

|                |                 |
|----------------|-----------------|
| WA             | III-IV          |
| 0,4            | 1,6             |
| g              | SD/WD<br>< 15 ° |
| TH 10,0-11,5 m |                 |
| FH max. 13,5 m |                 |

### Planzeichenerklärung

- Festsetzungen**
- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- WA Allgemeines Wohngebiet
  - III-IV Zahl der Vollgeschosse von bis
  - 0,4 Grundflächenzahl
  - 1,6 Geschossflächenzahl
  - TH zulässige Traufhöhe (s. textliche Festsetzung Nr. 2)
  - FH max. maximal zulässige Firsthöhe (s. textliche Festsetzung Nr. 2)
- 2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- Baugrenze
  - g geschlossene Bauweise
- 3. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 4. Örtliche Bauvorschriften**
- SD zulässige Dachform Satteldach
  - WD zulässige Dachform Walmdach
  - < 15 ° zulässige Dachneigung

**Rechtsgrundlage**  
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666, SGV.NRW S. 2023), in dem bei Beschlussfassung gültigen Wortlaut.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in dem bei Beschlussfassung gültigen Wortlaut.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) - BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), in dem bei Beschlussfassung gültigen Wortlaut.

5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in dem bei Beschlussfassung gültigen Wortlaut.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), in dem bei Beschlussfassung gültigen Wortlaut.

**Planunterlagen**  
Die Planunterlagen entsprechen den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der Planzeicherverordnung vom 18.12.1990

Stand der Katasterkarte: März 2009  
Unna, den 26.05.2010

gez. Börger  
Kreisobervermessungsrat

**Erarbeitung des Planentwurfes**  
Dieser Bebauungsplan und die dazu gehörende Begründung wurden vom Stadtplanungsamt Unna aufgestellt, die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.  
Unna, den 02.06.2010  
gez. Leipski

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am 20.01.2010 beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 i.V.m. § 13a BauGB aufzustellen.  
Unna, den 03.06.2010

Der Bürgermeister,  
in Vertretung  
gez. Kampmann  
Techn. Beigeordneter

**Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss**  
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 04.02.2010 ortsüblich bekannt gemacht.  
Unna, den 03.06.2010

Der Bürgermeister,  
in Vertretung  
gez. Kampmann  
Techn. Beigeordneter

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Kreisstadt Unna hat gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 20.05.2010 als Satzung beschlossen.  
Unna, den 11.06.2010

gez. Kolter  
Der Bürgermeister

**Bekanntmachung Satzungsbeschluss**  
Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB am 24.06.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Unna, den 29.06.2010

gez. Kolter  
Der Bürgermeister

### Textliche Festsetzungen

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

**2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**  
Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante der nächstgelegenen fertig ausgebauten Erschließungsanlage vor dem Grundstück bis zum obersten Dachabschluss.  
Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante der nächstgelegenen fertig ausgebauten Erschließungsanlage vor dem Grundstück bis Oberkante Dachhaut in Flucht der Außenseite des traufenseitigen Mauerwerks.

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

- Die Dächer sind mit grauer Metalleindeckung auszuführen.
- Aneinandergrenzende Gebäude sind in Dachform, -neigung, -material und -farbe einheitlich zu gestalten. Untergeordnete Bauteile können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.

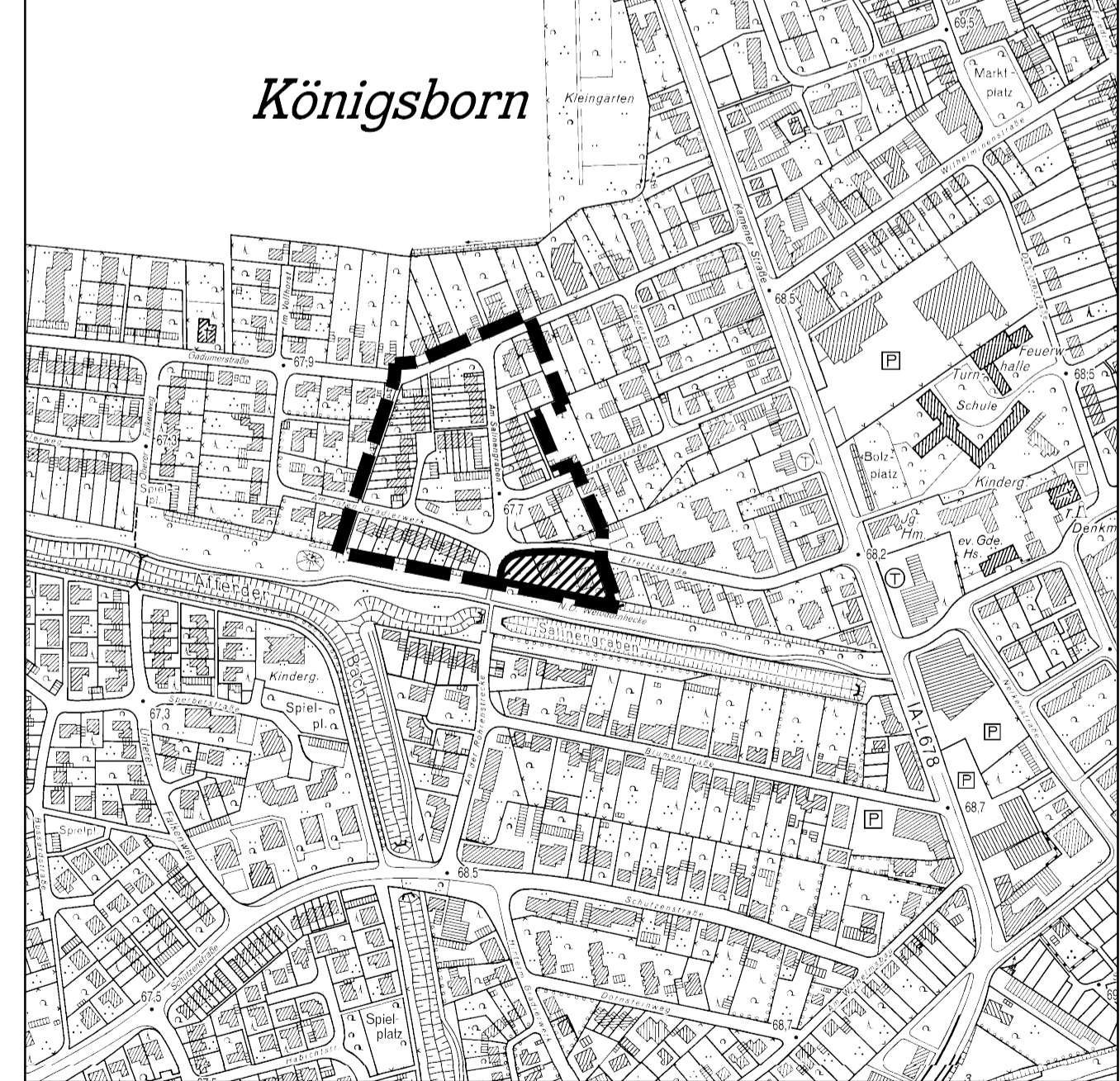
**Hinweise**

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder natur-geschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Unna als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Amt für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Aachen. Inhaber der Erlaubnis "Harpen - Gas" bzw. "Erdwärme Harpen ist die RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

Nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb des Plangebietes dokumentiert. Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten können von der Bezirksregierung keine Angaben gemacht werden.

### ÜBERSICHTSPLAN M.= 1:5000



# KREISSTADT UNNA

## BEBAUUNGSPLAN: UN-12

### "Am roten Gradierwerk"

#### 1. Änderung

# **Begründung**

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum

**Bebauungsplan Unna Nr. 12**  
**„Am roten Radierwerk“**  
**1. Änderung**

**Satzung**

## Inhalt

|     |  |   |
|-----|--|---|
| 1.  | Lage im Raum, Geltungsbereich.....                         | 3 |
| 2.  | Änderungsanlass, Ziele der Planung .....                   | 3 |
| 3.  | Stadträumliche Einbindung, Bebauungsstruktur .....         | 3 |
| 4.  | Bisherige Festsetzungen .....                              | 5 |
| 5.  | Geplante Änderungen .....                                  | 5 |
| 6.  | Umwelt .....   | 6 |
| 7.  | Auswirkungen des Bebauungsplans auf sonstige Belange ..... | 6 |
| 7.1 | Technische und soziale Infrastruktur .....                 | 6 |
| 7.2 | Denkmalschutz und Denkmalpflege .....                      | 7 |
| 8.  | Auswirkungen auf private Belange .....                     | 7 |
| 9.  | Verfahren .....  | 7 |
| 10. | Kosten.....  | 7 |

## **1. Lage im Raum, Geltungsbereich**

Der Änderungsbereich befindet sich im Stadtteil Königsborn, westlich der Kame-ner Straße zwischen Effertzstraße und Salinengraben. Die Größe des Ände-rungsbereiches beträgt ca. 0,2 ha.

Der Geltungsbereich des Änderungsbereiches umfasst die Flurstücke 426 und 485, Flur 5, Gemarkung Unna.

## **2. Änderungsanlass, Ziele der Planung**

Der Verwaltung liegt eine Anfrage der Unnaer Kreis- Bau- und Siedlungsgesell-schaft/UKBS, als Eigentümerin der Flurstücke 426 und 485, Flur 5, Gemarkung Unna vor, westlich angrenzend an die Gebäude Effertzstraße 14-16 entgegen dem bisherigen Planungsrecht die Errichtung eines drei- bis viergeschossigen Baukörpers zuzulassen. Die ehemals als Obdachlosenunterkünfte genutzten Gebäude Effertzstraße 14 und 16 wurden Im Jahr 2009 von der UKBS umfas-send saniert und so erweitert, dass sie den Anforderungen eines Mehrgeneratio-nenwohnprojekts entsprechen. Insgesamt wurden hier 15 Wohneinheiten und Gemeinschaftsräume für junge Familien, Alleinstehende und ältere Menschen er-richtet. Über diesen Wohnungsbestand hinaus besteht aber Bedarf, weitere Wohnungen innerhalb dieses zukuntorientierten Projektes zu realisieren, um so ein vielfältigeres Wohnungsangebot und damit auch ein stabileres inneres Sozi-algefüge zu erreichen. Auf dem westlich angrenzenden Grundstück soll daher in gleicher Bauweise ein weiteres Gebäude mit 5-6 Wohneinheiten errichtet wer-den.

## **3. Stadträumliche Einbindung, Bebauungsstruktur**

Der Änderungsbereich ist Teil einer zu Beginn der 70er Jahre errichteten über-wiegend durch drei- und viergeschossige Mehrfamilienhäuser geprägten Beb-auung.

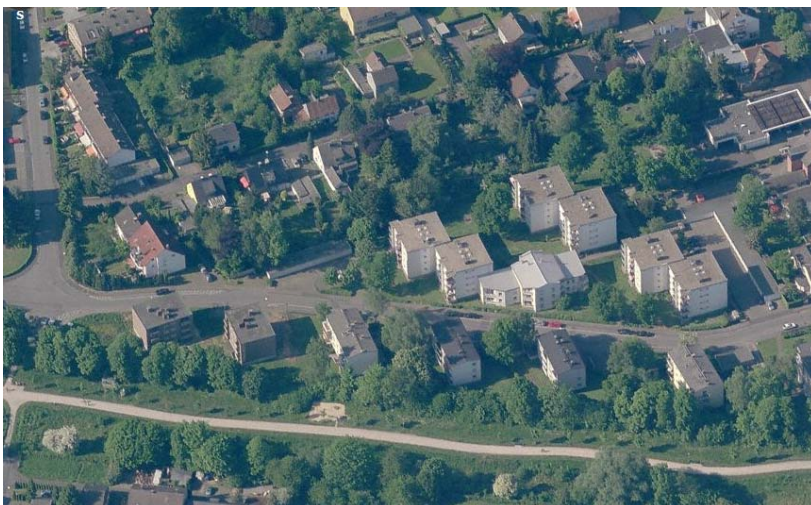
Im Änderungsbereich selbst wurden 1972 zwei dreigeschossige Mehrfamilien-häuser mit einem hohen Sockelgeschoss errichtet, das Flurstück 485 blieb hin-gegen bis heute unbebaut. Die ursprüngliche Zielsetzung des Bebauungsplans Unna Nr. 12 „Am roten Gradierwerk“ (Rechtskraft 31.01.1967), im Bereich des jetzigen Änderungsbereichs eine kleinteilige Reihenhausbauung zu errichten, ist somit bereits mit Errichtung der beiden Mehrfamilienhäuser obsolet geworden.



**Gebäude Effertzstraße 14-16 vor dem Umbau**

Das Umfeld des Änderungsbereichs ist folgendermaßen geprägt:

- Östlich angrenzend, südlich der Effertzstraße befinden sich vier zeilenförmig angeordnete dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit flachgeneigtem Satteldach (Effertzstraße 6-12).
- Nördlich der Effertzstraße sich direkt gegenüber dem Änderungsbereich ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebauten Dach (Effertzstraße 13) sowie ein Garagenhof.
- Der östlich hieran angrenzende Bereich ist durch drei- und viergeschossigen Geschosswohnungsbau mit Flachdach geprägt (Effertzstraße 1-11).
- Südlich des Änderungsbereichs schließt ein ca. 45 breiter Grünstreifen (Salinengraben) an.



#### 4. Bisherige Festsetzungen

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Bebauungsplans Unna Nr. 12 „Am roten Gradierwerk“ vom 31.01.1967 setzt den zu ändernden Planbereich bisher als Reines Wohngebiet mit einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 fest. Es sind zwei überbaubare Flächen für Reihenhäuser mit einer Bautiefe von ca. 10 m festgesetzt. Zwischen diesen überbaubaren Flächen sind Flächen für Garagen festgesetzt. Die vordere zur Effertzstraße orientierte Bauflucht wird über eine versetzt angeordnete Baulinie genau vorgegeben. Als Dachform werden traufständige Satteldächer mit einer Dachneigung von 25-30° festgeschrieben.

#### 5. Geplante Änderungen

Zielsetzung der Bebauungsplanänderung ist es, eine Erweiterung der Mehrgenerationen-Wohnanlage durch den Bau eines weiteren Gebäudes auf dem Flurstück 485 zu ermöglichen. In seiner Typologie soll das neue Gebäude dem aktuell umgebauten Gebäudekomplex entsprechen.

Da es sich um ein zusammenhängendes Wohnprojekt handelt und auch baurechtliche Abhängigkeiten bestehen, erstreckt der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sich nicht nur auf den Bereich des geplanten Neubaus sondern bezieht auch den aktuell umgebauten Gebäudebestand mit ein.



**Mehrgenerationenwohnprojekt, Gebäude Effertzstraße 14-16 nach dem Umbau**

Für den Änderungsbereich werden Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften wie folgt geändert:

- Es sind Gebäude mit zwingend drei bis vier Vollgeschossen zu errichten, wobei das vierte Vollgeschoss das Sockelgeschoss ist. Trauf- und Firsthöhen werden auf die Höhen der vorhandenen Wohnanlage begrenzt.
- Die Geschossflächenzahl wird entsprechend der drei- bis viergeschossigen Bauweise auf 1,6 erhöht. Hierbei ist berücksichtigt, dass das hohe Sockel-

geschoss als Vollgeschoss zu berechnen und bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl zu berücksichtigen ist.

- Für den Geschosswohnungsbau sind größere Bautiefen erforderlich. Die Tiefe der überbaubaren Flächen wird daher auf 14-16 m festgesetzt. Auf die Festsetzung von Baulinien wird verzichtet.
- Da der Baukomplex insgesamt eine Länge von mehr als 50 m aufweist und das neue Gebäude ohne Grenzabstand errichtet werden soll, wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.
- Als Dachform werden Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von höchstens 15° festgesetzt. Untergeordnete Bauteile, wie z.B. zwischengeschaltete Baukörper können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.
- Die Material- und -farbwahl für die Dacheindeckung wird aufgrund der vorhandenen Bebauung auf eine graue Metalleindeckung beschränkt.
- Aneinandergrenzende Gebäude sind in Dachform, -neigung, -material und -farbe einheitlich zu gestalten.

## **6. Umwelt**

Durch die Planung ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt, da nur in geringem Umfang zusätzliche versiegelte Flächen entstehen.

Die Schaffung von Wohnraum im Bestand schont zugleich Ressourcen und trägt dazu bei, dass weniger Freiflächen in bisher unbebauten Bereichen in Anspruch genommen werden.

Die Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt, da es sich bei dem vorgesehenen Umbau vorhandener Wohngebäude bzw. der Erweiterung der Wohnanlage durch ein weiteres Gebäude, das hinsichtlich seiner Grundfläche größer ist als im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig ist, um eine Form der Nachverdichtung handelt und die zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> ist. Hierbei entfällt die Durchführung einer Umweltprüfung. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## **7. Auswirkungen des Bebauungsplans auf sonstige Belange**

### **7.1 Technische und soziale Infrastruktur**

Da es sich um eine Erweiterung im Bestand handelt, ist die technische Infrastruktur, u.a. Gasversorgung, in ausreichender Kapazität vorhanden. Mit der planungsrechtlichen Möglichkeit zur Erweiterung des Wohnraumes erhöht sich der Bedarf an Ver- und Entsorgungsleistung nur geringfügig und bleibt somit im Rahmen der derzeitigen Leistungsgrenzen.

Das Plangebiet ist durch seine Nähe zur Kamener Straße, dem Versorgungsbereich von Unna-Königsborn, in Bezug auf die öffentliche Infrastruktur gut versorgt. Schulen, Sporthallen, Kindergärten, Gemeindezentren und öffentliche Grünanlagen befinden sich in fußläufiger Entfernung. Ein nennenswerter Zuwachs von Einwohnern ist durch die neugeschaffene Option zur Erweiterung der Wohnanlage nicht zu erwarten.

## **7.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Weder im Plangebiet noch in der Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich Objekte, die in der Denkmalliste der Stadt Unna enthalten sind. Es ist auch nicht erkennbar, dass sonstige denkmalpflegerische Belange durch den Bebauungsplan berührt werden.

## **8. Auswirkungen auf private Belange**

Durch die Planänderung werden für die im Änderungsgebiet befindlichen Grundstücke bessere Nutzungsmöglichkeiten geschaffen. Die Nachbarbebauung außerhalb des Plangebietes wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

## **9. Verfahren**

Die Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt, da es sich bei dem vorgesehenen Ausbau eines Wohnungskomplexes um eine Form der Nachverdichtung handelt und die zulässige Grundfläche weitaus kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> ist. In diesem Verfahren kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange verzichtet werden.

Die Durchführung einer Umweltprüfung entfällt, Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## **10. Kosten**

Da es sich hier um eine Planung im Bestand handelt, sind keine Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Somit resultieren aus dem vorliegenden Bebauungsplan keine Kosten für die Stadt Unna.

Aufgestellt

Unna, im Januar 2010