



- Planzeichenerklärung**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 Allgemeine Wohngebiete WA
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
 0,4 GRZ - Grundflächenzahl  
 GFZ Geschossflächenzahl  
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 GH 11,0 m höchstzulässige Gebäudehöhe über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt  
 siehe auch textl. Festsetzung Nr. 2.1.1
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
 Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsberuhigter Bereich
- 5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Erhalt von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**  
 Erhaltung: Bäume
- 6. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind; siehe auch textliche Hinweise (b) (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB),  
 Stellplätze  
 Abgrenzung Lärmpegelbereiche
- Nachrichtliche Darstellung**
- Flurstück mit Flurstücknummer
- vorhandene Bebauung
- künftig entfallende Bebauung
- Beispiel: geplante Bebauung
- Grenze der Flur

**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 Planniveaus (Planzeichenerverordnung - 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 Planzeichenerverordnung vom 18.12.1990  
 Stand der Katasterkarte: 01.02.2019  
 Unna, den 27.11.2019

gez. **Marlenfeld**,  
 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 07.01.2020

Der Bürgermeister,  
 in Vertretung  
 gez. **Toschläger**  
 Erster Beigeordneter

**Planunterlagen**  
 Der Rat der Kreisstadt Unna hat am 11.09.2019 die öffentliche Auslegung dieses Plans einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.  
 Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat vom 30.09.2019 bis zum 31.10.2019 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.  
 Unna, den 07.01.2020

Der Bürgermeister,  
 in Vertretung  
 gez. **Toschläger**  
 Erster Beigeordneter

**Offenlegung**  
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am 11.09.2019 die öffentliche Auslegung dieses Plans einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.  
 Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat vom 30.09.2019 bis zum 31.10.2019 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.  
 Unna, den 07.01.2020

Der Bürgermeister,  
 in Vertretung  
 gez. **Toschläger**  
 Erster Beigeordneter

**Satzungsbeschluss**  
 Der Rat der Kreisstadt Unna hat gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 12.12.2019 als Satzung beschlossen.  
 Unna, den 08.01.2020

Der Bürgermeister,  
 in Vertretung  
 gez. **Kolter**  
 Der Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**  
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am 12.09.2018 beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 i.V.m. § 13a BauGB aufzustellen.  
 Unna, den 07.01.2020

Der Bürgermeister,  
 in Vertretung  
 gez. **Toschläger**  
 Erster Beigeordneter

**Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss**  
 Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 02.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde bekannt gemacht, wo und wann die Öffentlichkeit sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren kann. Zu diesem Zweck erfolgte vom 08.10.2018 bis 22.10.2018 ein Planausgang.  
 Unna, den 07.01.2020

**Bekanntmachung Satzungsbeschluss**  
 Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB am 23.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Unna, den 24.01.2020

Der Bürgermeister,  
 in Vertretung  
 gez. **Kolter**  
 Der Bürgermeister

Gegenüber dem Entwurf der 1. Offenlage beinhaltet dieser Planentwurf textliche Änderungen.  
 Änderungen der Hinweise sind in Rot gekennzeichnet.

**Textliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-11 BauNVO**  
 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i. V. m. §§ 16-21 BauNVO**  
**Höhe baulicher Anlagen**  
 Die Gebäudehöhe wird auf eine Höhe von maximal 11,00 m begrenzt. Maßgebliche Höhe ist der oberste Dachabschluss über der NN-Höhe vor dem Gebäude.

**3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 4 u. 14 BauNVO**  
 Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen gemäß § 12 Abs. 4 BauNVO sind nur auf den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und auf den festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze (St) zulässig.  
 Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (bzw. deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) unzulässig.

**4. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**  
 Innerhalb der eingetragenen Lärmpegelbereiche sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen).  
 Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R.w.res der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) wie folgt vorzunehmen:  
 Lärmpegelbereich II = maßgeblicher Außenlärm 56-60 dB(A)  
 In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 45 dB(A) in der Nacht sind schalldämmte Lüftungen vorzusehen.  
 Eine schalldämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte, gemäß DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau-, aufweisen.  
 Bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderungen von Räumen sind zum Schutz vor dem Verkehrslärm im gesamten Plangebiet in Schlaf- und Kinderzimmern, schalldämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen. (Siehe Lärmpegelbereich, der im Bebauungsplan eingezeichnet ist).

Kennzeichnung im B-plan	Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß R.w.res des Außenbauteils in dB	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
LPB I	I	bis 55		30	
LPB II	II	56-60		30	30
LPB III	III	61-65		35	30
LPB IV	IV	66-70		40	35

*Lärmpegelbereich mit Festsetzungen zum passiven Schallschutz*  
 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.

**Hinweise**

**a. Fluglärm**  
 Das Plangebiet liegt innerhalb der Kontrollzone und im An- und Abflugsektor sowie im Bauschutzbereich (§ 12 Abs. 1 Nr.2a LuftVG) des Verkehrsflughafens Dortmund. 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.

**b. Bodenverunreinigungen**  
 Im Bebauungsplangebiet befindet sich eine Altlastverdachtsfläche (Graben mit Auffüllungen, ca. 700-750 m²). Das GRUNDBAUINSTITUT BIEDEBACH wurde im März 2019 von der Kreisstadt Unna beauftragt eine Baugrunderkundung und eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen.  
 Der Umfang der durchzuführenden Baugrunderkundung wurde mit der Kreisstadt Unna und dem Umweltamt des Kreises Unna abgestimmt. Danach wurden 4 Rammkernsondierungen (RKS) im Bereich der Altlastverdachtsfläche bis in Tiefen von maximal 3 munter Geländeoberfläche (GOF) abgeteuft. Es wurden 3 Mischproben (MP) gebildet.  
 Die Untersuchung der Mischproben MP-1 bis MP-3 erstreckte sich auf die in der LAGA-TR Bodenstand 2004 (LAGA 2004 genannt), Tab. III:2-2 (Zuordnungswerte für die Verwendung in bodennäheren Anwendungen - Feststoffgehalte im Bodenmaterial) und Tab. III:1:2-3 (Zuordnungswerte für die Verwendung in bodennäheren Anwendungen - Eluatkonzentrationen im Bodenmaterial) bzw. Tab. II:1:2:4 (Zuordnungswerte für den eingeschränkten Einbau in technischen Bauwerken - Feststoffgehalte im Bodenmaterial) und Tab. II:1:2:5 (Zuordnungswerte für den eingeschränkten Einbau in technischen Bauwerken - Eluatkonzentrationen im Bodenmaterial) angegebenen Parameter.  
 Demnach sind die MP-2 und MP-3 in die Einbauklasse 2 einzustufen. Hierdurch repräsentierter Boden ist demzufolge für den eingeschränkten Einbau in technischen Bauwerken mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen geeignet und kann unter Beachtung der in der LAGA 2004 aufgeführten Bedingungen einer Wiederverwertung zugeführt werden.  
 Die MP-1 überschreiten die Zuordnungswerte Z-2, so dass eine Verwertung des hierdurch repräsentierten Bodens im Rahmen der LAGA 2004 nicht möglich ist. Der hierdurch repräsentierte Boden muss daher auf einer hierfür zugelassenen Deponie abgelagert, oder einer fachgerechten Aufbereitung zugeführt werden.  
 Im Ergebnis ist die untersuchte Auffüllung des Wassergrabens vor Beginn von Hochbaumaßnahmen auszuheben, um die Nutzung als Wohnbaufläche bzw. Kindergärten zu ermöglichen.  
 Die untersuchte Altlastverdachtsfläche wurde im Bebauungsplan als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB, gekennzeichnet.

**b. Bodendenkmäler**  
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfund, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Kreisstadt Unna als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, in der Wüste 4, 57462 Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls dies nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchGNW).

**c. Grundwasserabsenkung**  
 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 WHG). Kellerräume sollten - sofern die Sohle unter dem Grundwasserspiegel vorgesehen ist - wasserdicht ausgebaut werden.

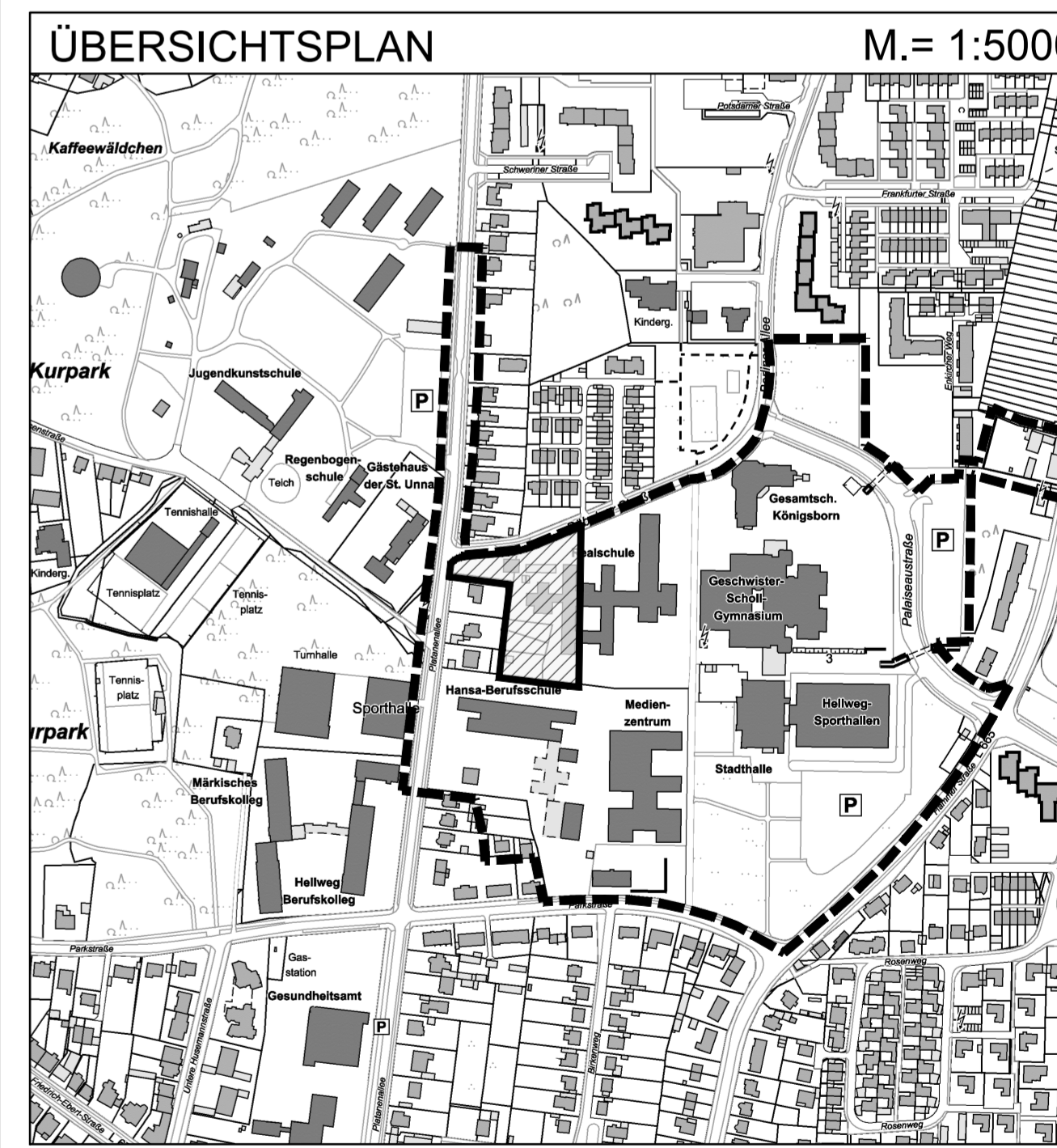
**d. Einsatz von Sekundärbaustoffen**  
 Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe / Bauschutt, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau (z.B. Errichtung von Trag- und Gründungsschichten, Geländemodellierungen, 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.

**e. Kampfmittelbelastung**  
 Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst über den Bereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung zu verständigen

**f. Artenschutz**  
 Folgende Maßnahmen zum Artenschutzrechtlichen Vermeidung und Verminderung sowie zum Risikomanagement sind zu beachten:  
 Die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen in der Zeit vom 01. März bis 30. September des Jahres ist unzulässig. Einzuhalten sind die gesetzlichen Vorschriften nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG. Sollten nachweislich erforderliche Gehölzfällungen innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, so sind Anträge auf Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Unna zu stellen.  
 Die Baufeldräumdung und Baustelleneinrichtung muss außerhalb des Hauptbrutziterraumes zwischen dem 01. August eines Jahres und dem 01. März des Folgejahres erfolgen.

**Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB**

Im Bebauungsplangebiet befindet sich eine Altlastverdachtsfläche (Graben mit Auffüllungen, ca. 700 - 750 m²).  
 Die untersuchte Altlastverdachtsfläche wurde im Bebauungsplan als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB, gekennzeichnet.  
 Eingriffe in den Untergrund sind durch einen Altlastensachverständigen gutachterlich zu begleiten. Falls im Rahmen der Erd- und Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, Auffüllungsmassen, Baumüllreste, Boden- und Grundwasserunreinigungen, etc.) festgestellt werden, ist die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Tel. 02303 / 33-3369, sofort zu informieren. Das weitere Vorgehen (bspw. Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen) ist in diesem Fall mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen.



**KREISSTADT UNNA**  
**BEBAUUNGSPLAN: UN-11**  
**"Berliner Allee"**  
**7. Änderung**  
 M.= 1:500

# **Begründung**

**gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

**zum**

**Bebauungsplan Unna Nr. 11  
„Berliner Allee“, 7. Änderung**

**Satzung**



## Inhalt

1	Allgemeines .....	4
1.1	Anlass und Ziele der Planung, Ablauf des Planverfahrens.....	4
1.2	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches .....	6
1.3	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	6
2	Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan .....	6
2.1	Lage im Stadtgebiet.....	6
3	Inhalte des Bebauungsplans.....	6
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	7
3.4	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze .....	8
3.5	Verkehrsflächen, private Grünflächen.....	8
4	Umweltbelange .....	8
4.1	Eingriff in Natur und Landschaft, Versiegelung von Flächen.....	8
4.2	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen .....	8
4.3	Artenschutz .....	9
4.4	Immissionsschutz.....	10
4.5	Altlasten .....	11
4.6	Klimaschutz.....	13
4.7	Ver- und Entsorgung.....	13
5	Bodenordnung .....	14

## **1 Allgemeines**

### **1.1 Anlass und Ziele der Planung, Ablauf des Planverfahrens**

Im Stadtteil Königsborn der Kreisstadt Unna befindet sich südlich der Döbelner Straße, östlich der Platanenallee das Gelände der Anne-Frank-Realschule. Die Schulnutzung wurde zwischenzeitlich aufgegeben. Die Schule soll rückgebaut werden, das Grundstück einer neuen Nutzung zugeführt werden. Dabei ist der östliche Teil für eine Schulnutzung des Kreises Unna vorgesehen. Der westliche Teil soll eine dringend benötigte Kindertagesstätte aufnehmen. Eine Restfläche soll für Wohnnutzungen in Anspruch genommen werden.

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Unna - Nr. 11 „Berliner Allee“, mit dem die bauliche Entwicklung des Quartieres Berliner Allee planungsrechtlich begründet wurde. Da zum damaligen Zeitpunkt auch die Notwendigkeit des Baus von Schulen gesehen wurde, hat man umfangreiche Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt. Da diese Festsetzung nicht für die Errichtung von Wohnhäusern bzw. einer Kindertagesstätte geeignet ist, muss der Bebauungsplan geändert werden.

Die Bebauungsplanänderung zählt gemäß § 1 (5) Satz 3 BauGB zu den Maßnahmen der Innenentwicklung und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da die zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> ist und durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es gibt auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, und dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Die betreffenden Grundstücke sind Eigentum der Kreisstadt Unna bzw. werden an den Kreis Unna übertragen. Die UKBS wird die geplante Bebauung auf dem Grundstück realisieren.

Der Bebauungsplan UN Nr. 11 „Berliner Allee“, 7. Änderung, hat zum einen die Ausweisung einer Wohnbaufläche zur Realisierung von Reihenhäusern zum anderen eines Grundstücks für eine Kindertagesstätte zum Ziel. Letztere ist in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig, so dass die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) für den Änderungsbereich zielführend ist. Durch geeignete Festsetzung der Gebäudehöhen soll im Änderungsbereich zwischen den höheren Gebäuden des Schulzentrums-Nord und der Bebauung an der Platanenallee vermittelt werden.

Gemäß § 2 a (1) BauGB hat die Gemeinde für Bebauungspläne, für die nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) eine Umweltverträglichkeits-

prüfung 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. Eine Eingriffsbilanzierung ist nicht erforderlich. Es sind keine hochwertigen Biotope oder sonstige Flächen mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege betroffen. Auch artenschutzrechtlich liegen keine Restriktionen vor.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans UN 11 „Berliner Allee“, 7. Änderung wird der Bebauungsplan Unna Nr. 11 „Berliner Allee“ außer Kraft treten. Die Durchführung eines Aufhebungsverfahrens ist damit nicht erforderlich.

## **1.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich (Anlage 1) umfasst Teile des Flurstücks 1011 und das Flurstück 1013, Flur 40, Gemarkung Unna. Er wird begrenzt:

- im Norden von der südlichen Grenze der Döbelner Straße (Flurstück 1350),
- im Osten von einer in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Linie ca. 50 m parallel zur Ostgrenze der Flurstücke 1013, 466 und 467,
- im Süden von der südlichen Grenze des Flurstücks 1013 und die nördliche Grenze des Flurstücks 1396 und
- im Westen von den östlichen Grenzen der Flurstücke 466 und 467 verlängert bis auf die Nordgrenze des Flurstücks 1396.

## **1.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die planerischen Leitlinien der Landesplanung sind im gültigen Regionalplan (ehemals Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund, westlicher Teil vom 09.08.2004 dargelegt.

Der Regionalplan stellt für den Geltungsbereich Allgemeinen Siedlungsbereich dar, so dass der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP 2004) der Kreisstadt Unna stellt das Plangebiets als „Gemeindedarfsfläche“ dar.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes – Allgemeines Wohngebiet – weichen von der Darstellung des Flächennutzungsplanes in Teilbereichen ab.

Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Voraussetzung ist, dass die ge-

ordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Planverfahren erfüllt.

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend den Vorgaben des § 13a BauGB nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst.

## **2 Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan**

### **2.1 Lage im Stadtgebiet**

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Stadtteil Unna-Königsborn im Schulzentrum Nord. Für die Entwicklung des gesamten Bereichs wurde ein Rahmenplan in Abstimmung mit dem Kreis Unna aufgestellt (Bildungscampus). Als erste Maßnahmen dieser Gesamtplanung wurden die neue Kreissporthalle und ein zentraler Parkplatz zur Entlastung der Parksituation bereits umgesetzt.

Es folgen als nächste Schritte der Bau einer Förderschule auf dem Grundstück der Anne-Frank-Realschule sowie der Bau einer Kindertagesstätte.

Die Erschließung ist über die Döbelner Straße gegeben.

## **3 Inhalte des Bebauungsplans**

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Die Anne-Frank-Realschule wird jedoch in Kürze abgerissen. Es soll Planungsrecht für eine Neubebauung mit Wohnungen und eine Kindertagesstätte geschaffen werden.

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Alle Flächen im Plangebiet sollen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Auch die geplante Kita ist in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig.

#### **Allgemeine Wohngebiete**

In den allgemeinen Wohngebieten werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Anlagen für Verwaltungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Tankstellen“ gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt, da sie sich städtebaulich nicht in die sehr kleinteilige Nutzungsstruktur einfügen würden und sich aufgrund des mit solchen Nutzungen verbundenen Verkehrsaufkommens störend auf die Wohn- und benachbarte Schullnutzung auswirken würden.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **Grund- und Geschossflächenzahl**

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), der Geschossigkeit und der Gebäudehöhen geregelt.

In den Allgemeinen Wohngebieten werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 in Kombination mit einer zweigeschossigen Bebauung festgesetzt.

#### **Höhe baulicher Anlagen**

Für das Baugebiet erfolgt keine differenzierte Festsetzung zu Trauf-, First- und Gebäudehöhen. Dennoch erfolgt die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 11,0 m, die sich an den Gebäuden westlich des Plangebietes an der Platanenallee orientiert. Damit fügen sich die geplanten Gebäude einschließlich der Kita in den Bestand ein.

### **3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sind durch Baugrenzen nach § 23 Absatz 1 BauNVO festgesetzt. Lage und Größe der überbaubaren Flächen orientieren sich im WA an der Lage der geplanten östlichen Erschließungsstraße. Es wird eine Bautiefe von 16 m festgesetzt. Für die geplanten Reihenhäuser bestehen damit ausreichende Gestaltungsspielräume auf dem Grundstück. Das südliche Baufeld wird größer gefasst, um hier die geplante Kita unterzubringen.

### **3.4 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen gemäß § 12 Abs. 4 BauNVO sind nur auf den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und auf den festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze (St) zulässig. Hierfür ist ein Sammelstellplatz im westlichen Plangebiet vorgesehen. Der verkehrsberuhigte Bereich soll dadurch von Verkehr freigehalten werden.

Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (bzw. deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) unzulässig. Dadurch soll ein Zustellen der Vorgartenbereiche möglichst vermieden werden.



### **3.5 Verkehrsflächen, private Grünflächen**

#### **Fließender Verkehr**

Die neu geplante Wohnbebauung im WA soll über eine verkehrsberuhigt ausgebaute Stichstraße mit Wendehammer erschlossen werden.

## **4 Umweltbelange**

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. Zwar wird die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Hierbei entfällt die Durchführung einer Umweltprüfung. Eine Eingriffsbilanzierung sowie hieraus resultierende Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Dennoch sind die von der Planung betroffenen Umweltbelange, z.B. Eingriffe in Natur und Landschaft, Hochwasserschutz, Altlasten, Lärm und auch der Artenschutz in die Planung einzustellen und unterliegen mit Ausnahme des Artenschutzes der Abwägung.

### **4.1 Eingriff in Natur und Landschaft, Versiegelung von Flächen**

Die Flächen des Plangebietes sind heute bereits weitgehend bebaut und versiegelt. Im Plangebiet werden durch die geplante Wohnbebauung größtenteils bebaute und befestigte Flächen in bebaute Flächen, versiegelte/befestigte Stellplatzflächen aber auch in Hausgärten umgewandelt. Der Versiegelungsgrad dürfte hierbei einen ähnlichen Umfang einnehmen.

### **4.2 Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen**

In dem Bebauungsplan werden zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nachfolgende Vorkehrungen getroffen:

#### ***Versickerung, Ableitung des Regenwassers***

Gemäß § 55 (2) soll Niederschlagswasser ortsnah verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Ein Gewässer befindet sich jedoch nicht in unmittelbarer Nähe. In der Döbelner Straße befindet sich zudem nur ein Mischwasserkanal.

Da das Plangebiet bereits heute erschlossen und weitgehend bebaut ist, und die Flächen auf dem Gelände anthropogen überformt sind, wird das Oberflächenwasser daher über die vorhandene Kanalisation Mischkanalisation abgeleitet. Die Kapazitäten der vorhandenen Mischwasserkanalisation in der Döbelner Straße sind ausreichend.

### ***Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft***

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde geprüft, ob es sinnvoll ist, bei der Anlage von Stellplätzen die Versickerung des Oberflächenwassers vorzuschreiben. Da ein Großteil der Flächen bereits bebaut und befestigt ist und Teilbereiche eine Bodenbelastung aufweisen, wird auf die Festsetzung, dass Stellplatzzufahrten, Stellplätze- und Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen sind verzichtet.

### ***Grundwasserschutz***

Der Bebauungsplan enthält aus wasserwirtschaftlicher Sicht erforderliche Hinweise zur Verwendung von Recyclingbaustoffen etc. (vgl. Hinweis e).

### ***Pflanzmaßnahmen, Grünerhaltung***

Für die grünordnerischen Maßnahmen bestehen im Wesentlichen folgende Zielsetzungen:

- Erhalt vorhandener Gehölzbestände (größere Bäume)

## **4.3 Artenschutz**

Zur Beurteilung der Frage, ob als Folge der Aufstellung des Bebauungsplans ggf. gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen werden könnte, wurde die Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH von der Kreisstadt Unna 2018 mit der Erarbeitung einer Artenschutzprüfung beauftragt gemäß den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift Artenschutz.

Die Erfassung des Arteninventars erfolgte dabei zum einen auf der Grundlage der Auswertung von zugänglichen online-Informationen unter Berücksichtigung der entsprechenden Habitatansprüche der Arten i.V.m. der Ausprägung des Requisitenangebotes des Untersuchungsraumes. Zum anderen wurden Informationen Dritter hinzugezogen (hier: Vorliegende Überprüfung der Gebäude auf Vorkommen von Lebensstätten europarechtlicher geschützter Arten).

Unter Einbeziehung der der Wirkfaktoren des Vorhabens, der potentiell im Untersuchungsraum vorkommender Arten, der bestehenden Vorbelastungen, der Größe des Planungsraumes u. a. können Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

#### **4.4 Immissionsschutz**

Ziel der Änderung ist es, auf einer bislang als Gemeinbedarfsfläche ein Wohngebiet und einen Kindergarten und Wohngebäude zu errichten.

In der Nachbarschaft befinden sich verschiedene Wohngebäude, die durch das Vorhaben gegebenenfalls mit Schallpegeln betroffen sind.

Das Gutachterbüro RP Schalltechnik wurde mit der Erstellung der Schallimmissionsprognose beauftragt, um zu prüfen, ob die Richtwerte nach TA Lärm an den umliegenden Gebäuden eingehalten werden.

Gleichzeitig war zu prüfen, ob durch den Verkehrslärm, der von der Döbelner Straße auf das Planvorhaben ausgeht, ein gesundes Wohnen im Plangebiet möglich ist. Dazu wurde untersucht, ob durch die Schallausbreitung der Döbelner Straße eine Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 an den geplanten Gebäuden zu erwarten ist.

Die Untersuchung des vorliegenden Planungskonzeptes hat ergeben, dass es durch das Vorhaben zu keinen Überschreitungen am Tag oder in der Nacht an den umliegenden Wohngebäuden kommt. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich, da alle Richtwerte eingehalten werden.

Ergebnisse Verkehrslärm:

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass auf dem nördlich gelegenen Baufeld an der Döbelner Straße mit einer Überschreitung des Orientierungswertes von 45 dB(A) in der Nacht zu rechnen ist. Am Tag wird der Richtwert von 55 dB(A) knapp eingehalten.

Für den betroffenen nördlichen Teilbereich der Baufläche ist die Festsetzung eines Lärmpegelbereiches gemäß der DIN 4109 notwendig. Es wird empfohlen, den Lärmpegelbereich II auf dem betroffenen überbaubaren Bereiche im Bebauungsplan festzusetzen.

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärm-belasteten Bereichen über 45 dB(A) in der Nacht sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Alternativ ist durch eine Einhaltung eines Abstandes von 15 m zur Döblener Straße das Wohnen ohne Schallschutzmaßnahmen möglich.

Eine entsprechende Festsetzung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **4.5 Altlasten**

Im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Berliner Allee“, wird im Altlastenkataster des Kreises Unna eine Altlastenverdachtsfläche mit der Bezeichnung 19/838 (Altablagerung) geführt. Bei der Altlastenkatasterfläche 19/838 handelt es sich um einen in Luftbildern von 1954 identifizierten Wassergraben, der gemäß Luftbilddauswertung 1975 verfüllt vorlag. Der Graben verläuft von Süd nach Nord und knickt im nördlichen Teil nordwestlich ab.

Ein vorliegendes Gutachten („Neubau eines Förderzentrums sowie einer KITA in Unna, Döbelner Straße – Baugrundvoruntersuchung, Beurteilung der Bauwürdigkeit“ vom 18.12.2017 des Grundbauinstitutes Biedebach, Dortmund) konnte zur ersten Orientierung zur Beurteilung der Fläche herangezogen werden. Es wurde eine Rammkernsondierung (RKS 6) im Bereich der Altlastenverdachtsfläche 19/838 nördlich des Flurstückes 119 niedergebracht.

Die RKS 6 weist Auffüllungen bis 2,0 m u.GOK auf, wobei im letzten Abschnitt (1,60 – 2,0 m u.GOK) als Nebengemenganteil Bauschutt und Schlacken angetroffen wurden. Eine chemische Analytik wurde im Rahmen der Baugrunduntersuchung nicht durchgeführt, so dass keine Angaben vorlagen, ob die ermittelten Auffüllungen unschädlich sind.

Grundwasser wurde innerhalb des Wassermesspegels WP 6 mit einem geringen Flurabstand zwischen 1,02 – 1,43 m u.GOK gemessen. Die Auffüllung liegt somit im Grundwasserschwankungsbereich.

Zur Beurteilung der Altlastenverdachtsfläche im Rahmen der Neubebauung durch eine Kita und Wohnbebauung wurde daraufhin über die Stadt Unna, Fachbereich Planung, Bau, Verkehr, Bereich Bauleitplanung in Abstimmung mit der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden eine weitere Bodenuntersuchung beauftragt. Die Bodenuntersuchung "Neubau einer Kita und von 2 Wohneinheiten an der Döbelner Straße in Unna, Probennahme, chemische Bodenanalyse-, Dortmund vom 25.06.2019" ist Bestandteil der Fachgutachten zum Bebauungsplan.

Insgesamt wurden im Grabenverlauf 4 Rammkernsondierungen bis in den eindeutig gewachsenen Untergrund niedergebracht. Dabei konnten Auffüllungen bis 2,30 m u.GOK (RKS 13 und 14) ermittelt werden.

Die Auffüllungsmaterialien wurden oberflächennah als Mutterboden (Schluff, tonig, sandig, humos), im Mittleren als schluffige Auffüllung mit z.T. Nebengemenganteilen an Ton und Sand sowie Bauschutt, und im Endteufenbereich wurde der gewachsene tonig, sandige, kiesige Schluffboden angetroffen. Organoleptische Auffälligkeiten wurden vom Gutachter nicht vermerkt. Für die chemische

Untersuchung wurden aus den gewonnenen Probenmaterialien drei Mischproben (aufgef. Mutterboden, schluffige Auffüllung und gewachsener Schluff) zusammengestellt. Die Beurteilung der chemischen Analysenergebnisse wurde von dem Gutachter lediglich im Hinblick auf die Verwertungs- bzw. Wiedereinbaumöglichkeiten nach LAGA (TR 2004) vorgenommen. Der Gutachter kommt hier zu der Einstufung der MP 2 und 3 in die Einbauklasse Z 2 der LAGA und für die MP 1 sieht er die Einbauklasse > Z 2 vor. Relevante Parameter für die Einstufung sind die Parameter TOC im Feststoff und Sulfat im Eluat. Eine Gefährdungsabschätzung nach der Bundesbodenschutzgesetzgebung im Hinblick auf die einzelnen Wirkungspfade erfolgte nicht.

Es ist geplant den Flächenbereich zukünftig einer Wohnnutzung, vermutl. mit Hausgarten, sowie einer Nutzung als Kindertagesstätte mit Außenanlagen zuzuführen. Vor diesem Hintergrund sind für die Beurteilung aus Sicht der Altlastenbearbeitung die Prüfwerte der integrativen Pfadbetrachtung für das Nutzungsszenario „Wohngarten“ gem. dem sog. "Altlastenerlass NRW" heranzuziehen. Die Ergebnisse der chemischen Bodenuntersuchungen belegen in Bezug auf den Wirkungspfad Boden- Mensch keine Prüfwertüberschreitungen für die entsprechenden Parameter. Hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Bodenluft lässt sich ebenfalls anhand der vorliegenden Ergebnisse kein Gefahrenpotential ableiten. Auch für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser liegen orientierend keine Überschreitungen der Prüfwerte vor. Lediglich für den Parameter Quecksilber lässt sich aufgrund der gewählten Bestimmungsgrenze keine sichere Aussage treffen. Die Überschreitung des Sulfatwertes nach LAGA ist wegen der geringen umwelthygienischen Relevanz dieses Parameters als tolerabel angesehen.

Der TOC-Gehalt ist ein Indikator für den Humusgehalt eines Bodens. Insbesondere Oberböden zeichnen sich naturgemäß durch einen höheren Humusgehalt aus. Ein erhöhter TOC-Gehalt im Oberboden, als obere Lage einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist somit sogar erwünscht.

Ein Sanierungsbedarf, kann aus den vorliegenden Untersuchungsergebnissen daher derzeit nicht abgeleitet werden.

Da es sich bei den Untersuchungen aber um punktuelle Aufschlüsse (vermutl. zw. 50-80 mm) handelt, sind die Untersuchungsergebnisse orientierend heranzuziehen, Schadstoffnester können nicht ausgeschlossen werden. Eine entsprechende Kennzeichnung der Fläche im Bebauungsplan ist dementsprechend erfolgt. Die untersuchte Altlastenverdachtsfläche wurde im Bebauungsplan als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB, gekennzeichnet.

Eingriffe in den Untergrund sind durch einen Altlastensachverständigen gutachterlich zu begleiten. Falls im Rahmen der Erd- und Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, Auf-

füllungsmassen, Hausmüllreste, Boden- und Grundwasserverunreinigungen, etc.) festgestellt werden, ist die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Tel. 02303 / 33-3369, sofort zu informieren. Das weitere Vorgehen (bspw. Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen) ist in diesem Fall mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen.

#### **4.6 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 sowie der Wiedernutzbarmachung brachgefallener, ehemals schulisch genutzter Flächen. Die Neuversiegelung beschränkt sich daher auf eine Neubebauung anstelle bereits vorhandener Gebäude. Durch die Wiedernutzbarmachung der Fläche werden großflächig bebaute und asphaltierte Flächen entsiegelt. Auch werden ein zusätzlicher Flächenverbrauch im Außenbereich sowie lange Verkehrswege, die zur Erhöhung der Verkehrsemissionen beitragen, vermieden. Dies kann als ein wenn auch geringer Beitrag zum Klimaschutz betrachtet werden.

Weitere Maßnahmen zum Klimaschutz sind nicht vorgesehen. Der Bebauungsplan kann insofern keinen wesentlichen Beitrag zur Minderung der Treibhausgas-Emissionen leisten.

#### **4.7 Ver- und Entsorgung**

Das Oberflächenwasser der weitgehend bereits bebauten Wohn- und Mischgebiete wird über die vorhandene Mischwasserkanalisation in den angrenzenden

Straßen abgeleitet. Die Kapazität des Entwässerungssystems ist auch für die neugeplante Wohnbebauung im allgemeinen Wohngebiet ausreichend. Das Gebiet ist bereits mit Erdgas und elektrischer Energie über die Döbelner Straße erschlossen.

## **5 Bodenordnung**

Zur Verwirklichung der Ziele des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen nach BauGB nicht notwendig.

aufgestellt, Unna August 2019