



Flur 2

Rechtsgrundlage
 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09. April 2013 (GV. NRW. S. 194)
 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58); geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. März 2013 (GV. NRW. S. 142)

Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss
 Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 16.10.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Unna, den 19.03.2014
 Der Bürgermeister, in Vertretung
 gez. Kampmann
 Techn. Beigeordneter
Offenlegung
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am 26.09.2012 die öffentliche Auslegung dieses Plans einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat vom 24.10.2012 bis zum 24.11.2012 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt. Unna, den 19.03.2014
 Der Bürgermeister, in Vertretung
 gez. Kampmann
 Techn. Beigeordneter

Planunterlagen
 Die Planunterlage entspricht den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Kreisstadt Unna hat gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 20.02.2014 als Satzung beschlossen. Unna, den 19.03.2014

Stand der Katasterkarte: Juli 2011
 Unna, den 03.02.2014

Der Rat der Kreisstadt Unna hat gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 20.02.2014 als Satzung beschlossen. Unna, den 19.03.2014

gez. Börger
 Kreisvermessungsdirektorin

gez. Kolter
 Der Bürgermeister

Erarbeitung des Planentwurfes
 Dieser Bebauungsplan und die dazu gehörende Begründung wurden vom Stadtplanungsamt Unna aufgestellt, die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
 Unna, den 19.03.2014
 gez. von Hofen

Bekanntmachung Satzungsbeschluss
 Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB am 02.04.2014 ortsüblich bekanntgemacht worden.
 Unna, den 09.04.2014
 gez. Kolter
 Der Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am 26.09.2012 beschlossen diesen Bebauungsplan gem. § 2 i.V.m. § 13a BauGB aufzustellen.
 Unna, den 19.03.2014

Der Bürgermeister, in Vertretung
 gez. Kampmann
 Techn. Beigeordneter

Textliche Festsetzungen

- 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.
- Maß der baulichen Nutzung**
 gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO
- Höhe baulicher Anlagen**
 Die Firsthöhe der baulichen Anlagen wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA auf eine Höhe von maximal 11,5 m begrenzt.
 Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante der vorhandenen Straße vor dem Grundstück bis zum obersten Dachabschluss.
 In den Allgemeinen Wohngebieten WA ist für die baulichen Anlagen eine Traufhöhe von maximal 6,5 m zulässig.
 Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante der vorhandenen Straße vor dem Grundstück bis zur Oberkante Dachhaut in Flucht der Außenseite des traufseitigen Mauerwerks.
 Abweichungen von bis zu 0,50 m können ausnahmsweise gestattet werden, wenn die spätere Ausbauhöhe der Straße bzw. das Geländeneiveau von den festgesetzten Bezugspunkten abweichen sollte.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Gemeinschaftsanlagen**
 gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO
- Nebenanlagen**
 Nebenanlagen in Form von Gartenlauben, Geräte- oder Abstellräumen dürfen eine Grundfläche von 12 m² und eine Traufhöhe von 2,5 m nicht überschreiten.
- Umgrenzung von Flächen mit Pflanzbindungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB**
- Die im Bebauungsplan gekennzeichnete Heckenanpflanzung (Holunderhecke) entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist in ihrem Bestand zu erhalten, zu entwickeln und zu pflegen.
 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).

- Fassade**
 2.1 Die Hauptfassade ist in hellem Putz oder rotem bis rotbraunem Ziegel auszuführen. Für untergeordnete oder gliedernde Fassadenelemente sind auch andere Materialien zulässig. Die Verwendung glänzender Materialien und grellbunter Farben ist nicht gestattet.

Hinweise

- Sofern für die Erstellung von baulichen Anlagen das Grundwasser abgesenkt werden muss, ist dies nur während der Bauphase 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 ausgebildet werden.
- Werden im Rahmen von Erd- und Aushubarbeiten für Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, Auffüllungsmassen, Hausmüllreste, Boden- und Grundwasserverunreinigungen 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.
- Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe/Bauschutt, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau (z.B. Errichtung von Trag- und Gründungsschichten, Geländemodellierungen, Kellerverfüllungen) ist gemäß § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vom Bauherrn bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen. Mit dem Einbau des Sekundärbaustoffes oder der Bodenmaterialien darf erst nach Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden. Die Verwertung von industriellen Reststoffen ist auf Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen.
- 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 Werktage in unverändertem Zustand 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).
- Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Bereich der Kontrollzone sowie unterhalb des An- und Abflugsektors für den Instrumentenflugbetrieb des Verkehrslandeplatzes Dortmund-Wickede. Mit Lärmwirkungen ist zu rechnen. Für die Luftfahrtbehörde gibt es keine rechtliche Handhabe, in irgendeiner Form gegen beanstandete Lärmwirkungen gegen den Flugbetrieb tätig zu werden.

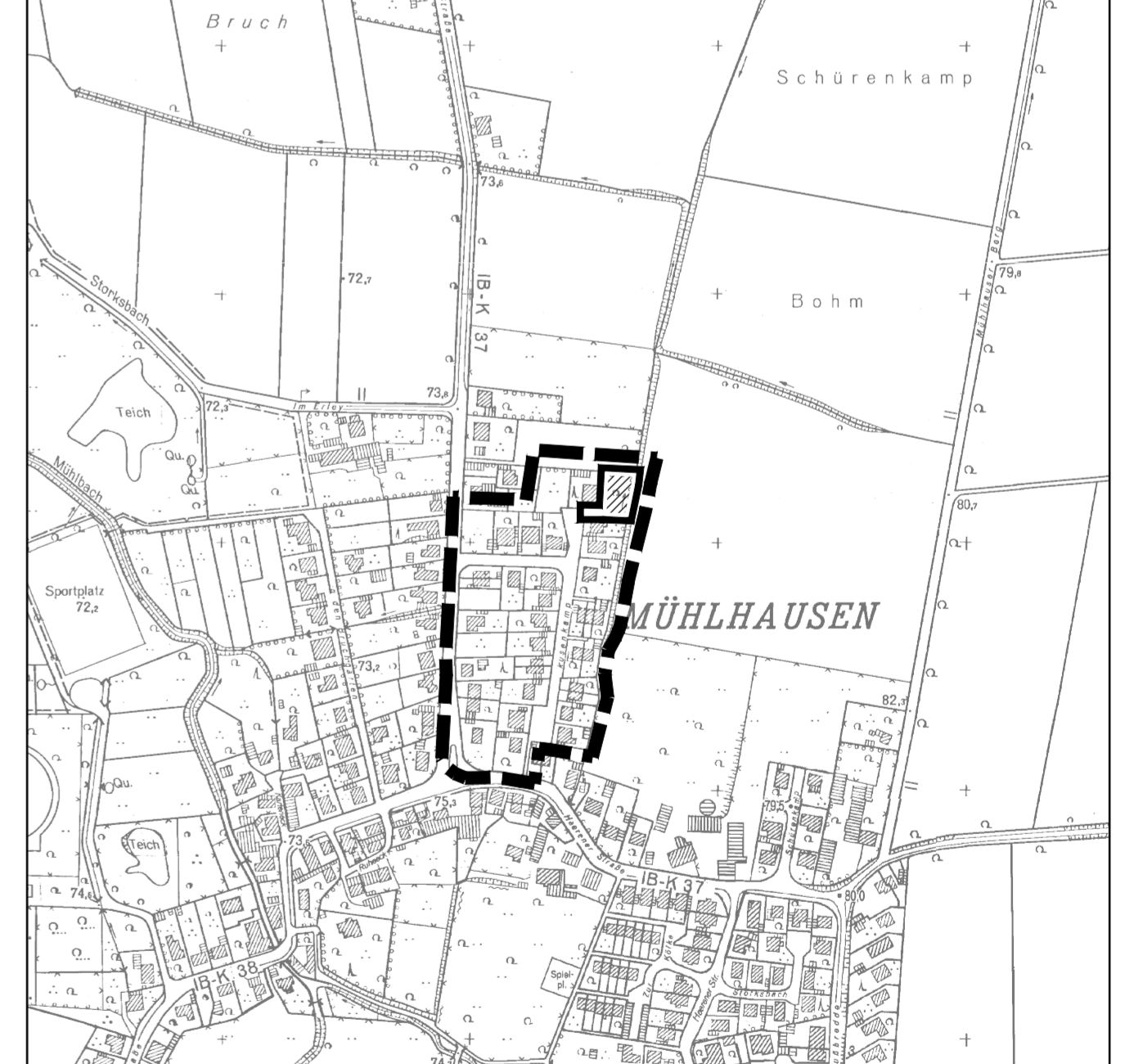
Örtliche Bauvorschriften

- gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB
- Dächer**
 1.1 Die zulässige Dachform des Hauptbaukörpers ist ein Satteldach. Die festgesetzte Dachneigung beträgt 30-40°; in den Allgemeinen Wohngebieten dürfen Dächer untergeordneter Gebäudeteile, Nebengebäude und Garagen von den festgesetzten Werten abweichen.
 1.2 Die Dächer sind mit anthrazitfarbenen bis schwarzen oder roten nicht glänzenden Pfannen auszuführen.
 1.3 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.

Legende

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)
 - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,8 Geschosflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,4 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - TH 6,5 m maximal zulässige Traufhöhe
 - FH 11,5 m maximal zulässige Firsthöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 - Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Planungen, Nutzungsregelungen, 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 BauNVO)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauNVO) siehe textliche Festsetzung Nr. 4.1
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Örtliche Bauvorschriften
 - 30-40° zulässige Dachneigung
 - Hauptftrichtung
- Nachrichtliche Übernahme
 - Flurstücksgrenze
 - 466 Flurstück
 - Gebäude (bestand)

ÜBERSICHTSPLAN M.= 1:5000



KREISSTADT UNNA

BEBAUUNGSPLAN: MÜ 02

"Östlich der Kreisstraße"

1. Änderung

- Bereich der 1. Änderung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

M.= 1:500



Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum

Bebauungsplan Unna-Mühlhausen Nr. 02 „Östlich der Kreisstraße“

1. Änderung

Satzung



Kreisstadt Unna

Stand: Januar 2014

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 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2.	Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	5
2.1	Lage im Stadtgebiet, heutige Nutzung	5
2.2	Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur	5
2.3	Derzeitige planungsrechtliche Festsetzungen	5
3.	Städtebauliches Konzept	5
4.	Inhalt des Bebauungsplans	6
4.1	Art der baulichen Nutzung	6
4.2	Überbaubare Grundstücksfläche, Maß der baul. Nutzung, Bauweise	6
4.3	Gebäudegestaltung	6
5.	Umweltbelange	7
6.	Auswirkungen auf öffentliche Belange	8
6.1	Ver- und Entsorgung	8
6.3	Verkehrerschließung	8
6.4	Sonstige und öffentliche Infrastrukturen	8
7.	Auswirkungen auf private Belange	8
8.	Änderungen nach der Offenlage	9

1. Allgemeines

1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Das im Nordosten des Ortsteils Mühlhausen gelegene Grundstück soll für Wohnbauzwecke genutzt werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans kann der nahe gelegene Ortskern gestärkt und die vorhandene Infrastruktur besser ausgelastet werden. Zudem wird durch die Siedlungsabrundung ein klarer Übergang zwischen Siedlung und Landschaft geschaffen. Es wird einer Innenentwicklung Vorrang gewährt vor einer Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich.

1.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 254, Flur 2, Gemarkung Mühlhausen.
- im Osten durch den Storksbach (Flurstück 303, Flur 2, Gemarkung Mühlhausen).
- im Süden durch die nördliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 164, Flur 2, Gemarkung Mühlhausen.
- im Westen durch die östliche und südliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 262, Flur 2, Gemarkung Mühlhausen und zum Teil durch die östliche Grundstücksgrenze der Straße „Kusenkamp“.

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

Der Flächennutzungsplan der Keisstadt Unna in der Fassung von 2004 stellt das Plangebiet 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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 800 m². Das Grundstück (Gemarkung Mühlhausen, Flur 2, Flurstück 255), befindet sich im Besitz der Stadt Unna ebenso wie ein Teil der Verkehrsfläche, die zur Sicherung der Erschließung dem Grundstück hinzugefügt wird.

2.2 Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 800 m². Das Grundstück Gemarkung Mühlhausen, Flur 2, Flurstück 255, befindet sich im Besitz der Keisstadt Unna ebenso wie ein Teil der Verkehrsfläche, die zur Sicherung der Erschließung dem Grundstück hinzugefügt wird.

2.3 Derzeitige planungsrechtliche Festsetzungen

Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Dieser sieht das im Flächennutzungsplan nach § 5 (2) Nr. 1 BauGB als Wohnbaufläche dargestellte Grundstück für die Nutzung als Spielplatz vor.

3. Städtebauliches Konzept

Die günstige Lage des Grundstücks am nordöstlichen Rand der dort bestehenden Wohnsiedlung sowie die bereits vorhandene verkehrliche Erschließung bieten für das Plangebiet eine besondere Lagegunst für eine Wohnnutzung. Mit der geplanten Bebauung wird der nördliche Ortsrand von Mühlhausen abgerundet und kann sich zukünftig mit der vorhergesehenen und vorhandenen Begrünung bzw. dem Erhalt der vorhandenen Holunder- und Weißdornhecke harmonisch in das Landschaftsbild einfügen.

Die Neubebauung in Plangebiet ist als zweigeschossige Wohnbebauung in Einzelhausform in offener Bauweise mit Satteldach vorgesehen. Gestalterische Vorgaben hinsichtlich der Fassaden- oder Dachausprägung der Gebäude oder Grundstückseinfriedungen sind nur im geringem Umfang vorgesehen und dies nur in sofern, als dass sich die Neubebauung an die umgebende Bebauung anpasst.

4. Inhalt des Bebauungsplans

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Lage des Plangebiets am Rande des Ortes, der vorhandenen Erschließung sowie der Zielvorstellung des Flächennutzungsplans, der den Bereich als Wohnbaufläche darstellt, wird das Plangebiet gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

4.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Maß der baul. Nutzung, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festlegung des Baufelds bestimmt, das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhe. Das Baufeld wird deutlich größer als die entstehende Bebauung angelegt, so dass eine ausreichende Erweiterungsmöglichkeit erhalten bleibt. In Anlehnung an den bereits geltenden Bebauungsplan wird eine bis max. zweigeschossige Bauweise festgelegt. Die GRZ wird aufgrund des großen Flächenanteils auf 0,4 festgelegt und die GFZ auf 0,8 begrenzt. 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.

4.3 Gebäudegestaltung

Für die Gestaltung der Dächer und der Gebäudefassaden werden gestalterische Anforderungen gestellt. Diese werden als örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Die umgebungstypische Dachform „Satteldach“ wird auch für das Plangebiet festgesetzt. Die Festsetzung der Dachneigung richtet sich nach der Dachneigung der Bestandsgebäude. Somit ist eine Dachneigung von 30-40 Grad zulässig. Die Firstrichtung wird entsprechend der umgebenden Gebäude festgesetzt.

Durch die Kombination der gewählten Festsetzungen zur Ausgestaltung der Dachform, der Dachneigung und der Firstrichtung wird sichergestellt, dass die im Bestand vorhandene homogene Dachlandschaft erhalten bleibt und sich die Neubebauung hier behutsam einfügt.

5. Umweltbelange

Gemäß § 2 a (1) BauGB hat die Gemeinde für Bebauungspläne, für die nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVP) 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.

Im Zuge der Bauleitplanung wird die Gemeinde über das Baugesetzbuch verpflichtet, die konkreten Gegebenheiten und die Erfordernisse von Natur und Landschaft zu erfassen und ihnen angemessen und sachgerecht Rechnung zu tragen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden bauliche Maßnahmen ermöglicht, die ggf. einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen. Für die neugeplante Bebauung besteht somit die Pflicht zur Eingriffsminimierung bzw. zu Ausgleich und Ersatz.

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine Rasenfläche, die im Norden und im Osten durch eine zu erhaltende ortstypische Heckenbepflanzung (Holunder- und Weißdornhecke) begrenzt wird. Des Weiteren sind die Bestandsbäume auf dem östlich angrenzenden Flurstück 303, Flur 2, Gemarkung Mühlhausen zu erhalten. Um dieses zu gewährleisten ist mit der entstehenden Bebauung entsprechender Abstand einzuhalten. Im südlichen Bereich des Grundstücks befindet sich eine kleine Anpflanzung geringer Qualität bestehend aus Büschen und einer Tanne, deren Erhalt im Rahmen der Bauleitplanung nicht gesichert wird. Das Plangebiet wird nicht als landschaftlich schützenswerter Raum bewertet, somit ist der Innenentwicklung des Ortes Vorrang zu gewähren.

Eine Eingriffsbilanzierung ist nicht erforderlich. Es sind keine hochwertigen Biotope oder sonstige Flächen mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege betroffen.

Sogenannte planungsrelevante Arten im Sinne der artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes sind durch die Planung nicht betroffen. Informationen oder Erkenntnisse über das Vorhandensein geschützter Art liegen ebenfalls nicht vor und wurden bei Begehungen auch nicht angetroffen. Auf eine weiterführende artenschutzrechtliche Begutachtung wird daher verzichtet.

6. Auswirkungen auf öffentliche Belange

6.1 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an das vorhandene Abwassertrennsystem in der Straße „Kusenkamp“ angeschlossen. Durch die getrennte Entwässerungstechnik ist die Ableitung des häuslichen Abwassers in die Schmutzwasserleitung vorgesehen, das Niederschlagswasser ist in die Regen- und Fremdwasserleitung oder in den östlich des Grundstücks verlaufenden Bach einzuleiten.

Der Anschluss an die Elektrizitäts- und Gasleitungen der Stadtwerke Unna, Trinkwasserleitungen der Gelsenwasser AG sowie Fernmeldeleitungen erfolgt über die vorhandenen Leitungen in der Straße „Kusenkamp“.

6.2 Verkehrserschließung

Das Grundstück wird von der Straße „Kusenkamp“ erschlossen.

6.3 Sonstige und öffentliche Infrastrukturen

Eine Erweiterung der öffentlichen Infrastruktur ist aufgrund der geringen Größe des Plangebiets nicht notwendig. Wichtige Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Grundschule, kirchliche Begegnungszentren sowie Spiel- und Sportstätten sind in direkter Nachbarschaft vorhanden. Die Neuansiedlung im Plangebiet trägt zur Auslastung der Vorhandenen Infrastruktur in Mühlhausen bei.

7. Auswirkungen auf private Belange

Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange ergeben sich im Bereich der geplanten Grundstückszufahrt. Diese grenzt an die südliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 262, Flur 2, Gemarkung Mühlhausen und ist momentan als Grünfläche angelegt. Nach den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans ist diese Fläche als Zugang zum Spielplatz vorgesehen. Folglich ergeben sich keine störenden Einflüsse oder Beeinträchtigungen des Nachbargrundstücks.

Darüber hinaus sind negative Auswirkungen auf private Belange nicht erkennbar.

8. Änderungen nach der Offenlage

Der Kreis Unna hatte zunächst mit Schreiben vom 13.12.2012 auf einen Altlastenverdacht hingewiesen, da an diesem Standort nach Aktenlage des Altlastenbehörde ein Betonwerk existiert haben könnte. Dieser Verdacht bestätigte sich nach intensiven Nachforschungen jedoch nicht.

Weder der erste Bebauungsplanvorschlag von 1965, noch die 1. Änderung des Bebauungsplanes von 1971 gibt Hinweise auf ein bestehendes oder geplantes Betonwerk. Auch der Chronik des Stadtteils sind keine Informationen zu einem Betonwerk zu entnehmen. Herr Dr. Cornelissen, Vorsitzender des Vereins für Heimat und Natur Mühlhausen/Uelzen und Verfasser der Chronik der beiden Stadtteile bestätigte, dass ihm im Stadtteil Mühlhausen kein Betonwerk bekannt ist. In Kamen-Heeren dagegen existiert aktuell noch ein Betonwerk Otto, so dass eine Verwechslung hier nicht auszuschließen war. Ein Telefonat mit Herrn Wagner, Prokurist der Fa. Otto, hat ergeben, dass der Betrieb an der Heerener Str. 88 angemeldet, aber nie realisiert wurde, da es sich hier um ein reines Wohngebiet handelt. Der Betrieb existiert seit 1972 in Kamen-Heeren.

Aufgrund dessen bestehen aus Sicht der Altlastenbearbeitung und des Bodenschutzes mit Schreiben vom 04.02.2013 nunmehr keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes.

Für den Änderungsbereich wurde auf Anregung des Kreises jedoch folgender textliche Hinweis aufgenommen:

Sämtliche Eingriffe in den Untergrund sind im Vorfeld mit der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt abzustimmen. Des Weiteren ist die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Kreisstadt Unna, Januar 2014