwertliste)	Fläche  (m <sup>2</sup> )	Grundwert  (lt. Biotop- typen- wertliste)	Einzelflächenwert  (Sp.4 x Sp. 5)
01	1.1 1.1 4.1 1.1	<i>teilw. WA 4 (GRZ 0,4) = 1.520 m<sup>2</sup></i>			0,00
		Gebäude (40%)	608	0,0	0,00
		sonst. Versiegelungen (10%)	152	0,0	0,00
		Ziergarten (50%)	760	0,2	152,00
		versiegelter Erschließungsweg	139	0,0	0,00
					0,00
<b>Gesamtfläche (Σ Sp. 4)</b>			<b>1.659</b>		
<b>Gesamtflächenwert B (Σ Sp. 6)</b>					<b>152,00</b>
<b>Bilanz C (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)</b>					<b>-854,20</b>

## **6. Auswirkungen auf öffentliche Belange**

### **6.1 Ver- und Entsorgung**

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Regen- und Schmutzwassers erfolgt durch eine Erweiterung bzw. den Ausbau des vorhandenen Trennsystems in Unna-Hemmerde. Die Planung der Ver- und Entsorgungsanlagen erfolgte durch die Ingenieurberatung Schiller aus Holzwickede. Die Planung wurde mit den Stadtbetrieben Unna abgestimmt. Die erstmalige Herstellung eines Trennsystems in der Heckenstraße ist eine wesentliche Verbesserung des örtlichen Entwässerungssystems und stellt eine auch rechtliche Voraussetzung für die äußere Erschließung des geplanten Baugebietes dar. Das beauftragte Ingenieurbüro hat unter Berücksichtigung dieser Änderungen eine ausreichende Kapazität des städtischen Kanalnetzes bei Realisierung des Bebauungsplans nachgewiesen. Als Voraussetzung für die Entwässerung und damit der Realisierung des Plangebietes geht die Tiefbaumaßnahme daher komplett zu Lasten des Vorhabenträgers und Verursachers.

#### **Schmutzwasser:**

Das anfallende Schmutzwasser aus dem Wohngebiet wird in einer Freigefälleleitung abgeleitet. Der neue Schmutzwasserkanal hat einen Durchmesser von DA 225 PE, SDR 17. Der Kanal hat eine Tiefenlage von ca. 2,50 bis 3,50 m unter der Gradientenhöhe und schließt an der vorhandenen Schmutzwasserkanalisation in der Heckenstraße an. Hierzu wird in der Heckenstraße ein neues Schachtbauwerk aus die bestehende Schmutzwasserhaltung gesetzt. Die zu verlegenden Hausanschlussleitungen werden im Zuge der Erstellung der Entwässerung in der Erschließungsstraße bis auf die Grundstücke gelegt und mit einem Deckel abgedichtet und eingemessen.

#### **Regenwasser:**

Der neue Regenwasserkanal wird als Freigefälleleitung verlegt und verläuft parallel zum Schmutzwasserkanal in einem Stufengraben in der Erschließungsstraße. Er hat einen Durchmesser von DN 300 Beton und wird in einer Tiefenlage von ca. 1,60 bis 2,60 m unter der Gradientenhöhe verlegt. Er schließt an der vorhandenen Regenwasserkanalisation in der Heckenstraße an. Hierzu wird in der Heckenstraße ein neues Schachtbauwerk an die bestehende Regenwasserhaltung gesetzt.

Die weiterführende Regenwasserkanalisation in der Heckenstraße weist an dem Schachtbauwerk 1713521 einen Zusammenschluss von Regen- und Schmutzwasser auf. Dieses muss in Verbindung mit der Erschließungsmaßnahme entflochten werden. Zu diesem Zweck wird ein neuer Haltungsabschnitt ca. 36 m in der Heckenstraße vor der Einleitung in die verrohrte Amecke erstellt. Der Umschluss der Entwässerung wird am Schachtbauwerk 1713519 durchgeführt. Dieses Bauwerk wird ebenfalls im Zuge der Erschließungsmaßnahme erneuert (siehe Detailplanung).

#### **Regenrückhaltung:**

Bedingt durch den § 51a LWG (NW) soll das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen in entsprechenden Mulden, Rigolen, o.ä. dezentral versickert werden. Dies ist laut Bodengutachten im neuen Baugebiet kaum möglich, da die kf-Werte (Durchlässigkeitsbeiwert) des anstehenden Bodens nach Aussage des Büros Ahlenberg Ingenieure zu schlecht sind.

In Abstimmung mit dem Kreis Unna (Untere Wasserbehörde) und den Stadtbetrieben Unna kann zunächst auf eine dezentrale Rückhaltung für das Erschließungsgebiet an dieser Stelle verzichtet werden, da die Einleitung selbst in einem verrohrten Bereich der Amecke erfolgt und dieses zudem auch noch einen zusätzlichen Betriebs- und Unterhaltungspunkt bedeuteten würde.

Ein weiterer Umbau der Entwässerung befindet sich an dem Westhemmerder Weg. Die hier errichtete Versickerungsanlage für das Oberflächenwasser der Verkehrsfläche Westhemmerder Weg muss mit der Erstellung der Erschließungsanlage zurück gebaut werden. Das anfallende Oberflächenwasser auf dem betreffenden Abschnitt des Westhemmerder Wegs wird an einem Schachtbauwerk angeschlossen und über die neue Kanalisation im Erschließungsgebiet in die Heckenstraße abgeleitet. Der Oberflächenabfluss ist in der hydraulischen Bemessung der Leitungsquerschnitte berücksichtigt worden.

Versorger:

Mit Beginn der Erschließungsmaßnahme werden die ansässigen Versorgungsträger ihre Planung und die entsprechende Festlegung der Leitungstrassen vorlegen und mit dem Erschließungsträger abstimmen.

Vorhandene Versickerungsanlage im Überlagerungsbereich zum V+E-Plan HE 1:

Bei der am westlichen Rand des Geltungsbereichs vorhandenen Entwässerungsanlage handelt es sich um eine Versickerungsanlage von Regenwasser auf einem Privatgrundstück. Bei mehreren Ortsterminen, zuletzt am 04.02. und 15.02.2016, wurde die genaue Lage der Versickerungsanlagen vor Ort mittels Baggerschürfen erkundet. Abweichend von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans V+E-Plan Nr.1 "Wannweg" wurde jedoch keine Versickerungsmulde, sondern eine unterirdische Rigole errichtet. Die Anlage wurde von den Stadtbetrieben nicht genehmigt. Auch eine hierfür notwendige wasserrechtliche Erlaubnis liegt der Unteren Wasserbehörde nicht vor. Die Erkundung der Entwässerungsanlage hat jedoch ergeben, dass sich diese in der festgesetzten Fläche für die Abwasserbeseitigung befindet. Die Anlage kann damit erhalten – und voraussichtlich auch in Funktion bleiben. Die Erteilung einer entsprechenden nachträglichen wasserrechtlichen Erlaubnis wurde von der Unteren Wasserbehörde bereits in Aussicht gestellt.

Damit die Anlage und die Leitungen zukünftig erhalten und gewartet werden können, wird die Fläche zukünftig in das Eigentum der Kreisstadt Unna übergehen, da letztlich die Kreisstadt Unna abwasserbeseitigungspflichtig ist, und als Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt.

## **6.2 Verkehrserschließung/ÖPNV**

Um die verkehrlichen Auswirkungen besser abschätzen zu können, wurde eine Verkehrszählung durchgeführt. Diese fand an zwei Werktagen im Oktober 2015 statt. Es wurde eine absolute Belastung von 183 Fahrzeugen pro Tag auf der Heckenstraße ermittelt. Nach städtischen Berechnungen ist mit ca. 200 zusätzlichen Bewegungen/Tag durch das Neubaugebiet zu rechnen. Nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen reicht der Querschnitt der Heckenstraße als Wohnstraße mit einseitigem Fußweg aus, um eine Belastung von insgesamt ca. 2.500 Kfz/Tag aufzunehmen. In diesem Zusammenhang ist die Erhöhung der Verkehrsmenge auf ca. 383 Fahrzeugen/Tag auf der Heckenstraße ohne Qualitätseinbußen möglich und führt zu keinen gravierenden Auswirkungen – auch hinsichtlich der möglichen Immissionen.



Es ist weiterhin beabsichtigt, den Stichweg nördlich des kleinen Wendeplatzes vom Plangebiet durch einen Poller zu trennen und damit das Neubaugebiet fast ausschließlich über die Heckenstraße verkehrstechnisch anzubinden. Damit ändert sich die bestehende Verkehrssituation für die Anlieger des Stichwegs nur sehr geringfügig, da kaum zusätzlicher Verkehr aus dem Plangebiet in den Stichweg abfließen kann. Lediglich ein Durchgang für Fußgänger wäre möglich.

Der Stichweg, der im rechtskräftigen Bebauungsplan HE 14 A als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wurde, ist jedoch noch nicht endgültig hergestellt. Dies ist jedoch nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens, da an der bisherigen Verkehrserschließung – wie dargestellt – nichts wesentlich verändert wird.

Die Parzelle für die Erschließungsstraße hat eine mittlere Breite vom ca. 5,50 m. In den Bereichen an denen sich Baumscheiben befinden beträgt der Straßenquerschnitt 6,50m einschließlich Randanlage. Die Misch-Verkehrsfläche, bestehend aus Fahrflächen und Stellflächen, wird in Beton-Pflasterbauweise erstellt. Hierbei gibt es eine farbliche Abgrenzung der Stellflächen. Diese sollen in dunklem Pflaster hergestellt werden. Im Straßenraum sind etwa 18 Stellplätze für ca. 40 Wohneinheiten geplant. Auf den groß dimensionierten privaten Grundstücksflächen plant der Investor nach derzeitigem Stand 26 Garagen und 90 Stellplätze bzw. Aufstellflächen vor den Garagen (s. nachrichtliche Darstellung im Planteil). Damit ist das Plangebiet üppig mit Pkw-Abstellplätzen ausgestattet.

Das Niederschlagswasser wird durch entsprechendes Längs- und Quergefälle der Verkehrsfläche zu der Pflasterrinne geführt. Über einen Straßenablauf gelangt das Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal.

Der Straßenausbau erfolgt zeitlich getrennt, d. h. es soll zunächst eine Baustraße mit bituminöser Trag-/Deckschicht erstellt werden. Erst nach Abschluss der Hochbautätigkeiten wird der Straßenendausbau vorgenommen. Die Baustraße erhält daher zunächst eine 8 cm bituminöse Tragschicht 0/22 und eine Breite von ca. 4,0 m mit zusätzlichen, punktuellen Aufweitungen für Begegnungsverkehre.

Die verkehrstechnische Erschließung des neuen Wohngebietes erfolgt durch die Anbindung an die Heckenstraße im Norden und für 4 Wohneinheiten im südlichen Bereich vom Westhemmerder Weg. Das Grundstück wird verkehrlich von der Heckenstraße im Norden und bezüglich der ehemaligen Hofstelle vom Westhemmerder Weg im Süden erschlossen. Im Wohngebiet wird eine Erschließungsstraße in Pflasterdecken mit einem Regelquerschnitt von 5,50m Breite erstellt entsprechend der geplanten Festsetzung als Mischverkehrsfläche bzw. verkehrsberuhigter Bereich. Fußläufig erfolgt eine Anbindung über eben diese Straßen.

Die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Stadtbuslinie 154 mit den Haltestellen „Heckenstraße“ und „Wannweg“ in ca. 300 m bzw. VKU Bus C45 gegeben.

### **6.3 Sonstige und öffentliche Infrastrukturen**

Für das Plangebiet ist die Einrichtung eines Spielplatzes der Kategorie C vorgesehen. Dieser ist ausreichend, da sich in unmittelbarer Nähe zum Gebiet (Ecke Hemmerder Dorfstraße und Reesenufer) ein Spielplatz für ältere Kinder befindet. Wichtige Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Grundschule, kirchliche Begegnungs-

zentren sowie Spiel- und Sportstätten sind in der Nachbarschaft vorhanden und fußläufig erreichbar.

#### **6.4 Immissionsschutz**

In der Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe. Es ist mit Beeinträchtigungen durch Gerüche und Geräusche zu rechnen.

Es gelten die Gebote gegenseitiger Rücksichtnahme. In noch geringerer Entfernung als das Plangebiet zum nächsten Betrieb befindet sich bereits Wohnbebauung.

#### **6.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die mit LW1 bezeichneten Flächen werden mit Leitungsrechten und Wegerechten zugunsten der Gelsenwasser AG festgesetzt um dem Versorger den Zugang zu sichern.

Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 festgesetzten Fläche für die Abwasserbeseitigung wird ergänzend ein mit LW2 bezeichnetes Leitungs- und Wegerecht zur Regenwasser- und Abwasserbeseitigung, sowie ein Recht zur Abwasserbeseitigung zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Flurstücke Gemarkung Hemmerde, Flur 15, Nr. 460, 461, 490, 464, 465, 466, 489, 480, 492, 471, 472, 473, 474, 475, 478 und Flur 7, Nr. 1076, 1077 und 1078 festgesetzt. Die festgesetzten Leitungsflächen sind von jeglicher Überbauung freizuhalten. Das Leitungsrecht muss zunächst erhalten bleiben, da an dieser Stelle eine Versickerungsanlage für Regenwasser besteht, die erhalten bleiben muss. Bei der Anlagen handelt es sich um eine private Entwässerungsanlage. Die festgesetzten Flächen für die Abwasserbeseitigung sollen jedoch in den Besitz der Kreisstadt Unna übergehen. Bis dahin können die vorhandenen Entwässerungsanlagen – in Abstimmung mit den Stadtbetrieben und der Unteren Wasserbehörde – erhalten bleiben. Da letztlich die Kreisstadt Unna abwasserbeseitigungspflichtig ist, können diese dann durch die Stadtbetriebe bei Bedarf erneuert werden.

Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 festgesetzten Fläche für die Abwasserbeseitigung wird aus den gleichen Gründen ergänzend ein mit LW3 bezeichnetes Leitungs- und Wegerecht zur Regenwasser- und Abwasserbeseitigung, sowie ein Recht zur Abwasserbeseitigung zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Flurstücke Gemarkung Hemmerde, Flur 15, Nr. 465 und Flur 7, Nr. 1076, 1077 und 1078 festgesetzt. Die festgesetzten Leitungsflächen sind von jeglicher Überbauung freizuhalten.

Die mit LW4 bezeichneten Flächen werden mit Wegerechten zum Gehen und Fahren sowie einem Recht zum Verlegen und Unterhalten von sämtlichen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen zugunsten des Eigentümers Hemmerde Flur 7 Nr. 922 festgesetzt, um diesem den Zugang zur Parzelle und zur Infrastruktur zu sichern.

## 6.6 Altlasten

Aus Luftbildauswertungen und Ortsbegehungen ist bekannt, dass in den vergangenen Jahren vom letzten Vorbesitzer auf dem Gelände Aushubböden aus verschiedenen Baumaßnahmen abgelagert und von dort aus vermarktet wurden. Diese Ablagerungen, über deren Zusammensetzung und Beschaffenheit keine Informationen verfügbar sind, erfolgten vorrangig im südlichen und östlichen Grundstücksbereich. Außerdem gibt es aufgrund eines dem Kreis Unna vorliegenden Altgutachtens den Hinweis auf punktuelle Belastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen und Chrom in unmittelbarer Nähe zum denkmalgeschützten Gebäudebestand. Darüber hinaus ist bekannt, dass es während des Gärtnereibetriebes einen (Groß-)Brand gegeben hat, bei dem möglicherweise Löschmittel eingesetzt wurden.

Aufgrund dieser Kenntnisse und der Vornutzung ist das Umweltamt des Kreises Unna auf die Fläche aufmerksam geworden und hat diese in 2015 vorsorglich als Altlastenverdachtsfläche registriert. Im Vorfeld weiterer Planungen wurde in Absprache mit dem Umweltamt des Kreises Unna entschieden, dass eine orientierende rasterartige Bodenuntersuchung zur Bewertung eventueller Untergrundbelastungen (Gefährdungsabschätzung) und zur generellen Beurteilung der Bebaubarkeit durchgeführt werden soll. Hierzu wurde die Ahlenberg Ingenieure GmbH mit der Durchführung der erforderlichen gutachterlichen Leistungen beauftragt.

Die vorliegenden Analysedaten wurden mit den Vorsorgewerten für Metalle und für organische Stoffe sowie mit den Prüfwerten für den Wirkungspfad Boden-Mensch gemäß BBodSchV verglichen. Bis auf wenige Ausnahmen werden die Vorsorgewerte der BBodSchV eingehalten. Alle Mischproben halten die Prüfwerte für Kinderspielflächen ein.

Die Analysedaten der Mischproben aus dem Bereich der späteren Wohn-/Gartenflächen wurden mit den Prüfwerten für den Wirkungspfad Boden/Nutzpflanze verglichen. Die relevanten Prüfwerte für Arsen, Cadmium, Blei, Quecksilber, Thallium und Benzo(a)pyren werden mit deutlichem Abstand eingehalten. Die PFT-Untersuchungen im potenziellen Brandbereich erbrachten ausschließlich Werte unterhalb der Nachweisgrenze, so dass eine entsprechende Belastung nicht angezeigt ist. Für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser wurden keine separaten Untersuchungen durchgeführt. Hier wurde eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte in Anhang 2 (Tabelle 1) der Vollzugshilfe zur Gefährdungsabschätzung "Boden-Grundwasser" aus der Reihe Materialien zur Altlastensanierung und zum Bodenschutz (Band 17) durchgeführt.

Die o. g. Orientierungswerte wurden den nach LAGA-Mitteilung Nr. 20 Tabelle 11.1.2-3 ermittelten Eluatwerten gegenübergestellt. Dabei wurden keine Überschreitungen festgestellt. Angesichts der nur geringen Gehalte im Eluat ist nach den Erfahrungen der Gutachter nicht davon auszugehen, dass die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser am Ort der Beurteilung überschritten werden.

Die vorliegenden Untersuchungsbefunde zeigen insgesamt nur geringe anthropogene Belastungen, die hinsichtlich der geplanten wohnbaulichen Nutzung der Fläche unbedenklich sind. Der Altlastenverdacht kann durch die Ergebnisse nicht bestätigt werden. Auf der Grundlage der vorliegenden Untersuchungsergebnisse bestehen aus gutachterlicher Sicht keine Bedenken gegen die geplante wohnbauliche Nutzung

der Fläche. Hinweise auf Altlasten wurden nicht ermittelt, so dass der Altlastenverdacht ausgeräumt werden kann. Auf eine Kennzeichnung als Altlastenverdachtsfläche wurde im Planteil daher verzichtet. In den Bebauungsplan wurde lediglich ein Hinweis zur Verwendung des RC-Materials aufgenommen, welches als Unterbau für die geplanten Straßen verwendet werden soll.

## **7. Änderungen nach der Offenlegung**

### *Belange des Denkmalschutzes:*

Die Hofstelle ist zum Teil denkmalgeschützt und soll ebenso wie die nicht geschützten Nebengebäude in Abstimmung mit den Denkmalbehörden aufwändig restauriert werden. Um die Hofstelle herum soll um das Ensemble herauszuarbeiten ein ausreichender Abstand zur geplanten neuen Wohnbebauung entstehen. Hierzu werden rund um die Gebäude private Grünflächen festgelegt, um den Eindruck einer in sich geschlossenen Einheit zu unterstreichen.

Die neue Bebauung wird durch das maßvolle Abstandhalten und die planerischen Festlegungen einerseits zum Hintergrund für die denkmalgeschützten Gebäude und verbindet im Süden durch ruhige Platzierung maßvoll mit dem Bestand der Wohnbebauung.

Alle neuen Gebäude ordnen sich formal und in Ihrer gegliederten Kubatur sowie der maßvollen Höhenentwicklung der Hofstelle unter und stärken das Ensemble auf diese Weise als ortsbildprägend.

Die dörfliche Struktur des Plangebietes und der benachbarten Bebauung wird durch den Erhalt und die Sanierung der Hofstelle in Ihrer historischen Ausprägung gestärkt und die brachgefallene Hoffläche kann in Rückkoppelung mit dem dörflichen Kontext und der Neubebauung sinnvoll entwickelt und identitätsstiftend genutzt werden. Der Erhalt der Baukörper in ihrer Kubatur und Lage bewahrt die grundsätzliche und prägende Struktur.

Der LWL hat angeregt, im Bereich der denkmalgeschützten Gebäude auf die zunächst angedachte Möglichkeit zur Errichtung von Solaranlagen und Dacheinschnitten mit Rücksicht auf die Denkmäler zu verzichten. Dieser Anregung wurde gefolgt. Ebenso wurden die im Bereich von WA 1 festgesetzten Baugrenzen in Baulinien umgewandelt, um die Struktur unverändert zu erhalten. Ergänzend wurden auch die Baugrenzen enger um das schützenswerte Ensemble gefasst.

### *Änderungen in den Textlichen Festsetzungen:*

#### **Änderung Nr. 1**

Redaktionelle Änderung, um die textliche Festsetzung eindeutig zu beschreiben.

#### **Änderung Nr. 2.1**

Redaktionelle Änderung zur eindeutigen Beschreibung der Festsetzungen zu Höhenbezugspunkten. Weiterhin Entfernung von Schreibfehlern.

#### **Änderung Nr. 3.1**

Redaktionelle Änderungen um die Festlegungen eindeutig zu beschreiben. Anpassung an die Änderungen in Punkt 2.1 zur Festsetzung der Höhenbezugspunkte und Entfernung des Passus „und die maximale Grundrissausdehnung“, da hierfür keine Festsetzung getroffen wird.

#### Änderung Nr. 5.1

Nach Einwendungen und Klärung der Rechte an den Flächen und der Situation der Entwässerung der benachbarten Grundstücke wird die Festsetzung geändert. Die Flächen werden neben den Leitungs- und Wegerechten auch mit Rechten zur Abwasserbeseitigung festgesetzt. Ebenso können die begünstigten Parzellen aufgrund der erfolgten Einwendungen neu festgesetzt werden.

#### Ergänzung und Änderung Nr. 5.2 und 5.3

Neben den Festsetzungen zu Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten werden die Flächen LW2 und LW3 als öffentliche Flächen zur Abwasserbeseitigung festgesetzt um die Forderungen der vorangegangenen Bebauungspläne zu erfüllen und eine rechtlich abgesicherte Entwässerung der Anliegergrundstücke zu gewährleisten.

#### Ergänzung Punkt Nr. 5.5

Innerhalb der als private Verkehrsfläche festgesetzten Fläche wird zusätzlich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (LW5) zugunsten der Anlieger der Baugebiete WA 1, WA 5 und WA 6, sowie der Versorgungsträger festgesetzt, um die Erschließung dieser Baugebiete zu sichern.

#### *Änderung der Verkehrsführung:*

Um ein zu hohes Verkehrsaufkommen durch Durchgangsverkehr zu verhindern wird die neue Erschließungsstraße im Süden (Anschluss Westhemmerder Weg) durch einen Poller abgesperrt. Dadurch wird in der geplanten Erschließungsstraße die Anlage einer Wendestelle erforderlich. Der Poller kann von der Feuerwehr und der Müllabfuhr entnommen werden.

#### *Änderungen in den örtlichen Bauvorschriften Nr. 1*

##### Einführung von neuem Punkt Nr. 1.3

Flachdächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports sollen zu 80% begrünt werden um Teile der entstehenden Versiegelung auszugleichen und zur Verbesserung des Mikroklimas beizutragen.

Der ehemalige Punkt 1.3 wird zu Punkt 1.4, der ehemalige Punkt 1.4 wird zu Punkt 1.5, der ehemalige Punkt 1.5 wird zu Punkt 1.6, der ehemalige Punkt 1.6 wird zu Punkt 1.7.

In Punkt 1.4 (neu) wird die Festsetzung zur Gaubenlänge durch die Einfügung des Passus „zwischen den Gebäudeabschlusswänden“ nun eindeutig festgesetzt.

Im Punkt 1.7 wird auf Anregung der oberen Denkmalbehörde der Passus „In den Gebieten WA1 und WA5 sind Solaranlagen nicht zulässig“ ergänzt, um die Festsetzungen im Bereich der bestehenden Denkmale zu klären.

#### *Änderungen in der Planzeichnung*

Die Flächen LW2 und LW3 werden zur öffentlichen Versorgungsfläche (gelb) mit der Festsetzung als Fläche zur Abwasserbeseitigung dargestellt siehe auch Ergänzungen zu Punkt 6.5).

LW3 läuft nicht mehr an LW2 vorbei, sondern die Flächen werden voneinander getrennt, um die unterschiedlichen begünstigten Parzellen aufführen zu können.

Die Verkehrsflächen werden in der Darstellung in privat und öffentlich geteilt um eine eindeutige Zuordnung zu schaffen. Privat sind lediglich die Straßen, welche ausschließlich die Hofstelle erschließen. Neben der Trennung der Erschließung im Süden über den Westhemmerder Weg findet auch bei der Zufahrt über die Heckenstraße eine Trennung statt. Das Mehrfamilienhaus an der Heckenstraße wird über eine Privatstraße erreicht und auch die Infrastruktur wird öffentlich um eine öffentlich-rechtliche Versorgung auf Dauer zu sichern.

Die Durchfahrt durch das Plangebiet wird durch einen Poller, welcher direkt östlich vom Westhemmerder Weg aufgestellt wird verhindert, um Verkehr aus zwei Richtungen im Westhemmerder Weg zu vermeiden, da die dortige Straßenbreite nicht für Gegenverkehr ausgelegt ist. Neben der Erschließung der vorhandenen Häuser ist lediglich die Zufahrt zu vier neuen Wohneinheiten und die traditionelle Zufahrt zur Hofstelle von Süden aus möglich.

Die Festsetzung Private Parkfläche vor dem Mehrfamilienhaus entfällt zugunsten der nachrichtlichen Festsetzung von genügend Stellplätzen. Die bisherige Festsetzung der Flächen für Stellplätze wird zugunsten planerischer Möglichkeiten für das Mehrfamilienhaus verändert.

Die südlichen Baufelder des Gebietes WA 4 werden zu einem Baufeld zusammengefasst, um die Bebauungsmöglichkeit zu verbessern und unnötige Einschränkungen zu vermeiden.

Die Darstellung des Haupthaus der Hofstelle wird um ein weiteres „D“ ergänzt um die Bedeutung und Festsetzung des gesamten Hauses als Denkmal zu verdeutlichen.

Die Baugrenze am Denkmal Haupthaus der Hofstelle wird zur genauen Sicherung und Festsetzung des Bestands in eine Baulinie geändert.

Die Baulinie des Nachbargebäudes des Haupthaus der Hofstelle wird an der Nordseite des Gebäudes auf die Außenfassade festgesetzt, um eine Erweiterung des Gebäudes nach Norden und folgende Beeinträchtigung des Denkmals zu verhindern.

Die neuen Baufelder und die Baufelder des Bestandes der Hofstelle wurden auf Grundlage des Katasters vermasst, um die bebaubaren Bereiche noch genauer zu definieren.

Die Legende wurde aufgrund der neu hinzugefügten Bestandteile der Karte sowie der entfallenen Bestandteile überarbeitet. Nicht mehr notwendige Symbole und Erklärungen wurden entfernt, neue hinzugefügt.

### *Änderungen in der Begründung*

Weiterhin wurde die Begründung umfassend ergänzt, um die Planung und die geänderten Festsetzungen detaillierter zu beschreiben und zu begründen.

Kreisstadt Unna, im März 2016