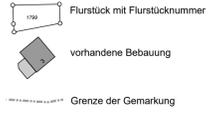




Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - WA Allgemeine Wohngebiete WA
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 0,4 GRZ - Grundflächenzahl
 - III GFZ Geschossflächenzahl
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - GH 12,0 m höchstzulässige Gebäudehöhe über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt siehe auch textl. Festsetzung Nr. 2
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Baugrenze
 - o offene Bauweise
 - FD Flachdach
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsbenutziger Bereich
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Erhaltung: Baum (durch das Land NRW geschützte Alee AL-UN-0223)
- 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 hier: Gemeinschaftsgaragenanlage (Garagen im Lärmschutzwall) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Durchfahrt
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs.6 BauGB) hier: Garagen h = min 3,0 m über Höhenbezugspunkt siehe auch textliche Festsetzung Nr. 6
 - Maßgebliche Außenlärmpegel in dBA
 - Höhenbezugspunkt in Meter über NNH (Normalhöhennull)

Nachrichtliche Darstellung



Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO**
Im Allgemeinen Wohngebiet WA werden 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 Bestandteil des Bebauungsplans.
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO Höhe baulicher Anlagen**
- Gebäudehöhe (hier Höhe der Attika, da nur Flachdächer zulässig sind)**
Die Gebäudehöhe (OK Attika) wird gemessen vom maßgeblichen Höhenbezugspunkt innerhalb der jeweiligen überbaubaren Fläche bis zum höchsten Punkt der Attika des Gebäudes, unterschieden zwischen der Attika des 3. Geschosses sowie der Attika des Staffelgeschosses.
Als maßgeblicher Höhenbezugspunkt gilt der innerhalb der jeweiligen überbaubaren Fläche festgesetzte Höhenbezugspunkt über NNH (Normalhöhennull).
- Garagen- und Lärmschutzwandhöhe**
Die Höhe der Garagen wird gemessen vom maßgeblichen Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Garage.
Die Höhe der Lärmschutzwand wird gemessen vom maßgeblichen Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante der Lärmschutzwand.
Als maßgeblicher Höhenbezugspunkt gilt der innerhalb der jeweiligen Garagenzufahrt festgesetzte Höhenbezugspunkt über NNH (Normalhöhennull).
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 und 3 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO**
Untergeordnete bauliche Anlagen in Form von Altanen, Balkonen, Erkern sowie Terrassenüberdachungen dürfen die Baugrenzen um maximal 1,50 m überschreiten.
- Geschossweise Festsetzung gem. § 9 Abs. 3 BauGB**
Für die mit einem liegenden Kreuz markierten überbaubaren Flächen gilt folgende geschossweise Festsetzung:
Erdgeschoss: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Garagenzufahrt
Lichte Durchfahrbreite: 6,0 m
Lichte Durchfahrhöhe: 4,0 m
1.Obergeschoss und Folgegeschosse: Überbaubare Fläche, WA
- Flächen für Stellplätze und Garagen, Gemeinschaftsanlagen und das Abstellen von Fahrrädern gem. § 9 (1) Nrn. 4, 11 und 22 BauGB i.V.m. §§ 14 BauNVO**
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Garagen nur auf der festgesetzten Fläche GGA erdgeschossig zulässig.
- Die Errichtung von baulichen Anlagen für das Abstellen von Fahrrädern ist auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr.24 BauGB - Schallschutzmaßnahmen**
- Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen im Geltungsbereich des Bebauungsplans bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandteile, Fenster, Rollläden, Lüftungen, Dächer etc.) erfüllt werden.

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile ($R_{w,ges}$) von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1 nach folgender Gleichung zu ermitteln.
 $R_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$
 L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel
 $K_{Raumart}$ 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
35 dB für Büroräume und Ähnliches.

- Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind im Bebauungsplan dargestellt. Der Nachweis der Erfüllung dieser Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren unter Anwendung der Regelungen der DIN 4109-2; 2018 Schallschutz im Hochbau - Teil 2: "Rechnerische Nachweise" zu erbringen.
- Für wohnungsnahen Freibereiche in Form von Balkonen und Loggien in den Obergeschossen an den lärmzugewandten Gebäudeseiten ist durch bauseitig abschirmende Elemente sicherzustellen, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung - von 59 dB(A) tags eingehalten werden.
- Wird durch ergänzende schalltechnische Untersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich z.B. durch Abschirmung des eigenen Gebäudes oder andere Maßnahmen geringere maßgebliche Außenlärmpegel ergeben, sind diese zur Ermittlung der erforderlichen Bauschall-Dämm-Maße gemäß DIN 4109-2 heranzuziehen. Gleiches gilt für den Schutz der wohnungsnahen Freibereiche.
- Bei den geplanten Wohngebäuden sind in den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen schalldämmende Lüftungen vorzusehen.
Grundlage bildet das Schallgutachten von RP Schalltechnik vom 13.04.2022.
- Auf den festgesetzten Flächen sind Garagen in Form einer schallabschirmenden geschlossenen Bebauung zu errichten. Die Höhe der Garagen hat mindestens 3,0 m zu betragen. Zwischen den Garagen ist eine mindestens 3,0 m hohe Lärmschutzwand - bewertetes Schalldämmmaß R_w min. 30 dB(A) - zu errichten, die beidseitig an die Garagen anzuschließen ist. (zu den wohnungsnahen Freibereichen siehe 2.2)
 - Mit dem Bau der Hauptbaukörper darf erst begonnen werden, wenn auf den festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die unter 6.2 genannte Kombination aus Garagen und Lärmschutzwand errichtet worden ist. (bedingende Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**
Auf der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche ist eine freiwachsende Hecke aus standortgerechten und heimischen Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind durch Gehölze der gleichen Art zu ersetzen.
 - Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b und (6) BauGB**
Die festgesetzten Bäume sind Bestandteil einer durch das Land NRW geschützten Alee (AL-UN-0223). Sie sind dauerhaft (insbesondere auch bei Baumaßnahmen in der Nachbarschaft) zu schützen und zu erhalten und bei Abgang durch Bäume derselben Art zu ersetzen.
 - Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder gem. § 9 (1) 23 b BauGB**
Auf mindestens 30 % der Dachflächen sind Photovoltaikanlagen zu installieren.
Deshalb sind bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (insbesondere Solarernergie) vorzusehen. Hierbei handelt es sich u.a. um Leitungsstränge, Schächte, ggf. auch statische Aufwendungen im Dachbereich.
 - Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen gem. § 9 (1) Nr. 7 BauGB**
Im Allgemeinen Wohngebiet WA dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 25 % der zu errichtenden Wohnfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte.

Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB

Die unter den gekennzeichneten Flächen befindlichen Oberböden weisen Überschreitungen der Prüfwerte der Bundesbodenschutzgesetzgebung für den Wirkungspfad Boden-Mensch (Benzol(a)pyren) und den Wirkungspfad Boden-Grundwasser (Phenolindex) auf. Genannte

Flächenbereiche sind unter Begleitung eines Altlastensachverständigen / sachkundige Gutachter vorsorglich auszukleffen und einer fachgerechten, ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Der Altlastensachverständige/sachkundige Gutachter hat seine Tätigkeiten in einem gutachtlichen Bericht zu dokumentieren. Der Bericht ist dem Kreis Unna unverzüglich und unaufgefordert vorzulegen.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- Dächer**
Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind auf den baulichen Hauptanlagen nur Flachdächer zulässig.
- Solaranlagen**
Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig.
- Dachbegründung**
Die nicht von Photovoltaik-, Solarthermieanlagen oder zwingend notwendigen Gebäudeaufbauten beanspruchten Flachdachflächen der Hauptbaukörper sind vollflächig zu begrünen.
Die Dachflächen sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen/Gärten**
Die nicht mit einem Baufenster (überbaubare Grundstücksfläche) versehenen Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Auf diesen Grundstücksflächen sind Anlagen für die notwendige Erschließung (Zufahrten zur Garage bzw. zu Stellplätzen, Zuwegungen zum Eingang, Feuerwehrtzuffahrten, Terrassen) auf maximal 40 % der Fläche (gem. Satz 1) zulässig. Die verbleibende Fläche ist als Vegetationsfläche anzulegen und als solche dauerhaft erhalten. Die großflächige Verwendung von Kies, Kiesel, Schotter, Steinen etc. und/oder Folienabdeckung ist nicht zulässig. Hierzu zählt auch das Setzen einzelner Pflanzen in ein Schotter- oder Kiesbett.
- Einfriedigungen**
Einfriedigungen sind nur als freiwachsende oder geschnittene Hecken oder als Kombination von Hecke und dahinterliegendem Zaun zulässig. Von diesen Festsetzungen sind Einfriedigungen von Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, ausgenommen.
Für die seitlichen und rückwärtigen Gartenflächen sind als Einfriedigung nur Hecken oder als Kombination von Hecke und dahinterliegendem Zaun bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Im Bereich von Straßeneinmündungen ist das Freihalten von Sichtdreiecken sicherzustellen.
Die Zäune sind mindestens 0,50 m von der Grenze zurückzusetzen.

Hinweise

- Umgang mit Grundwasser**
Sollern für die Erstellung von baulichen Anlagen das Grundwasser abgesenkt werden muss, ist dies nur während der Bauphase zulässig. Die Errichtung einer dauerhaften funktionsfähigen Wasserhaltungsanlage zur Absenkung und Ableitung von Grundwasser ist nicht gestattet (vgl. § 5 Allgemeine Sorgfaltspflicht Wasserhaushaltsgesetz - WHG). Kellerräume sollten - sofern die Sohle unter dem Grundwasserspiegel vorgesehen ist - wasserdicht ausgebildet werden.
- Altlasten**
Werden im Rahmen von Erd- und Aushubarbeiten für Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, Auffüllmassen, Hausmüllreste, Boden- und Grundwasserunreinigungen etc. festgestellt, so ist die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Mobilität, Natur und Umwelt, Tel. 02303 / 27-3369, sofort zu informieren. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen.
- Einsatz von Recyclingbaustoffen**
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 § 6 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vom Bauherrn bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Mobilität, 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. Ab dem 01.08.2023 ist die Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung zu beachten.

- Kampfmittel**
Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdraushub außergewöhnlich verfräbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbegehrdienst über den Bereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung der Kreisstadt Unna zu verständigen.
- Bodendenkmäler**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmal entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).
- An- und Abflugbereich des Verkehrsflughafens Dortmund**
Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich in der Kontrollzone sowie im An- und Abflugbereich des Verkehrsflughafens Dortmund. Mit Lärmauswirkungen ist zu rechnen. Für die Luftfahrbehörde gilt es keine rechtliche Handhabung, in irgendeiner Form gegen beanstandete Lärmauswirkungen gegen den Flugbetrieb tätig zu werden.
- Anpflanzungen und Wasserhaltung**
Bei Neuanpflanzungen von Bäumen im Rahmen der Freiraumgestaltung sollten Rigolen zur Wasserspeicherung vorgesehen werden. Im Rahmen der Freiraumgestaltung sollen, soweit die Platzverhältnisse es zulassen, Mulden und Senken zur Wasserrückhaltung realisiert werden.
- Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Hochwasser**
Im Rahmen des vorbeugenden Schutzes vor Hochwasser sollten geeignete bauliche Maßnahmen vorgesehen werden, z.B. die Absicherung von Lichtschächten und außen liegenden Kellerzugängen gegen eindringendes Wasser, die Anlage von Bordkannten, niedrigen Mauern, Schutzwälle, die Absicherung von Kellerfenstern durch druckdichte Fenster, den Einbau druckdichter Türen und Garagen-türen unter dem Erdniveau und die Installation von Pumpen in den tiefsten, baulichen Positionen.
- Ladeplätze für E-Autos**
Lademöglichkeiten für E-Autos können im Rahmen der festgesetzten Stellplatzanlagen vorgesehen werden.
- Artenchutzfachliche Belange**
Sofern vorhandene Gehölze entfernt werden, ist eine Baumfällung nur außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde in der Zeit zwischen dem 20.11. und dem 28.02. möglich.

Zugänglichkeit der Norm- und Richtlinienblätter

Die genannten DIN-Normblätter können im Bereich 3-61, Stadtplanung, der Kreisstadt Unna, Rathausplatz 1 (Rathaus, 3.Obergeschoss, Raum 307), während der Dienststunden eingesehen werden.

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 4 des Gesetzes vom 01. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1353)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) in Kraft getreten am 04. August 2018 und am 01. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)

Planunterlagen
Die Planunterlagen entsprechen den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der Planzeichenerverordnung vom 18.12.1990
Stand der Katasterkarte: 01.08.2022
Unna, den 20.06.2023

gez. Gadziak
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Erarbeitung des Planentwurfes
Dieser Bebauungsplan und die dazu gehörende Begründung wurden vom Dezernat 3 / Bereich 51 - Städtebauliche Planung der Kreisstadt Unna erarbeitet, die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig
Unna, den 09.08.2023

gez. Krekeler
Bereichsleitung

Aufstellungsbeschluss
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität der Kreisstadt Unna hat am 17.06.2021 beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 i.V.m. § 13a BauGB aufzustellen.
Unna, den 11.08.2023

Der Bürgermeister, in Vertretung
gez. Wiggerich
Erster Beigeordneter

gez. Wigan
Der Bürgermeister

gez. Wiggerich
Erster Beigeordneter

gez. Wigan
Der Bürgermeister

Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 04.07.2022 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 11.07.2022 bis 19.08.2022 ein Planaushang.
Unna, den 11.08.2023

Der Bürgermeister, in Vertretung
gez. Wiggerich
Erster Beigeordneter

gez. Wiggerich
Erster Beigeordneter

Satzungsbeschluss
Der Rat der Kreisstadt Unna hat gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 15.06.2023 als Satzung beschlossen.
Unna, den 14.08.2023

gez. Wigan
Der Bürgermeister

gez. Wigan
Der Bürgermeister

Der Bürgermeister, in Vertretung
gez. Wiggerich
Erster Beigeordneter

gez. Wiggerich
Erster Beigeordneter

Satzungsbeschluss
Der Rat der Kreisstadt Unna hat gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 15.06.2023 als Satzung beschlossen.
Unna, den 14.08.2023

gez. Wigan
Der Bürgermeister

gez. Wiggerich
Erster Beigeordneter

gez. Wigan
Der Bürgermeister



KREISSTADT UNNA
BEBAUUNGSPLAN: UN 11
"Berliner Allee"
8. Änderung
M. = 1:500



Kreisstadt Unna

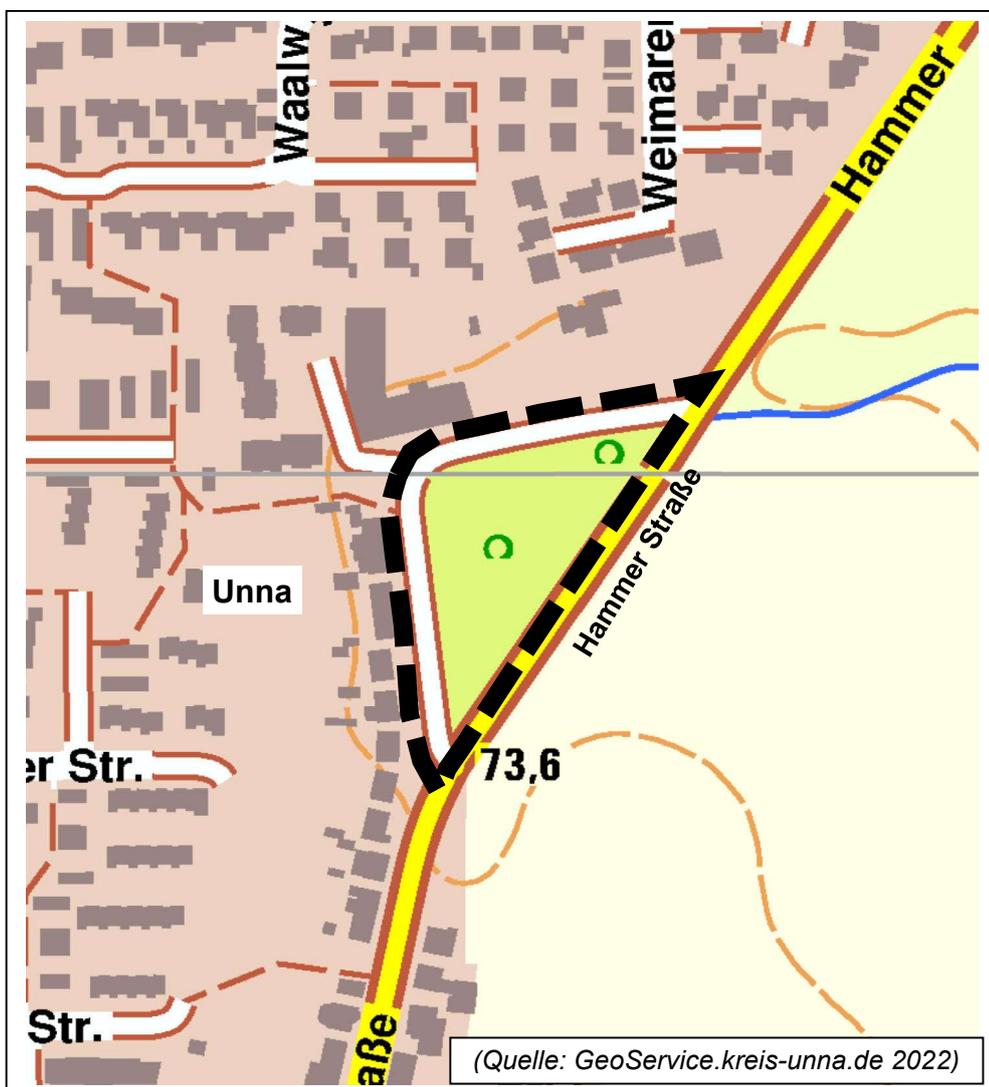


Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum

Bebauungsplan Unna Nr. 11 „Berliner Allee“ - 8. Änderung



Satzung

06/2023

Inhalt	1
1. Allgemeines	2
1.1 Anlass und Ziele der Planung	4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	4
2.1 Lage im Stadtgebiet, heutige Nutzung	4
3. Inhalt des Bebauungsplans	4
3.1 Art der baulichen Nutzung	5
3.2 Maß der baulichen Nutzung	5
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	5
3.4 Garagen, Carports und Stellplätze, Fahrradabstellplätze	5
3.5 Nebenanlagen	5
3.6 Verkehrsflächen	6
3.7 Pflanzgebot	6
3.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	6
3.9 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung	8
3.10 Flächen, für den öffentlich geförderten Wohnungsbau	9
3.11 Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	9
4. Umweltbelange	9
4.1 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	9
4.2 Darstellung des Planvorhabens	10
4.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB	10
4.4 Zusammenfassung	13
5. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung	14
5.1 Dächer	14
5.2 Solaranlagen	14
5.3 Dachbegrünung	14
5.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen/Gärten	14
5.5 Einfriedungen	14
6. Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange	15
6.1 Ver- und Entsorgung	15
6.2 Verkehrserschließung	16
6.3 Sonstige und öffentliche Infrastrukturen	16
6.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege	16
7. Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange	17
8. Verfahren	17
9. Bodenordnung	18
10. Kosten, Finanzierung und Durchführung	19
Quellenverzeichnis	19

1. Allgemeines

1.1 Anlass und Ziele der Planung

In Unna-Königsborn soll westlich der Hammer Straße auf dem Flurstück 263 der Flur 40, Gemarkung Königsborn ein Ensemble von Wohnhäusern im Geschosswohnungsbau entstehen.

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein ehemaliges Baumschulgelände, dass seit vielen Jahren brachgefallen ist. Nunmehr hat ein Investor Interesse bekundet, dieses Grundstück einer städtebaulichen Entwicklung in Form von Wohnungsbau zuzuführen. Die innenstadtnahe Lage in Kombination mit der Nähe zu Schulen und Infrastruktur gepaart mit der unmittelbaren Nachbarschaft zu einem Seniorenwohnheim, gibt diesem Standort eine hohe Eignung für eine Wohnnutzung. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die nahegelegene Hammer Straße mit ihrer starken Verkehrsbelastung eine besondere Auseinandersetzung mit den schalltechnischen Belangen verlangt. Aus diesem Grund wurde frühzeitig ein Schallgutachter bei den Vorüberlegungen eingeschaltet.

Auch in Königsborn liegt, wie in anderen Ortsteilen der Kreisstadt Unna, eine beständige Nachfrage von Wohnraum vor. Dieser Gesichtspunkt lässt die bauliche Nutzung der Fläche als städtebaulich sinnvoll erscheinen. Entsprechend der Aussagen des *Handlungskonzeptes Wohnen 2025* (S. 76, S. 127, S.172 ff) der Kreisstadt Unna sind für die Kreisstadt Unna große Anstrengungen im Wohnungsneubau notwendig. Ein hoher Bedarf besteht insbesondere an kleineren Wohnungen (Ein- und Zwei-Raum-Wohnungen), möglichst seniorengerecht und barrierefrei. Der Investor beabsichtigt diese Anforderungen bei seiner Konzeption für den Geltungsbereich zu berücksichtigen. Ein Teil der Wohnungen ist für den sozialen Wohnungsbau vorgesehen.

Das der Bebauungsplanänderung zugrunde liegende städtebauliche Konzept findet einen angemessenen Umgang mit den städtebaulichen Rahmenbedingungen. Im Umfeld befinden sich eine zweieinhalbgeschossige Reihenhausbebauung sowie das dreieinhalbgeschossige Seniorenzentrum Agaplesion Bethesda. Eine drei- bis dreieinhalbgeschossige Bebauung ist für das Plangebiet städtebaulich angemessen und sinnvoll. Im Konzept sind durchgängig drei Vollgeschosse plus Staffelgeschosse vorgesehen. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt in zur Landesstraße orientierten Garagen. Diese bilden kombiniert mit einer Lärmschutzwand eine aktive Maßnahme zum Schutz vor Verkehrslärm. Durch die Wahl der Erschließung können die gebäudebezogenen Freiraumbereiche sowohl von fahrendem als auch ruhendem Verkehr freigehalten werden. Die Wohnbebauung ist somit trotz des relativ hohen Maßes an Verdichtung attraktiv für verschiedene Bevölkerungsgruppen.

H.H. Projektentwicklung GmbH&Co.KG

Hammer Straße, Unna

Lageplan | Maßstab 1:500, 1:200 | 20.01.2022



SCHAMP & SCHMALÖER

Konrad-Adenauer-Allee 10 | 44263 Dortmund | Fon. 0231-286626-0 | info@schamp-schmaloeer.de | www.schamp-schmaloeer.de

Abb.: Entwurfs-Konzept, Architekturbüro Schamp & Schmalöer, Januar 2022 (die Gehwegbereiche und die Geschossigkeit – jetzt durchgehend 3geschossig - wurden noch angepasst)

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nördlich der Kernstadt Unna, im Ortsteil Königsborn und umfasst das o.g. Flurstück und angrenzende Verkehrsflächen. Es wird begrenzt durch die Hammer Straße im Osten, sowie Erschließungsstraßen (postalisch ebenfalls „Hammer Straße“) im Westen und Norden und weist einen dreieckigen Zuschnitt auf.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hat eine Größe von ca. 8.900 m².

1.3 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.

Im Regionalplan wird der Geltungsbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt.

In dem im Verfahren befindlichen Entwurf des Regionalplans des Regionalverband Ruhr (RVR) ist der Geltungsbereich ebenfalls als Siedlungsbereich festgelegt. Der RVR hat im Rahmen des landesplanerischen Anpassungsverfahrens bezüglich der vorliegenden Planung folgerichtig keine Bedenken.

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Unna stellt die Fläche als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dar. Der Planbereich stellt eine unbebaute dreieckige Lücke im Siedlungszusammenhang westlich der Hammer Straße dar. Eine Nutzung als Grünfläche hat nicht stattgefunden. In der Vergangenheit lag hier eine gewerbliche Baumschulnutzung vor. Die Darstellung im FNP wird im Wege der Berichtigung nach § 13 a BauGB als Wohnbaufläche angepasst.

2. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

2.1 Lage im Stadtgebiet, heutige Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Königsborn, westlich der Hammer Straße, südlich des Seniorenzentrums *Agaplesion Bethesda*. Der Siedlungsbereich westlich der Hammer Straße ist überwiegend geprägt durch Wohnbebauung, östlich der Hammer Straße, die den Siedlungsbereich begrenzt, schließen Ackerflächen und Betriebe der Landwirtschaft an.

Der Geltungsbereich stellt sich zurzeit als Brache dar und ist frei von baulichen Einrichtungen.

An der westlichen und nördlichen Grenze wird das Gebiet von einer Wohnbebauung, die überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern bzw. Hausgruppen sowie dem Seniorenzentrum besteht, begrenzt.

3. Inhalt des Bebauungsplans

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der angestrebten Nutzung wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Damit sind einerseits Wohngebäude zulässig, andererseits auch der

Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Die Zielrichtung der Planung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Um Störungen des Wohnens durch Nutzungskonflikte auszuschließen, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das gesamte Plangebiet durch die Festsetzung der Grund- und Geschößflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 und die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2.

Die Geschosshöhe wird als Höchstgrenze dreigeschossig festgesetzt. Um die Höhenentwicklung der Gebäude positiv städtebaulich zu steuern, werden max. Gebäudehöhen bzw. Höhen der Attika festgesetzt. Diese differenzieren zwischen den Vollgeschossen und den Staffelgeschossen. Mit der maximalen Höhe der Attika von 12,0 m für die dreigeschossigen Gebäude und 15,0 m für die Staffelgeschosse soll sichergestellt werden, dass sich das Vorhaben auch in die nähere Umgebung einfügt.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das gesamte Plangebiet wird entsprechend des Charakters der vorhandenen und umgebenden Bebauung eine offene Bauweise festgesetzt. Hierdurch kann auch mit den geplanten dreigeschossigen Mehrfamilienwohnhäusern eine aufgelockerte Siedlungsstruktur erreicht werden.

3.4 Garagen, Carports und Stellplätze, Fahrradabstellplätze

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Garagen nur auf der festgesetzten Fläche GGa erdgeschossig zulässig. Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig. Die Errichtung von baulichen Anlagen für das Abstellen von Fahrrädern ist auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Diese Regelungen sollen zum einen die lineare Konzentration der Garagen entlang der Hammer Straße im Sinne einer klaren städtebaulichen Anordnung und damit aber auch eine schallabschirmende Wirkung sicherstellen. Zum anderen können so die unbebauten Bereiche im Umfeld der Gebäude von Fahrzeugverkehr freigehalten werden. Hierdurch ergibt sich eine Verbesserung für die wohnungsnahen Freibereiche und zusätzlich eine Erhöhung der Sicherheit für die Bewohner*innen und hier insbesondere auch die Kinder.

Anlagen zum Abstellen von Fahrrädern können nach Bedarf den einzelnen Baukörpern zugeordnet werden. Dies soll die Erreichbarkeit dieser Abstellanlagen verbessern und damit auch zu einer besseren Akzeptanz der Fahrradnutzung führen.

3.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen, z.B. in Form von Abstellräumen für Gartengeräte werden ebenfalls in Größe und Anzahl reglementiert. Sie sind nur innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen zulässig, aber hier auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Sie dürfen eine Grundfläche von 12 m² und eine Traufhöhe von 2,50 m nicht überschreiten. Je Gebäude ist max. eine Nebenanlage zulässig. Durch diese Regelungen soll sichergestellt werden, dass die Freiflächen nicht unnötig mit baulichen Anlagen zugestellt und damit zusätzliche Versiegelungen veranlasst werden.

3.6 Verkehrsflächen

Die Festsetzung der Verkehrsflächen im Bebauungsplan orientiert sich einerseits am Bestand, andererseits an der Erschließungsplanung des Büros Dr. Leßmann, die mit dem Tiefbauamt der Stadt Unna abgestimmt wurde.

Die Zufahrt zu den entlang der Hammer Straße vorgesehenen Garagen wird als zweigeteilte private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Dies sichert zum einen die Erreichbarkeit der Garagen und vermeidet zum anderen einen Durchfahrtsverkehr über diese private Erschließung.

Die inneren Wege für die Erreichbarkeit der einzelnen Gebäude werden nach Bedarf angelegt. Sie bedürfen keiner Festsetzung.

3.7 Pflanzgebot

Auf der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche ist eine freiwachsende Hecke aus standortgerechten Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind durch Gehölze der gleichen Art zu ersetzen.

Hintergrund dieser Festsetzung ist die Absicht, durch eine freiwachsende Hecke entlang der vorgesehenen Garagen, diese in ihrer linearen Form aufzulösen und gleichzeitig zur Hammer Straße einen „grünen Charakter“ der Bebauung zu schaffen. Darüber hinaus bietet diese Bepflanzung auch einen Beitrag zur Verbesserung der Biodiversität.

3.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Ziel der 8. Änderung des Bebauungsplans UN-11 „Berliner Allee“ ist die planungsrechtliche Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes auf einem dreieckigen Grundstück zwischen der bestehenden Bebauung und der Hammer Straße (L 665). Die Planung beinhaltet eine Wohnbebauung in 3-geschossiger Bauweise mit Staffelgeschoss. Der Planbereich ist über eine vorhandene Erschließungsstraße im Westen und Norden an die Hammer Straße angebunden. Diese weist eine hohe verkehrliche Belastung auf, so dass mit schalltechnischen Konflikten gerechnet werden muss. Um das Planvorhaben hinsichtlich des Schallschutzes abzusichern, wurde eine Verkehrslärberechnung auf der Basis der DIN 18005/RLS-19 durchgeführt (diese ist als Anlage Bestandteil dieser Begründung).

Die Berechnungen haben ergeben, dass es durch den Verkehrslärm der Hammer Straße (L 665) zu deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag und in der Nacht kommt.

Zum Schutz vor dem auftretenden Verkehrslärm sind Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel wurden im Fachbeitrag Schallschutz ermittelt und in den Bebauungsplan aufgenommen. Anhand der Eintragungen im Bebauungsplan können in Verbindung mit der DIN 4109 die Anforderungen an die Wohngebäude im weiteren Verfahren zu ermittelt werden. Der Fachbeitrag kommt zum Ergebnis, dass für die überwiegend zum Schlafen genutzten Räume schalldämmende Lüftungen vorgesehen werden müssen. Eine entsprechende textliche Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

In die Untersuchung ist ein städtebauliches Konzept eingeflossen, das durch seine Gebäudestellungen Einfluss auf die Schallausbreitung hat. Durch die Gebäudestellungen und die vorgelagerten Garagen können die Außenwohnbereiche (Terrassen/Balkone), so, wie im Konzept erarbeitet, umgesetzt werden. Der Grenzwert von 59 dB(A) der 16.BImSchV am Tag wird an den Außenwohnbereichen nicht erreicht. Geringe Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 am Tag sind im innerstädtischen Bereich zumutbar.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Baufenster und Gebäudehöhen ist von einer Umsetzung des Konzeptes in gleicher oder ähnlicher Form auszugehen.

Da es sich aber um einen Angebotsplan handelt, sind die oben benannten maßgeblichen Außenlärmpegel ohne Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes ermittelt worden.

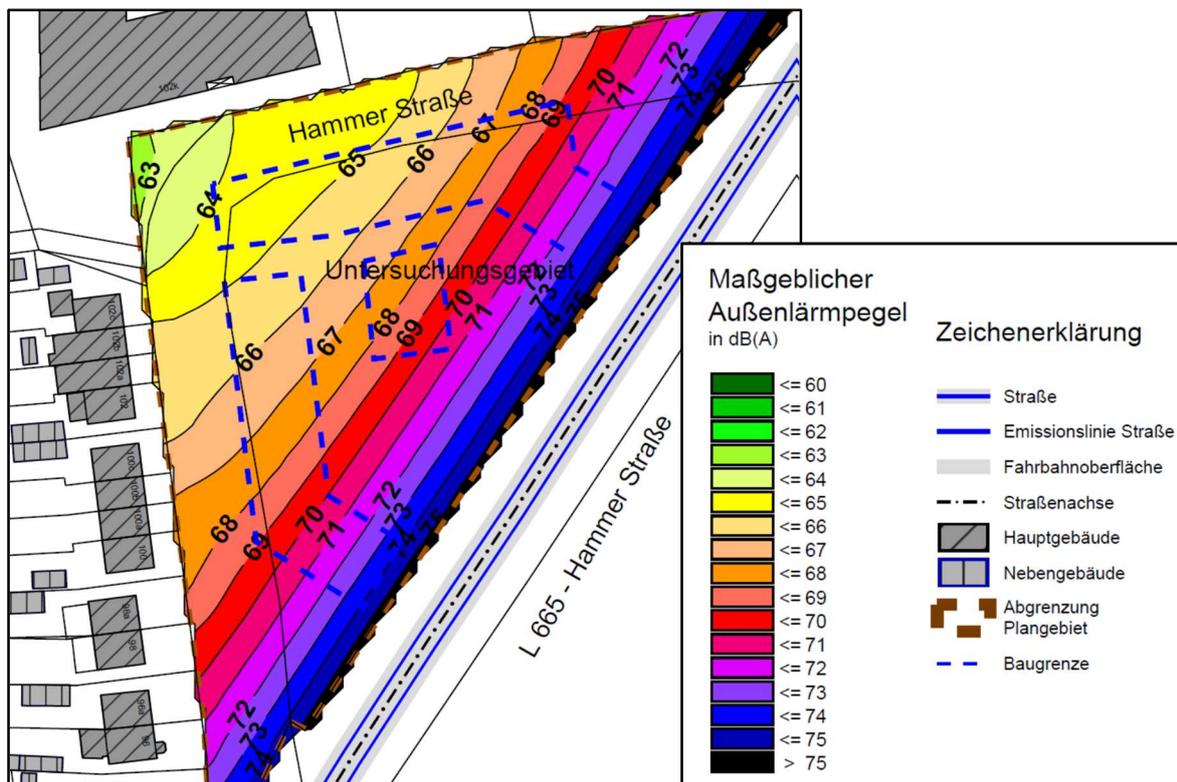


Bild 6 aus Fachbeitrag Schallschutz (Verkehrslärm), Projekt-Nr. 20-064-01, Stand: 13.04.2022, RP-Schalltechnik, Osnabrück: Auszug aus der Karte 3 – Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel

Durch die folgenden, vom Gutachter vorgeschlagenen, textlichen Festsetzungen kann der erforderliche Schallschutz und damit gesunde Wohnverhältnisse, sichergestellt werden:

„Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen im Geltungsbereich des Bebauungsplans bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandteile, Fenster, Rollläden, Lüftungen, Dächer etc.) erfüllt werden.

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile ($R'_{w,ges}$) von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1 nach folgender Gleichung zu ermitteln.

$$R'_{w,ges} = La - K_{Raumart}$$

$$La = \text{maßgeblicher Außenlärmpegel}$$

$$K_{Raumart} = 30 \text{ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen}$$

= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) sind

- im Bebauungsplan dargestellt.
- aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens RP Schalltechnik vom 13.04.2022 abzuleiten, das Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Der Nachweis der Erfüllung dieser Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren unter Anwendung der Regelungen der DIN 4109-2; 2018 Schallschutz im Hochbau -Teil 2: "Rechnerische Nachweise" zu erbringen.

Wird durch ergänzende schalltechnische Untersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich z.B. durch Abschirmung des eigenen Gebäudes oder andere Maßnahmen geringere maßgebliche Außenlärmpegel ergeben, sind diese zur Ermittlung der erforderlichen Bau-schall-Dämm-Maße gemäß DIN 4109-2 heranzuziehen.

Bei den geplanten Wohngebäuden sind in den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen schalldämmende Lüftungen vorzusehen.“

In der DIN 4109 wird die Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen dargestellt:

Lärmpegelbereich -LPB-	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ / dB(A)	Raumart	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume und ähnliches erf. R'w,res [dB]	Büroräume ¹⁾ und ähnliches erf. R'w,res [dB]
I	bis 55	30	--
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45
VII	> 80	2)	50

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

DIN 4109, Tabelle 8: Maßgebliche Außenlärmpegel / Lärmpegelbereiche / Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Um einen ausreichenden Schutz der wohnungsnahen Freibereiche gewährleisten zu können, wird im Bebauungsplan entlang der Hammer Straße die Errichtung einer Lärmschutzbebauung aus Garagen und einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3,0 m verbindlich festgesetzt.

3.9 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

Zur Minderung der klimatischen Auswirkungen der Neubebauung wird im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (insbesondere Solarenergie) vorzusehen sind.

Hierbei handelt es sich u.a. um Leitungsstränge, Schächte, ggf. auch statische Aufwendungen im Dachbereich. Weiterhin wird festgesetzt, dass auf mindestens 30 % der Dachflächen Photovoltaikanlagen zu installieren sind. Da es sich um ein Neubauvorhaben handelt, erscheint diese Festsetzung unter Berücksichtigung privater Belange verhältnismäßig.

Mit diesen Festsetzungen wird dem Auftrag des Gesetzgebers an die Kommunen gefolgt, mit der Gestaltung ihrer Bauleitpläne aktiv an der Bekämpfung des Klimawandels mitzuwirken. In § 1a Abs. 5 BauGB wurde ausdrücklich festgeschrieben: „Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“ Ansatzpunkte hierfür sind vor allem die Energieversorgung, die E-Mobilität und die Stadtbegrünung zum Zwecke der Klimafolgenbewältigung. Insofern können die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan einen Beitrag leisten, um dem Klimawandel entgegenzuwirken.

3.10 Flächen, für den öffentlich geförderten Wohnungsbau

Die grundsätzliche Zielsetzung der Kreisstadt Unna, dass in den Wohnbaugebieten in der Kreisstadt Unna zu einem hohen Anteil Wohnbebauung im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus errichtet werden soll, wird auch in dieser Bauleitplanung planungsrechtlich gesichert. Über die gemäß gem. § 9 (1) Nr. 7 BauGB getroffene textliche Festsetzung Nr. 11 wird festgelegt, dass im WA nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, bei denen ein Anteil von mindestens 25 % der zu errichtenden Wohnfläche im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus gefördert werden könnte.

3.11 Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Aufgrund der früheren, zeitlich weit zurückliegenden Nutzung der Geltungsbereichsfläche als Baumschule wurde seitens der Unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Unna angeregt, den Boden zu untersuchen, da nicht ausgeschlossen werden könne, dass auf der Fläche intensiv Pflanzenschutzmittel verwendet wurden. Aus diesem Grund wurde vom Büro AHLENBERG INGENIEURE eine kombinierte Baugrundbeurteilung erarbeitet. Im Ergebnis lässt sich zusammenfassend feststellen, dass die überwiegende Zahl der untersuchten Proben unbedenklich ist. Lediglich im äußersten südlichen Geltungsbereich sind Oberböden vorhanden, die für eine Wiedereinbau nach der Baufeldräumung nicht geeignet sind.

Diese Fläche wird als erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet gekennzeichnet. Der hier vorhandene Oberboden ist der Entsorgung zuzuführen (s. Pkt. 4.3.2 dieser Begründung).

4. Umweltbelange

4.1 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB, in Verbindung mit §13 BauGB. Damit entfällt die Pflicht zur förmlichen Umweltprüfung. Da der Bebauungsplan entsprechend §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB eine überbaubare Grundfläche von weniger als 20.000 m² vorsieht, kann auf eine allgemeine oder standortbezogene Vorprüfung zur Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet werden. Entsprechend §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die vorgesehenen Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB entfällt daher.

4.2 Darstellung des Planvorhabens

Das Plangebiet liegt nördlich der Kernstadt Unna, im Ortsteil Königborn und umfasst das Flurstück 263 der Flur 40, Gemarkung Königborn und angrenzende Verkehrsflächen. Es wird begrenzt durch die Hammer Straße im Osten, sowie Erschließungsstraßen (postalisch ebenfalls „Hammer Straße“) im Westen und Norden und weist einen dreieckigen Zuschnitt auf. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hat eine Größe von 8.890 m². Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage. Die Hammer Straße trennt die westlich gelegenen Siedlungsbereiche von der östlich anschließenden Agrarlandschaft.

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und mit maximal 3-geschossigen Wohngebäuden (z.T. zuzüglich Staffelgeschoss) in offener Bauweise bebaut werden. Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest. Entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist zuzüglich Nebenanlagen, Zufahrten etc. eine Überschreitung dieser Maßzahl von bis zu 50 % möglich (entspricht hier einer GRZ von bis zu 0,6).

Gemäß dem städtebaulichen Entwurf (17.02.2022) und dem Bebauungsplanentwurf bildet entlang der Hammer Straße nach Osten hin eine Garagenzeile und Lärmschutzwand mit vorgelagerter Hecke den Abschluss des Plangebietes.

Auf mindestens 30% der Dachflächen ist die Installation von Photovoltaikanlagen zur nachhaltigen Energieversorgung vorgesehen. Weiterhin wird eine Dachbegrünung auf den nicht von Photovoltaikanlagen oder anderen notwendigen Aufbauten genutzten Flächen festgesetzt.

4.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB

4.3.1 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt sich in der Bestandssituation als von Gras und Hochstauden dominierte Brachfläche mit Gehölzaufwuchs als Ergebnis natürlicher Sukzession dar.

Die Fläche wird im Norden und Westen von einer geschützten Allee aus Linden mittleren Alters (Kennung:AL-UN-0223 gemäß Alleekataster) eingerahmt. Auf das o.g. Flurstück entfallen dabei 17 Bäume, die komplett als zu erhalten festgesetzt werden.

Das Plangebiet fungiert potenziell als Nahrungshabitat für einige Fledermausarten (vgl. Artenschutz-Vorprüfung) und die planungsrelevanten Vogelarten Star, Sperber, Turmfalke und Bluthänfling (letzterer auch potenzieller Brutvogel); zudem als Nahrungs- und Bruthabitat für die nicht-planungsrelevanten Vogelarten. Alle relevanten Habitatstrukturen sind im räumlichen Umfeld jedoch in ausreichendem Maße vorhanden. Unter Beachtung der zeitlichen Vorgaben für Gehölzeingriffe (siehe Artenschutz-Vorprüfung) sind daher keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

An den Planungsraum schließt sich östlich das Biotopverbundgebiet mit besonderer Bedeutung „Rieselfelder und Alte Heide“ (Kennung VB-A-4412-005) an. Ein direkter Eingriff in das Verbundgebiet findet nicht statt.

FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete oder sonstige Schutzgebiete finden sich im Plangebiet oder angrenzend nicht. Landschaftsschutzgebiete werden im Abschnitt „Landschaft, Kultur und sonstige Sachgüter“ (Pkt. 4.3.5) thematisiert.

4.3.2 Boden

Der vorherrschende Bodentyp im Plangebiet ist die Gley-Parabraunerde mit sehr hohen Grundwasserflurabständen von 13-20 dcm. Die Bodenart ist laut Bodenkarte von NRW, Blatt L4512 Unna, schluffiger Lehmboden mit Übergängen zum schluffig-lehmigen Feinsand-

Grundsätzlich sollten bei Bauarbeiten Vermeidungsmaßnahmen gegen Verdichtungen vorgesehen werden, die eine Schadverdichtung des Bodens in nicht überbauten Bereichen so weit wie möglich ausschließen.

Die durch die Planung verursachte Überformung und Versiegelung der Böden stellen eine erhebliche Beeinträchtigung dar. Mit der Bebauung des Planbereichs sollen dringend notwendige Wohnungen in Unna geschaffen werden. Hierfür kann dieses in Randlage der bestehenden Siedlung gelegene Grundstück in Anspruch genommen werden. Da in Unna kaum andere verfügbare Grundstücke für Geschosswohnungsbau vorhanden sind, wird hier dem Belang der Wohnraumschaffung eine höhere Bedeutung beigemessen als dem Erhalt des Bodens. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die Fläche durch die östliche Begrenzung der Hammer Straße und die Umschließung der Erschließungsstraße eine Insellage aufweist.

Im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Berliner Allee“ werden im Altlastenkataster des Kreises Unna keine Altlastenverdachtsfläche oder Altlast geführt. Aufgrund der früheren, zeitlich weit zurückliegenden Nutzung der Geltungsbereichsfläche als Baumschule wurde seitens der Unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Unna aber angeregt, den Boden zu untersuchen, da nicht ausgeschlossen werden könne, dass auf der Fläche intensiv Pflanzenschutzmittel verwendet wurden. Aus diesem Grund wurde vom Büro AHLENBERG INGENIEURE eine kombinierte Baugrundbeurteilung erarbeitet. Zu diesem Zweck wurden Kleinrammbohrungen und Versickerungsversuche durchgeführt. Es wurden Angaben zur Versickerungsfähigkeit, sowie zur chemischen Beschaffenheit des Baugrundes getätigt. Dafür wurden repräsentative Bodenproben ausgewählt und entsprechende Proben (Einzel- und Mischproben) laboranalytisch gemäß LAGA TR Boden 2004 im Feststoff und im Eluat analysiert. Außerdem wurde die Versickerungsfähigkeit des Bodens auf der Grundlage von Versickerungsversuchen beurteilt.

Für die Beurteilung der Verwertung / Beseitigung bei Baumaßnahmen anfallender Aushubböden wurde bei der Gegenüberstellung der Analyseergebnisse mit den Zuordnungswerten LAGA TR Boden 2004 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln –; LAGA-Ländergemeinschaft Abfall; Stand 2004, im Folgenden als LAGA TR Boden bezeichnet) festgestellt, dass die Mischproben MP B.2, MP D.2 und MP D.3 uneingeschränkt wiederverwertet werden können (Z 0 nach LAGA TR Boden).

Wird von dem erhöhten TOC-Gehalt in den Proben MP C.1, MP C.2, EP D.1 und MP D.1 abgesehen, so können auch diese uneingeschränkt wiederverwertet werden (Z 0 nach LAGA TR Boden). Die Analyseergebnisse der Proben MP A.1, MP A.2 MP A.3, MP B.2 und EP D.2 weisen – im Vergleich zu den Zuordnungswerten (Z 1 / Z 2 nach LAGA TR Boden) – Erhöhungen in einzelnen untersuchten Parametern auf. Bei den durch die Proben repräsentierten Böden ist zu beachten, dass diese nur unter bestimmten Randbedingungen nach LAGA TR Boden für den Wiedereinbau geeignet sind. Bei dem untersuchten Probenmaterial der Mischprobe MP B.1 wurde eine des TOC-Gehaltes der Einbauklasse Z 2 (> Z 2. nach LAGA TR Boden) festgestellt. Wird von dem TOC-Gehalt abgesehen, so wäre das Probenmaterial der Einbauklasse Z 1 nach LAGA TR Boden zuzuordnen und eine Wiederverwertung des Bodens unter den Randbedingungen (LAGA TR Boden) wäre möglich. Kann der erhöhte TOC-Gehalt jedoch nicht toleriert werden so ist das Bodenmaterial, welches durch die Probe MP B.1 repräsentiert wird, einer Entsorgung zuzuführen.

Mit der Unteren Bodenschutzbehörde wurde abgestimmt, wie mit dem belasteten Bodenmaterial umgegangen werden soll. Da die erhöhten TOC-Befunde überwiegend oberflächennah angetroffen wurden und davon auszugehen ist, dass im Rahmen der nachfolgenden Baumaßnahmen der Oberboden ohnehin abgetragen wird, kann der im belasteten Bereich angetroffene Boden der Entsorgung zugeführt werden. Im Anschluss sind keine Belastungen für den Wirkungspfad Boden – Mensch mehr zu erwarten. Der übrige Oberboden kann entweder abgeschoben, seitlich gelagert und später wieder eingebaut oder ebenfalls entsorgt werden. Das konkrete Vorgehen im Zuge der Baumaßnahmen wird in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde festgelegt.

Die Flächen auf denen die Mischprobe MP A.1 entnommen wurde und auf denen eine Überschreitung der Prüfwerte der Bundesbodenschutzgesetzgebung Wirkungspfad Boden-Mensch für den Parameter (Benzo[a]pyren) und Wirkungspfad Boden-Grundwasser für den Parameter Phenolindex und fehlende Untersuchungsparameter vorliegen, werden im Bebauungsplan als „Flächen, die für bauliche Nutzungen vorgesehen sind und deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind“ gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Die hier erforderlichen Maßnahmen werden unter dem Punkt „Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB“ in den Bebauungsplan verbindlich aufgenommen.

4.3.3 Wasser

Grundwasser

Das Plangebiet liegt über dem Grundwasserkörper „Niederung der Seseke“ (Kennung: 278_12). Der GW-Körper ist im mengenmäßigen Zustand mit „gut“, im chemischen Zustand mit „schlecht“ bewertet (3. Monitoringzyklus).

Aufgrund der Bodenverhältnisse (stark toniger Schluff bedingt gute Filtereigenschaften des Bodens) ist das Grundwasser hier gut gegen Stoffeinträge geschützt. Gleichzeitig ist die Grundwasserneubildung gering und der Standort für Versickerungsanlagen ungeeignet.

Aus der geplanten Nutzung entstehen keine erheblichen Risiken für das Grundwasser.

Oberflächengewässer

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet. Direkt östlich angrenzend an die Hammer Straße, außerhalb des Geltungsbereiches, beginnt der Wasserlauf 2.08 gem. Gewässerunterhaltungsplan der Kreisstadt Unna.

Laut der Entwässerungsplanung ist vorgesehen, aufgrund der mangelnden Versickerungsfähigkeit des Bodens (s. Baugrundbeurteilung, Ahlenberg Ingenieure, Proj.-Nr. C2/20328, 11.10.2022), das anfallende Niederschlagswasser über die Einleitung in das Gewässer 2.08 schadlos abzuleiten (s. Pkt. 6.1 dieser Begründung).

4.3.4 Klima und Luft

Klima

Nach Angaben des Fachinformationssystems Klima des LANUV NRW sind das Plangebiet sowie die östlichen Freiflächen im Ausgangszustand als Freilandklima zu beschreiben. Die nördlich und westlich angrenzenden Siedlungsbereiche sind dem Vorstadtklima zuzuordnen.

Die Freiflächen im Plangebiet und östlich angrenzend erfüllen eine hohe thermische Ausgleichsfunktion gegenüber den klimatisch weniger günstig bewerteten Siedlungsbereichen. Letztere sind zudem als Klimawandelvorsorgebereich gekennzeichnet.

Entsprechend den Ausführungen oben ist ein maximaler Versiegelungsgrad des Plangebietes von 60 % zulässig. Das entspricht einer Fläche von 5.334 m², die zu einer zusätzlichen Erwärmung des Plangebiets beitragen können. Im Sinne Klimaanpassung ist es angeraten, diese maximal zulässige Versiegelung nicht auszureizen.

Unter dem Gesichtspunkt des Klimawandels ist die Nutzung von mindestens einem Drittel der Dachflächen für die Erzeugung von Solarstrom positiv zu bewerten. Hinzu kommt die Festsetzung einer Dachbegrünung für die verbleibenden Dachflächen, die ebenfalls positive kleinklimatische Wirkungen entfalten wird.

Luft

Die durch den Plan vorbereitete Wohnnutzung verursacht keine zusätzlichen Emissionen. Der verstärkte Anliegerverkehr stellt keine erhebliche Zusatzbelastung dar.

4.3.5 Fläche

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb ausgewiesener unzerschnittener verkehrsarmer Räume.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 8.890 m². Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich daraus eine maximal zulässige **bebaute** Fläche (Worstcase Szenario) von 3.556 m².

Da das Plangebiet ohnehin von Straßen und Wohnflächen umgeben ist, findet keine zusätzliche Zerschneidung von Freiraum statt. Im Hinblick auf das Schutzgut Fläche ist keine erhebliche Beeinträchtigung festzustellen.

4.3.6 Landschaft, Kultur und sonstige Sachgüter

Östlich der Hammer Straße befindet sich das Landschaftsschutzgebiet 3 „Alte Heide- Uelzener Heide“ (LSG -4412-0010). Die Schutzziele des LSGs sind von der Planung nicht betroffen. Eine visuelle Beeinträchtigung ist durch die Arrondierung der bestehenden Besiedlung entlang der Hammer Straße nicht zu erwarten. Durch die vorgelagerten Heckenpflanzungen wird das Plangebiet zum Freiraum hin teilweise eingegrünt.

4.3.7 Mensch (insbesondere menschliche Gesundheit)

Das Plangebiet fungiert im Ausgangszustand als Abstandsfläche zur vielbefahrenen Hammer Straße für die westlich anschließenden Wohnbereiche und erfüllt keine weitere Funktion für den Immissionsschutz, die Erholungsnutzung o.ä.

Die lokalklimatische Ausgleichsfunktion ist im Abschnitt „Klima und Luft“ (Pkt. 4.3.3) beschrieben worden.

Zum Schutz der mit dem Plan vorbereiteten Wohnnutzung vor Schallimmissionen (hier: Verkehrslärm von der Hammer Straße) sind die den einschlägigen Regelwerken zu entnehmenden Lärmpegel (vgl. Fachbeitrag Schallschutz) einzuhalten. Der Nachweis ist auf Ebene der Baugenehmigung zu führen. Werden die relevanten Lärmpegel eingehalten ergibt sich keine Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch über den Wirkungspfad Lärm.

Die geplante Bebauung der Fläche wirkt überdies abschirmend auf die Bestandsbebauung außerhalb des Plangebietes und reduziert dort z.T. die Lärmpegel (siehe Fachbeitrag Schallschutz).

4.4 Zusammenfassung

In der Gesamtschau aller og. Belange sind nur wenige erhebliche Beeinträchtigungen zu nennen. Im Bereich des Schutzgutes Boden lässt sich die Inanspruchnahme der vorliegenden schutzwürdigen Böden nicht vermeiden, will man an diesem Standort dringend benötigte Wohnungen schaffen. Dabei gilt es aber, die potenzielle Versiegelung so gering wie möglich zu halten. Dies wird durch eine entsprechende Festsetzung des Maßes der Nutzung sichergestellt.

Ein Eingriff in die geschützte Allee kann vermieden werden.

Diese Aspekte sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Im Sinne der Klimaanpassung und Klimavorsorge sollte die Neuversiegelung von Flächen (d.h. überbebaute Flächen sowie Verkehrswege und befestigte Außenanlagen) auf das notwendige Maß beschränkt sowie die Dachflächen für die Solarenergienutzung vorgesehen werden. Die vorgesehenen Photovoltaikanlagen sowie die Dachbegrünung können dazu beitragen, die vorgenannten potenziellen Eingriffe zu verringern und teilweise auszugleichen.

5. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Die Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sind gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NW als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Sinn dieser baugestalterischen Festsetzungen ist es, städtebaulich wirksame Gestaltungselemente zu regeln, die auf das Erscheinungsbild des geplanten Baugebietes insgesamt Einfluss haben. Diese Festsetzungen sollen den Rahmen für eine einheitliche, aber nicht uniforme städtebauliche Gestaltung setzen und sind so gewählt, dass den Bauherren ein Spielraum bei der Gestaltung ihrer Gebäude verbleibt. Ein einheitlicher städtebaulicher Gestaltungsrahmen ist vor allem deshalb erforderlich, da der geplante Wohnsiedlungsbereich aufgrund seiner Lage am Rande des Siedlungsbereiches der Fernsicht ausgesetzt ist. Da die Fernsicht bzw. -wirkung des Baugebietes Einfluss auf das gesamte Ortsbild hat, werden örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung der Gebäude festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen sollen insbesondere auch eine homogene Baustruktur sicherstellen.

5.1 Dächer

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind nur Flachdächer zulässig. Für Nebengebäude sind abweichende Dachformen zulässig. Hintergrund dieser Festsetzung ist ebenfalls die Absicht eine homogene Baustruktur sicherzustellen.

5.2 Solaranlagen

Auf den Dächern sind Solaranlagen grundsätzlich zulässig. Hiermit soll den grundsätzlich geänderten klimatischen Rahmenbedingungen Rechnung getragen werden. Zusammen mit den zwingend vorgeschriebenen Dachbegrünungen wird die Bebauung den Aspekten Klimaanpassung und Klimavorsorge gerecht.

5.3 Dachbegrünung

Durch die Begrünung von Dachflächen werden stadtoökologisch wirksame Vegetationsflächen geschaffen, die Ersatzlebensräume insbesondere für Tiere wie Insekten und Vogelarten bieten und in Verbindung mit Biotopstrukturen der Umgebung zu einer Vernetzung von Lebensräumen beitragen. Für die Wirksamkeit der Dachbegrünung ist eine Aufbaustärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus erforderlich, die eine Begrünung auch mit Gräsern und Stauden ermöglicht.

Weiterhin wird, in Abhängigkeit von der Stärke des Substrataufbaus und seiner Speicherfähigkeit das Niederschlagswasser gespeichert, teilweise verdunstet es und wird dadurch verzögert abgeleitet. Somit werden die der Vorflut dienenden Gewässer bzw. die Kanalisation entlastet. Außerdem reduzieren begrünte Dächer im Vergleich zu harten Bedachungen die Reflektion, die Wärmeentwicklung sowie Windverwirbelungen und verbessern die Bindung von Luftstäuben. Durch diese Eigenschaften übernehmen sie klimatisch stabilisierende Funktionen für das nähere Umfeld.

5.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen/Gärten

Zur Förderung der Biodiversität insbesondere im Hinblick auf Pflanzen und Insekten im baulichen Innenbereich sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Gärten gärtnerisch anzulegen. D.h. mit Ausnahme der notwendigen Erschließung (Zufahrten zur Garage bzw. zu Stellplätzen, Zuwegungen zum Eingang, Feuerwehzufahrten, Terrassen) werden die nicht überbaubaren Flächen zu mindestens 60 % als Vegetationsfläche angelegt und als solche dauerhaft erhalten. Die großflächige Verwendung von Kies, Kieseln, Schotter, Steinen etc. und/oder

Folienabdeckung ist nicht zulässig. Hierzu zählt auch das Setzen einzelner Pflanzen in ein Schotter- oder Kiesbett. Vielmehr wird die möglichst naturnahe Bepflanzung der Vorgartenflächen angeregt.

5.5 Einfriedungen

Die Regelungen für Einfriedungen sollen einerseits sicherstellen, dass die zum öffentlichen Raum wirkenden Einfriedungen maßstabsgerecht wirken. Andererseits soll dem berechtigten Interesse auf Einfriedung der Grundstücke Rechnung getragen werden. Die Kombination aus Hecke und Zaun entspricht diesen Aspekten.

Entlang der seitlichen und rückwärtigen Gartenflächen sind Einfriedungen mit einer max. Höhe von 1,80 m zulässig. Damit soll dem Anspruch der Bewohner*innen sich in diesen Gartenbereichen vor Einblicken von außen abschirmen zu können, entsprochen werden. Die Kombination aus Hecke und Zaun stellt auch hier eine „grüne“ Außenwirkung sicher.

Der Abstand der Zäune von 0,50 m von der Grenze soll eine dauerhafte Begrünung der Einfriedung sicherzustellen.

6. Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange

6.1 Ver- und Entsorgung

Laut der zurzeit in Abstimmung befindlichen Entwässerungsplanung ist vorgesehen, aufgrund der mangelnden Versickerungsfähigkeit des Bodens (s. Baugrundbeurteilung, Ahlenberg Ingenieure, Proj.-Nr. C2/20328, 11.10.2022), das anfallende Niederschlagswasser über die Einleitung in das Gewässer 2.08 gem. Gewässerunterhaltungsplan der Stadt Unna, schadlos abzuleiten. Dieser Wasserlauf beginnt direkt östlich angrenzend an die Hammer Straße, außerhalb des Geltungsbereiches. Für die schadlose Ableitung ist die Anlage eines Stauraumkanals in Verbindung mit einem Drosselbauwerk vorgesehen, so dass Abflussspitzen vermieden werden können. Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers ist bereits beantragt.

Seitens der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Unna wurde mit Stellungnahme vom 20.01.2023 unter Berücksichtigung der vom Büro Dr. Leßmann benannten Eckpunkte (Kapitel 2.2.2 Niederschlagswasser S. 5 f. des Erläuterungsberichtes) die Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis in Aussicht gestellt. Zwischen dem Vorhabenträger und den Stadtbetrieben der Kreisstadt Unna wurde eine Abstimmung erzielt, nach der die Oberflächenentwässerung einschließlich Staukanälen (gem. dem Entwurf Dr. Leßmann) auf dem Grundstück des Vorhabenträgers privat bleibt und ab dem Übergabeschacht öffentlich betrieben wird. Diese Maßnahmen/Regelungen werden vor dem Satzungsbeschluss über einen Vertrag gesichert.

Das anfallende Schmutzwasser wird in den bestehenden öffentlichen Kanal in der Hammer Straße eingeleitet.

Die Versorgung mit Gas, Trinkwasser, Strom und Telekommunikation kann durch Anschluss an die bestehenden öffentlichen Netze sichergestellt werden.

6.2 Verkehrserschließung

Äußere Erschließung

Der Geltungsbereich ist über die Hammer Straße (L 665) direkt an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen. Die Hammer Straße führt in Richtung Norden nach Bönen und Hamm und zur Autobahn 2, in Richtung Süden zur Kernstadt Unna, sowie zur Autobahn 40. Der Stadtkern (Markt) von Unna ist mit dem Kfz in ca. 10 Minuten, zu Fuß in ca. 30 Minuten zu erreichen.

Die verkehrlichen Auswirkungen der Planung wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung (**BRILON BONDZIO WEISER INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR VERKEHRSWESSEN MBH (2022)**): Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben Hammer Straße in Unna, Proj.-Nr.3.2356, Stand: 05.04.2022) überprüft und ergaben folgendes Ergebnis:

- „• *Gegenwärtig kann das Verkehrsaufkommen an den beiden untersuchten Knotenpunkten sowohl in der Morgen- als auch in der Nachmittagsspitzenstunde mit einer guten Verkehrsqualität (Stufe B) abgewickelt werden.*
- *Auch zukünftig bieten beide Knotenpunkte in den maßgebenden Spitzenstunden eine gute Verkehrsqualität (Stufe B)*

Die maximale Verkehrszunahme durch das Bauvorhaben liegt in der Morgenspitzenstunde bei 13 Kfz und in der Nachmittagsspitzenstunde bei 12 Kfz. Der Zuwachs liegt damit zwischen 0,8 und 1,3 %. Diese Zunahme ist als sehr gering einzustufen.

Die Zunahme führt zu keiner spürbaren Veränderung des Verkehrsablaufes.

Auf die Ausstattung der Knotenpunkte mit Linksabbiegefahrstreifen kann verzichtet werden.“

An der westlichen Seite der Hammer Straße befindet sich bereits ein sehr breiter Fußweg. Auf einen zweiten rechtsseitigen Fußweg wurde zum Schutz der Allee verzichtet. Die Alleebäume befinden sich damit weiterhin in einem gut dimensionierten Grünstreifen (s. Straßenraumgestaltung Konzept Dr. Leßmann). Die erforderlichen Fußwegeübergänge vom neuen Baugebiet und die dort vorgesehenen öffentlichen Stellplätze werden auf der Grundlage eines Vertrages mit der Kreisstadt Unna vom Vorhabenträger gebaut und im Anschluss kosten- und lastenfrei der Kreisstadt Unna übertragen.

Das Plangebiet ist über die Bushaltestelle *Kissenkamp* an das ÖPNV-Netz angebunden.

Innere Erschließung

Das Plangebiet grenzt westlich und nördlich an die vorhandenen Erschließungsstraßen an und kann hierüber erschlossen werden. Eine Zufahrt direkt von der Hammer Straße ist nicht zulässig. Die Wegeverbindungen und privaten Erschließungsstraßen auf dem Grundstück werden vom Eigentümer errichtet und bleiben als interne Erschließung in seinem Besitz.

6.3 Sonstige und öffentliche Infrastrukturen

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets ist es nicht erforderlich, die vorhandene öffentliche Infrastruktur zu erweitern.

6.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich sind, soweit bekannt, denkmalpflegerische Belange nicht betroffen. Es wird jedoch aus bodendenkmalpflegerischer Sicht nachfolgender Hinweis in den Planentwurf aufgenommen:

„Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der

natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmälern entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmälern zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).“

7. Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange

Gemäß Starkregengefahrenkarte können sich im Bereich der 8. Änderung bei einem rechnerisch simulierten Niederschlag von 90 l/m² x h keine Fließwege und Überflutungen < 5 cm einstellen. Lediglich auf der nördlichen, den Änderungsbereich begrenzenden Straßenfläche wird eine Überflutung bis 0,5 m Höhe angezeigt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird ein Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100 geführt werden, um nachzuweisen, dass bei dem gewählten Ereignis (30-jährige Eintrittswahrscheinlichkeit) das Wasser weder den eigenen noch benachbarten Gebäuden zufließt.

8. Verfahren

Nach dem Aufstellungsbeschluss wurde vom 11.07.2022 bis 19.08.2022 eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Auf Grund der Covid-19-Pandemie wurde die Beteiligung online und in Einzelterminen im Rathaus durchgeführt. Bürger haben keine Stellungnahmen abgegeben.

Von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange hat nur der Kreis Unna eine Stellungnahme abgegeben:

Hier wurde zum einen angeregt, aufgrund der ehemaligen Baumschulnutzung der Fläche repräsentative Untergrunduntersuchungen in Form von Boden und Grundwasseruntersuchungen zur Gefährdungsabschätzung des Grundstücks durchzuführen. Dieser Anregung wurde in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde bei Kreis Unna nachgekommen.

Mit der Unteren Bodenschutzbehörde wurde abgestimmt, wie mit den Böden, die einen erhöhten TOC-Gehalt aufweisen umgegangen werden soll. Da diese Befunde überwiegend oberflächennah angetroffen wurden und davon auszugehen ist, dass im Rahmen der nachfolgenden Baumaßnahmen der Oberboden ohnehin abgetragen wird, kann der im belasteten Bereich angetroffene Boden separat zwischengelagert und dann der schadlosen Verwertung zugeführt werden. Der übrige Oberboden kann entweder abgeschoben, seitlich gelagert und später wieder eingebaut oder ebenfalls entsorgt werden. Das konkrete Vorgehen im Zuge der Baumaßnahmen wird in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde festgelegt.

Die Flächen auf denen die Mischprobe MP A.1 entnommen wurde, werden im Bebauungsplan als „Flächen, die für bauliche Nutzungen vorgesehen sind und deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind“ gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Die hier erforderlichen Maßnahmen werden unter dem Punkt „Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB“ in den Bebauungsplan verbindlich aufgenommen.

Zum Thema Wasserwirtschaft wird zum einen zu den Bodenarten ausgeführt, dass die Angabe in der Begründung nicht mit der Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen übereinstimmt. Dies wird in der Begründung korrigiert.

Zum Thema Oberflächengewässer wird angeregt, auf den östlich der Hammer Straße vorhandenen Wasserlauf 2.08 hinzuweisen. Der Anregung wird gefolgt.

In Bezug auf die Niederschlagswasserbeseitigung wird auf die Pflicht zur Versickerung hingewiesen. Zwischenzeitlich wurde das og. Bodengutachten erarbeitet, in dem auch die Versickerungsfähigkeit des Bodens untersucht wurde. Der ermittelte Durchlässigkeitsbeiwert liegt bei $k_f = 5,56 \times 10^{-7}$ m/s. Gemäß ATV-DVWK Arbeitsblatt 138 kommen für Versickerungsanlagen Lockergesteine in Frage, deren Durchlässigkeitskoeffizient zwischen 5×10^{-6} m/s und 5×10^{-3} m/s liegt. Zudem muss die Einleitungsebene einen Sickerraum von mindestens 1,0 m zum höchsten mittleren Grundwasserspiegel aufweisen. In der Summe bedeutet dies, dass eine den Regeln entsprechende Versickerung aus Gutachtersicht nicht möglich ist.

Dementsprechend wird nun angestrebt, das anfallende Niederschlagswasser in den Wasserlauf 2.08 einzuleiten. Die Einleitung erfolgt über einen Stauraumkanal mit Drosselung, so dass die schadlose Ableitung gewährleistet ist. Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers wird rechtzeitig beantragt.

Es wird angeregt zu prüfen, ob ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu führen ist. Dieser Nachweis wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Weiteren redaktionellen Hinweisen wird gefolgt.

Zum Thema Schallschutz wird angeregt, die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu konkretisieren. Dies ist in der vorliegenden Planfassung erfolgt. Eine Isophonendarstellung wird in die Planzeichnung des Bebauungsplans aufgenommen. Die textlichen Festsetzungen werden soweit nötig aktualisiert.

Weiterhin wird vom Kreis Unna darauf hingewiesen, dass die durch das Land NRW geschützte Allee (AL-UN-0223) zu erhalten und im Bebauungsplan entsprechend zu kennzeichnen ist. Der Anregung wird gefolgt. Die Allee wird erhalten (s.o.).

Außerdem wird angeregt, dass bei der Festsetzung einer freiwachsenden Hecke entlang der Hammer Straße standortgerechte und heimische Laubgehölze zu verwenden sind. Die textliche Festsetzung wird entsprechend ergänzt.

9. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich, da sich die neu überplante Fläche im Privatbesitz des Antragstellers oder der Stadt Unna (Verkehrsfläche) befindet. Es wird aber ein Flächentausch zwischen der Kreisstadt Unna und der PURPLERHINO REAL ESTATE GmbH stattfinden. Im dazugehörigen Vertrag wird festgelegt, dass die Stadt Unna Teilflächen als Wohnbauland abtritt, im Gegenzug baut die PURPLERHINO REAL ESTATE GmbH die Gehwege aus und führt alle baulichen Anpassungsmaßnahmen durch, so dass der Stadt Unna hieraus keine Kosten entstehen.

10. Kosten, Finanzierung und Durchführung

Die Planungs- und Baukosten sowie die Kosten potenzieller Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden vom Eigentümer übernommen. Über die notwendigen Erschließungsmaßnahmen wird eine Vereinbarung zwischen dem Antragsteller und der Kreisstadt Unna getroffen.

Quellenverzeichnis

GEOLOGISCHER DIENST NRW (2022): BK50. Bodenkarte im Maßstab 1:50.000. WMS online unter: <https://www.wms.nrw.de/gd/bk050?> [letzter Zugriff: 28.03.2022]

MINISTERIUM FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT, NATUR- UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (2022): ELWAS elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung NRW. Online unter: <https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.xhtml> [letzter Zugriff: 04.04.2022]

L+S LANDSCHAFT + SIEDLUNG AG (2022): Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 11 „Berliner Allee“ in Unna.

LANUV NRW (2022): LINFOS Landschaftsinformationssammlung NRW. Online unter: <https://infos.naturschutzinformationen.nrw.de/atlinfos/de/atlinfos> [letzter Zugriff: 18.03.2022]

LANUV NRW (2022): Fachinformationssystem Klimaanpassung. Online unter: <https://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/> [letzter Zugriff: 11.04.2022]

LANUV NRW (2022): Unzerschnittene Verkehrsarme Räume NRW. Online unter: <https://uzvr.naturschutzinformationen.nrw.de/uzvr/de/start> [letzter Zugriff: 20.04.2022]

KREIS UNNA (2008): Landschaftsplan Nr. 8 Raum Unna.

BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG (2003): Regionalplan Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Dortmund-westlicher Teil. Online unter: <https://www.bra.nrw.de/kommunalaufsicht-planung-verkehr/regionalrat-und-regionalentwicklung/regionalplan-arnsberg/regionalplan-teilabschnitt-oberbereich-dortmund-westlicher-teil>.

REGIONALVERBAND RUHR (RVR) (2018): Regionalplan Ruhr für das Verbandsgebiet des Regionalverbands Ruhr. Online unter: <https://www.rvr.ruhr/themen/regionalplanung-regionalentwicklung/regionalplan-ruhr/planentwurf/>.

KREISSTADT UNNA (2004): Flächennutzungsplan Unna. <https://www.unna.de/standort/planen-bauen-wohnen/planen/flaechennutzungsplan>.

RP SCHALLTECHNIK (2022): Fachbeitrag Schallschutz (Verkehrslärm), Projekt-Nr. 20-064-01, Stand: 13.04.2022

AHLENBERG INGENIEURE (2022): Baugrundbeurteilung, Proj.-Nr. C2/20328, Stand: 11.10.2022

BRILON BONDZIO WEISER INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR VERKEHRSWESEN MBH (2022): Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben Hammer Straße in Unna, Proj.-Nr.3.2356, Stand: 05.04.2022

GENERALPLANER INFRASTRUKTUR DR. LEßMANN GMBH (2022): Hammer Straße - Unna - B-Plan UN 11, 8. Änderung, Erläuterungsbericht Erschließung, Projekt 1809 – 18.10.2022

GENERALPLANER INFRASTRUKTUR DR. LEßMANN GMBH (2022): Hammer Straße - Unna - B-Plan UN 11, 8. Änderung, Erläuterungsbericht Niederschlagswasserbeseitigung Projekt 1809 – 31.03.2023