

Rechtsgrundlagen
 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202)

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

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

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

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

Planunterlagen
 Die Planunterlagen entsprechen den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990
 Stand der Katasterkarte: 01.02.2019
 Unna, den 27.11.2019
 gez. Marienfeld
 Kreisvermessungsdirektor

Erarbeitung des Planentwurfes
 Dieser Bebauungsplan und die dazu gehörende Begründung wurden vom Bereich 3-61 - Bauleitplanung - der Kreisstadt Unna erarbeitet, die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
 Unna, den 11.12.2019
 gez. Ott
 Dezernent

Aufstellungsbeschluss
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am 24.01.2018 beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 i.V.m. § 13a BauGB aufzustellen.
 Unna, den 11.12.2019
 Der Bürgermeister, in Vertretung
 gez. Toschläger
 Erster Beigeordneter

Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Allgemeine Wohngebiete WA - WA 3

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 0,4 GRZ - Grundflächenzahl
 II GFZ - Geschossflächenzahl
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 FH / TH Firsthöhe / Traufhöhe als Höchstmaß in m über festgesetzter Höhenlage
 nur Einzelhäuser zulässig
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 nur Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
 Baugrenze

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 nur Einzelhäuser zulässig
 nur Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
 Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung: Verkehrsbereinigter Bereich
 F + R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 Anpflanzung: Baum

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 öffentliche Grünflächen

7. Sonstige Planzeichen
 Grenze des städtischen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
 LPB III Abgrenzung Lärmpegelbereiche
 70,69 Straßenhöhenbezugspunkt NHN

Örtliche Bauvorschriften
 SD Satteldach
 25 - 38° zulässige Dachneigung
 Firstrichtung
 Nachrichtliche Darstellung
 Geplante Straßenraumaufteilung
 Geplante Flurstückteiling
 mögliche Bebauung
 Flurstück mit Flurstücknummer
 vorhandene Bebauung

Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss
 Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 28.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde bekannt gemacht, wo und wann die Öffentlichkeit sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren kann. Zu diesem Zweck erfolgte am 13.03.2019 eine Bürgerversammlung.
 Unna, den 11.12.2019
 Der Bürgermeister, in Vertretung
 gez. Toschläger
 Erster Beigeordneter

Offenlegung
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am 22.05.2019 die öffentliche Auslegung dieses Plans einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.
 Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat vom 04.07.2019 bis zum 12.08.2019 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.
 Unna, den 11.12.2019
 Der Bürgermeister, in Vertretung
 gez. Toschläger
 Erster Beigeordneter

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Kreisstadt Unna hat gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 31.10.2019 als Satzung beschlossen.
 Unna, den 11.12.2019
 gez. Kolter
 Der Bürgermeister

Bekanntmachung Satzungsbeschluss
 Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB am 20.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Unna, den 08.01.2020
 gez. Kolter
 Der Bürgermeister

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**
 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, 2 und 3 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 im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 auf eine Höhe von maximal 9,50 m, in WA 1 und 3 auf eine Höhe von maximal 11,50 m begrenzt.
 Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante der vorhandenen oder geplanten Straßen mittig vor dem Grundstück bis zum obersten Dachabschluss.
 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist für die baulichen Anlagen die Traufhöhe auf eine Höhe von maximal 4,75 m begrenzt. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 3 ist für die baulichen Anlagen die Traufhöhe auf eine Höhe von maximal 6,50 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 vorhandenen Straßen ist die tatsächliche Ausbauhöhe maßgebend. Abweichungen von bis zu 0,50 m können ausnahmsweise gestattet werden, wenn die spätere Ausbauhöhe der Straße 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 **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 Vorgartenbereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze nicht zulässig.
 In den Vorgartenbereichen (Bereiche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baulinie und deren Verlängerung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) zur Lessingstraße sind Garagen grundsätzlich unzulässig.

4. **Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**
 gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB
Passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm
 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Schienenverkehr werden bei einer Neuerichtung oder wesentlichen baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Lärmschutzmaßnahmen (Luftschalldämmung von Außenbauteilen) erforderlich.
 Für die entsprechend gekennzeichneten Fassaden werden Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt.
 In den Lärmpegelbereichen II und III sind Aufenthaltsräume incl. Wohnküchen, mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen, so auszuführen, dass ihre Außenbauteile den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches entsprechend DIN 4109, Kapitel 5, Tabelle 8-10 entsprechen. An senkrecht zum Straßenverlauf orientierten Fassaden sind die erforderlichen Schalldämmmaße jeweils um eine Klasse reduziert. Es gelten die nachfolgenden Tabellen.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Bau-Schalldämmmaße für			
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büro- und ähnliche Räume	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß R _{w, res} des Außenbauteils in dB	
II	56-60	35	35		
III	61-65	40	35		

erforderliches R _{w, res} des Außenbauteils in dB	erforderliche Schalldämmmaße für Wand/Fenster in ...dB...dB bei folgenden Fensterflächenanteilen in %			
	20 %	30 %	40 %	50 %
35	35 / 30	40 / 30	40 / 30	50 / 30
40	40 / 35	45 / 35	45 / 35	60 / 35

Quelle DIN 4109: 1989-11 "Schallschutz im Hochbau, Anforderung und Nachweise"
 Die genannten DIN-Normblätter können bei dem Bereich 3-61, Bauleitplanung der Kreisstadt Unna, Rathausplatz 1 (Rathaus, 3. Obergeschoss, Raum 307), während der Dienststunden eingesehen werden.

In Schlaf- und Kinderzimmern sind an den gekennzeichneten Fassaden und den zugeordneten Seitenfassaden darüber hinaus schalldämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen.
 Von den Festsetzungen zum Schutz vor Lärm unberührt bleibt die Möglichkeit, im Rahmen bauordnungsrechtlicher Genehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass unter Berücksichtigung der konkreten Bauvorhaben geringere Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse genügen.

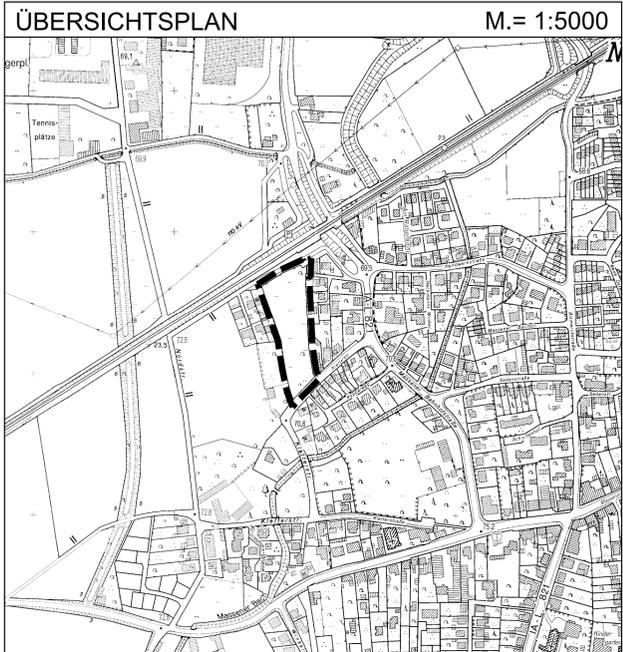
Örtliche Bauvorschriften
 gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- Dächer**
 - Die zulässige Dachform der Hauptbaukörper in den Baugebieten WA 1, 2 und 3 ist das Satteldach. Dächer mit versetzten Putten gelten als Satteldächer. Die festgesetzte Dachneigung beträgt hier 25 - 38°.
 Die Dächer untergeordneter Gebäudeteile, Nebengebäude und Garagen dürfen von den festgesetzten Werten abweichen.
 - Die Dächer in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 3 sind mit anthrazifarbene, nicht glänzende Pfannen auszuführen.
 - Gehobene Dächer von Doppelhäusern sind in Dachform, -farbe, -neigung, -höhe und -material einheitlich auszuführen.
 - 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.
- Fassade**
 - 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 grellunter Farben ist nicht gestattet.
 - Doppelhäuser sind in Fassadenmaterial und Farbgestaltung einheitlich auszubilden.
- Einfriedungen**
 - Die Einfriedung der Vorgärten ist nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

4. **Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (Zufahrten zu den Garagen, Zuwegungen zum Eingang) gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Die Vorgartenbereiche sind in vorwiegend begrünter Gestaltung anzulegen. Maximal 30 % dieser Fläche dürfen durch Hauszuwegungen und Garagen-/Stellplatzzufahrten versiegelt werden.

Hinweise/Kennzeichnungen

- Im gesamten Planbereich hat die LWL-Archäologie für Westfalen (LWL-AFW) durch vorangegangene Untersuchungen vorgeschichtliche Siedlungsreste nachgewiesen. Diese erfüllen die Kriterien gem. § 2.5 DSchG NW für ein Bodendenkmal.
 Vor der Bebauung der Fläche muss als Ausgleichsmaßnahme für die Zerstörung des archaischen Fundareals die Quellensicherung durch eine archaische Untersuchung und Dokumentation im Bereich des Fundareals gewährleistet sein.
 Entsprechende Maßnahmen sind von dem Vorhabenträger durchzuführen. Alle Maßnahmen müssen entsprechend der Richtlinien der LWL-AFW für Ausgrabungen in Westfalen-Lippe (www.lwl.org/wmfah-download/pdf/Grabungsrichtlinien_06_2017.pdf) durchgeführt werden.
 Eine Freigabe von Flächen kann nur nachvollständiger bzw. ausreichender Untersuchung erteilt werden. Die Entscheidung darüber liegt bei der LWL-AFW, Außenstelle Olpe (Ansprechpartner: Dr. Eva Cichy). Der tatsächliche Beginn der archaischen Untersuchungen muss der LWL-AFW frühestmöglich gemeldet werden.
 Eine Freigabe von Flächen kann nur nach vollständiger bzw. ausreichender Untersuchung erteilt werden. Die Entscheidung darüber liegt beim Fachamt.
 Vor Beginn der Maßnahme muss der Vorhabenträger einen Antrag auf eine Grabungsgenehmigung nach §13 DSchG NW bei der zuständigen Oberen Denkmalbehörde stellen. Eine endgültige Auftragsvergabe kann erst nach der Beherrschungstellung mit der LWL-AFW erfolgen.
 Vor Beginn der Maßnahme muss der Vorhabenträger der LWL-AFW ein ausführliches Grabungskonzept entsprechend den Richtlinien der LWL-AFW (www.lwl.org/wmfah-download/pdf/Grabungsrichtlinien_06_2017.pdf) vorlegen.
- Der Einsatz von Recyclingbaustoffen, industriellen Reststoffen und Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 WHG. Diese ist vom Bauherren bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, zu beantragen. Der Einsatz von industriellen Reststoffen ist auf Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen.
- Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich in der Kontrollzone sowie im An- und Abflugbereich des Verkehrsflughafens Dortmund. Mit Lärmauswirkungen ist zu rechnen. Für die Luftfahrtbehörde gibt es keine rechtliche Handhabe, in irgendeiner Form gegen beanstandete Lärmauswirkungen gegen den Flugbetrieb tätig zu werden.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Anlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die OB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist.
- Falls im Rahmen der Erd- und Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, Auffüllungsmassen, Boden- und Grundwasserverunreinigungen, etc.) festgestellt werden, ist die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Tel.: 02303/27-3369, sofort zu informieren. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend der Starkregengefahrenkarte für die Stadt Unna bereichsweise Überflutungsrisiken mit Fließwegtiefen von bis zu 5 cm im Plangebiet bestehen. Es wird angeregt, entsprechende bautechnische Vorkehrungen zu treffen, z. B. Verzicht auf Unterkellerung, Anhebung des Geländeneiveaus.



KREISSTADT UNNA
BEBAUUNGSPLAN: MA - 29A
"Nordstraße", östlicher Teilbereich
 M.= 1:500



Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum

Bebauungsplan
Unna-Massen Nr. 29 A „Nordstraße“, östlicher Teilbereich
der Stadt Unna

Satzung



Inhalt

Teil 1

1.	Allgemeines	4
1.1	Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	4
1.2	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	6
1.3	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
1.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
2.	Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	7
2.1	Lage im Stadtgebiet, heutige Nutzung	7
2.2	Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur	8
2.3	Derzeitige planungsrechtliche Festsetzungen	8
2.4	Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege	8
2.5	Verkehr	11
3.	Inhalt des Bebauungsplans	13
3.1	Art der baulichen Nutzung	13
3.2	Maß der baulichen Nutzung	13
3.3	Örtliche Bauvorschriften	14
3.4	Verkehrsflächen	14
4.	Berücksichtigung der Umweltbelange, Klimaschutz	14
5.	Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange Entwässerung	18
6.	Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange	18
7.	Bodenordnung	19
8.	Kosten und Finanzierung	19

1. Allgemeines

1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr der Kreisstadt Unna hatte in seiner Sitzung am 17.03.2013 den Beschluss gefasst, für den Bereich beidseitig der Nordstraße zwischen S-Bahn-Trasse im Norden und Kletterstraße im Süden einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung Unna-Massen Nr. 29 „Nordstraße/Im Westfelde“ aufzustellen.

Die hiermit beabsichtigte Entwicklung der Restflächen des Hueck'schen Hofes soll dazu dienen, kurz- bis mittelfristig neue Baulandpotentiale für den Ortsteil Massen in verkehrsgünstiger Lage zum S-Bahn-Haltepunkt Massen bereit zu stellen.

Das städtebauliche Konzept sah hierzu vor, eine maßvolle und dörfliche geprägte Neubebauung (ein- bis zweigeschossig mit Satteldächern) in kleineren Nachbarschaften beidseitig der Nordstraße und nördlich der Kletterstraße zu ermöglichen, die den Ortsrand in diesem Bereich bis zur Bahntrasse im Norden und bis zum alten Bahndamm am westlichen Rand des Plangebietes abrunden soll. Die Erschließung war über die Nordstraße und über die Kletterstraße geplant.

Der Bebauungsplanentwurf wurde der Bürgerschaft bei einer Bürgerversammlung am 25.03.2014 in der Sonnenschule in Unna-Massen vorgestellt. Im Jahr 2014 wurde die Planung weiter qualifiziert und die erforderlichen Gutachten (Altlasten, Lärmschutz Bahn) erstellt, so dass Ende 2014 im nächsten Verfahrensschritt die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden konnte. Die Altlastenbehörde des Kreises Unna hatte angeregt, einen Teilbereich als Altlastenverdachtsfläche zu kennzeichnen.

Das Landesamt LWL-Archäologie für Westfalen hält im Plangebiet archäologische Bodenfunde für möglich, da in der Nachbarschaft bereits zahlreiche archäologische Funde und Fundstellen bekannt seien. Mit dem Fachamt wurde daher vereinbart, dass eine Oberflächenprospektion auf dem Areal durchgeführt werden sollte. Dabei wurden zahlreiche Funde gemacht, so dass der LWL seitdem ein Bodendenkmal vermutet. Zur genaueren Bestimmung der Ausdehnung des Bodendenkmals sind weitere Ausgrabungen und Baggerschürfe erforderlich, die durch ein entsprechend qualifiziertes Büro durchzuführen sind. Die zeitlich und finanziell aufwändigen Untersuchungen wurden durch die Eigentümerin bislang nicht beauftragt. Auch Rechtsstreitigkeiten ließen das Bebauungsplanverfahren ins Stocken geraten. Wann das Verfahren in diesem westlichen Teilbereich fortgeführt werden kann, ist zur Zeit noch unklar.

Auf Antrag des Eigentümers der östlichen Teilflächen soll daher nunmehr die Entwicklung dieser Teilflächen vorgezogen werden. Belange der Bodendenkmalpflege stehen der baulichen Entwicklung hier nicht im Wege, da der Vorhabenträger in Abstimmung mit dem Fachamt vor Beginn der Baumaßnahmen eine archäologische Untersuchung der Fläche durchführen wird. Auch ansonsten wurden im Rahmen der bereits durchgeführten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans MA 29 keine gravierenden Problemstellungen für den östlichen Teilbereich aufgeworfen. Der Bebauungsplan MA 29 soll daher geteilt werden. Um den ersten Realisierungsabschnitt vorziehen zu können, wurde die Lage der Erschließungsstraße im Vergleich zum Ursprungskonzept etwas modifiziert. Es ist jedoch weiterhin vor-

gesehen, das verkleinerte Baugebiet im Wesentlichen über die Kletterstraße zu erschließen, um den unübersichtlichen Knotenpunkt Nordstraße/Massener Bahnhofstraße nicht weiter zu belasten. Es soll deshalb keine Durchfahrtmöglichkeit in nördliche Richtung zur Nordstraße geschaffen werden. Die Anbindung des S-Bahn-Haltepunktes wird jedoch über einen geplanten Fußweg ermöglicht. Ansonsten sind die Planungsziele gleich geblieben.

Der Teilbebauungsplan kann aufgrund der geringen Flächengröße von weniger als 10.000 qm bebauter Fläche im beschleunigten Verfahren im Sinne von § 13 a in Verbindung mit § 13 b BauGB aufgestellt werden.

Das kleine Neubaugebiet „Am Zechendamm“ westlich der Nordstraße (B-Plan UN-MA Nr. 22 „Nordstraße“) wurde 2012 bereits vollständig vermarktet. Ebenso wurde die Neubebauung auf dem ehemaligen Falkegelände an der Bismarckstraße realisiert. Damit sind die Baulandreserven für den Ortsteil Massen bis auf einige Baulücken weitgehend erschöpft. Die nun anstehende Entwicklung der Restflächen des Hueck'schen Hofes dient dazu, kurz- bis mittelfristig neue Baulandpotentiale für den Ortsteil Massen in verkehrsgünstiger Lage zum S-Bahn-Haltepunkt Massen bereit zu stellen. Die Planung stellt eine städtebaulich sinnvolle Abrundung des Ortsteils Massen dar.

Der Bebauungsplan verfolgt das städtebauliche Ziel, neue bedarfsgerechte Baulandpotentiale für Massen in fußläufiger Entfernung zum S-Bahn-Haltepunkt Massen zu entwickeln, die ehemalige Hofanlage wieder zu beleben und die ortsbildprägenden Grünstrukturen mit dem Massener Bach und seinen begleitenden Gehölzbeständen zu sichern und mit dem Außenbereich zu verbinden. In den geplanten Grünzügen ist die Anlage einer Fußwegeverbindung zum Massener Bach geplant.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, nördlich des im einem Grünzug gelegenen Altenteilers eine maßvolle und dörfliche geprägte Neubebauung in kleineren Nachbarschaften beidseitig der Nordstraße und nördlich der Kletterstraße zu ermöglichen, die den Ortsrand in diesem Bereich bis zur Bahntrasse im Norden und bis zum alten Bahndamm am westlichen Rand des Plangebietes abrundet. Die Erschließung ist über die Nordstraße und über die Kletterstraße geplant. Dadurch sollen die zusätzlichen Verkehrsbelastungen möglichst gleichmäßig verteilt werden. Die einzelnen Quartiere sollen verkehrsberuhigt ausgebaut werden, so dass Durchgangsverkehre weitgehend vermieden werden. Ein in die geplanten und bestehenden Grünzüge integriertes Fußwegenetz soll das Plangebiet mit dem Ortskern und den dortigen Infrastruktureinrichtungen, sowie mit der freien Landschaft verbinden. Gleichzeitig gliedern die Grünzüge das geplante Wohngebiet in überschaubare Quartiere und Realisierungsabschnitte.

Der vorliegende städtebauliche Entwurf ist mit den Eigentümern und dem Investor bzw. Erschließungsträger, der zugleich im Auftrag der Eigentümer einen Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplan gestellt hat, abgestimmt und ist der Bürgerschaft vorgestellt und mit ihr diskutiert worden.

Der Prozess der Wohneigentumsbildung wird in der Kreisstadt Unna auch in Zukunft noch Dynamik besitzen und zu einer steigenden Nachfrage nach Eigenheimen bis zum Jahr 2020 führen und danach voraussichtlich auf dem erreichten Niveau verharren. Die Prognose der Wohnungsnachfrage durch die Forschungsgruppe INWIS aus Bochum (2014) hat gezeigt, dass die Eigenheimnachfrage neben der Nachfrage nach Eigentumswohnungen oder Mietwohnungen die stärkste

Komponente bildet, wobei die Wohnwünsche mehrheitlich auf die Gebrauchtimobilien ausgerichtet sind. Da aber zukünftig mit einem Zuwachs an Eigentümern von Eigenheimen zu rechnen ist, ist auch der Bestand an Ein- und Zweifamilienhäusern entsprechend auszuweiten. Auch ein Teil derjenigen Eigentümerhaushalte, die bereits in einem selbstgenutzten Eigentum wohnen, aber in ein größeres, ein kleineres oder ein besser ausgestattetes Haus wechseln möchten, werden Neubauten nachfragen. In der Wohnungsnachfrageprognose wurde ermittelt, dass bis zum Jahr 2025 ein jährliches Nachfragepotenzial nach 80 neu errichteten Eigenheimen besteht und entsprechend durch Neubau gedeckt werden sollte.

Dieses Neubauniveau entspricht nahezu dem Baufertigstellungsniveau in Unna in den Jahren ab 2002 bis 2009. In diesem Zeitraum entwickelten sich die Baufertigstellungen bereits rückläufig, das heißt, es erfolgte eine Anpassung des Neubausvolumens an eine sich vermindernende Neubaunachfrage bzw. an einen sich zunehmend abbauenden Nachholbedarf in der Wohneigentumsbildung.

Die Bereitstellung dieses Wohnbaulandpotentials ist durch eine Innenentwicklung (Nutzung von Baulücken) oder Umnutzungen in den vorhandenen Ortslagen allein nicht mehr möglich, so dass eine Inanspruchnahme des Außenbereichs notwendig wird. Da das Plangebiet aus städtebaulicher Sicht eine sinnvolle Abrundung der Ortslage Massen innerhalb des westlich gelegenen alten Bahndamms und der S-Bahntrasse im Norden darstellt, empfiehlt sich die Entwicklung von Bauland an dieser Stelle, zumal die notwendige Infrastruktur (Entwässerung, Verkehrswege) bereits vorhanden ist und genutzt werden kann. Auch die direkte Anbindung an die S-Bahn-Haltestelle Massen und die fußläufig zu erreichenden Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sprechen für eine bauliche Entwicklung an dieser Stelle.

1.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Fläche östlich der ehemaligen Hofstelle des Hueck'schen Hofes zwischen Kletterstraße und Nordstraße bis zur nördlich gelegenen S-Bahn-Trasse.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden von der südlichen Grenze der Nordstraße,
- im Osten von den östlichen Grenzen der Flurstücke 1423 und 1424, Flur 18, Gem. Massen,
- im Süden von der nördlichen Grenze der Nordstraße und
- im Westen von den westlichen Grenzen der Flurstücke 1423 und 1424, Flur 18, Gemarkung Massen.

1.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im aus dem Jahr 2004 datierenden Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund, westlicher Teil ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ ausgewiesen. Massen ist neben Unna Mitte und Unna Königsborn Siedlungsschwerpunkt in der Stadt Unna.

Der Bebauungsplan entspricht der Zielsetzung, dass sich die gemeindliche Siedlungstätigkeit vorrangig auf die Siedlungsschwerpunkte ausrichten soll.

Damit ist davon auszugehen, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist.

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dar. Westlich des Plangebiets verlaufen weiterhin zwei als Grünfläche dargestellte Bereiche, die eine Grünverbindung des Außenbereichs zum Massener Bach herstellen sollen. Diese Grünzüge werden in das städtebauliche Konzept des Gesamtplans MA 29 integriert. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans MA 29A folgen der Zielrichtung Wohnen.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

2.1 Lage im Stadtgebiet, heutige Nutzung

Der Planbereich liegt am westlichen Rand des Stadtteils Niedermassen, zwischen Nord- und Kletterstraße. Südlich des Plangebiets verläuft der Massener Bach. Aufgrund der siedlungsräumlichen Randlage ist der Bereich durch den Übergang von Wohnbebauung an der Kletterstraße zur freien Landschaft geprägt. Südlich des Geltungsbereichs auf dem Gelände des Alternteilers (Flurstück 1537) und entlang des Massener Baches sind orts- bzw. landschaftsbildprägende Bäume und Gehölzstreifen vorhanden. Westlich des Plangebietes befindet sich ein alter, nicht genutzter Bahndamm, der einen räumlich prägnanten, grünen Abschluss der geplanten Siedlung zur freien Landschaft schafft.

Im stadtökologischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan MA 29 ist der Bachbereich südlich des Plangebietes als Stadtbiotop unter der Nummer BK-4411-554 kartiert. Hier befindet sich auch ein Naturdenkmal. Nördlich des Baches befindet sich eine brachgefallene Obstwiese.

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen werden heute als Weideland genutzt.

Die äußere Erschließung des Bebauungsplangebietes ist durch die angrenzende Kletterstraße mit Gehweg auf der westlichen Straßenseite bzw. die Nordstraße gegeben. Die S-Bahn-Haltestelle sowie das Ortsteilzentrum sind fußläufig gut zu erreichen. Der kleine Siedlungssplitter direkt an der Bahnlinie (6 Wohngebäude) wird zukünftig in den Siedlungsraum einbezogen.

2.2 Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt ca. 0,8 ha, die mit Ausnahme der Straßenflächen zu Wohnzwecken genutzt werden sollen.

Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

2.3 Derzeitige planungsrechtliche Festsetzungen

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan für das Plangebiet besteht nicht. Die nicht bebauten Bereiche sind planungsrechtlich nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen.

2.4 Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege

Das ehemalige Bauernhaus Kletterstraße 13 wurde vom LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Münster ohne das Nebengebäude (Speicher) mit Stellungnahme vom 07.06.2013 als denkmalwert eingeschätzt. Am 04.02.2015 wurde das Gebäude in die Denkmalliste, mit der Kennzeichnung A 179, eingetragen.

Die Planung betrifft den in ur- und frühgeschichtlicher Zeit intensiv besiedelten Hellwegraum. Aus diesem Raum sind insgesamt zahlreiche archäologische Funde und Fundstellen bekannt. So liegen auch in der unmittelbaren Umgebung des Bebauungsplangebietes einige archäologische Fundstellen. Dabei handelt es sich um steinzeitliche, bronzezeitliche und mittelalterliche Lesefundstellen, den ehem. Standort einer Mühle, Bergbaurelikte, einen neuzeitlichen Weg und die Trasse einer ehem. Bahnlinie.

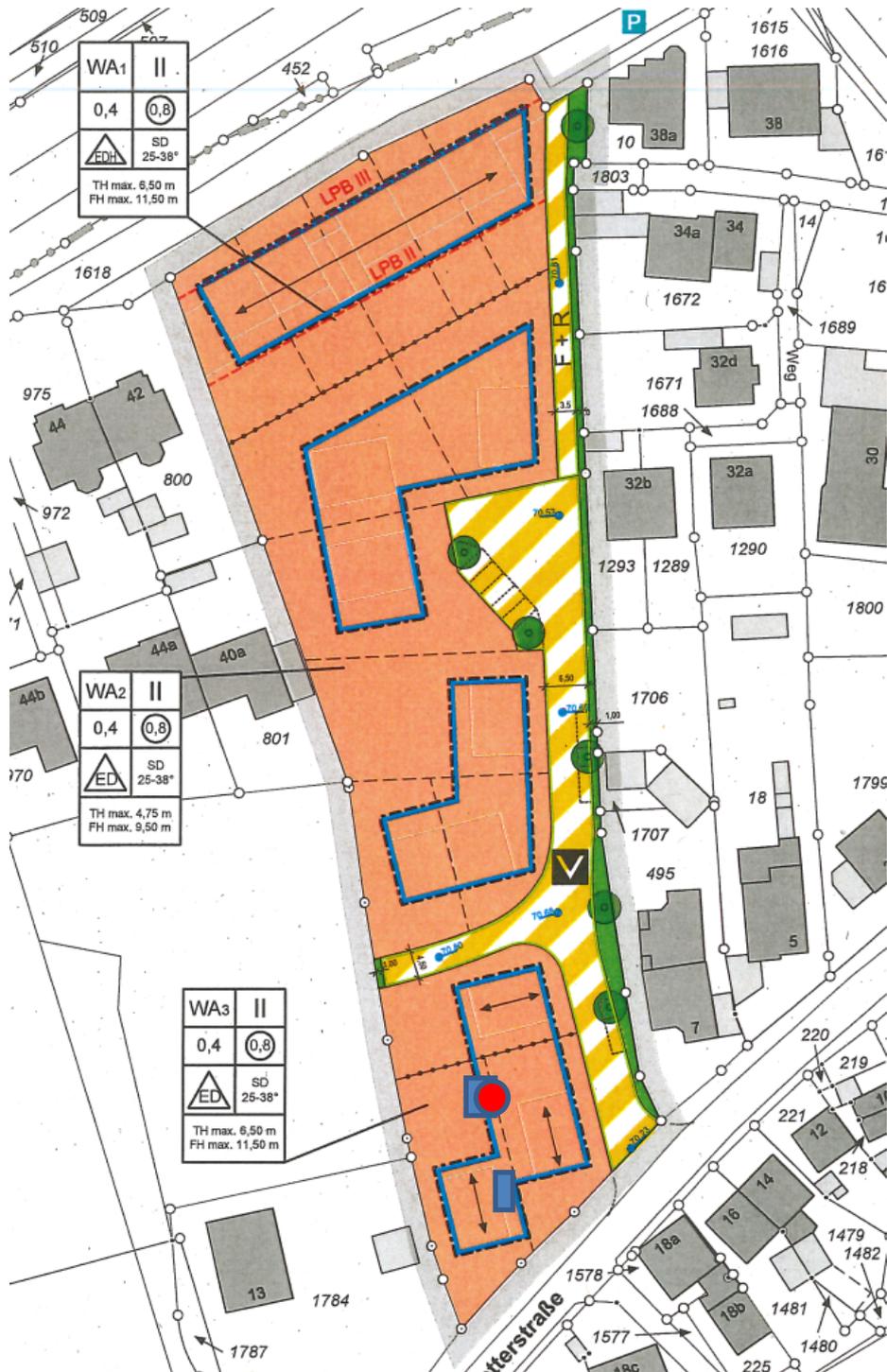
Im Planbereich selbst hat die LWL-Archäologie für Westfalen (LWL-AfW) durch vorangegangene Untersuchungen vorgeschichtliche Siedlungsreste nachgewiesen. Diese erfüllen die Kriterien gem. § 2.5 DSchG NW für ein Bodendenkmal. Die Reste haben sich dank der besonderen Geländesituation unterhalb eines ca. 0,4 m mächtigen Kolluviums erhalten.



Profil des Sondageschnitts mit Befund unterhalb des ca. 0,25 m mächtigen Oberbodens und des ca. 0,4 m mächtigen Kolluviums.

Alle Befunde in der Sondage der LWL-AfW sind bereits vollständig untersucht. Diese Fläche muss nicht nochmals aufgezogen/untersucht werden.

Aufgrund der geschilderten geologischen Situation müssen vor der Überbauung die Bereiche mit tieferreichenden Bodeneingriffen (in diesem Fall die durch den Kanalbau betroffenen Flächen) aufgezogen und abgearbeitet werden. Dies soll bauvorgreifend geschehen. Im Bereich der vorgesehenen Kanaltrassen, die den Straßentrassen entsprechen, wird hierfür der Abtrag des Oberbodens und des Kolluviums unter fachlicher Anleitung der Grabungsfirma mit einem Bagger mit Böschungsschaufel im rückwärtigen Verfahren durchgeführt.



Planungsfläche mit Sondageschnitten (blau), Befunden (rot) und vorgesehener Untersuchungsfläche = Erschließungsstraßen (weiß/gelb), Plangrundlage: Stadt Unna, Ausschnitt aus dem Bebauungsplanentwurf MA-29A.

Der Bagger kann bauseitig gestellt werden oder von der Grabungsfirma angeboten werden. Während des Oberbodenabtrags muss der freigelegte Boden mit der Metallsonde detektiert werden. Alle dabei auftretenden archäologischen Befunde müssen vollständig untersucht werden.

Vor der Bebauung der Fläche muss als Ausgleichsmaßnahme für die Zerstörung des archäologischen Fundareals die Quellensicherung durch eine archäologische Untersuchung und Dokumentation im Bereich des Fundareals gewährleistet sein.

Entsprechende Maßnahmen sind von dem Vorhabenträger durchzuführen. Alle Maßnahmen müssen entsprechend der Richtlinien der LWL-AfW für Ausgrabungen in Westfalen-Lippe (www.lwl.org/wmfah-download/pdf/Grabungsrichtlinien_06_2017.pdf) durchgeführt werden.

Eine Freigabe von Flächen kann nur nachvollständiger bzw. ausreichender Untersuchung erteilt werden. Die Entscheidung darüber liegt bei der LWL-AfW, Außenstelle Olpe (Ansprechpartnerin: Dr. Eva Cichy). Der tatsächliche Beginn der archäologischen Untersuchungen muss der LWL-AfW frühestmöglich gemeldet werden.

Eine Freigabe von Flächen kann nur nach vollständiger bzw. ausreichender Untersuchung erteilt werden. Die Entscheidung darüber liegt beim Fachamt.

Vor Beginn der Maßnahme muss der Vorhabenträger einen Antrag auf eine Grabungsgenehmigung nach §13 DSchG NW bei der zuständigen Oberen Denkmalbehörde stellen. Eine endgültige Auftragsvergabe kann erst nach der Benennungsherstellung mit der LWL-AfW erfolgen.

Vor Beginn der Maßnahme muss der Vorhabenträger der LWL-AfW ein ausführliches Grabungskonzept entsprechend den Richtlinien der LWL-AfW (www.lwl.org/wmfah-download/pdf/Grabungsrichtlinien_06_2017.pdf) vorlegen.

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.5 Verkehr

Die Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen wurde im Jahr 2018 mit der Erstellung eines Gutachtens zur Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen des Bebauungsplans MA 29 beauftragt. Das Ergebnis liegt seit März 2019 vor. Im Folgenden werden an dieser Stelle zusammenfassend die Ergebnisse des Gutachtens dargestellt.

Die Erschließung des Vorhabens ist über die vorhandene Nordstraße und die Kletterstraße sowie den vorfahrtgeregelten Knotenpunkten

- Massener Hellweg (L 665) / Nordstraße / Poststraße,
- Massener Hellweg (L 665) / Massener Bahnhofstraße (L 821) und
- Massener Bahnhofstraße (L 821) / Kletterstraße

geplant.

Im Rahmen der vorliegenden Verkehrsuntersuchung sollten die Möglichkeiten der Erschließung sowie die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens in Bezug auf die Realisierung des ersten Bauabschnittes (MA 29A) sowie des gesamten Bebauungsplans (MA 29A und MA 29B) bewertet werden.

Zunächst wurde eine Verkehrszählung durchgeführt. Anschließend wurde das voraussichtliche zusätzliche Verkehrsaufkommen berechnet und mit den allgemeinen verkehrlichen Entwicklungen überlagert. Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrsbelastungen wurde die geplante Anbindung des Wohngebiets über

die o.g. Knotenpunkte überprüft und die Kapazität und die Qualität des Verkehrsablaufes ermittelt. Dabei wurden die Rechenverfahren des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen angewandt.

Weiterhin wurden die relevanten Straßenabschnitte nach der Systematik nach RASt 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Köln 2006) eingeteilt und ein Vergleich der Verkehrsstärken der Analyse sowie der Prognose mit den empfohlenen Belastungen des jeweiligen Straßentyps durchgeführt.

Die Untersuchung kommt zu den folgenden Ergebnissen:

Die Nordstraße und die Kletterstraße sind heute nur gering belastet. Das vorhandene Verkehrsaufkommen kann problemlos abgewickelt werden. Das Verkehrsaufkommen auf dem Massener Hellweges (L 665) sowie auf der Massener Bahnhofstraße (L 821) liegt, kategorisiert nach Straßentypen, im Bereich der empfohlenen Verkehrsstärken nach RASt 06.

Bei der Realisierung des ersten Bauabschnittes MA 29A mit etwa 20 Wohneinheiten ergibt sich ein induziertes Verkehrsaufkommen in Höhe von ca. 115 Kfz-Fahrten / 24 h, bei der Umsetzung beider Bauabschnitte MA 29A und MA 29B mit insgesamt etwa 80 Wohneinheiten liegt das induzierte Verkehrsaufkommen bei rund 450 Kfz-Fahrten / 24h.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans MA 29 (Prognosefall) ist gegenüber dem Prognose-Nullfall nur eine vergleichsweise geringe Zunahme des Verkehrsaufkommens zu erwarten.

Die Qualität des Verkehrsablaufes verschlechtert sich gegenüber der heutigen nur geringfügig. Sofern nur der Bauabschnitt MA 29A realisiert wird, fallen die zusätzlichen Verkehrsbelastungen noch geringer aus. Gegenüber heute ist dann keine merkliche Veränderung der Verkehrssituation zu erwarten.

An den Knotenpunkten Massener Hellweg (L 665) / Nordstraße / Poststraße und Massener Bahnhofstraße (L 821) / Kletterstraße kann das Verkehrsaufkommen jederzeit für alle Belastungsfälle verkehrstechnisch leistungsfähig mit der Qualitätsstraße A (sehr gut) abgewickelt werden.

Am Knotenpunkt Massener Hellweg (L 665) / Massener Bahnhofstraße (L 821) wird im Prognosefall eine – im Vergleich zur heutigen Grundbelastung – gleichbleibende Qualität des Verkehrsablaufes erreicht.

Aufgrund rechnerisch großer Rückstaulängen ist eine Koordinierung der benachbarten Knotenpunkte Massener Hellweg (L 665) / Massener Bahnhofstraße (L 821) und Massener Hellweg (L 665) / Kleistraße (L 821) / Bismarckstraße empfohlen.

Abschließend ist festzustellen, dass bei einer Realisierung beider Bauabschnitte des Bebauungsplans MA 29 keine zusätzlichen Maßnahmen im Straßennetz erforderlich werden. Die Erschließung kann als gesichert angesehen werden.

Im Zuge der Planung für das neue Wohngebiet wurde ein Park-Konzept für die Kletterstraße entwickelt, das Parken an der Straße neu zu ordnen, auch im Sinne von Fußgängern. Hier entstand in der Diskussion mit den Bürgern ein Kompromiss. Die Einführung von Anwohnerparken soll Fremdarker auf der Kletterstraße verdrängen. Auch die Einführung von „gekipptem“ Parken auf dem neuen verbreiterten Gehweg wird mehr Stellplätze als geplant schaffen und das Parken zugleich

ordnen. Gleichzeitig können Kinder auf dem verbreiterten Fußweg sicher zur Schule gelangen. Dies ist heute aufgrund fehlender bzw. zugestellter Wege nicht möglich. Diese Maßnahmen sollen ordnungsbehördlich umgesetzt werden. Der Vorhabenträger wird zur Umsetzung der baulichen Anpassungsmaßnahmen verpflichtet.

3. Inhalt des Bebauungsplans

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sollen vorwiegend einer Wohnnutzung dienen. Dies resultiert aus der Randlage des Baugebietes zum Ortskern von Massen. Die Lage bietet sich für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern an. Untergeordnet können auch Mehrfamilienhäuser entstehen, etwa im nördlichen Bereich an der S-Bahntrasse. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, 2 und 3 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 daher nicht zulässig.

3.2. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Für das WA 2 werden die überbaubaren Flächen, die Geschossigkeit und die First- und Traufhöhen so festgesetzt, dass eine eingeschossige Neubebauung mit ausgebautem Satteldach ermöglicht wird als Ergänzung zur benachbarten Bestandsbebauung. Um dafür einen ausreichenden Spielraum zu bieten, werden entsprechend auch die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschossflächenzahlen mit 0,6 festgesetzt. Das Dachgeschoss kann damit auch zu einem Vollgeschoss werden.

Im WA 1 und 3 soll eine 2geschossige Bebauung ermöglicht werden. Am Bestand orientieren sich auch die hier festgesetzten First- und Traufhöhen. Bestehende und neue Gebäude sollen ein Satteldach erhalten. Damit soll eine behutsame Weiterentwicklung der historischen Baustrukturen ermöglicht werden.

3.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans zielen darauf ab, in dieser zum Teil von dörflichen Strukturen, zum Teil von neueren Siedlungsformen geprägten Situation ein städtebaulich homogenes Siedlungsbild rechtlich zu sichern, zugleich aber eine Vielfalt von architektonischen Gestaltungsmitteln zuzulassen. Da die geplante Bebauung überwiegend aus Einzel- und Doppelhäusern besteht und in großzügig dimensionierte Freibereiche eingebettet ist, verträgt das geplante Wohngebiet – im Gegensatz zu stark verdichteten Bereichen – eine größere Vielfalt an Materialien und Formen. Die Örtlichen Bauvorschriften beschränken sich daher auf wenige Gestaltungsmerkmale und dienen überwiegend der Abwehr von Verunstaltungen.

Verhindert werden sollen insbesondere Verunstaltungen durch einen zu starken Wechsel bei Dachform und Dachneigung und durch zu große Dachaufbauten oder -einschnitte. Die im Bestand vorzufindende ruhige Dachlandschaft mit weitgehend

geschlossenen Dachflächen soll erhalten werden. Auch wird die Materialwahl von Fassaden und Dach auf die ortsüblichen Materialien, die ein durchaus breites Spektrum aufweisen, begrenzt. Ausgeschlossen werden glänzende und „bunte“ Dachpfannen und eine zu grelle Farbgebung bei den Fassaden. Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Fassade und Dach einheitlich zu gestalten.

3.4 Verkehrsflächen

Die notwendigen Erschließungsflächen werden als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Da nur wenige Wohneinheiten entstehen, soll die Verkehrsfläche als Spielstraße ausgebaut werden. Es sollen 9 öffentliche Stellplätze im Straßenraum entstehen, was in Anbetracht von 20 geplanten Wohneinheiten ein relativ hoher Anteil ist. Damit soll sichergestellt werden, dass der ruhende Verkehr in der Planstraße untergebracht werden kann. Die Kletterstraße, die wenig nur Parkraum bietet, wird durch das Neubaugebiet nicht weiter belastet.

Das WA1 im Norden des Plangebietes wird durch die Nordstraße erschlossen. Hier befinden sich straßenbegleitend einige P&R-Stellplätze, die erhalten werden sollen. Das WA1 liegt zudem durch eine Böschung getrennt etwas tiefer als die Nordstraße. Es soll in der Ausführungsplanung berücksichtigt werden, dass nur eine Zufahrt von der Nordstraße in das tiefer gelegene WA1 realisiert wird, um die P&R-Stellplätze zu erhalten.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange, Klimaschutz

Nach den Regelungen des Baugesetzbuches ist für diesen Teilbebauungsplan kein Umweltbericht zu erstellen (s. Teil Umweltbericht), da das Verfahren gem. § 13 a in Verbindung mit § 13 b BauGB durchgeführt wird.

Für den Bebauungsplan MA 29 wurde jedoch im Vorfeld dieser Planung durch das Ingenieurbüro Lindschulte 2014 ein Umweltbericht erstellt. Weiterhin wurde ein Artenschutzgutachten in Auftrag gegeben, um die Belange des Artenschutzes in den Planungsprozess einzubringen. Die dort untersuchten Umweltbelange (z.B. Eingriffe in Natur und Landschaft, Altlasten, Lärm) finden in der unten aufgeführten Weise Eingang in die Abwägung bzw. in die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Artenschutz

Da auf der Grundlage der Artenschutz-Vorprüfung Vorkommen von planungsrelevanten Arten nicht ausgeschlossen werden konnten, wurden Bestandserfassungen der Artengruppen der Säugetiere (Fledermäuse) und Brutvögel erforderlich. Detaillierte Angaben zu den Bestandsaufnahmen sind dem beigefügten Gutachten „Artenschutzprüfung Stufe II zum Bebauungsplan MA-29 „Nordstraße/ Im Westfelde“ in Unna Massen“ (LINDSCHULTE 2014) zu entnehmen.

In Bezug auf die Avifauna wurden in den Erfassungen neben häufigen und weit verbreiteten Vogelarten mit der Schleiereule, Rauchschwalbe und dem Turmfalke drei sog. planungsrelevanten Arten nachgewiesen. Damit nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird, sind in der Artenschutzprüfung verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung erläutert.

Hinsichtlich der Fledermäuse konnten im Untersuchungsraum einschließlich der Randbereiche insgesamt 6 Arten nachgewiesen werden, wobei mit Ausnahme der Zwergfledermaus diese Arten nur mit Einzelkontakten nachgewiesen wurden. Fledermäuse nutzten den Untersuchungsraum dabei als Nahrungshabitat und während der Transferflüge. Quartiere und Flugstraßen konnten im Rahmen der Bestandserfassungen nicht nachgewiesen werden.

Zur Minimierung bzw. Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind im Rahmen des Risikomanagements die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen umzusetzen.

- Erhalt von Gehölzen / Grünstrukturen, soweit dies im Rahmen der geplanten Bebauung möglich ist. Dies gilt insbesondere für Gehölze parallel zu bestehenden Straßen, um die strukturgebundene Orientierung von Fledermäusen weiterhin in einer möglichst guten Art und Weise zu gewährleisten. Der Entwurf des städtebaulichen Konzepts (Abb. 7 im Gutachten) berücksichtigt dies in entsprechender Art und Weise.
- Abschirmung einer offensichtlich seit längerer Zeit bestehenden Niststätte des Turmfalken. Diesbezüglich sind am südlichen Randbereich des Untersuchungsraumes Grünstrukturen zu entwickeln. Keinesfalls sollten von der südlichen Grenze des Planungsraumes Störungen auf die Niststätte des Turmfalken ausgehen. Der Entwurf des Bebauungsplans MA 29 (vergl. Abb. 6) berücksichtigt diese Forderung in guter Art und Weise.
- Erhalt von störungsarmen Grünlandflächen als Nahrungshabitat u.a. für Turmfalke, Schleiereule und ggf. Rauchschwalbe. Im Bebauungsplanentwurf MA 29 ist die planungsrechtliche Sicherung einer Wiese festgesetzt.
- Die Beseitigung von Gehölzen und die Baufeldfreimachung ist außerhalb der gesetzlichen Brutzeit von Vögeln (01.03 – 30.09) vorzunehmen.
- Beleuchtung im öffentlichen Verkehrsraum: Verwendung von zeitgemäßen, insektenfreundlichen Leuchtmitteln. Folgende Punkte sind hier zu beachten:
 - Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. Lampen mit einem engen Spektralbereich wie Natriumdampf-Niederdrucklampen (monochromatische „Gelblichtlampen“), vergl. GEIGER et al. 2007; TIROLER LANDESUMWELTAMT 2003; EISENBEIS & HASSEL (2000), - Minimierung der Lichtemissionen durch möglichst weite Abstände von Lampen
 - Verwendung von Lampen, bei denen Licht wenig gestreut wird (keine Abstrahlung nach oben u.a.).

Diese Vorschläge werden in dem noch abzuschließenden Erschließungsvertrag verbindlich festgesetzt. Unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen kommt es vorhabensbedingt nicht zu Verstößen gegen die Zugriffsverbote des §44 Abs. 1 BNatSchG.

Eingriff in Natur und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen

Im Zuge der Bauleitplanung werden die Gemeinden über das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet, die konkreten Gegebenheiten und Erfordernisse von Natur und Landschaft zu erfassen und ihnen angemessen und sachgerecht Rechnung zu tragen.

Die Flächen im Plangebiet sind – bis auf die bestehende Bebauung - nach § 35 BauGB zu beurteilen. Ein Ausgleich ist gem. § 13 a bzw. b BauGB nicht erforderlich. Die für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen werden ausschließlich als Weideland genutzt. Wertvolle Grünstrukturen werden nicht in Anspruch genommen. Der Eingriff ist in Abwägung mit dem städtebaulichen Belang, in direkter Nähe zum Ortskern von Massen und zum S-Bahn-Haltepunkt neuen Wohnraum zu schaffen, hinnehmbar.

Lärmschutz

Aufgrund der nördlich angrenzenden Gleistrasse der S-Bahn war mit Lärmemissionen zu rechnen. Um die Wohnqualität innerhalb des geplanten Wohnbauvorhabens hinsichtlich der Verkehrslärmbeeinträchtigung sicherzustellen, wurde vom Büro Uppenkamp & Partner eine Schallimmissionsprognose im Jahr 2013 erstellt. Insbesondere für die erste Baureihe südlich der Bahntrasse kommt es zu einer geringfügigen Überschreitung der einschlägigen Richtwerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Die zur Reduzierung dieser Immissionen vorgeschlagenen Maßnahmen werden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Hierzu werden Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. §9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt (vgl. textl. Festsetzung Nr. 4).

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Schienenverkehr werden bei einer Neuerrichtung oder wesentlichen baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen (Luftschalldämmung von Außenbauteilen) erforderlich. Für die entsprechend gekennzeichneten Fassaden werden Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt.

An den mit der Ziffer II und III gekennzeichneten Fassaden sind Aufenthaltsräume incl. Wohnküchen, mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen, so auszuführen, dass ihre Außenbauteile den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches entsprechend DIN 4109, Kapitel 5, Tabelle 8-10 entsprechen. An senkrecht zum Straßenverlauf orientierten Fassaden sind die erforderlichen Schalldämmmaße jeweils um eine Klasse reduziert. Aufgrund der naheliegenden Bahntrasse kann es im direkten Umfeld zu geringfügigen Erschütterungen kommen. Diese liegen in einem tolerierbaren Bereich. Dies haben Gutachten für ein Neubaugebiet an der gleichen Bahntrasse in Königsborn gezeigt, wo ebenfalls Wohngebäude direkt südlich der Bahntrasse errichtet wurden. Die geplante Bebauung rückt nicht näher an die Bahntrasse heran als die bereits vorhandene Wohnbebauung südlich der Nordstraße.

Altlastenverdachtsflächen

Für das außerhalb des Bebauungsplangebietes gelegene Grundstück Kletterstraße 13 (Flur 18, Flurstück 6) in Unna-Massen sind Bodenuntersuchungen zur Klärung der Altlastensituation durch das Büro Mull & Partner durchgeführt worden. Das Grundstück ist im Kataster des Kreises Unna als Altlastenverdachtsfläche erfasst.

Bei den Grundstücks- und Gebäudebegehungen am 31.07.2014 konnten keine Hinweise auf eine altlastenrelevante Nutzung des Grundstücks festgestellt werden. Es ergaben sich keine Hinweise auf einen hier vermuteten ehemaligen Brennstoffhandel vor Ort. Zur Erkundung der Altlastensituation auf der Untersu-

chungsfläche wurden Kleinrammbohrungen daher orientierend abgeteuft. Insgesamt wurden am 31.07.2014 vier Kleinrammbohrungen (Ø 60/50 mm) bis in eine max. Tiefe von 3,00 m abgeteuft.

Derzeit lässt sich keine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser ableiten. Auswirkungen auf das direkt östlich dieser Verdachtsfläche gelegene Bebauungsplangebiet hat die Gefährdungsabschätzung nicht ergeben.

Klimaschutz

Bauleitpläne sollen seit der Novelle des BauGB 2011 dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Das Ziel des Klimaschutzes ist die Minderung der Treibhausgas-Emissionen, die als Hauptursache der globalen Erderwärmung gelten. Als Klimaanpassung werden Maßnahmen bezeichnet, die dazu dienen, die Folgen des Klimawandels möglichst unbeschadet zu überstehen.

Einen wesentlichen Beitrag zur Reduzierung der Treibhausgas-Emissionen leisten auf der Ebene der Stadtentwicklung kompakte Siedlungsstrukturen, die Vermeidung von Verkehrsemissionen, die Freihaltung der Frischluftschneisen, die Schaffung von Freiflächen und die Reduzierung der Bodenversiegelung; auf Gebäudeebene sind ein geringer Energieverbrauch, die energieeffiziente Wärme- und Kälteerzeugung, die Nutzung regenerativer Energien sowie Dach- und Fassadenbegrünungen zu nennen.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Sicherung und Weiterentwicklung vorhandener baulicher Strukturen und aufgegebener Restflächen eines ehemals bäuerlich geprägten Siedlungsraums, die einer Wiedernutzung zugeführt werden sollen. Die großzügig dimensionierten Freiflächen im Flächennutzungsplan schaffen Grünverbindungen nach Norden und Westen zum Landschaftsraum. Dadurch werden Frischluftschneisen zum Siedlungskern von Massen und zum Massener Bach geschaffen bzw. aufrecht erhalten. Die Schaffung von Wohnraum in unmittelbarer Nähe zum schienengebundenen Personennahverkehr trägt zur Vermeidung von Individualverkehr bei. Viele Familien können so z.B. auf die Anschaffung eines Zweitwagens gänzlich verzichten.

Die überwiegende Südausrichtung der Baugebiete zielt auf die Nutzung solarer Gewinne bei der Gebäudestellung (Südorientierung und großflächige Verglasungen nach Süden, kleine Fenster nach Norden). Die gegenseitige Verschattung von Baukörpern wird durch die Festsetzung geringer Bauhöhen weitgehend vermieden.

Die Festsetzung von technischen Maßnahmen, die z. B. eine Installation von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien oder eine Wärmedämmung vorschreiben, ist auf der Ebene des Bebauungsplans nicht rechtssicher umsetzbar. Diesbezüglich wird auf für bei konkreten Baumaßnahmen geltende Rechtsnormen (z.B. ENEC) verwiesen.

Insofern tragen die Festsetzungen des Bebauungsplans dazu bei, möglichst geringe negative Auswirkungen im Hinblick auf den Klimaschutz zu bewirken.

5. Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentl. Belange, Entwässerung

Durch § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist eine gesetzliche Pflicht zur Versickerung oder ortsnahe Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung) eingeführt worden.

Diese grundsätzliche Pflicht zur ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung gilt nach der Stichtagsregelung in § 51a Abs. 1 LWG für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder mit dem Schmutzwasser an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Die Umsetzung der neuen gesetzlichen Rechtsvorschrift des § 51a LWG erfordert frühzeitige Planungsaussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung der betroffenen Baugebiete.

Zu diesem Zweck wurde für die Erarbeitung eines entwässerungstechnischen Konzepts für den gesamten Bebauungsplan MA 29 ein Bodengutachten bei Urbanski & Versmold Ingenieurbüro für Geotechnik und Baustoffprüfung GmbH, Münster-Hiltrup, in Auftrag gegeben. Nach diesem am 02.07.2013 erstellten Gutachten zeigte sich, dass in dem untersuchten Baugebiet wegen der ungeeigneten Durchlässigkeitsbeiwerte eine Versickerung nicht möglich ist.

Eine ortsnahe Einleitung des Niederschlagswassers in den Massener Bach ist wegen der topographischen Höhenlage des Plangebietes und der Wasserspiegelhöhe des Massener Bachs bei Starkregenereignissen nicht möglich, da hierbei die Gefahr bestehen würde, dass ein erheblicher Rückstau in das Baugebiet und sogar die Überflutung von Teilen der Wohnbaufläche möglich wäre. Im Bereich des Massener Bachs ist ein Überschwemmungsbereich durch die obere Wasserbehörde festgelegt worden. Insofern wurde in Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg als obere Wasserbehörde und den Stadtbetrieben Unna von einer weiteren Zuleitung von Niederschlagswasser aus dem Einzugsgebiet des B-Plans MA 29 in diesen Bereich abgesehen. Abgesehen davon ist dies aus dem Gebiet des Teilbebauungsplans MA 29A topographisch auch nicht möglich.

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt gemäß den vorgenannten Ergebnissen im Mischsystem an den bereits durch das Wohnbaugebiet verlaufenden Mischwassersammler DN 1.1000. Ein Trennsystem ist in diesem Bereich von Massen nicht vorhanden.

Das Schmutz- und Niederschlagswasser aus dem Baugebiet wird in den neu zu verlegenden Mischwasserkanal gesammelt und an den in der Nordstraße verlaufenden Mischwassersammler angeschlossen.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Durch die Festsetzung von überbaubaren Flächen für eine Wohnbebauung an der Kletterstraße erfolgt eine erhebliche wirtschaftliche Aufwertung der bisherigen Außenbereichsgrundstücke. Die geplanten ein- bis zweigeschossigen Wohnhäuser fügen sich in Art und Maß in die nähere Umgebung ein. Insgesamt sind zur Zeit keine negativen Auswirkungen erkennbar.

7. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind voraussichtlich nicht erforderlich, da das gesamte Baugebiet von einem Entwicklungsträger übernommen wird. Die Erschließungsmaßnahmen werden ebenfalls durch den Entwicklungsträger vorgenommen. Die öffentlichen Flächen werden der Kreisstadt Unna nach deren Fertigstellung übergeben.

8. Kosten und Finanzierung

Der Kreisstadt Unna entstehen keine Kosten für Erschließungsmaßnahmen, da der Entwicklungsträger die Kosten für die Anlage der Straßen und Grünflächen, sowie der Planungskosten übernimmt.

Unna, im September 2019