

### Planzeichenerklärung

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA** Allgemeine Wohngebiete WA
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,4 GRZ - Grundflächenzahl
- 0,8 GFZ Geschossflächenzahl
- GH max. 7,00 m Gesamthöhe als Höchstmaß in m über festgelegter Höhenlage (vgl. textl. Festsetzung Nr. 2)
- OKFF EG min. 101,65 m max. 102,00 m ü. NHN Höhe der OKFF EG (Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss) als Mindest- und Höchstmaß in m über NHN (Normalhöhenull) (vgl. textl. Festsetzung Nr. 2)

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze
- nur Einzelhäuser zulässig

#### 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsbenutzter Bereich

#### 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- M** Aufstellfläche für regelmäßige Müllabfuhr

#### 6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Erhalt von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- Erhaltung: Bäume

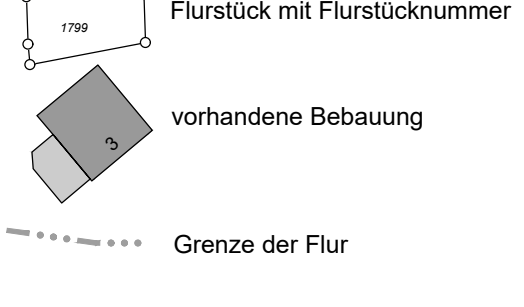
#### 7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Höhenbezugspunkt für Trauf- und Firsthöhen sowie Geländehöhen 101,50 m
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baubereichen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baubereichs
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB),
- ST** Stellplätze
- LPB II** Abgrenzung Lärmpegelbereiche

### 8. Örtliche Bauvorschriften

- FD** Flachdach
- SD** Satteldach
- WD** Walmdach
- PD** Pultdach
- ZD** Zeltdach

### Nachrichtliche Darstellung



**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)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) in Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421); geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S.193), in Kraft getreten am 10. April 2019

**Planunterlagen**  
Die Planunterlagen entspricht den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990  
Unna, den 01.03.2021

Stand der Katasterkarte: 01.02.2020  
Unna, den 01.03.2021

*gez. Oschinski*  
Kreisvermessungsrat

**Erarbeitung des Planentwurfes**  
Dieser Bebauungsplan und die dazu gehörende Begründung wurden vom Dezernat 3 / Bereich 61-1 Städtebauliche Planung - der Kreisstadt Unna erarbeitet, die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig  
Unna, den 15.03.2021

*gez. Krekler*  
Bereichsleitung

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am 28.11.2018 beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 i.V.m. § 13a BauGB aufzustellen.  
Unna, den 15.03.2021

*Der Bürgermeister, in Vertretung*

*gez. Toschläger*  
Erster Beigeordneter

*gez. Wigant*  
Der Bürgermeister

**Bekanntmachung Satzungsbeschluss**  
Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB am 24.03.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Unna, den 26.03.2021

*gez. Wigant*  
Der Bürgermeister

**Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss**  
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 20.02.2020 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 26.02.2020 bis 11.03.2020 ein Planaushang.  
Unna, den 15.03.2021

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

**Offenlegung**  
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am 17.06.2020 die öffentliche Auslegung dieses Plans einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat vom 23.07.2020 bis zum 27.08.2020 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.  
Unna, den 15.03.2021

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

**Satzungsbeschluss**  
Der Haupt- und Finanzausschuss der Kreisstadt Unna hat gem. § 10 BauGB i. V. m. § 60 Abs. 2 GO NRW diesen Bebauungsplan am 18.02.2021 als Satzung beschlossen.  
Unna, den 15.03.2021

*gez. Wigant*  
Der Bürgermeister

**Bekanntmachung Satzungsbeschluss**  
Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB am 24.03.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Unna, den 26.03.2021

*gez. Wigant*  
Der Bürgermeister

### Textliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO

**Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. §4 BauNVO**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO

**Höhe baulicher Anlagen**

Die Gebäudehöhe (GH) wird gemessen von der angegebenen Höhe über NN des maßgeblichen Höhenbezugspunktes bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Als maßgeblicher Höhenbezugspunkt gilt die Höhe des dargestellten Straßenhöhenbezugspunktes. Sollten die tatsächlichen Ausbauhöhen der festgesetzten (Privat-)Straße von der Planung abweichen, so kann ausnahmsweise vom Höhenbezugspunkt um bis zu 30 cm abgewichen werden. Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFFEG) beträgt im WA 2 min. 101,65 m und max. 102,00 m über NHN.

#### 3. 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, Erker sowie Terrassenüberdachungen dürfen die Baugrenzen um maximal 1,00 m überschreiten.

#### 4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr.4 und 22 BauGB i.V.m. §§ 14 BauNVO

#### 4.1 Garagen und Carports

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Garagen und Carports in den Vorgärten (Bereiche zwischen Mozartstraße und vorderer Baugrenze und deren Verlängerung zu den Grundstücksgrenzen) unzulässig.  
Stellplätze sind hier nur auf der festgesetzten Fläche für Stellplätze ST zulässig.

#### 4.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen in Form von Gartenlauben, Geräte- oder Abstellräumen dürfen eine Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> und eine Traufhöhe von 2,50 m nicht überschreiten.  
Je Grundstück ist max. eine Nebenanlage im Bereich zwischen vorderer Baugrenze und rückwärtiger Grundstücksgrenze zulässig.

#### 5. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vorschädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissions[schutz]gesetzes gem. § 9 (1) Nr.24 BauGB - Schallschutzmaßnahmen

- 5.1** Entlang der Gebäudefronten, die in einem Lärmpegelbereich liegen, müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-Schallschutz im Hochbau- erfüllt werden.  
Lärmpegelbereich II = maßgeblicher Außenlärm 55 - 60 dB(A)  
Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm 61 - 65 dB(A)  
Lärmpegelbereich VI = maßgeblicher Außenlärm 66 - 70 dB(A)  
Lärmpegelbereich V = maßgeblicher Außenlärm 71 - 75 dB(A)

### Örtliche Bauvorschriften

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

#### 1. Dächer

Im WA 1 sind als Dachform der Hauptbaukörper nur Satteldächer und Walmdächer ohne Drempe und Dachgauben zulässig. Dachflächenfenster sind nur zur nördlichen Gartenseite zulässig.

#### 2. Solaranlagen

Auf den Dächern sind Solaranlagen grundsätzlich nur in einer parallelen Anordnung zur Dachhaut zulässig.

#### 3. Einfriedungen

Die Einfriedungen der Vorgärten sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Einfriedungen sind nur als freiwachsende oder geschnittene Hecken oder als Kombination von Hecke und dahinterliegendem Zaun zulässig. Von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen von Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, ausgenommen.

#### 4. Werbeanlagen und Warenautomaten

4.1 Im WA-Gebiet WA 1 sind Werbeanlagen und Warenautomaten nur an der Stätte der Leistung zulässig. Im WA 2 sind Werbeanlagen und Warenautomaten unzulässig.  
4.2 Werbeanlagen und Warenautomaten sind so auszubilden, dass sie sich in Größe, Form und Farbe der Umgebung anpassen.  
4.3 Unzulässig sind Werbeanlagen im WA-Gebiet,  
a) oberhalb von Fensterbrüstungen und im Obergeschoss,  
b) an Ruhebänken und Papierkörben,  
c) als zusätzliche Werbung zur Firmenbezeichnung in Form von Lichttransparenten oder Auslegern, die größer als 0,8 m<sup>2</sup> sind,  
d) als bewegliche Leuchtschriften und Leuchtwerbung mit Beleuchtung, die ein- und ausgeschaltet wird.  
4.4 Warenautomaten dürfen nicht so angebracht werden dass sie in die öffentliche Verkehrsfläche vorspringen.  
4.5 Bei Anbringung von mehreren Warenautomaten müssen diese zu einer Gruppe zusammengefasst werden

### Hinweise

Sofern für die Erstellung von baulichen Anlagen das Grundwasser abgesenkt werden muss, ist dies nur während der Bauphase zulässig. Die Errichtung einer dauerhaften funktionstüchtigen Wasserhaltungsanlage zur Absenkung und Ableitung von Grundwasser ist nicht gestattet (vgl. § 5 Allgemeines Sorgfaltspflicht Wasserhaushaltsgesetz - WHG). Kellerräume sollten - sofern die Sohle unter dem Grundwasserspiegel vorgesehen ist - wasserdicht ausgebaut werden.

Falls im Rahmen der Erd- und Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, Auffüllungsmassen, Boden- und Grundwasserunreinigungen, etc.) festgestellt werden, ist die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Tel. 02303/27-3569 sofort zu informieren. Die Arbeiten sind einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen.

Für die Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recycling-Baustoffe, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien der Einbauklasse 1 oder 2 der LAGA als Trag- oder Gründungsschicht unterhalb des geplanten Neubaus oder zur Herrichtung des Grundstücks ist vom Bauherrn beim Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 WHG zu beantragen.

Im Rahmen des Erlaubnisansatzes, der mindestens 4 Wochen vor Einbaubeginn bei der Kreisverwaltung Unna in zweifacher Ausfertigung einzureichen ist, sind Daten zum vorgesehenen Einbaumaterial (Art, Menge, Herkunft, Gütenachweis oder Einzelanlysedaten) sowie zum Einbauort (Einbauzeitpunkt und Einbautiefe, Einbaumächtigkeit, Untergrundverhältnisse, Grundwasserflurabstand, Übersichtslegeplan, Lageplan 1:1.000, ggf. Detailzeichnung) vorzulegen. Mit dem Einbau darf erst nach Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden. Die Verwertung von industriellen Reststoffen ist auf Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist gem. §§ 15-16 DSchG NW der Stadt Unna als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Amt für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, falls dies nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) ist gem. § 16 (4) DSchG NW berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen.

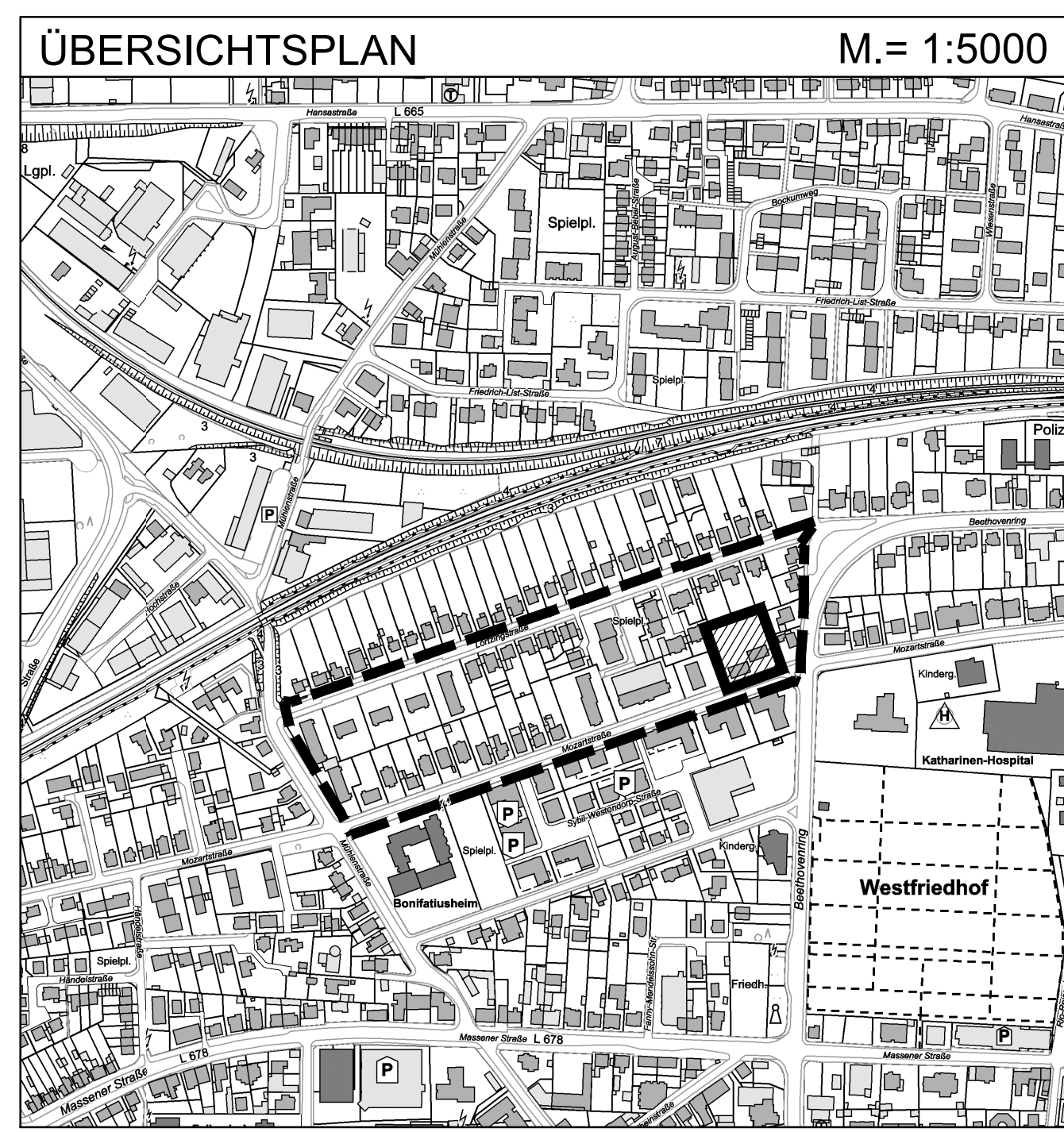
Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich in der Kontrollzone sowie im An- und Abflugbereich des Verkehrsflughafens Dortmund. Mit Lärmauswirkungen ist zu rechnen. Für die Luftfahrtbehörde gibt es keine rechtliche Handhabe, in irgendeiner Form gegen beanstandete Lärmauswirkungen gegen den Flugbetrieb tätig zu werden.

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdraushub aufgewöhnlich verfahren oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst über den Bereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung der Kreisstadt Unna zu verständigen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Konsolidierter Alter Hellweg“, im Eigentum der Littelfuse GmbH, vertreten durch die RAG Aktiengesellschaft (Im Welterbe 10 in 45141 Essen).

**Zugänglichkeit der Norm- und Richtlinienblätter**  
Die genannten DIN-Normblätter können bei dem Bereich 3-61, Bauleitplanung (ehemals Planungsamt) der Kreisstadt Unna, Rathausplatz 1 (Rathaus, 3.Obergeschoss, Raum 307), während der Dienststunden eingesehen werden.



**KREISSTADT UNNA**  
BEBAUUNGSPLAN: **UN-055**  
"Mozartstraße - Lortzingstraße"  
1. Änderung



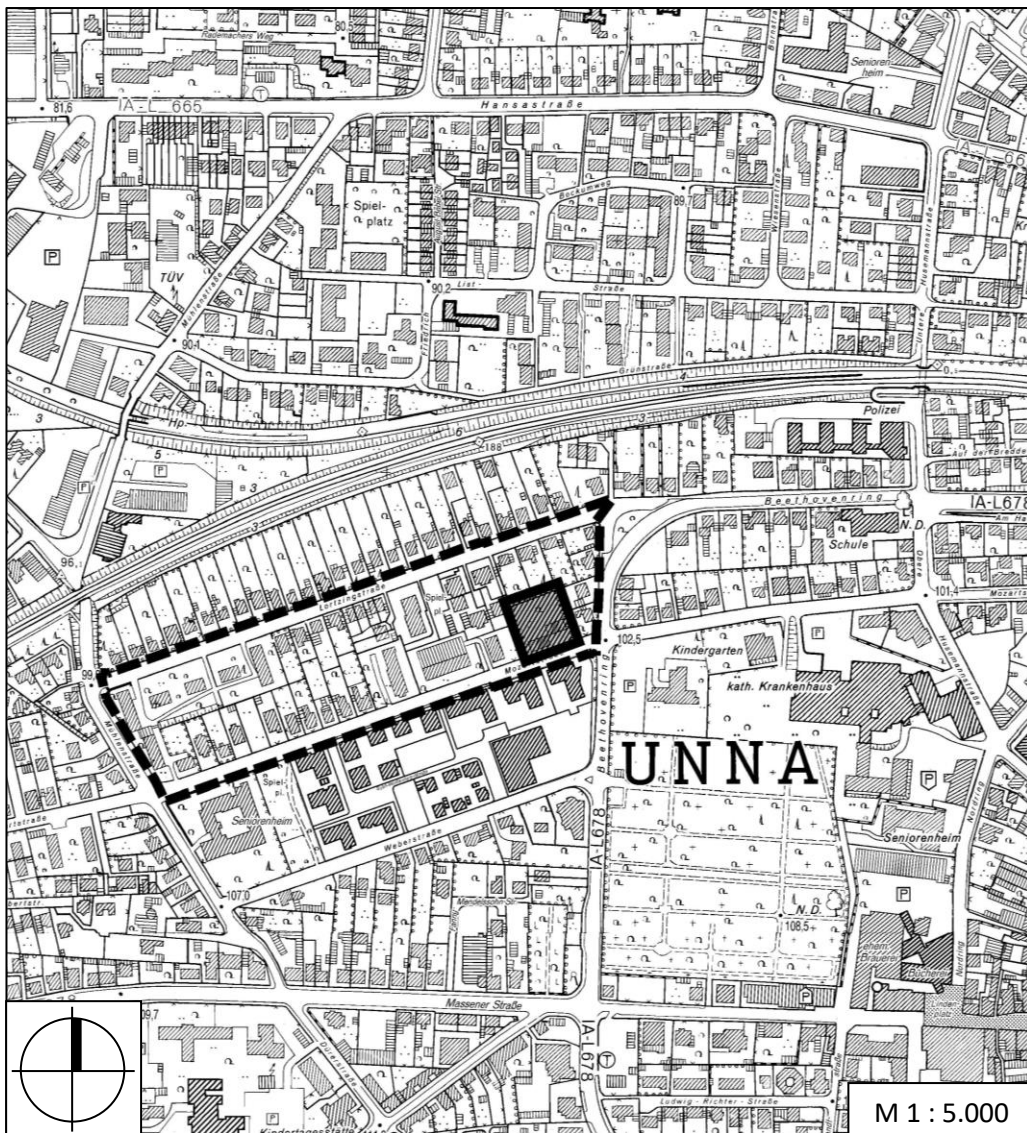


# Kreisstadt Unna

## Bebauungsplan Unna Nr. 55 „Mozartstraße/Lortzingstraße“, 1. Änderung

im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

## Begründung



(Quelle: GeoService.kreis-unna.de)

Stand: 28.10.2020

**Inhalt**

<b>1.</b>	<b>ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>GEGENWÄRTIGE SITUATION</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORHANDENES PLANUNGSRECHT</b>	<b>5</b>
<b>6.</b>	<b>BEBAUUNGSKONZEPT</b>	<b>6</b>
<b>7.</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>7</b>
<b>7.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>7</b>
<b>7.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>7</b>
<b>7.3</b>	<b>Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen</b>	<b>7</b>
<b>7.4</b>	<b>Stellplätze/ Garagen und Nebenanlagen</b>	<b>8</b>
<b>7.5</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>8</b>
<b>7.6</b>	<b>Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</b>	<b>8</b>
<b>8.</b>	<b>GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>9</b>
<b>9.</b>	<b>UMWELTBELANGE</b>	<b>10</b>
<b>9.1</b>	<b>Artenschutz</b>	<b>10</b>
<b>9.2</b>	<b>Bodenschutz</b>	<b>12</b>
<b>10.</b>	<b>ERSCHLIEßUNG</b>	<b>12</b>
<b>11.</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>12</b>
<b>12.</b>	<b>SONSTIGE BELANGE</b>	<b>13</b>
<b>12.1</b>	<b>Altlasten</b>	<b>13</b>
<b>12.2</b>	<b>Denkmalpflege und Bodenarchäologie</b>	<b>13</b>
<b>12.3</b>	<b>Kampfmittel</b>	<b>14</b>
<b>12.4</b>	<b>Recyclingbaustoffe/Wasserrechtliche Erlaubnis</b>	<b>14</b>
<b>12.5</b>	<b>Flugsicherung</b>	<b>14</b>
<b>12.6</b>	<b>Bergbau</b>	<b>14</b>
<b>13.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE ZAHLENWERTE</b>	<b>14</b>
<b>14.</b>	<b>KOSTEN</b>	<b>15</b>

## 1. Anlass und Ziele der Planung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat in seiner Sitzung am 08.11.2018 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Unna Nr. 55 (BP UN-55) „Mozartstraße/Lortzingstraße“, 1. Änderung aufzustellen.

Der Bebauungsplan UN-55 „Mozart-Lortzingstraße“ setzt nördlich der Mozartstraße ein Allgemeines Wohngebiet fest. Die überbaubaren Flächen lassen teilweise bis zu vier Bautiefen zwischen der Lortzingstraße und der Mozartstraße zu. Im Änderungsbereich ist aber abweichend zu den direkt benachbarten Grundstücken nur eine überbaubare Fläche festgesetzt, obwohl die Grundstücksgrößen, analog zu den nördlichen Grundstücken, zwei überbaubare Flächen zulassen.

Die Eigentümer haben deshalb den Antrag gestellt, analog zu den Festsetzungen in der Nachbarschaft auch zwei Bautiefen zuzulassen, so dass eine Bebauung mit zwei eingeschossigen Gebäuden möglich wird.

Die Nachverdichtung ist städtebaulich sinnvoll und setzt den planerischen Grundsatz einer Innenentwicklung vor Inanspruchnahme des Außenbereichs konsequent um. Dabei erscheint diese Verdichtung als städtebaulich angemessen und für die umgebenden Nutzungen, insbesondere vor dem Hintergrund der dort festgesetzten überbaubaren Flächen, auch als zumutbar.

Der wirksame Flächennutzungsplan(FNP) der Kreisstadt Unna stellt den Änderungsbereich als „Wohnbaufläche“ dar. Der seit dem 04.11.1985 rechtskräftige BP UN-55 „Mozartstraße/Lortzingstraße“ setzt für den geplanten Änderungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet fest. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Wohnbebauung auf dem bisher als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzten Teil des Grundstücks zu schaffen, ist diese 1. Änderung des BP UN-55 „Mozartstraße/Lortzingstraße“ erforderlich.

Das Verfahren kann, da die Voraussetzungen vorliegen, als Bebauungsplan(-änderung) der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im sog. beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die geplanten Festsetzungen sind aus dem FNP entwickelt.

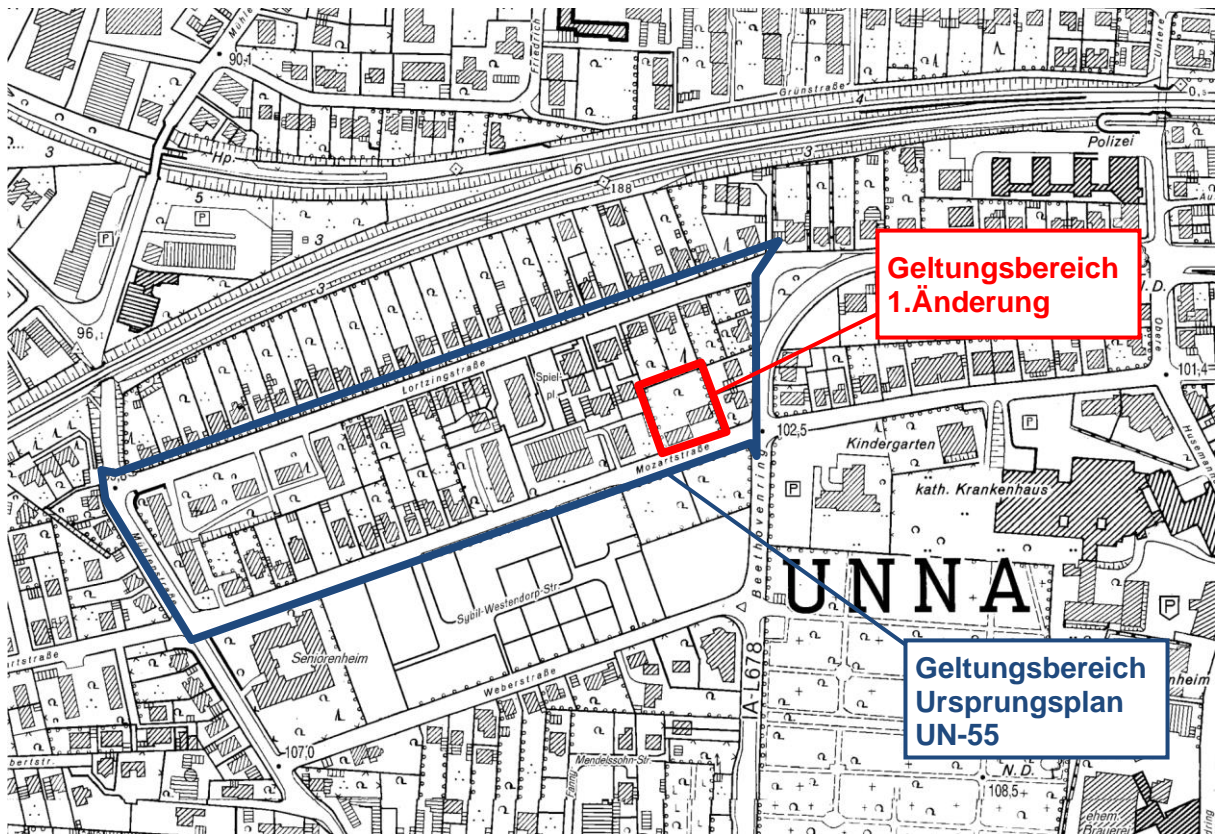
## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des BP UN-55 „Mozartstraße/Lortzingstraße“ liegt nördlich der Mozartstraße und umfasst nur das Flurstück 86/2, Flur 30, Gemarkung Unna.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des BP UN-55 „Mozartstraße/Lortzingstraße“ wird begrenzt:

Im Norden von der nördlichen Grenze des Flurstücks 86/2, Flur 30, Gemarkung Unna,  
im Osten von der östlichen Grenze des Flurstücks 86/2, Flur 30, Gemarkung Unna,  
im Süden von der nördlichen Grenze der Mozartstraße und  
im Westen von der westlichen Grenze des Flurstücks 86/2, Flur 30, Gemarkung Unna.





(Quelle: GeoService.kreis-unna.de)

Abb.1: Geltungsbereich der 1. Änderung des BP UN-55 „Mozartstraße/Lortzingstraße“

### 3. Gegenwärtige Situation

Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines Siedlungsbereiches und wird von der südlich angrenzenden Mozartstraße erschlossen. Er ist von Siedlungsflächen bzw. einer Straße im Süden umgeben. Er stellt sich zurzeit als Gartenbereich dar.



(Quelle: GeoService.kreis-unna.de)

Abb. 2: Luftbild mit Markierung (roter Kreis) des Planbereiches



#### 4. Verfahren

Wie bereits ausgeführt, liegt der Änderungsbereich im Innenbereich und ist bereits erschlossen. Damit entspricht die bauliche Entwicklung des Plangebiets den Anforderungen des Baugesetzbuches, denn gem. § 1a Baugesetzbuch (BauGB) sind vor Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vorrangig Flächen im Innenbereich zu entwickeln. Der Bebauungsplan kann somit im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. D.h. es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 (2) BauGB. Die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalls ist nur statthaft, wenn eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Von der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange kann abgesehen werden. Außerdem darf durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet werden und es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen. Die vorgenannten Kriterien werden in der vorliegenden Planung erfüllt.

#### 5. Übergeordnete Planungen und vorhandenes Planungsrecht

##### Flächennutzungsplan

Der wirksame FNP der Kreisstadt Unna stellt den Änderungsbereich als „Wohnbaufläche“ dar. Die Planung ist also aus dem FNP entwickelt. Somit ist die Planung auch Regionalplankonform.



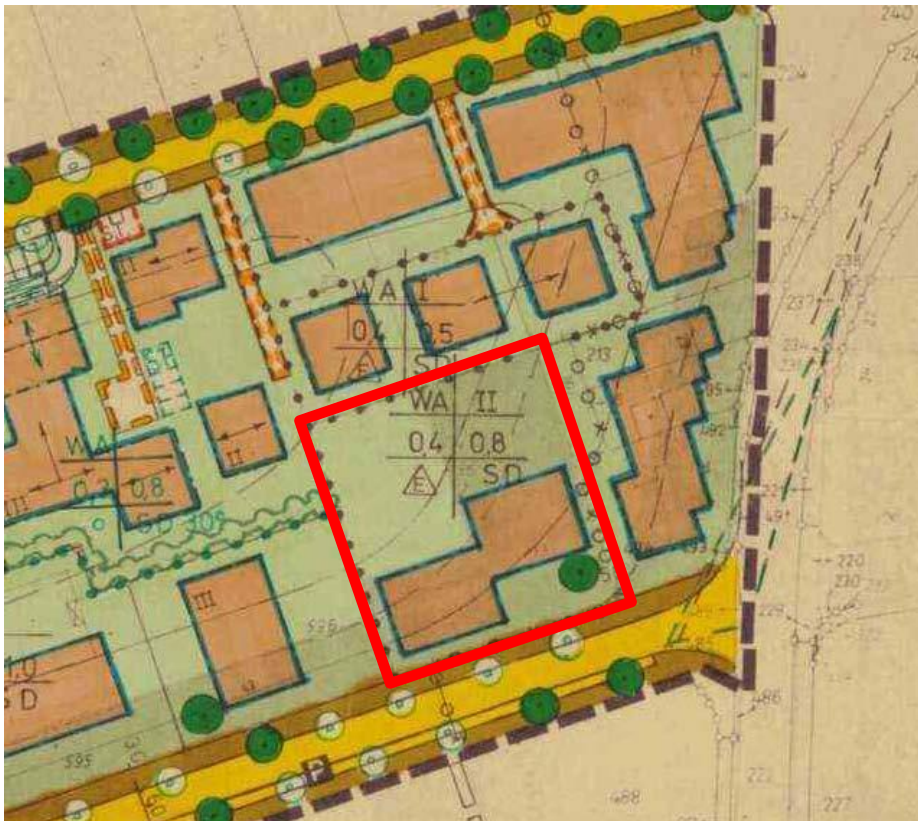
(Quelle: Kreisstadt Unna)

Abb. 3: Ausschnitt - Flächennutzungsplan der Kreisstadt Unna

## Bebauungsplan UN-55 „Mozartstraße/Lortzingstraße“

Der seit dem 04.11.1985 rechtskräftige BP UN-55 „Mozartstraße/Lortzingstraße“ setzt für den geplanten Änderungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet fest. Im hinteren Grundstücksteil ist aber, anders als auf dem nördlich angrenzenden Grundstück keine überbaubare Fläche festgesetzt. Das Maß der Nutzung ist hier mit einer Zahl der Vollgeschosse von  $Z=II$ , einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser mit Satteldach zulässig.

Um die geplante eingeschossige Wohnbebauung realisieren zu können, muss diese Bebauungsplanänderung durchgeführt werden.



(Quelle: Kreisstadt Unna)

Abb. 4: Ausschnitt – rechtskräftiger Bebauungsplan UN-55 „Mozartstraße/Lortzingstraße“  
(Rote Markierung = Änderungsbereich)

### 6. Bauungskonzept

Das Konzept sieht vor, eine Hintergrundbebauung nördlich der bestehenden Gebäude in eingeschossiger Bauweise zu errichten. Die Erschließung erfolgt über eine Privatzufahrt, die westlich der bestehenden Gebäude (Mozartstraße 41) verläuft und dort an die Mozartstraße angebunden wird. Bestehende Straßenbäume in der Mozartstraße werden durch die geplante neue Zufahrt nicht berührt. Da nur zwei Gebäude in eingeschossiger Bauweise vorgesehen sind, ergibt sich hieraus kein nennenswerter Zu- und Abgangsverkehr, der sich negativ auf die bestehenden Wohngebäude auswirken könnte.

Durch die vorgesehene eingeschossige Bauweise ergeben sich auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die benachbarten Grundstücke.

Für den Änderungsbereich können die Festsetzungen des nördlich angrenzenden Bereiches des BP UN-55 grundsätzlich übernommen werden. Da dort aber nur Einzelhäuser mit Satteldach vorgesehen sind und die Geschossfläche gemäß § 20 BauNVO nur in den Vollgeschossen zu ermitteln ist, erscheint eine Festsetzung der GFZ hier als entbehrlich. Über die Vollgeschossdefinition der BauO NRW ist gewährleistet, dass nur maßstäbliche Bauten errichtet werden können.

## **7. Inhalt des Bebauungsplans**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

An der im BP UN-55 festgesetzten Art der Nutzung, nämlich Allgemeines Wohngebiet ergibt sich keine Veränderung. Sie stimmt mit den Zielen der Planung überein.

Da das vorrangige Ziel die Schaffung von Wohnraum ist, werden die im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungskategorien (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen. Diese Nutzungen weisen in den meisten Fällen einen größeren Flächenbedarf auf, der sich hier kaum realisieren ließe und erzeugen darüber hinaus ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Um grundsätzlich Nutzungskonflikte mit der geplanten als auch bestehenden Wohnnutzung zu vermeiden, ist daher der Ausschluss gerechtfertigt. Außerdem besteht auch kein erkennbarer Bedarf an der Unterbringung solcher Nutzungen an diesem Standort. Entsprechend sind sie daher gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit im Plangebiet nicht zulässig.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Gemäß dem Bebauungskonzept sollen im Rahmen der 1. Änderung ausschließlich zwei Einzelhäuser in eingeschossiger Bauweise zusätzlich ermöglicht werden. Dementsprechend wird für das WA 2 eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenze der GRZ für WA-Gebiete. Damit wird sichergestellt, dass eine flächensparende Bebauung realisiert werden kann. Eine Festsetzung der GFZ kann im WA 2 entfallen, da nur ein Vollgeschoss zugelassen wird. Um eine unmaßstäbliche Höhenentwicklung der Gebäude auszuschließen werden maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Im nördlichen Änderungsbereich max. 7,0 m, im südlichen Änderungsbereich entspr. dem Bestand max. 12,0 m. Bezogen werden diese Höhenwerte auf einen Höhenbezugspunkt, der in der Planzeichnung festgesetzt ist. Der Höhenbezugspunkt ist abgestimmt mit der geplanten Erschließung, so legt er einerseits die Höhe der Oberkante der privaten Erschließungsanlage fest, zum anderen bildet er den Fußpunkt für die Festlegung der zulässigen Gebäudehöhen.

Im WA 1 wird das Maß der Nutzung aus dem Ursprungsplan übernommen. Zum einen haben die vorhandenen Gebäude Bestandsschutz, zum anderen wurden sie auf der Grundlage des Bebauungsplans UN-55 errichtet, so dass auch zukünftig dieselben planungsrechtlichen Grundlagen gelten.

### **7.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO wird die überbaubare Grundstücksfläche durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Diese sind aus dem geplanten Bebauungskonzept entwickelt. Die überbaubare Fläche wird analog zum nördlich angrenzenden Nachbargrundstück in Form von 2 Baufeldern festgesetzt.



#### 7.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die erforderlichen und notwendigen Stellplätze sind grundsätzlich auf dem privaten Baugrundstück unterzubringen. Stellplätze und Garagen sind gem. § 12 Abs. 1 BauNVO auf dem privaten Baugrundstück zulässig. Dies gilt auch für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

#### 7.5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Hintergrundbebauung erfolgt über eine Privatstraße von der Mozartstraße. Diese wird als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ in einer Breite von 3,0 m festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche können dann auch alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen geführt werden. Für diese Erschließungsfläche wird die Höhe verbindlich festgesetzt. Hintergrund ist hier die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers, dass im freien Gefälle dem vorhandenen Mischwasserkanal in der Mozartstraße zugeführt werden soll.

Im Bereich der Zufahrt an der Mozartstraße wird eine Aufstellfläche für Müllbehälter festgesetzt.

Da nur zwei Wohneinheiten an diese Zuwegung angeschlossen werden, erscheint diese Art der Erschließung als ausreichend. Die Anforderungen der Feuerwehr werden laut einer entsprechenden Stellungnahme ebenfalls erfüllt.

#### 7.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Ziel der 1. Änderung des BP UN-55 „Mozartstraße/Lortzingstraße“ ist die planungsrechtliche Festsetzung von weiteren Wohnbauflächen in „zweiter Reihe“.

Die Planung beinhaltet eine Wohnbebauung in 1-geschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss oder Staffelgeschoss. Maximal 2 Wohneinheiten sind möglich. Eine neue private Erschließungsstraße am westlichen Rand des Plangebietes bindet die neuen Gebäude nach Süden an die Mozartstraße an. Auf der geplanten privaten Erschließungsstraße werden nur PKWs verkehren. Die Müllabfuhr erfolgt über die Mozartstraße (dort Aufstellfläche für Müllbehälter).

Bei der Aufstellung der Bebauungsplanänderung sind die Belange des Schallschutzes für die geplante Bebauungsstruktur im Plangebiet zu berücksichtigen. Maßgeblich ist dabei die Lärmvorsorge auf der Basis der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Aus diesem Grund wurden die zu erwartenden relevanten Emissionspegel der nahegelegenen Landesstraße L 678 (Beethovenring) und der Mozartstraße von einem Schallgutachter berechnet.

Die Berechnung hat ergeben, dass mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag und in der Nacht im Plangebiet zu rechnen ist. Zum Schutz der zukünftigen Gebäude werden im Änderungsbereich die Lärmpegelbereiche II bis IV der DIN 4109 festgesetzt.

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Diese werden entsprechend zwingend festgesetzt.

Um den erforderlichen Schallschutz sicherzustellen, schlägt der Gutachter die folgenden textlichen Festsetzungen vor:

**Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen,  
hier Schallschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

*Entlang der Gebäudefronten, die in einem Lärmpegelbereich liegen, müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-Schallschutz im Hochbau- erfüllt werden.*

*Lärmpegelbereich II = maßgeblicher Außenlärm 55 – 60 dB(A)*

*Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm 61 – 65 dB(A)*

*Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm 66 – 70 dB(A)*

*Lärmpegelbereich V = maßgeblicher Außenlärm 71 – 75 dB(A)*

*In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.*

Im Gutachten wird auch auf die ca. 150 m weiter nördlich verlaufende Eisenbahnstrecke Unna-Dortmund eingegangen. Die im og. Festsetzungen der Lärmpegelbereiche zum Schutz vor Straßenverkehrslärm wirken auch gegen den Schienenverkehr. Da der gesamte Änderungsbereich von den Festsetzungen betroffen ist, ist auch der Schienenverkehr abgedeckt. Der Gutachter kommt deshalb zum Ergebnis, dass weitere Festsetzungen zum Schutz vor dem Schienenverkehrslärm nicht notwendig sind.

Der „Fachbeitrag Schallschutz“, RP Schalltechnik, Osnabrück vom 18.02.2019 ist als Anlage Bestandteil dieser Begründung.

## **8. Gestalterische Festsetzungen**

Der Änderungsbereich stellt sich als sehr kleiner Teil des wesentlich größeren Geltungsbereiches des Bebauungsplans UN-55 „Mozart-/Lortzingstraße“ dar. Der Ursprungsbebauungsplan enthält folgende gestalterische Festsetzungen zu den Themen Werbeanlagen/Warenautomaten und Satteldächer.

Werbeanlagen sind im Allgemeinen Wohngebiet nur an der Stätte der Leistung zulässig und müssen sich in Größe, Form und Farbe der Umgebung anpassen. Weiterhin wird geregelt, dass sie oberhalb von Fensterbrüstungen und im Obergeschoss sowie, an Ruhebänken und Papierkörben unzulässig sind. Außerdem sind bestimmte Ausprägungen, wie zusätzliche Werbung zur Firmenbezeichnung in Form von Lichttransparenten oder Auslegern, die größer als 0,8 m<sup>2</sup> sind und bewegliche Leuchtschriften und Leuchtwerbung mit Beleuchtung, die ein- und ausgeschaltet wird, unzulässig.

Warenautomaten dürfen nicht so angebracht werden, dass sie in die öffentliche Verkehrsfläche vorspringen. Bei Anbringung von mehreren Warenautomaten müssen diese zu einer Gruppe zusammengefasst werden

Satteldächer und Walmdächer sind ohne Drempel und Dachgauben zu errichten. Dachflächenfenster dürfen nur zur Gartenseite angeordnet werden.

Für ein Flurstück außerhalb des Änderungsbereiches und auch nicht an diesen angrenzend



wurden seinerzeit außerdem spezielle Regelungen zur Dachform und Ausnutzbarkeit des Daches getroffen, die hier aber nicht von Belang sind.

Aufgrund dieser wenigen Regelungen zur Gestaltung ist eine sehr heterogene Baustruktur mit sehr unterschiedlichen Materialien und Farben entstanden. Einheitliches Merkmal bei den Hauptbaukörpern ist ein geneigtes Dach. Auf späteren Anbauten und Erweiterungen sind aber auch Flachdächer vorhanden.

Für den nördlichen Änderungsbereich (WA2) wird, da auf der Südseite der Mozartstraße auch Flachdächer vorhanden sind, vorgeschlagen, sowohl Flachdächer als auch geneigte Dächer (Satteldächer, Pultdächer und Zeltdächer) zuzulassen. Da ohnehin nur zwei zusätzliche Gebäude errichtet werden können und damit die bauliche Entwicklung zum Ende kommt, können Störungen im städtebaulichen Erscheinungsbild ausgeschlossen werden. Insoweit wird auf die zwingende Festsetzung einer Dachform für den nördlichen Änderungsbereich verzichtet. Für die bestehende Bebauung direkt an der Mozartstraße (WA1) wird, schon aus Gründen der Rechtssicherheit, an der bisherigen Regelung festgehalten.

Sowohl für das WA1 als auch das WA2 werden die Dachfarben dahingehend geregelt, dass nur rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene bis schwarze, nicht glänzende Pfannen zugelassen werden. Hintergrund ist hier die stärkere Fernwirkung geneigter Dächer, die sich an die Farbausprägung des Bestandes anpassen soll, um Störungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild auszuschließen.

Um auch Störungen auf das städtebauliche Bild des öffentlichen Straßenraumes zu vermeiden, werden Regelungen zu den Einfriedungen getroffen. Diese sollen einerseits sicherstellen, dass Einfriedungen durch die Hecken als natürliches Grün im Straßenraum wirken, zum anderen wird aber auch dem Schutzbedürfnis der Anwohner Rechnung tragen, indem die Hecken durch einen dahinterliegenden Zaun ergänzt werden können.

## **9. Umweltbelange**

Die 1. Änderung des BP UN-55 „Mozart-/Lortzingstraße“ wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Entsprechend den Regelungen des § 13 a BauGB sind ein Umweltbericht und eine Kompensationsberechnung deshalb nicht erforderlich. Gem. § 13a Abs. 2 BauGB unterliegt der Plan auch nicht der Anwendung der Eingriffsregelung.

Dennoch sind aber die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beschreiben und zu bewerten und die Vorschriften zum § 1a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

### **9.1 Artenschutz**

Die Erforderlichkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Die Artenschutzprüfung gibt Auskunft über die Auswirkungen geplanter Baumaßnahmen auf planungsrelevante Arten im Untersuchungsgebiet. Der Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten sowie ihrer Lebensstätten vor Beeinträchtigungen durch den Menschen ist im Bundesnaturschutzgesetz in den Bestimmungen des Kapitels 5, §§ 37-55 BNatSchG verankert. Die in den §§ 44 und 45 BNatSchG beschriebenen Belange des besonderen Artenschutzes werden für konkrete Eingriffe, Vorhaben und Planungen in einem eigenständigen Gutachten, dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (oder Artenschutzprüfung, ASP), überprüft.

Die Artenschutzprüfung der Stufe I (als Anlage Bestandteil der Begründung) kommt zu folgendem Ergebnis:

*Um einschätzen zu können, ob durch die Änderung des Bebauungsplans UN-55 „Mozart-Lortzingstraße“ und der damit einhergehenden Realisierung des Bauvorhabens „Errichtung von zwei Einfamilienhäusern“ gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen werden könnte, erfolgte gemäß den gesetzlichen Vorgaben eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP I). In diesem Zusammenhang wurden die verfügbaren Angaben des Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV 2016) ausgewertet und das mögliche Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet und deren vorhabenbedingte Betroffenheit anhand einer Potenzialanalyse eingeschätzt. Darüber hinaus erfolgte eine Begehung des Plangebietes.*

*Das von den vorgesehenen Baumaßnahmen der Bebauungsplanänderung betroffene Untersuchungsgebiet liegt im Bereich des Messtischblattes (MTB) 4412 „Unna“ im Quadranten 3, für den im Fachinformationssystem (FIS) „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ des LANUV unter Berücksichtigung der vorhandenen Lebensraumtypen „Gärten“ und „Gebäude“ 29 planungsrelevante Arten aufgeführt werden. Dabei handelt es sich um gebäude- und baumbewohnende Fledermäuse sowie Vogelarten der Kleingehölze und Gebüsche, Horst-, Höhlen-, Feuchtbiotop- und Bodenbrüter sowie auch Amphibien und Reptilien.*

*Für die meisten der im FIS gelisteten Arten existieren im Geltungsbereich und auf den angrenzenden Grundstücken keine geeigneten Habitatstrukturen, so dass ein Vorkommen vieler geschützter Arten a priori ausgeschlossen werden kann. Potenzielle Fledermausquartiere und Niststätten für Höhlenbrüter sind auf dem Baugrundstück nur in sehr geringer Anzahl vorhanden, die darüber hinaus weder bau- noch anlagebedingt entfernt werden sollen.*

*Mit Ausnahme einer kleinen Strauchgruppe aus Kirschlorbeer, der eine potenzielle Funktion als Brutstandort der hier genannten planungsrelevanten Arten nicht zugesprochen werden kann, sind Inanspruchnahmen von Gehölzflächen nicht vorgesehen. Sollte dennoch aus einem zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbaren Grund auf eine bau- oder vorhabenbedingte Inanspruchnahme von potenziell zur Brut geeigneten Gehölzen nicht verzichtet werden können, sind die dann notwendigen Rodungs- und Gehölzschmittarbeiten ausschließlich außerhalb der Brutzeit (Oktober bis Ende Februar) durchzuführen, um ein Eintreten der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG z.B. durch das Zerstören von Gelegen zu vermeiden. Sollten diese Maßnahmen während dieses Zeitraums unvermeidbar sein, ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen nur durchgeführt wird, wenn die Gehölze und die Flächen frei von Brutgeschehen sind.*

*Bei Baumfällungen sind auch außerhalb des o.g. Zeitraumes die betroffenen Gehölze auf ggf. vorkommende Fledermausquartiere zu untersuchen. Im Falle des Nachweises von Quartieren sind im Rahmen vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen artspezifische Fledermauskästen im unmittelbaren Umfeld an geeigneter Stelle zu montieren, damit die ökologische Funktion des vom Eingriff betroffenen Habitats im räumlichen Zusammenhang weiterhin erhalten bleibt.*

***Für keine der potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten werden unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie ggf. von vorgezogenen artspezifischen Ausgleichsmaßnahmen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG projektbedingt ausgelöst und es kommt nicht zu Verstößen gem. Art. 12 FFH-RL oder Art. 5 der VS-RL. Eine Durchführung der Artenschutzprüfung Stufe 2***



**(Art-für-Art-Betrachtung) und Stufe 3 (Prüfung des Vorliegens der Ausnahmeveraussetzungen / Beantragung einer Ausnahmeregelung) ist somit nicht erforderlich.**

## 9.2 Bodenschutz

Das Vorhaben trägt dem Ziel der Nachverdichtung im Sinne der Bodenschutzklausel gem. § 1a BauGB Rechnung, denn eine Bebauung innerhalb bestehender städtebaulicher Strukturen ist einer Inanspruchnahme von „freier“ Landschaft vorzuziehen.

## 10. Erschließung

Durch die Lage in der Oberstadt, unmittelbar an der Mozartstraße in der Nähe zum Innenstadtring liegt eine sehr gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz vor. Der regionale und überregionale Verkehrsanschluss ist über die Autobahnen A1, A2 und A 44 gewährleistet. Es besteht über die A1 und die Bundesstraße B1 eine gute Verkehrsverbindung nach Dortmund. Der Dortmunder Flughafen ist mit dem PKW in ca. 14 Minuten zu erreichen.

Darüber hinaus ist die nächstgelegene Haltestelle des ÖPNV (Beethovenring) in ca. 300 m Fußweg gut erreichbar. Von hier bestehen Verbindungen u. A. in Richtung Bahnhof Unna und Menden. Am Bahnhof Unna liegt eine direkte Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV, und den Regionalverkehr vor.

## 11. Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich ist an das bestehende Kanalisationsnetz der Stadtbetriebe Unna angeschlossen. Auch die beiden neu zu bildenden Grundstücke können an den, von der Kapazität ausreichenden Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Ein Versickerungsgutachten (als Anlage Bestandteil der Begründung), das im Zusammenhang mit der Planung beauftragt wurde, kommt zu folgendem Ergebnis:

*„Gemäß §44 a (LWG NW) ist Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern es sich um ein nach dem 01.01.1996 erstmals bebautes, befestigtes oder an die öffentliche Kanalisation anzuschließendes Grundstück handelt und dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Im vorliegenden Fall handelt es sich nach unserem Kenntnisstand um ein erstmals bebautes Grundstück, welches vorbehaltlich der abschließenden Einstufung durch die zuständige Genehmigungsbehörde dieser Verpflichtung unterliegt.“*

**Die anstehenden Schluffböden sind als schwach durchlässig nach DIN 18130 und damit als nicht geeignet für eine Versickerung von Niederschlagswasser einzustufen.**

*Die unterhalb der Schluffe folgende Festgesteinszone ist als ein tendenziell gering ergiebiger Kluftgrundwasserleiter einzustufen. Eine direkte Versickerungsmöglichkeit durch die überlagernden Lockergesteinsböden in diese Zone besteht nicht.*

*Der anstehende Untergrund ist somit nicht für Anlagen mit einer vollständigen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers geeignet.*

*Bei der vorliegenden geringen Wasserdurchlässigkeit  $k_f \approx 4 \cdot 10^{-8} \text{ m/s}$  bis  $1 \cdot 10^{-8} \text{ m/s}$  ist auch die Errichtung von Versickerungsanlagen mit unvollständiger Versickerung und gleichzeitigem Anschluss an die Kanalisation (Drosselabfluss, Notüberlauf) technisch nicht sinnvoll oder nur*

*mit erheblichen Einschränkungen (Mulden mit großem Flächenbedarf und hohen Verdunstungspotenzialen) möglich. Die technisch realisierbare Versickerungsmenge ist im Vergleich zu den zusätzlich erforderlichen Ableitungselementen (Verdunstung, Drosselabfluss in Kanal) als gering bis näherungsweise vernachlässigbar einzustufen.*

**Von einer Versickerung von Niederschlagswasser im vorliegenden Fall wird aus gutachtlicher Sicht abgeraten.“**

Aufgrund dieser gutachterlichen Aussage bleibt nur die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Mozartstraße. Um Verschärfungen bei der Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers zu vermeiden, werden auf den Baugrundstücken Zisternen vorgesehen, die mit einem Überlauf an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Die Abstimmung mit den Stadtbetrieben Unna (SBU) ergab folgende Lösung:

Das Regenwasser wird im Freispiegelgefälle mit ca. 0,5 % in Richtung Mozartstraße (Revisionsschacht) getrennt entwässert. Das Schmutzwasser wird mit Druckrohrleitungen ebenfalls zum Revisionsschacht kurz vor der Mozartstraße geleitet. Von dort aus wird dann gemeinsam im Freispiegelgefälle mit ca. 1,5 % in den vorh. Mischwasserkanal DN400 eingeleitet.

Die neue Straße wird in Ökopflaster (versickerungsfähig) ausgebildet (am Tiefpunkt wird zusätzlich ggfs. ein Straßenablauf mit Sickerschacht vorgesehen).

Die Straßenhöhe vor den neuen Häusern im WA 2 wird bei 101,50 m üNN festgesetzt.

Die geplante Erdgeschossfertigfußbodenhöhe im WA 2 wird bei min. 101,65 m und max. 102,00 üNN festgesetzt (s.o.).

Der Anschluss an die bestehenden Versorgungsnetze mit elektrischer Energie, Gas, Wasser und Telekommunikation ist ebenfalls möglich.

## **12. Sonstige Belange**

### 12.1 Altlasten

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind Altlasten zurzeit nicht bekannt. Falls im Rahmen der Erd- und Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, Auffüllungsmassen, Boden- und Grundwasserverunreinigungen, etc.) festgestellt werden, ist die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Tel. 02303/27-3569 sofort zu informieren. Die Arbeiten sind einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen.

### 12.2 Denkmalpflege/Archäologie

Im Änderungsbereich sind keine Denkmäler, die in der Denkmalliste der Kreisstadt Unna eingetragen sind, vorhanden.

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 erdgeschichtl. Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Kreisstadt Unna als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem LWL Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, (Tel.:



02761-93750; Fax: 02761-937520) 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).

### 12.3 Kampfmittel

Für den Änderungsbereich liegen keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vor. Gleichwohl können Kampfmittel nicht garantiert ausgeschlossen werden. 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.

### 12.4 Recyclingbaustoffe/Wasserrechtliche Erlaubnis

Für die Verwertung und den Einsatz von Sekundarbaustoffen (Recycling-Baustoffe, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien der Einbauklasse 1 oder 2 der LAGA als Trag- oder Gründungsschicht unterhalb des geplanten Neubaus oder zur Herrichtung des Grundstücks ist vom Bauherrn beim Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 WHG zu beantragen.

Im Rahmen des Erlaubnisanspruches, der mindestens 4 Wochen vor Einbaubeginn bei der Kreisverwaltung Unna in zweifacher Ausfertigung einzureichen ist, sind Daten zum vorgesehenen Einbaumaterial (Art, Menge, Herkunft, Gütenachweis oder Einzelanalysedaten) sowie zum Einbauort (Einbauzweck und Einbautiefe, Einbaumächtigkeit, Untergrundverhältnisse, Grundwasserflurabstand, Übersichtslageplan, Lageplan 1: 1.000, ggf. Detailzeichnung) vorzulegen.

Mit dem Einbau darf erst nach Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden. Die Verwertung von industriellen Reststoffen ist auf Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen.

### 12.5 Flugsicherung

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans UN-55 befindet sich innerhalb der Kontrollzone bzw. im An- und Abflugsektor des Verkehrsflughafens Dortmund. Mit Lärmauswirkungen ist zu rechnen. Für die Luftfahrtbehörde gibt es keine rechtliche Handhabe, in irgendeiner Form gegen beanstandete Lärmauswirkungen gegen den Flugbetrieb tätig zu werden.

### 12.6 Bergbau

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „*Konsolidierter Alter Hellweg*“, im Eigentum der Littelfuse GmbH, vertreten durch die RAG Aktiengesellschaft (Im Welterbe 10 in 45141 Essen).

In den der Bezirksregierung Arnsberg derzeit vorliegenden Unterlagen ist im Planbereich kein heute noch einwirkungsrelevanter umgegangener Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulich bedingten Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist somit nicht zu rechnen und es bestehen aus bergbehördlicher Sicht keine Bedenken zur in Rede stehenden Bebauungsplanänderung.

## 13. Städtebauliche Zahlenwerte

Plangebiet-Änderungsbereich (gesamt)	1.600 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	1.457 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsfläche	143 m <sup>2</sup>

**14. Kosten**

Der Kreisstadt Unna entstehen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Unna Nr. 55 „Mozartstraße/Lortzingstraße“ keine Kosten. Die Kosten werden durch den Antragsteller getragen.

Verwendete Gutachten:

- Grünplanung Schöttler: Änderung des Bebauungsplans UN-55 „Mozartstraße/Lortzingstraße“, Mozartstraße 39 - 41, 59423 Unna, Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP I), Nettetal, 20.02.2019,
- RP Schalltechnik: 1. Änderung des Bebauungsplans UN-55 „Mozartstraße/Lortzingstraße“ Fachbeitrag Schallschutz (Verkehrslärm), Osnabrück, 18.02.2019
- Taberg Ingenieure: Bau eines Einfamilienhauses, Änderung B-Plan UN-55, Mozartstraße 39 - 41 in 59423 Unna, Versickerungsgutachten, 20.03.2019