



Rechtsgrundlage
 Der Ausschuss für die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666, SGV. NRW. S. 2023), in dem bei Beschlussfassung gültigen Wortlaut.

Offenlegung
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr der Kreisstadt Unna hat am 17.02.2010 die öffentliche Auslegung dieses Plans einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.
 Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat vom 09.03.2010 bis zum 09.04.2010 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB benannt.
 Unna, den 14.07.2010
 Der Bürgermeister,
 in Vertretung
 gez. Kampmann
 Techn. Beigeordneter

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Kreisstadt Unna hat gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 09.07.2010 als Sitzung beschlossen.
 Unna, den 15.07.2010
 gez. Koller
 Der Bürgermeister

Bekanntmachung Satzungsbeschluss
 Der Rat der Kreisstadt Unna hat am 17.02.2010 die öffentliche Auslegung dieses Plans einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB am 09.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Unna, den 25.08.2010
 gez. Koller
 Der Bürgermeister

Planunterlagen
 Der Planunterlagen entspricht den Genauigkeitsanforderungen gem. § 1 der Planzeicherverordnung vom 18.12.1990
 Stand der Katasterkarte: 03.03.2009
 Unna, den 28.04.2010
 gez. Bürger
 Kreisvermessungsamt

Erarbeitung des Planentwurfes
 Dieser Bebauungsplan und die dazu gehörende Begründung wurden vom Stadtplanungsbüro Unna aufgestellt; die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
 Unna, den 14.07.2010
 gez. Barnickel

Aufstellungsbeschluss
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr der Kreisstadt Unna hat am 18.03.2009 beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 I.V.m. § 13a BauGB aufzustellen.
 Unna, den 14.07.2010
 Der Bürgermeister,
 in Vertretung
 gez. Kampmann
 Techn. Beigeordneter

Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss
 Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 09.03.2009 ortsüblich bekannt gemacht.
 Unna, den 14.07.2010
 Der Bürgermeister,
 in Vertretung
 gez. Kampmann
 Techn. Beigeordneter

Planzeichenerklärung
Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
 (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
 (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)

3. Baueinteilung
 (9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen
 (9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 (9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

6. Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 (9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) siehe technische Festsetzung Nr. 4.1, 4.2

7. Sonstige Festsetzungen

8. Örtliche Bauvorschriften

9. Grenzlinie

10. Nachweise

11. Flurstück

12. Gebäudefuß

13. vorhandener Gebäudehauptpunkt

Textliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO
 Das Plangebiet wird gemäß § 1 (4) Nr. 1 BauNVO nach der Art der zulässigen Nutzung gegliedert.
 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen
 Die Firsthöhe der baulichen Anlagen wird in dem Allgemeinen Wohngebiete WA 1 auf eine Höhe von maximal 9,0 m begrenzt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist eine maximale Firsthöhe 10,50 m zulässig.
 Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante der vorhandenen oder geplanten Straßen mittig vor dem Grundstück bis zum obersten Dachabschluss.
 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist für die baulichen Anlagen eine Traufhöhe von maximal 4,5 m zulässig. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist die zulässige Traufhöhe auf eine Höhe von 6,0 - 7,0 m begrenzt.
 Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante der vorhandenen bzw. der geplanten Straßen mittig vor dem Grundstück bis zur Oberkante Dachhaut in Flucht der Außenseite des traufenseitigen Mauerwerks.
 Bei geplanten Straßen ist die Höhe der Straße zu ermitteln durch Interpolation zwischen den beiden nächstgelegenen im Bebauungsplan durch Planentwurf gekennzeichneten Höhenbezugspunkten.
 Abweichungen von bis zu 0,50 m können ausnahmsweise gestattet werden, wenn die spätere Ausbauhöhe der Straße bzw. das Geländelevel von den festgesetzten Bezugspunkten abweichen sollte.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Gemeinschaftsanlagen
 gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO

3.1 Garagen und Carports
 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig; darüber hinaus dürfen sie die seitlichen Baugrenzen um bis zu 7 m überschreiten. Mit ihren Zufahrtseiten sind sie mindestens 1 m hinter die vordere Fassadenflucht des Hauptgebäudes zurückzusetzen. Im vorderen Bereich ist die Errichtung von Carports, bis zu 7 m von den Baugrenzen entfernt, zulässig.

3.2 Nebenanlagen
 Nebenanlagen in Form von Gartenlauben, Geräte- oder Abstellräumen dürfen eine Grundfläche von 12 m² und eine Traufhöhe von 2,5 m nicht überschreiten. Sie sind im Bereich zwischen vorderer Baugrenze und rückwärtiger Grundstücksgrenze zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Entwicklung und Landschaft
 Für alle Pflanzangebote gilt in gleicher Weise:

- Das Gehölzinventar ist entsprechend der potentiell natürlichen Vegetation zu wählen. Ausnahmen gelten für extreme Standorte im Straßenraum, auf Dächern und an Wänden
- Alle Pflanzungen sind dauerhaft anzulegen und nach den Vorschriften der DIN-Normen 18916 und 18917 auf Dauer fachgerecht zu pflanzen und bei Ausfall zu ersetzen.

4.1 Die mit / gekennzeichnete Fläche ist mit einer zweireihigen Hecke zu bepflanzen.
 Empfehlungen zu den Pflanzenarten und Pflanzqualitäten sind der Pflanzenliste 2 zu entnehmen.

4.2 Die mit // gekennzeichneten Flächen sind zu mindestens 70% mit Sträuchern und mindestens 8 Einzelbäumen (I. Ordnung) auf extensiven Wiesenflächen zu bepflanzen. Bei den Einzelbäumen muss der Stamm, gemessen in 1 m Höhe im Pflanzzustand einen Mindestumfang von 18-20 cm haben. Entlang der Straßenseite sind Flächen für die Aufnahme des von der Straße abfließenden Niederschlagswassers vorzuzulassen.
 Empfehlungen zu den Pflanzenarten und Pflanzqualitäten sind der Pflanzenliste 2 zu entnehmen.

4.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

4.4 Im Bereich des Angers in der öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 2 Bäume zu pflanzen. Zu pflanzen sind heimische, standortgerechte, großkrönige Laubbäume (I. Ordnung). Der Stamm, gemessen in 1 m Höhe muss im Pflanzzustand einen Mindestumfang von 18-20 cm haben. Die offene Bodenfläche ist mit Bodendeckern dauerhaft zu begrünen. Die Baumstandorte sind vor dem Befahren und Reparieren zu sichern.
 Empfehlungen zu den Pflanzenarten sind der Pflanzenliste 2 zu entnehmen.

4.5 Pro angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer standortgerechter hochstämmiger Laubbäum (I. oder II. Ordnung oder Obstbaum) zu pflanzen.
 Empfehlungen zu den Pflanzenarten und Pflanzqualitäten sind der Pflanzenliste 2 zu entnehmen.

4.6 Die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind mit Hecken zu bepflanzen. Die Hecken sind mit 3 Gehölzen je laufenden Meter anzulegen und in einer Endhöhe von max. 150 cm und einer Breite von 50 cm zu pflanzen.
 Empfehlungen zu den Pflanzenarten und Pflanzqualitäten sind der Pflanzenliste 1 zu entnehmen.

4.7 Umgrenzung von Flächen mit Pflanzbindungen von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB

4.8 Der im Bebauungsplan mit // gekennzeichnete Biotopkomplex (Weißdornhecke mit Einzelbäumen) entlang der nördlichen Plangebietsgrenze sowie die mit einer Pflanzbindung gekennzeichneten Einzelbäume im Bereich der Wohnbauflächen sind in ihrem Bestand zu erhalten und zu entwickeln und zu pflanzen.
 Bei der Baudurchführung sind in jeder Phase die geschützten Vegetationsbestände vor schädlichen Einflüssen zu bewahren (siehe DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

4.9 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

4.10 Die gesamte Breite aller Dachgauben bzw. eines Zwerchhauses oder -giebels darf 50 % der Traufhöhe eines Gebäudes nicht überschreiten. Zwerchhäuser und -giebel sind nur zulässig, wenn diese nicht durch Dachelemente von der Fassade getrennt werden.

2. Fassade
 2.1 Die Hauptfassaden sind in hellem Putz oder rotem bis rotbraunem Ziegel auszuführen. Für untergeordnete oder gliedernde Fassadenelemente sind auch andere Materialien zulässig. Die Verwendung glänzender Materialien und grellroter Farben ist nicht gestattet.
 2.2 Doppelhäuser sind in Fassadenmaterial und Farbgestaltung einheitlich auszubilden.

3. Einfriedigungen
 3.1 Die Einfriedigung der Vorgärten ist nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Hinweise

1. Sofern für die Erstellung von baulichen Anlagen das Grundwasser abgesenkt werden muss, ist dies nur während der Bauzeit zulässig. Die Errichtung einer dauerhaften funktionstüchtigen Wasserhaltungsanlage zur Absenkung und Ableitung von Grundwasser ist nicht gestattet (vgl. § 1a Wasserhaushaltsgesetz - WHG). Kellerräume sollten - sofern die Sohle unter dem Grundwasserspiegel vorgesehen ist - wasserdicht ausgebaut werden.

2. Werden im Rahmen von Erd- und Aushubarbeiten bei Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, Auffüllmassen, Hausmüllreste, Boden- und Grundwasserunreinigungen etc.) festgestellt, so ist die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Tel. 02303 / 27-2469, sofort zu informieren. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen.

3. Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe/Bauschutt, industrielle Reststoffe) und 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. Bei Bodenöffnungen können Bodenkennlinien (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenprofile, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfüße, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse berischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenkennlinien ist der Stadt Unna als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Amt für Archäologie, Amt für Bodenkennliniepflege, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen und zu erhalten, falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz - DSchG NW). Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW). Der Oberbodenabtrag für die West-Öst verlaufende Erschließungsstraße wird von Mitarbeitern des Westfälischen Amtes für Archäologie begleitet, da die Region als wichtige Fundlandschaft der Ur- und Frühgeschichte geläufig ist. Der Beginn der Maßnahme ist dem Westfälischen Amt für Archäologie spätestens 4 Wochen vorher mitzuteilen.

Pflanzenliste
 (als Empfehlung zu den Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 und § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Liste Nr. 1 Heckenpflanzen

Cornus betulus	- Hainbuche
Crataegus monogyna	- Eingriffliger Weißdorn
Fagus sylvatica	- Rot-Buche
Ligustrum vulgare 'Atrovirens'	- Liguster

Qualität gemäß FLL-Richtlinie: Sträucher, zweifach verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 - 100 cm. Pflanzabstand: mindestens 3 Pflanzen pro lfdm.

Liste Nr. 2 öffentliche und private Grünflächen

Blüme I. Ordnung

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Quercus petraea	- Trauben-Eiche

Qualität gemäß FLL-Richtlinie: Sträucher, zweifach verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 - 100 cm. Pflanzabstand: mindestens 1 Strauch je angefangene 1,0 m² Vegetationsfläche.

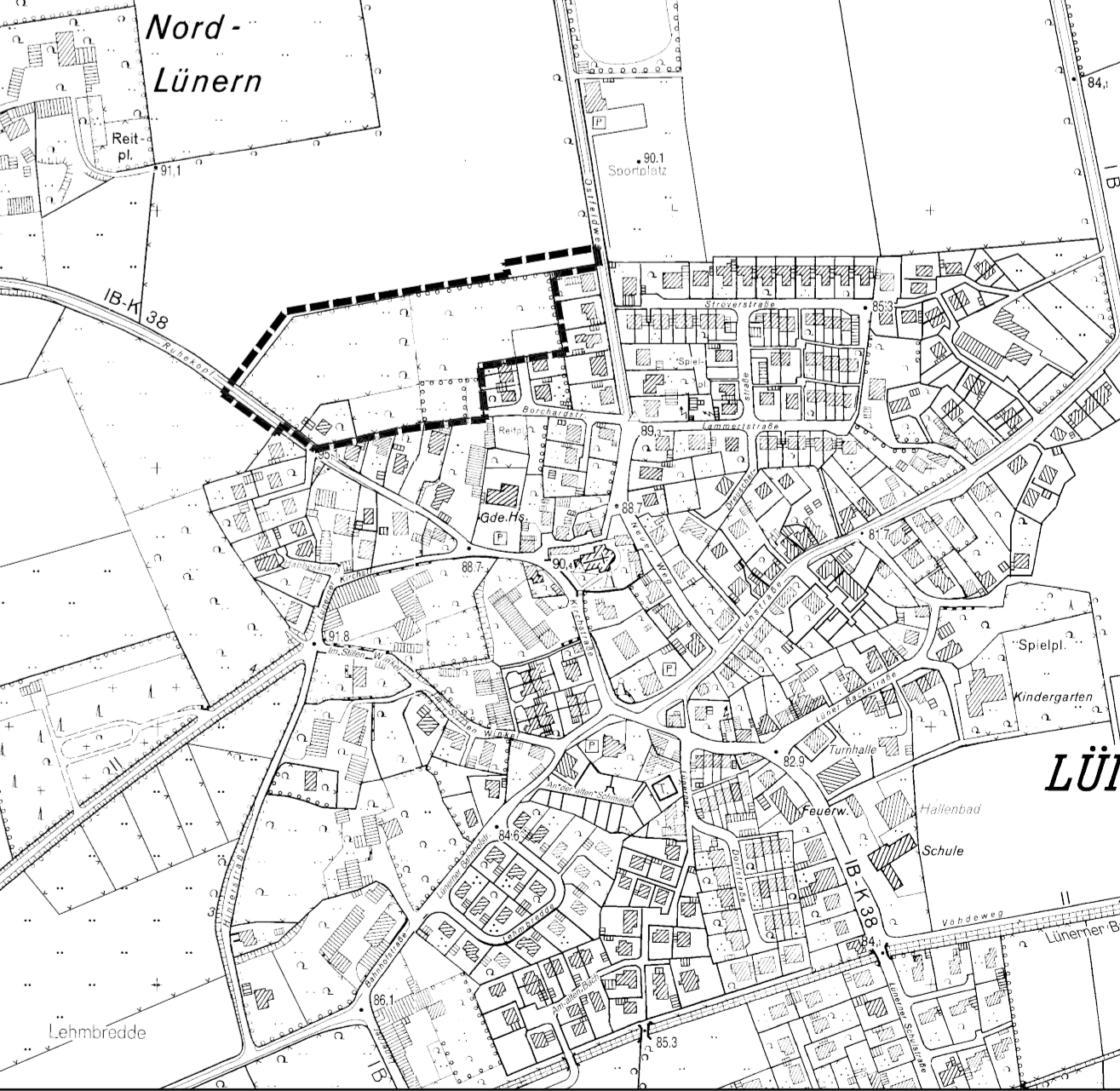
Obstbäume
 Qualität: gemäß FLL-Richtlinie, Hochstamm mit Ballen, soweit in der Festsetzung nicht geregelt Stammumfang mindestens 16 - 18 cm, dreimal verpflanzt.

Sträucher

Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hirtentagel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Eingriffliger Weißdorn
Crataegus oxycantha	- Zweigiffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenfütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche
Prunus padus	- Gemeine Traubenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehdorn
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Ribes nigrum	- Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	- Rote Johannisbeere
Rosa canina	- Hundsrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

Qualität gemäß FLL-Richtlinie: Sträucher, zweifach verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 - 100 cm. Pflanzabstand: mindestens 1 Strauch je angefangene 1,0 m² Vegetationsfläche.

ÜBERSICHTSPLAN M.= 1:5000



KREISSTADT UNNA
 BEBAUUNGSPLAN: LÜ-08
 "Ruhekopf"
 M.= 1:500

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum

Bebauungsplan Lünern Nr. 08 „Ruhekopf“



Kreisstadt Unna

Stand: Juni 2010

1.	Allgemeines	4
1.1	Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	4
1.2	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	4
1.3	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
1.4	Darstellungen im Landschaftsplan	5
1.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.	Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	6
2.1	Lage im Stadtgebiet, heutige Nutzung	6
2.2	Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit	7
2.3	Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur	7
2.4	Derzeitige planungsrechtliche Festsetzungen	8
3.	Städtebauliches Konzept	8
4.	Inhalt des Bebauungsplans	9
4.1	Bebauung	9
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	9
4.1.2	Überbaubare Grundstücksfläche, Maß der baul. Nutzung, Bauweise	10
4.1.3	Gebäudegestaltung	11
4.2	Verkehrsflächen	12
4.2.1	Erschließung	12
4.2.2	Ruhender Verkehr	12
4.2.3	Fuß- und Radwege	13
4.2.4	ÖPNV	13
4.3	Ver- und Entsorgung	13
4.4	Grünflächen und Spielplätze	14
5.	Umweltbelange	15
5.1.	Planungsgrundlagen	15
5.2.	Bestandsaufnahme und Bewertung	15
5.3	Grünordnerische Planung	21
5.4	Bewertung des Eingriffs	22
6.	Auswirkungen auf öffentliche Belange	24
6.1	Mögliche Lärm- und Geruchsbelastung	23
6.2	Ver- und Entsorgung	24
6.3	Verkehrerschließung	26
6.4	Sonstige und öffentliche Infrastrukturen	26
6.5	Denkmalschutz und Denkmalpflege	26
6.6	Bombenabwurfgebiet	25
6.7	Altlasten	27
7.	Auswirkungen auf private Belange	27
8.	Bodenordnung	27
9.	Kosten, Finanzierung und Durchführung	28
10.	Änderungen nach der Offenlage	28

1. Allgemeines

1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Das Plangebiet wird derzeit extensiv genutzt als Grünfläche bzw. Weide und liegt im Ortsteil Unna-Lünern, im östlichen Stadtgebiet von Unna. Es befindet es sich am nördlichen Ortsrand Lünern. Den städtebaulich qualitätsvollen Ortsrand bilden hier bereits heute einige alte Einzelbäume und eine Weißdornhecke, die als Abgrenzung der Wohnbebauung zum Außenbereich auch erhalten werden sollen.

Das Wohngebiet soll vornehmlich dem Wohnbedarf in der Ortschaft Lünern gerecht werden und dient einer abschließenden nördlichen Ortsrandbildung. Ferner ist die Fläche bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbauland dargestellt und entspricht somit den städtebaulichen Zielvorstellungen. Die örtliche Infrastruktur mit Grundschule und Kindergärten soll durch die Realisierung der Planung gestützt und dadurch im Ort erhalten werden.

Im Einzelnen sollen durch den vorliegenden Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden für

- die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen für ca. 25 Einzel- und Doppelhäuser,
- die Anlage der inneren Erschließungsflächen,
- den weitgehenden Erhalt der noch vorhandenen Grünstrukturen.

1.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die geplanten Wohnbaugrundstücke und ihre verkehrliche Erschließung zur Straße Ruhekopf und zum Ostfeldweg hin, sowie einige Grundstücke im südlichen Übergangsbereich zur bestehenden Bebauung.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden von der nördlichen Grenze des Flurstücks 466, Gemarkung Lünern, Flur 10 und einen etwa 9 m breiten und 65 m langen Streifen des Flurstücks 440, Flur 10, Gemarkung Lünern,
- im Westen durch den Ruhekopf,
- im Süden durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 454, 455, 15, 16, 668, Flur 2 Gemarkung Lünern, den westlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 121, 117, 116, 115, Flur 10, Gemarkung Lünern, den nördlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 115, 120, 118, Flur 10 Gemarkung Lünern und

- im Osten durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 422, 396, die westliche und nördliche Grenze des Flurstücks 44, Flur 10, Gemarkung Lünern sowie den Ostfeldweg.

1.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Gebietsentwicklungsplan für den Teilabschnitt Dortmund/Kreis Unna/Hamm in der Fassung von Dezember 2004 ist Unna-Lünern als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Das Bebauungsplangebiet liegt am nördlichen Rand des betreffenden ASB. Damit ist die Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

1.4 Darstellungen im Landschaftsplan

Der in rechtskräftige Landschaftsplan Nr. 8 Raum Unna trifft gemäß den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Unna keine Festsetzungen zu dem Bebauungsplangebiet. Er stellt für diesen Bereich lediglich das Entwicklungsziel „Erhaltung“ dar und sieht die temporäre Erhaltung der Landschaft bis zur Realisierung der Bauleitplanung vor.

1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Unna stellt der im Jahre 2004 neu aufgestellte Flächennutzungsplan den betreffenden Bereich bereits als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und an die Ziele der Raumordnung angepasst.

2. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

2.1 Lage im Stadtgebiet, heutige Nutzung



Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Ortschaft Unna-Lünern, nördlich der B 1 und der A 44, zwischen den Ortschaften Unna-Mühlhausen und Hemmerde. Das Baugebiet liegt nordwestlich des Dorfkerns Lünerns und bildet den Abschluss des Siedlungsrandes. Der Ortsrand frant an dieser Stelle aus, einige Wohnbaugrundstücke ragen in den Außenbereich, die Wiemannstraße endet ebenfalls abrupt im Außenbereich. Das Gebiet wird räumlich allerdings klar begrenzt durch die vorhandene ausgeprägte Bepflanzung in Form von alten Einzelbäumen und einer alten Weißdornhecke. Die Reste einer Obstwiese sind nur noch fragmentarisch erhalten, dennoch scheint die Fläche eher zur Ortschaft gehörig als zum nördlich anschließenden Landschaftsraum. Das Gebiet bietet sich daher für eine Arrondierung der Ortschaft nach Norden an. Die Fläche ist derzeit

geprägt von einer extensiven Weidenutzung, die im Süden und Osten von Wohnbebauung begrenzt wird. In nördlicher und westlicher Richtung erstrecken sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

2.2 Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit

Das Bebauungsplangebiet weist ein Gefälle von ca. 6 m von Westen nach Osten auf. Ein hydrogeologisches Gutachten (Geotechnik-Institut-Dr. Höfer vom 01.07.2009), das zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens erstellt wurde, trifft auch Aussagen über die Bodenbeschaffenheit und den Grundwasserstand. Demnach handelt es sich im

betreffenden Gebiet überwiegend um quartären Lößschluff. Die oberste geogene Schicht besteht aus weichem, schluffigen Oberboden in erdfeuchtem Zustand, gefolgt von schwach feinsandigem Schluff in erdfeuchtem bis feuchtem Zustand ab 0,50 m Tiefe.

Grundwasser ist bei den Bohrungen bis 3 m unter GOK nicht ermittelt worden.

2.3 Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich der Bestandsbebauung umfasst insgesamt ca. 2 ha und ist in Besitz einiger Privateigentümer. Ein Privatinvestor, der auch den Antrag zur Aufstellung dieses Bebauungsplans gestellt hat, hat den Großteil der Grundstücke bereits aufgekauft. Die Umsetzung der Planung wird durch den Bauträger erfolgen. Dieser wird auch die Erschließungsanlagen herstellen und an die Kreisstadt Unna übergeben. Hierzu wurde ein Erschließungsvertrag geschlossen.



2.4 Derzeitige planungsrechtliche Festsetzungen

Für das Bebauungsplangebiet liegt derzeit kein rechtsgültiger Bebauungsplan vor. Der nördliche Bereich ist nach § 35 BauGB als „Außenbereich“ zu beurteilen, während im südlichen Übergangsbereich zur Ortschaft auch einzelne Flächen im Sinne von § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen wären.

3. Städtebauliches Konzept

Die in der Ortschaft Unna-Lünern gelegene, extensiv genutzte Weide und ehemalige Obstwiese weist wegen ihrer Nähe zum Ortskern eine besondere Lagegunst für eine Wohnnutzung auf. Bedingt durch die südlich und östlich angrenzende Wohnbebauung stellt die Bebauung der betreffenden Fläche zu Wohnzwecken eine sinnvolle Arrondierung dar. Bei der beabsichtigten Wohnbebauung sind die Belange des Ortsbildes sowie die Belange einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu berücksichtigen. Der nordwestliche Siedlungsrand von Lünern soll durch eine dorftypische Erschließungsstruktur und Bebauung gestaltet und städtebaulich abgerundet werden. Dabei werden die vorhandenen Siedlungssplinter an der Wiemannstraße integriert. Das zentrale Gestaltungselement des neuen Wohnquartiers soll ein kleiner Dorfanger bilden.

Die Zufahrt zum Gebiet soll vom Ruhekopf und vom Ostfeldweg aus erfolgen. Es ist aber auch eine Fußwegeverbindung zum Ortskern angedacht, die über das Grundstück des ev. Gemeindehauses verlaufen würde und bisher nur „inoffiziell“ genutzt wird. Hierzu wären noch Gespräche mit der Kirche zu führen. Die vorhandene Weißdornhecke und einige großkronige Bäume sollen als natürliche Begrenzung nach Norden erhalten bleiben. Entsprechende Festsetzungen werden in der Planzeichnung getroffen.

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Gebiets erfolgt von der Straße Ruhekopf und vom Ostfeldweg mit zwei bogenförmigen Straßen, die an zentraler Stelle im Gebiet auf einen Dorfanger treffen. Hier teilt sich die Straße, nach Süden hin werden vier weitere Grundstücke erschlossen. Im Südosten besteht die Möglichkeit, das Plangebiet über einen Fußweg an die private Wiemannstraße anzuschließen. Hierdurch könnte eine fußläufige Verbindung zum Dorfkern (s.o.) für die Anwohner geschaffen werden. Im Nordosten wird eine fußläufige Anbindung an den Ostfeldweg und den dortigen Sportplatz geschaffen. Das Gebiet ist dadurch mit seiner Umgebung verzahnt.

In dem Bebauungsplangebiet können ca. 25 Wohneinheiten neu entstehen. Die Gebäudestruktur im Baugebiet ist mit einer offenen Bauweise, die sich an die Bauweise der umliegenden Bebauung anpasst, geplant. Für die Bebauung westlich des geplanten Angers sind nur Einzelhäuser vorgesehen, deren maximale

Firsthöhe 9,0 m beträgt. Hier sind sowohl giebel- als auch traufständige Gebäude vorgesehen. Im östlichen Bereich des Baugebiets, der den Übergang zur bestehenden dichteren Bebauung Richtung Ortskern darstellt, ist auch eine Doppelhausbebauung möglich, hier ist eine maximale Firsthöhe von 10,5 m vorgesehen. Demnach fügen sich die neu entstehenden Gebäude in die bestehende Bebauung gut ein, sie ist geprägt durch eine ein- bis zweigeschossige Bauweise mit Satteldach.

Um dem Baugebiet mehr Gestaltungsspielraum für die Bebauung zu geben, aber dennoch den dörflichen Charakter zu erhalten, sollen außer Satteldächer auch Walm- und versetzte Pultdächer zulässig sein.

Gestalterische Vorgaben hinsichtlich Fassaden- und Dachausprägung der Gebäude sind nur insoweit vorgesehen, als dass sich die Neubebauung an die angrenzende Bebauung anpassen soll.

4. Inhalt des Bebauungsplans

4.1 Bebauung

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der Lage des Plangebiets, das im südlichen und östlichen Bereich an Wohngebiete angrenzt, zudem ist sie konform mit der Zielvorstellung des Flächennutzungsplans, der das betreffende Areal als Wohnbaufläche darstellt. In Anlehnung an das städtebauliche Konzept sind nur die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO zulässig. Um der Lage des neuen Baugebiets angrenzend an Wohnbebauung Rechnung zu tragen, sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO ausgeschlossen.

Insgesamt ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gesamtfläche:	21.300 m ²
Baufläche:	17.140 m ²
Straßenfläche:	3.010 m ²
Grünfläche:	1.150 m ²

4.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Maß der baul. Nutzung, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festlegung von Baufeldern bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl sowie der Spanne der zulässigen Trauf- und Firsthöhen.

Die Baufelder der Grundstücke, die über die geplante Straße erschlossen werden, folgen deren Verlauf. Der Abstand der Baufelder zur Verkehrsfläche beträgt ca. 3 m und sichert somit einen der lockeren Bebauung angemessenen Straßenraum. Mit einer Tiefe von 14 m wird die flexible Platzierung der baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Grundstück gewährleistet.

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise werden zwei verschiedene Baugebiete klassifiziert. Das Allgemeine Wohngebiet WA 1 umfasst die Grundstücke im westlichen Bereich des Plangebiets, die über die neu geplante Straße über den Ruhekopf nach Westen und Osten erschlossen werden. Die Grundstücke im östlichen Bereich des Baugebiets, die um den geplanten Anger liegen, bilden das Allgemeine Wohngebiet WA 2.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 ist eine Bebauung in offener Bauweise vorgesehen, um eine lockere Bebauung, die den vorhandenen dörflichen Strukturen angepasst ist, zu erreichen. Lediglich im WA 2 sind neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser geplant, die den Übergang zum dichteren Dorfkern bilden. Im WA 1 hingegen sind nur Einzelhäuser vorgesehen um die dörflich lockeren Strukturen fortzuführen.

Die Festsetzung der GRZ von 0,4 sowie der GFZ von 0,6 für das Baugebiet WA 1, und einer GFZ von 0,8 für das Baugebiet WA 2 liegen im Rahmen der in § 17 BauNVO angegebenen Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete. Es wird für das Baugebiet WA 1 eine zulässige Traufhöhe mit maximal 4,50 m sowie eine maximale Firsthöhe von 9,0 m festgesetzt. Für das Baugebiet WA 2 wird die Traufhöhe mit einer Spanne von 6,0 bis 7,0 m festgesetzt. Hier liegt die Firsthöhe bei maximal 10,5 m. Die höhenbegrenzenden Festsetzungen für Traufe und First zielen auf eine lockere, weniger massive Bauweise der Einzel- und Doppelhäu-

ser (WA 2) ab. Beidseitig des Angers wird eine zwingend zweigeschossige Bebauung vorgesehen, um den Platzbereich baulich zu betonen. Der straßenseitige Wechsel von Firstständigkeit (nördliche Straßenseite) und Traufständigkeit (südliche Straßenseite) soll dem Gebiet – trotz der vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten zur Gebäudegestaltung – eine einheitliche städtebauliche Prägung verleihen und das Bild einer zusammengehörigen Siedlung vermitteln. Andererseits wird die Ausnutzung der Sonnenenergie durch diese Gebäudestellung optimiert.

4.1.3 Gebäudegestaltung

An die Gestaltung der Dächer, der Gebäudefassaden und der Einfriedung werden gestalterische Anforderungen gestellt, die als Örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Für das gesamte Bebauungsplangebiet wird die in der Umgebung vorherrschende Dachform „Satteldach“ festgesetzt. Ergänzend sind auch Walm- und versetzte Pultdächer zulässig. Somit sind Variationen möglich; eine zu große Bandbreite an Dachformen und dadurch die Gefahr von Unruhe soll jedoch verhindert werden. Die Dachneigung wird mit 28 bis 45 Grad festgesetzt. In den Baugebieten WA 1 und WA 2 dürfen untergeordnete Gebäudeteile, Nebengebäude und Garagen von den festgesetzten Werten abweichen. Die Dächer der Gebäude in der Umgebung des neuen Wohngebiets sind in ihrer Farbgebung meist in Schwarz oder Grautönen gehalten. Um sich auch in der Farbgestaltung in die Umgebung einzufügen, sind die Dächer der neu entstehenden Gebäude im Baugebiet Ruhekopf mit schwarzen bis anthrazitfarbenen, nicht glänzenden Pfannen zu realisieren. Bei der Vielzahl an unterschiedlichen Gebäudeformen ermöglicht die Beibehaltung dieser Dachfarbe im neuen Wohngebiet eine stimmige Gesamterscheinung. Ein in sich harmonisches Erscheinungsbild verlangt zudem die einheitliche Ausführung der geneigten Dächer von Einzel- und Doppelhäusern bezüglich Dachform, -farbe, -neigung, -höhe und -material. Zudem ist die Errichtung von Zwerchhäusern und -giebeln nur zulässig, wenn diese nicht durch Dachelemente von der Fassade getrennt werden. Die Breite eines Zwerchhauses, -giebels oder aller Dachgauben eines Gebäudes darf maximal 50 % seiner Trauflänge einnehmen.

Untereinander verträgliche Fassadenmaterialien und -farbgebungen sind entscheidend für einen abgestimmten Gesamteindruck des neu entstehenden Wohngebiets. Aus diesem Grund sind die Fassaden in hellem Putz oder rotem bis rotbraunem Ziegel zu realisieren. Von diesen Vorgaben darf nur bei der Errichtung von untergeordneten oder gliedernden Fassadenelementen abgewichen werden; die Verwendung glänzender Materialien und grellbunter Farben ist auszuschließen. Zudem sind Doppelhäuser in Fassadengestaltung und Farbgebung einheitlich zu entwickeln.

Die Einfriedung der Vorgärten ist nur in einer Höhe von maximal 1 m zulässig, um die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums nicht zu beeinträchtigen.

4.2 Verkehrsflächen

4.2.1 Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird über die Straße Ruhekopf und den Ostfeldweg an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Lünerner Bahnhofstraße. Die zusätzliche verkehrliche Belastung, die durch die ca. 25 neu entstehenden Wohneinheiten zu erwarten ist, wurde rechnerisch ermittelt (Quelle: Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung, Teil 2: Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung. Heft 42 der Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung, Wiesbaden, 2005). Danach ergäbe sich ein durchschnittliches Verkehrsaufkommen von etwa 116 Fahrten pro Tag. Geht man davon aus, dass sich diese Verkehrsmenge auf den Ruhekopf und den Ostfeldweg verteilt, so ist die zusätzliche Verkehrsbelastung für diese beiden Straßen von jeweils 58 zusätzlichen Fahrten als gering einzuschätzen. Dieser Zu- und Abfluss des Kfz-Verkehrs aus dem neuen Wohngebiet ist ohne Probleme über die Straße Ruhekopf zu führen, was im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung durch die dortigen Anwohner jedoch bezweifelt wurde. Ihr baulicher Zustand ist trotz der Engstelle im südlichen Teilabschnitt geeignet, den entstehenden Verkehr aufzunehmen. Die Zunahme des Verkehrs liegt bei etwa + 10%. Zum Vergleich: Erst eine Verdoppelung der Verkehrsstärke – also + 100 % bzw. 500 Fahrten - wäre durch den Menschen bzgl. eines erhöhten Lärmpegels wahrzunehmen. Der Ostfeldweg als Anliegerstraße mit Sammelfunktion ist gem. den Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen für eine Belastung von ca. 1500 Fahrzeugen ausgelegt und hat damit mehr als ausreichend Kapazität für den prognostizierten zusätzlichen Verkehr. Auch die im Rahmen der Offenlegung geäußerten Annahmen, die Planstraße könne zu einem Abkürzungsverkehr zwischen Ruhekopf und Ostfeldweg führen, sind nicht zu erwarten. Von Norden kommend wird die Verbindung Vor dem Holz und Ostfeldweg genutzt, um z.B. zum Sportplatz oder ins Dorf zu gelangen. Auch von Süden kommend sind kaum Ziel- oder Quellbeziehungen denkbar, die die neue Verbindungsstraße für zusätzlichen Verkehr attraktiv machen könnten und damit für mehr Verkehr auf dem Ostfeldweg sorgen würden.

Aufgrund der Anregung soll jedoch der befürchtete Durchgangsverkehr ausgeschlossen werden. Dies soll durch verkehrsordnerische Maßnahmen erfolgen (Anlieger frei-Regelung). Neben Durchgangsverkehr soll auch Schwerlastverkehr ausgeschlossen werden. Bezüglich des Baustellenverkehrs wird mit dem Bauträger eine Regelung angestrebt, dass dieser nur von Norden über das übergeord-

nete Straßennetz erfolgt (Nordlünerner Str. und Ruhekopf), um die Dorfstraßen zu entlasten.

Die Engstellen sind durchaus dorftypisch und tragen letztlich noch zu einer Verkehrsberuhigung auf dem abschüssigen Ruhekopf bei. Der Fußweg auf der östlichen Seite des Ruhekopfs soll bis zum Plangebiet in nördliche Richtung verlängert werden, um Fußgängern einen sicheren Weg zum Ortskern zu ermöglichen.

Die geplante Erschließungsstraße im Plangebiet hat eine Breite von 8,50 m. Auf Grund der zu erwartenden geringen verkehrlichen Belastung sowie zur Unterstreichung des Wohncharakters, wird die Straße als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt und als Mischverkehrsfläche realisiert. Der Anger am Ende der geschwungenen Erschließungsstraße bildet einen städtebaulichen Akzent des neuen Wohngebiets etwas weiter östlich (s.o.).

4.2.2 Ruhender Verkehr

Auf Grund der großzügigen Grundstückszuschnitte kann der Bedarf an privaten Stellplätzen auf dem jeweiligen Grundstück gedeckt werden. Im öffentlichen Straßenraum sind 14 Stellplätze geplant. Mit einem Stellplatzschlüssel von etwa 0,5 je Wohneinheit ist damit eine mehr als ausreichende Anzahl an öffentlichen Stellplätzen entlang der geplanten Erschließungsstraße vorgesehen.

4.2.3 Fuß- und Radwege

Die geplante Erschließungsstraße ist als Mischverkehrsfläche und verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt und sichert somit die verträgliche Abwicklung des Fuß- und Radverkehrs im Bebauungsplangebiet. Zudem schaffen die im Osten gelegenen Fußwege die Verbindung zwischen dem Baugebiet mit dem Dorfkern und dem östlichen Dorfbereich und den Sportplätzen für Fußgänger und Radfahrer und verbessert insofern die Anbindung der Wohngebiete mit der Umgebung.

4.2.4 ÖPNV

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Dorfstraße“ befindet sich etwa 200 m vom Bebauungsplangebiet entfernt. Dort verkehren drei Buslinien zwischen Unna Bahnhof und Werl Bahnhof (Linie 546), Unna – Mühlhausen und Lünern (Linie 158) an Schultagen sowie zwischen Nordlünern und Mühlhausen (Linie T49). Die Bedienung erfolgt werktags jeweils im Stunden-Takt; Unna Bahnhof wird in 16 min erreicht. Die Buslinien erreichen den Bahnhof Lünern stündlich in 2 min, so dass das Plangebiet damit über eine gute ÖPNV-Anbindung verfügt.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung erfolgt gemäß Empfehlung des Büros, das mit der Planung der Entwässerungs- und Verkehrsanlagen im Planungsgebiet betraut wurde (Ingenieurbüro Kemmesies), in Abstimmung mit den Stadtbetrieben Unna im Mischsystem. Die vorhandenen Kanäle im Ostfeldweg und Ruhekopf reichen jedoch zur Aufnahme des Abwassers nicht aus. Die Entwässerung erfolgt daher über das Privatgrundstück 668, Flur 2, in Richtung des südlich des Plangebietes gelegenen Lünerner Kirchweg. Hier wird der vorhandene Kanal auf Kosten des Investors in der Dimensionierung vergrößert. Die Zuleitung wird grundbuchlich gesichert. Im Bebauungsplan wird ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtbetriebe festgesetzt.

Die Stadtbetriebe werden noch in 2010 die Kanalerüchtigung in der Kuhstraße vornehmen, dies geschieht auf Grundlage von neuen hydraulischen Berechnungen für den gesamten Ortsteil Lünern. In diesen Berechnungen wurde das Neubaugebiet bereits berücksichtigt. Mit diesen Maßnahmen kann die Entwässerungsproblematik in Lünern insgesamt entschärft werden.

Ein hydrogeologisches Gutachten (Geotechnik Institutes Dr. Höfer, Dortmund, vom 01.07.2009), das zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens erstellt wurde, trifft Aussagen über die Bodenbeschaffenheit und den Grundwasserstand. Demnach handelt es sich im betreffenden Gebiet überwiegend um quartären Lößschluff. Die oberste geogene Schicht besteht aus weichem, schluffigen Oberboden in erdfeuchtem Zustand, gefolgt von schwach feinsandigem Schluff in erdfeuchtem bis feuchtem Zustand ab 0,50 m Tiefe.

Die Wasserdurchlässigkeit wird gemäß Gutachten als gering und völlig unzureichend eingestuft. Es besteht die Gefahr von Staunässebildung, die Rückstau und Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers zur Folge haben kann. Daher wird aus gutachterlicher Sicht von einer Versickerung auf dem Baugrundstück abgeraten. Eine Vorflut ist in der Nähe des Plangebietes nicht vorhanden. Das Niederschlagswasser muss daher dem Schmutzwasserkanal zugeführt werden.

Grundwasser ist bei den Bohrungen bis 3 m unter GOK nicht ermittelt worden.

Die Strom- und Wasserversorgung erfolgt über die Erweiterung der vorhandenen Netze in Ostfeldweg in Ruhekopf. Nach Auskunft der Stadtwerke ist eine Verlängerung der Gasleitungen im Ostfeldweg in das Plangebiet möglich und auch angedacht.

4.4 Grünflächen und Spielplätze

In der Nachbarschaft (etwa 200 – 300 m Entfernung) zum geplanten Wohngebiet befindet sich ein Spielplatz für Kleinkinder mit Zugang von der Dreuscherstraße. Der Spielplatz wird vom Wohngebiet über den Ostfeldweg und die Ströverstraße

fußläufig gut zu erreichen sein. Öffentliche Grünflächen sind nicht geplant und aufgrund der direkten Lage am Ortsrand zur Erholung auch nicht notwendig.

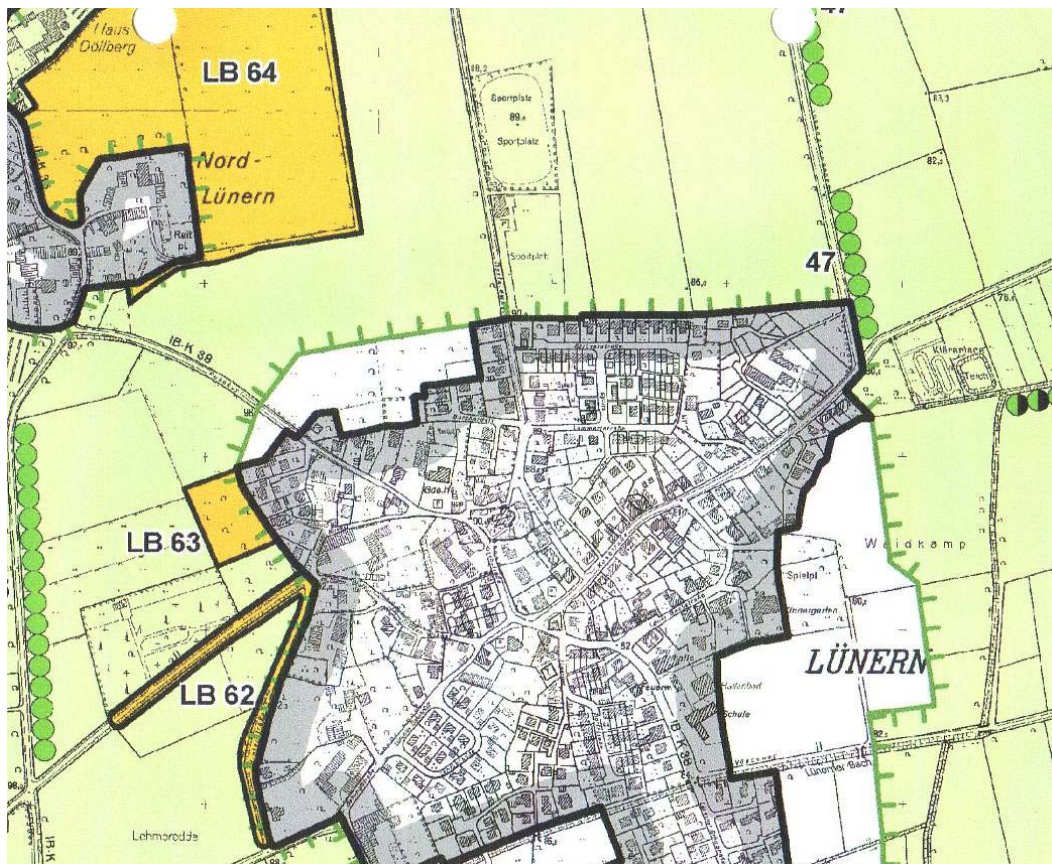
5. Umweltbelange

Die landschafts- und naturschutzfachlichen Belange unter Punkt 5 wurden vom Büro „Plan° - Garten- und Landschaftsarchitektur – Haßelbusch“, Steyerberg, im Zeitraum August – Dezember 2009 erarbeitet.

Planungsgrundlagen

Landschaftsplan Nr. 8 Raum Unna

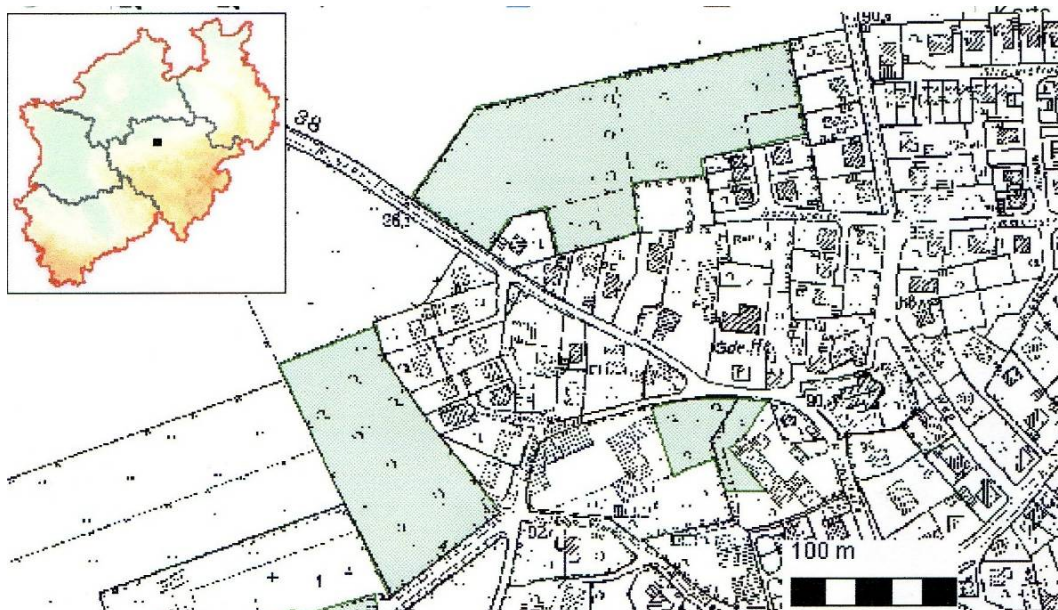
Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Nr. 8 „Raum Unna“ des Kreises Unna (September 2008). Festsetzungen für diesen Bereich werden entsprechend nicht getroffen (s. S. 14).



Biotopkataster des LANUV NRW

Zur Klärung der weiteren planerischen Rahmenbedingungen wurden die im Biotopkataster des Landes NRW vorliegenden Fachdaten für das Plangebiet geprüft.

Das Bebauungsplangebiet ist im Biotopkataster des Landes NRW als Teilfläche eines schutzwürdigen Biotopes (BK-4412-0317) kartiert.



Bestandsaufnahme und Bewertung

Beschreibung und Bewertung der Biotopstrukturen - schutzwürdiges Biotop (BK-4412-0317)

Die Teilflächen des Biotops werden wie folgt beschrieben:

„Pferdeweise östlich der K38 mit Brennesseln und Disteln, die auf eine eher extensive Nutzung hinweisen. Ringsum von einer alten, unregelmäßig geschnittenen Weißdornhecke umgeben, die im Nordosten Überhälter aus Eichen, Eschen und Pappeln enthält. Vereinzelt stehen noch Obstbäume auf der Grünlandfläche.

Die Fläche stellt als ein typisches Element der Dorfränder dar und haben eine ökologische Vernetzungsfunktion. Die Obstwiese wird als Fläche mit lokaler Bedeutung beschrieben, die in ihrer Funktion stark beeinträchtigt ist (viele abgängige Bäume), die Entwicklungstendenz wird als negativ beschrieben.

Biotoptyp: Strauchhecke, ebenerdig (BD2): Fläche 0,15 ha, Weissdorn (sr)

Biotoptyp Fettweide (EB0): 1,5 ha, vereinzelt Obstbäume und andere Laubbäume, Pferdebeweidung (vf10)

Lebensraumtyp: Schutzwürdige und gefährdete Obstbaumbestände (NHK0): Fläche: 0,9 ha

Die Flächen werden als potentiell wertvoll für Höhlenbrüter beurteilt.“

Die Kartierung wurde im Jahr 2006 durchgeführt, geschützte Arten wurden nicht kartiert. Im Laufe der letzten Jahre wurden die abgängigen Obstbäume entfernt und die Beweidung eher intensiviert. Die Weißdornhecke mit den Überhältern ist weiterhin vorhanden.

Artenschutz

Insbesondere durch die Änderung des § 19 Abs. 3 BNatSchG im April 2002 und der Anpassung an die europäischen Vorgaben durch die Kleine Novelle des BNatSchG vom Dezember 2007 hat der gesetzlich verankerte Artenschutz an Bedeutung gewonnen. So sind im Rahmen der Eingriffsregelung grundsätzlich „**streng geschützte Arten**“ gem. § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG und zusätzlich die darin nicht enthaltenen „**Europäischen Vogelarten**“ gem. Art. 5 der Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL) zu berücksichtigen.

Zur Vereinfachung der Planungspraxis hat die LANUV für Nordrhein-Westfalen eine naturschutzfachlich begründete Auswahl aus diesen beiden Schutzkategorien vorgenommen (Kiel 2005). Diese sogenannten „**Planungsrelevanten Arten**“ beinhalten die seit dem Jahr 1990 mit rezenten, bodenständigen Vorkommen in NRW vertretenen „streng geschützten Arten“ und die „Europäischen Vogelarten“ aus Anhang I VS-RL, Art. 4 Abs. 2 VS-RL, aus der Roten Liste der gefährdeten Vogelarten NRW und zusätzlich den in NRW vorkommenden Koloniebrütern.

Die 213 in NRW vorkommenden planungsrelevanten Arten setzen sich aus 134 Vogelarten, aus 23 Säugetieren, 13 Amphibien und Reptilien, 34 Wirbellosen und 9 Farn- und Blütenpflanzen zusammen.

Gem. § 19 Abs. 3 BNatSchG gilt, dass ein Eingriff unzulässig ist, wenn durch das geplante Vorhaben Biotope zerstört werden, die für dort wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind.

Zudem verbietet der Paragraph 42 Abs. 1 BNatSchG, wild der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauer-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören und wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Ausnahmen können nur für solche Eingriffe zugelassen werden, die die Bedingungen gem. § 43 Abs. 8 BNatSchG erfüllen.

Quellenauswertung zum Vorkommen dieser Arten im UG

Zur Beurteilung der planungsrelevanten Arten wurde zunächst das Biotopkataster (BK) und das Fachinformationssystem (FIS) „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (<http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de>) der LANUV ausgewertet.

Im BK sind für das Untersuchungsgebiet (500 m –Puffer um das B-Plangebiet) keine Angaben zu planungsrelevanten Arten enthalten.

Informationen zu potentiellen Vorkommen liefert das FIS. Hier wird für jedes Messtischblatt (MTB) in Nordrhein-Westfalen eine aktuelle Liste aller im Bereich des MTB nach dem Jahr 1990 nachgewiesenen planungsrelevanten Arten angegeben (MUNLV NRW 2008).

Die Abfrage erfolgte für das Messtischblatt 4412, wobei das Untersuchungsgebiet allerdings nur einen sehr kleinen Teilausschnitt belegt. Bezugsraum für die nachfolgende Auswertung ist das B-Plangebiet samt einem 500 m – Korridor.

In der Tabelle 1 sind die nach dem FIS zu erwartenden bzw. potentiell vorkommenden planungsrelevanten Tierarten aufgeführt. Es handelt sich dabei insgesamt um Vorkommen von 48 Arten (34 Vogelarten, 10 Säugetiere / Fledermausarten, 4 Amphibienarten).

Planungsrelevante Arten für das Messtischblatt 4412			
Gruppe	Art	Status	Erhaltungszustand in NRW (KON)
Säugetiere	Braunes Langohr	Art vorhanden	G
	Breitflügelfledermaus	Art vorhanden	G
	Fransenfledermaus	Art vorhanden	G
	Großer Abendsegler	Art vorhanden	U
	Kleine Bartfledermaus	Art vorhanden	G
	Kleiner Abendsegler	Art vorhanden	U
	Rauhautfledermaus	Art vorhanden	G
	Teichfledermaus	Art vorhanden	G
	Wasserfledermaus	Art vorhanden	G
	Zwergfledermaus	Art vorhanden	G
	Amphibien	Kammolch	Art vorhanden
Kleiner Wasserfrosch		Art vorhanden	G
Kreuzkröte		Art vorhanden	U
Laubfrosch		Art vorhanden	U
Vögel	Baumfalke	sicher brütend	U
	Eisvogel	sicher brütend	G
	Feldschwirl	sicher brütend	G
	Flussregenpfeifer	sicher brütend	U
	Gartenrotschwanz	sicher brütend	U
	Grauammer	sicher brütend	S
	Grünspecht	sicher brütend	G
	Habicht	sicher brütend	G
	Kiebitz	sicher brütend	G
Kleinspecht	sicher brütend	G	

Planungsrelevante Arten für das Messtischblatt 4412			
Gruppe	Art	Status	Erhaltungszustand in NRW (KON)
	Mehlschwalbe	sicher brütend	G-
	Mittelspecht	sicher brütend	G
	Mäusebussard	sicher brütend	G
	Nachtigall	sicher brütend	G
	Neuntöter	sicher brütend	G
	Rauchschwalbe	sicher brütend	G-
	Rebhuhn	sicher brütend	U
	Rohrweihe	beob. zur Brutzeit	U
	Rotmilan	sicher brütend	U
	Schleiereule	sicher brütend	G
	Sperber	sicher brütend	G
	Steinkauz	beob. zur Brutzeit	U-
	Teichhuhn	sicher brütend	G
	Teichrohrsänger	sicher brütend	G
	Turmfalke	sicher brütend	G
	Turteltaube	sicher brütend	U-
	Wachtel	sicher brütend	U-
	Waldkauz	sicher brütend	G
	Waldohreule	sicher brütend	G
	Wasserralle	beob. zur Brutzeit	U-
	Wespenbussard	sicher brütend	U
	Wiesenpieper	sicher brütend	G
	Wiesenschafstelze	sicher brütend	G
	Wiesenweihe	sicher brütend	S

Tabellen: Vorkommen planungsrelevanter Arten für das Messtischblatt 4412: Erhaltungszustand – Ampelbewertung: G = günstig, U = ungünstig / unzureichend, S = ungünstig / schlecht. Vorkommen: XX = Hauptvorkommen, X = Vorkommen, (X) = potentiell Vorkommen. WS = Wochenstube, ZQ = Zwischenquartier, WQ = Winterquartier.

Quelle: LANUV

Bewertung zum Vorkommen dieser Arten im UG

Zu den auf TK-25-Ebene bislang nachgewiesenen 10 Fledermausarten (s. Tab. 1) gibt es bislang keine weiteren Informationen konkret für das Plangebiet. Das Vorkommen von Quartieren ist nicht ausgeschlossen, da im Plangebiet durchaus geeignete Strukturen (alte und stärkere Gehölze) vorhanden sind. Es ist derzeit auch nicht bekannt, ob im Plangebiet bedeutende Jagdreviere bestehen. Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen ist dies jedoch ebenfalls naheliegend. Daher ist weiterhin zu prüfen, ob durch das geplante Vorhaben möglicherweise erhebliche Beeinträchtigungen dieser Arten eintreten können.

Bezüglich der planungsrelevanten Amphibienarten ist festzustellen, dass es im UG und seinem unmittelbaren Umfeld (500 m) keine geeigneten Laichgewässer gibt und daher aktuell die Nutzung des UG auch als Jahreslebensraum nicht wahrscheinlich ist. Beeinträchtigungen dieser Arten werden daher aufgrund mangelnden Vorkommens ausgeschlossen.

Von den 34 Vogelarten die im FIS für die betroffenen TK-Blätter angegeben sind, können einige Arten a priori ausgeschlossen werden, weil im UG nicht die notwendigen Habitats für diese Arten vorhanden sind oder die Planung auf das Vorkommen dieser Arten keinen Effekt hat:

Folgende 4 Arten können z.B. aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen nicht im UG vorkommen: Kiebitz (keine ausreichend großen offenen Flächen, Grünland ist aktuell nicht mehr Hauptbruthabitat), Teichrohrsänger (keine geeigneten und ausreichend großen Schilfröhrichte), Teichhuhn (keine entsprechenden Gewässerstrukturen), Feldschwirl (keine geeigneten Brachflächen bzw. flächigen Hochstaudenfluren).

Bei den übrigen Arten kann aufgrund der Vorbelastung des UG, des Flächenanspruchs bzw. der Reviergröße der Art oder der lediglich anzunehmenden Teilnutzung (nur zur Nahrungssuche) des UG a priori ausgeschlossen werden, dass die Entwicklung der Wohnbauflächen zu erheblichen Beeinträchtigungen einer lokalen Population führt.

Bei den Eulen- und Falkenarten ist ein Brutvorkommen (z.B. in alten Höhlenbäumen, Krähenhorsten oder den Gebäuden der umliegenden Gebäudestrukturen) nicht ganz auszuschließen, aber ein besonderer Effekt der Planung auf diese Arten ist nicht erkennbar.

Während man demnach bei den Amphibien, Vögeln und Krebsen eher davon ausgehen kann, dass die Arten entweder nicht im UG vorkommen oder durch die Planung nicht wirksam betroffen werden, ergeben sich aus den potentiellen Vor-

kommen der Säugetiere unmittelbare Konsequenzen für die Planung. Um eine Betroffenheit der Fledermausarten auszuschließen sind bestimmte Teilflächen des UG aus der Planung herauszunehmen (naturnahe Hecken, Einzelgehölze) Insbesondere ist die Beseitigung von Gehölzen kritisch zu prüfen, da diese u. U. als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten anzusehen sind und nach §42 BNatSchG, Abs. 1, Nr. 2 und vor allem 3 nicht gestört oder zerstört werden dürfen.

Ein Vorkommen von planungsrelevanten Arten wurde bei den Ortsbesichtigungen im Planungszeitraum nicht beobachtet, so dass zunächst keine weiteren Feldbeobachtungen notwendig bzw. durchgeführt wurden.

Landschaftsbild

Neben der ökologischen Vernetzungsfunktion im Übergangsbereich zwischen dem besiedelten Flächen und dem Landschaftsraum prägen die Grünlandflächen, Weißdornhecken und die Fragmente der ehemaligen Obstwiese den Ortsrand als typisches Element der Kulturlandschaft.

Grünordnerische Planung

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Aufgrund der Bewertung aus der Biotoptypenkartierung und der artenschutzrechtlichen Einschätzung sowie aus Sicht des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild sind im Zuge der Planung die nachfolgend aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt worden:

1. Erhalt der Weißdornhecke
2. Erhalt der verbliebenen Baumbestände

Grünplanerische Maßnahmen

Die Fläche stellt sich im Bestand als ein typisches Element der Dorfränder dar. Zur Gewährleistung der ökologischen Funktionen und der Orts- und Landschaftsbildgestaltung im Übergangsbereich zur freien Landschaft werden weitere Pflanzmaßnahmen festgesetzt:

1. Ergänzung der Gehölzstrukturen sowohl nördlich der geplanten Erschließung in Ergänzung der vorhandenen Weißdornhecke als auch im Übergangsbereich zur südlichen Bestandsbebauung
2. Festsetzung zur Pflanzung von großkronigen Laubbäumen auf der Angerfläche im Bereich der Verkehrsflächen

3. Festsetzung zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen in dorfüblicher Weise (pro angefangene 200 qm Grundstücksfläche je ein Laubbaum oder Obstbaum, rückwärtige und seitliche Einfriedungen als Heckenpflanzung)

Bewertung des Eingriffs

Da die Stadt Unna die Entwicklung dieser Wohnbauflächen im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchführt, ist eine naturschutzfachliche Eingriffsermittlung nicht erforderlich. Damit ist die gesetzliche Grundlage zur Festsetzung von externen Kompensationsmaßnahmen bzw. einer Ausgleichszahlung nicht gegeben.

Mit der Überplanung dieses Bereichs gehen wertvolle dorfnahe Freiflächen und Biotopstrukturen unwiederbringlich verloren. Mit den festgesetzten Kompensationsmaßnahmen ist ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs in diese Strukturen nicht zu gewährleisten, andererseits spiegelt der Festsetzungskatalog mit seinen Regelungen zum Erhalt der wertvollen Gehölzstrukturen sowie zur Entwicklung eines durchgrüneten Wohngebietes das Bemühen der Stadt, die Belange von Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes entsprechend zu berücksichtigen.

Es sind bei der Planung jedoch auch zu berücksichtigen die Versorgung der Bevölkerung mit kostengünstigem Wohnraum sowie die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen und der örtlichen Infrastruktur. Trotz rückläufiger Bevölkerungsentwicklung sinkt seit 1992 durchgehend die durchschnittliche Haushaltsgröße. Dies bedeutet für den Wohnungsbestand der Kreisstadt Unna, dass sich aus dieser Entwicklung heraus ein zusätzlicher Bedarf an Wohneinheiten ergeben wird. Andererseits soll – wie erwähnt – die örtliche Infrastruktur durch den Zuzug kinderreicher Haushalte gestärkt werden. In Lünern gibt es z. Zt. kein weiteres Wohngebiet zur Befriedigung des örtlichen Wohnbedarfs. Die Arrondierung der Ortslage im Norden ist städtebaulich sinnvoll. Die vorhandenen Siedlungssplitter (z. B. Bebauung Wiemannstraße) können in das Konzept einbezogen werden. Die Arrondierung trägt zu einer Innenentwicklung bei, die örtliche Infrastruktur kann genutzt werden und muss nicht neu geschaffen werden. Den zuvor genannten Belangen wird daher insgesamt der Vorrang eingeräumt in Abwägung zum geplanten Eingriff in den Naturhaushalt.

6. Auswirkungen auf öffentliche Belange

6.1 Mögliche Lärm- und Geruchsbelastungen

In ca. 200 m Entfernung befindet sich ein Fußballplatz am Ostfeldweg nordöstlich des Plangebietes. Der Platz wurde zuletzt in den 80iger Jahren erweitert bzw. modernisiert. Durch eine Baugenehmigung festgelegte Nutzungszeiten gibt es nicht. Diese wurden vielmehr in Abstimmung mit dem Sportservice der Kreisstadt Unna vereinbart. Der Platz wird u. a. durch zwei Seniorenmannschaften (Kreisklasse A und C) genutzt. Der Platz wird mäßig bespielt, es finden z. Zt. jedoch auch Spiele am Sonntag in den Ruhezeiten statt. Der Spielbetrieb findet ausschließlich auf dem nördlichen Hauptplatz statt. Die südlich gelegene Rasenfläche wird gelegentlich zum Training und als Ballspielwiese genutzt, allerdings nicht während der Ruhezeiten. An die Ballspielwiese grenzt direkt südlich eine ältere Wohnbebauung aus den 70iger Jahren an. Sie ist auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans LÜ 3 entstanden, der hier ein reines Wohngebiet festsetzt. Die Sportnutzung muss deshalb im Sinne des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme auf die benachbarte reine Wohnbebauung Rücksicht nehmen. Auch die Ballspielwiese befindet sich in ca. 60 m Entfernung zum nächstgelegenen geplanten Wohnbaugrundstück im Bebauungsplangebiet.

Das Neubaugebiet „Ruhekopf“ befindet sich in größerer Entfernung zu den Sportanlagen als die bereits vorhandene reine Wohnbebauung und wird darüber hinaus als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Sportplatz liegt nicht in Hauptwindrichtung zum Plangebiet, wodurch sich die Schallemissionen weniger stark auf die Wohnbebauung auswirken werden. Nach einer überschlägigen Ermittlung der voraussichtlichen Lärmimmissionen mit der Annahme der Beibehaltung der vorhandenen Auslastung des Platzes konnte auf ein Lärmgutachten verzichtet werden, da die zu erwartenden Lärmpegel unterhalb der Grenzwerte der 18. BImSchV liegen dürften.

Hinsichtlich des Straßenlärms wurden die möglichen Auswirkungen des übergeordneten Straßennetzes auf das Bebauungsplangebiet untersucht. Die Verkehrszählung für die Nordlünerner Straße (ca. 250 m Entfernung zum Plangebiet) von 2005 ergab einen dtv-Wert von unter 2.000 Fahrzeugen am Tag. Der Ruhekopf (K 38), der direkt westlich des Plangebietes verläuft, wird täglich von ca. 500 Fahrzeugen befahren, wobei der LKW-Anteil unter einem Prozent liegt. Auch hier ergab die überschlägige rechnerische Ermittlung der voraussichtlichen Lärmimmissionen, dass die zu erwartenden Lärmpegel unterhalb der Richtwerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts liegen dürften. Die Verkehrsbelastung von Ruhekopf und Ostfeldweg steigt um je-

weils etwa 10 %. Aufgrund der moderaten Erhöhung ergaben sich auch keine Kapazitätsprobleme für das örtliche Straßennetz.

Der Westfälisch-Lippische Landwirtschaftsverband gab im Rahmen der Trägerbeteiligung zu bedenken, dass in ca. 400 m Entfernung zum Plangebiet zwei landwirtschaftliche Betriebe existieren. Bei einem Betrieb handelt es sich um einen Betrieb mit Mastschweinen und Jungsauenaufzucht. Dieser Betrieb beabsichtigt, in Kürze seinen Betrieb zu erweitern. Um die Existenzfähigkeit dieser beiden Betriebe auch in Zukunft erhalten zu können wurde gefordert, dass die Betriebe in ihrer Produktion und in ihrem Wachstum durch das neue Baugebiet nicht beeinträchtigt werden.

Im Falle einer Erweiterung müsste das angesprochene Erweiterungsvorhaben jedoch unter Beachtung des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme zunächst auf die bestehende Wohnbebauung in Nordlünern Rücksicht nehmen. Aufgrund der Lage des nächstgelegenen Wohnhauses ist ein immissionsschutzrechtlicher Abstand von 160 m zu Grunde zu legen.

Die geplante Wohnbebauung befindet sich mit etwa 300 bis 400 m Abstand zu den landwirtschaftlichen Betrieben deutlich weiter entfernt als die vorhandene Wohnbebauung und liegt darüber hinaus nicht wie die vorhandene Bebauung Nordlünerns in der Hauptwindrichtung. Bei einer zukünftigen Erweiterung des Betriebes wäre zunächst die Auswirkung auf die bestehende in Hauptwindrichtung liegende Wohnbebauung in Nordlünern zu klären. Die zukünftige Bebauung am Ruhekopf wird daher einer geplanten Betriebserweiterung nicht entgegenstehen.

Diese Auffassung bestätigt im Übrigen auch die Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen (siehe deren Stellungnahme in Anlage 1.6).

Schädliche Umwelteinwirkungen in Form von erheblichen Nachteilen oder Belästigungen für die Nachbarschaft im Sinne von § 3 (1) BImSchG sind damit nicht zu erwarten.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Erweiterung des örtlichen Versorgungsnetzes ist möglich und erfolgt durch die Leitungsträger. Die notwendigen Erschließungsstraßen, Wege und Entwässerungsleitungen werden durch den privaten Bauträger gebaut und finanziert. Der Stadt Unna entstehen dadurch keine Kosten. Der vorhandene einseitige Fußweg auf der östlichen Straßenseite des Ruhekopfs wird bis zur Einmündung der geplanten Erschließungsstraße fortgeführt.

6.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrsfläche im Bebauungsplangebiet ist als Mischverkehrsfläche vorgesehen und wird dementsprechend als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" - hier verkehrsberuhigter Bereich - gemäß § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB festgesetzt. Die durchschnittliche Straßenbreite liegt bei 8,5 m; öffentliche Stellplätze für Besucher werden im Straßenraum untergebracht. Die Fuß- und Radwege im östlichen Bereich des Plangebiets ermöglichen den Fußgängern und Radfahrern einen direkten Zugang vom Baugebiet zum Dorfkern nach Süden und den Sportanlagen in den Osten.

6.4 Sonstige und öffentliche Infrastrukturen

Auf Grund der geringen Größe des geplanten Baugebiets mit ca. 25 Wohneinheiten, ist eine Erweiterung der öffentlichen Infrastrukturen nicht notwendig. Die ausreichende Versorgung durch Einrichtungen wie Kindergarten, Grundschule, kirchliche Begegnungszentren sowie Spiel- und Sportstätten ist gewährleistet.

Kindergarten und Schule an der Lünener Bachstraße sind fußläufig erreichbar.

Auf Grund der allgemein rückläufigen Kinderzahlen bedingt durch den demographischen Wandel in der Gesellschaft kann das derzeitige Angebot gestärkt werden. Dies trägt zur Erhaltung der dörflichen Infrastrukturen bei, was grundsätzlich zu begrüßen ist, damit keine weiten Wege in die anderen Ortsteile in Kauf genommen werden müssen.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsbereich der Schule in Lünern. Die derzeitige Kapazität der zweizügigen Grundschule ermöglicht es, zusätzlich Kinder aus dem geplanten Wohngebiet aufzunehmen.

6.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie in seiner engeren Umgebung sind keine Denkmäler in der Denkmalliste eingetragen.

Aus bodendenkmalpflegerischer Sicht wird der nachfolgende Hinweis in den Planentwurf aufgenommen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) 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 Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten, falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden frei-

gegeben wird (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz - DSchG NW). Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).

Der Oberbodenabtrag für die West-Ost verlaufende Erschließungsstraße soll von den Mitarbeitern des Westfälischen Amtes für Archäologie begleitet werden, da die Region als wichtige Fundlandschaft der Ur- und Frühgeschichte geläufig ist. Der Beginn der Maßnahme ist dem Westfälischen Amte für Archäologie spätestens 4 Wochen vorher mitzuteilen.

6.6 Bombenabwurfgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht in einem möglichen Bombenabwurfgebiet während des Zweiten Weltkriegs; eine weitergehende Auswertung ist demnach nicht erforderlich.

6.7 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Dies ergab die Auswertung des Altlastenkatasters beim Kreis Unna. Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand auch keine antropogenen Erdveränderungen oder Aufschüttungen vorhanden. Die Fläche wurde als extensive Weide und zuvor jahrzehntelang als hofnahe Obstwiese genutzt, insofern ist auch eine erhöhte Belastung mit Düngemitteln o. ä. nicht wahrscheinlich.

7. Auswirkungen auf private Belange

Die Neuplanung wurde mit den Eigentümern der Fläche abgestimmt – es sind diesbezüglich keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Das Gebiet erfährt durch die Planung eine erhebliche Wertsteigerung und liegt im Interesse der Eigentümer.

8. Bodenordnung

Nach Abschluss eines Erschließungsvertrags gemäß § 124 BauGB wird die zu bebauende Fläche durch den Erschließungsträger entsprechend der getroffenen Festsetzungen neu geordnet, um die geplante Bebauung zu realisieren. Die öffentlichen Flächen werden ausparzelliert und nach Herstellung der Erschließungsanlagen der Kreisstadt Unna übertragen.

9. Kosten, Finanzierung und Durchführung

Durch den Abschluss eines Erschließungsvertrags gemäß § 124 BauGB wurde die Herstellung der Erschließungsanlagen einem Erschließungsträger übertragen. Dieser übernimmt alle Kosten, so dass der Stadt Unna keine Kosten entstehen.

10. Änderungen nach der Offenlage

Der Vorhabenträger hat einen Änderungsantrag zur geringfügigen Verkürzung des geplanten südlichen Erschließungswegs gestellt. Hintergrund hierfür ist, dass der direkt angrenzende Nachbar nicht durch die neue Straße erschlossen werden und hierfür auch keinen Erschließungsbeitrag leisten möchte. Diese Änderung wurde bereits im vereinfachten Änderungsverfahren gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB mit Zustimmung der betroffenen Eigentümer vollzogen. Da unter dem geplanten Erschließungsweg auch ein Kanal geplant ist, wird jedoch die Festsetzung eines Leitungsrechtes statt der bislang vorgesehenen öffentlichen Verkehrsfläche notwendig. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt.

Kreisstadt Unna, Juni 2010