

**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 (Planzeichenverordnung 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 Planunterlage entspricht den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

Stand der Katasterkarte: Jan 2007  
Unna, den 29.05.2009

*gez. Börger*  
Kreisobervermessungsrätin

**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 04.06.2009  
*gez. Leipski*

**Aufstellungsbeschluss**  
Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna am 20.02.2008 beschlossen.  
Unna, den 04.06.2009

Der Bürgermeister,  
in Vertretung

*gez. Kampmann*  
Techn. Beigeordneter

**Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss**  
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 10.09.2008 ortsüblich bekannt gemacht.  
Unna, den 04.06.2009

Der Bürgermeister,  
in Vertretung

*gez. Kampmann*  
Techn. Beigeordneter

**1. Offenlegung**  
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am 27.08.2008 die öffentliche Auslegung dieses Plans einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat vom 22.09.2008 bis zum 22.10.2008 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.  
Unna, den 04.06.2009

Der Bürgermeister,  
in Vertretung

*gez. Kampmann*  
Techn. Beigeordneter

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Kreisstadt Unna hat gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 02.04.2009 als Satzung beschlossen.  
Unna, den 09.06.2009

*gez. Kolter*  
Der Bürgermeister

**Bekanntmachung Satzungsbeschluss**  
Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB am 05.06.2009 ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Unna, den 09.06.2009

*gez. Kolter*  
Der Bürgermeister

**Textliche Festsetzungen**

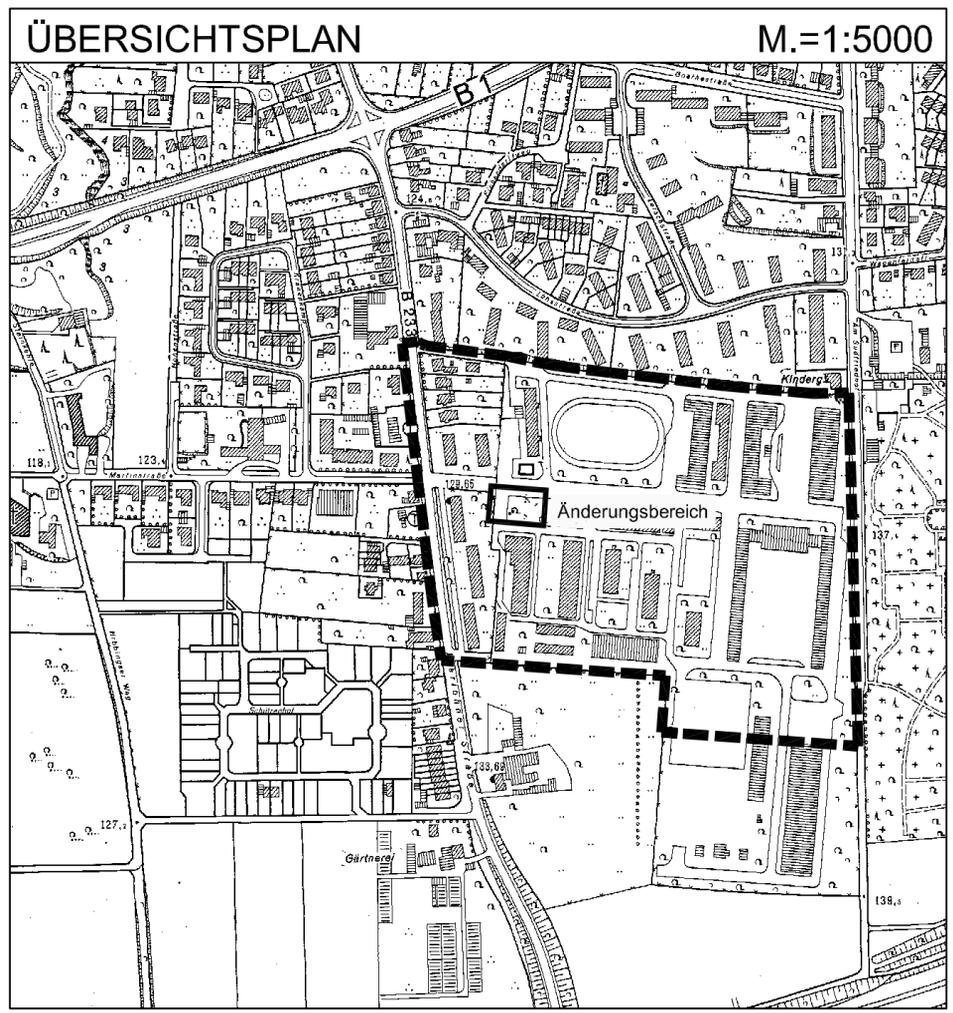
- Art der baulichen Nutzung**  
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO
- Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO**  
Das Plangebiet wird gemäß § 1 (4) Nr. 1 BauNVO nach der Art der zulässigen Nutzung gegliedert. In dem Mischgebiet sind die nach § 6 (2) Nr. 6 bis 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**  
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO
- Höhe baulicher Anlagen**  
Die Firsthöhe der baulichen Anlagen wird im Mischgebiet auf eine Höhe von maximal 10,00 m zulässig. Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante der vorhandenen Straße (Bertha-von-Suttner-Allee) mittig vor dem Grundstück bis zum obersten Dachabschluss.  
Für die baulichen Anlagen ist eine Traufhöhe von mindestens 9,00 bis höchstens 10,00 m zulässig. Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante der vorhandenen Straße (Bertha-von-Suttner-Allee) mittig vor dem Grundstück bis zur Oberkante Dachhaut in Flucht der Außenseite des traufenseitigen Mauerwerks.  
Von der zwingend festgesetzten Traufhöhe ist gemäß § 18 (2) BauNVO eine geringfügige Abweichung von +/- 50 cm zulässig.
- Örtliche Bauvorschriften**  
gemäß § 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. mit § 86 Absätze 1 und 4 BauO NRW  
(1) Flachdächer sind im Plangebiet ausgeschlossen.  
(2) Im Mischgebiet sind ausschließlich Pult- und Zeltdachformen unter Einhaltung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen zulässig.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen**  
gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 a BauGB  
(1) Die mit einem Pflanzgebot entlang der Bertha-von-Suttner-Allee festgesetzten Baumanpflanzungen sind als ergänzende Baumanpflanzungen unter Verwendung der Platane (*Platanus acerifolia*) vorzunehmen (mindestens vierfach verpflanzte Solitärhochstämme, aus extra weitem Stand, Mindeststammumfang 20-25 cm, insgesamt 3 Exemplare). Die Baumstandorte sind vor dem Befahren und Reparieren zu sichern.  
(2) Auf den privaten Baugrundstücken ist je überschrittene 5 ebenerdige Stellplätze ein standortgerechter Baum 2. Ordnung zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. Zu pflanzen sind Hochstämme in dreimal verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm (Pflanzliste). Die Bäume sind in mindestens 2,00 x 2,00 m großen Pflanzbeeten oder in Baumscheiben entsprechender Größe zu pflanzen. Die Baumstandorte sind vor dem Befahren und Reparieren zu sichern.  
(3) Pflanzliste  
Die nachfolgende Pflanzliste stellt unverbindliche Vorschläge für die Artenauswahl dar:  
*Acer campestre* 'Elsrijk' (Feldahorn), *Acer platanoides* 'Cleveland' (Spitzahorn i.S.), *Carpinus betulus* 'Fastigiata' (Säulenhainbuche), *Corylus colurna* (Baumhasel), *Crataegus crus-galli* (Hahnen-Dorn), *Fraxinus excelsior* 'Westhof's Clorie' (Esche i.S.), *Pyrus calleryana* 'Chanticleer' (Chinesische Wildbirne), *Quercus robur* 'Fastigiata' (Säuleneiche), *Sorbus intermedia* (Mehlbeere), *Tilia cordata* 'Greenspire' (Winterlinde i.S.), *Tilia cordata* 'Rancho' (Winterlinde i.S.), *Ulmus hollandica* 'Lobel' (Stadt-Ulme)

**Planzeichenerklärung**

- Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)  
**MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
0,4 Grundflächenzahl  
1,0 Geschossflächenzahl  
TH = 9 - 10 m zwingende Traufhöhe vor/bis  
FH < 12,5 m maximale Firsthöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)  
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
Baum anzupflanzen (vgl. textl. Festsetzung Nr. 4.1)
- Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Örtliche Bauvorschriften**
- PD Pultdach
  - ZD Zeltdach

- Hinweise**
- 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 Unna als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Amt für Archäologie, Amt für Denkmalpflege, 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 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchGNW).
  - Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Kontrollzone bzw. im An- und Abflugsektor sowie im Bauschutzbereich (§ 12 Abs. 1, Nr. 2a LuftVG) 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.
  - Werden im Zuge von Aushubarbeiten für Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder gesundheitliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Fachbereich Natur und Umwelt des Kreises Unna, Aufgabenbereich Bodenschutz/Altlasten zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
  - Sofern 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. § 1a WHG). Kellerräume sollten - sofern die Sohle unter dem Grundwasserspiegel vorgesehen ist - wasserdicht ausgebildet werden.
  - Die Verwertung von Recycling-Baustoffen oder mineralischen Reststoffen aus industriellen Prozessen z.B. als Trag- oder Gründungsschichten sowie zur Flächenbefestigung und Geländeanfüllung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese Erlaubnis ist mindestens 4 Wochen vor Einbaubeginn bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen.



# KREISSTADT UNNA

## BEBAUUNGSPLAN: UN 88, 1. Änderung

### "Wohnpark Unna-Süd"

M.=1:500



# **Begründung**

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum

## **Bebauungsplan Unna Nr. 88 „Wohnpark Unna-Süd“, 1. Änderung**

im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

Stadt Unna

Stand: Januar 2009

## Inhalt

<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>3</b>
1.1	Ziele der Bebauungsplanänderung	3
1.2	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	4
1.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
1.4	Derzeitige planungsrechtliche Festsetzungen	4
<b>2.</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplans</b>	<b>4</b>
2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	4
2.2	Erschließung	5
<b>3.</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Textliche Festsetzungen</b>	<b>56</b>

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Ziele der Bebauungsplanänderung**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr hat in seiner Sitzung am 20.02.2008 auf Antrag der Wohnpark Unna-Süd GmbH den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans Unna Nr. 88 „Wohnpark Unna-Süd“ gefasst, um den Eingangsbereich des Wohnparks an der Bertha-von-Suttner-Allee neu zu fassen.

Das Grundstück gegenüber des Lidl-Markts blieb bislang unbebaut, da das festgesetzte Baufeld im Vergleich zur Grundstücksgröße relativ klein ist und der Bebauungsplan hier nur eine zweigeschossige Bebauung zulässt. Auch die zu erhaltenden Bäume behindern die Bebauung, da die Kronenbereiche in das Baufeld hinragen und das Grundstück aufgrund des Erhaltungsgebotes für die Bäume kaum genutzt werden kann.

Nunmehr gibt es einen Interessenten für das Grundstück, der an dieser Stelle auch eine dreigeschossige Bebauung in Form einer Stadtvilla wie im weiteren Verlauf der Bertha-von-Suttner-Allee realisieren möchte. Geplant ist neben einer Wohnnutzung weiterhin eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss. Voraussetzung für diese Bebauung wäre allerdings die Fällung der beiden zu erhaltenden Bäume auf dem Grundstück.

Aus städtebaulicher Sicht wäre eine weitere Stadtvilla am Gebietseingang zum Wohnpark durchaus sinnvoll, daher sollte dem Änderungsantrag der Wohnpark Unna-Süd GmbH zugestimmt werden. Das bestehende Erhaltungsgebot soll für die beiden Bäume (Spitz- und Bergahorn) entfallen. Stattdessen will sich die Wohnpark Unna-Süd GmbH dazu verpflichten, die Platanenallee zu ergänzen und entlang der Nordseite des Grundstücks 3 größere Exemplare nachzupflanzen.

An den sonstigen Festsetzungen und Inhalten des Bebauungsplans UN 88 ändert sich nichts. Die Änderung berührt nicht die Grundzüge der ursprünglichen Planung. Da es sich um eine Nachverdichtung handelt, kann die Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden, d. h. auf eine frühzeitige Bürger- und Trägerbeitugung kann verzichtet werden. Auch eine Umweltprüfung ist nicht durchzuführen. Von der Änderung sind im Wesentlichen auch nur die Wohnpark Unna-Süd GmbH und die direkten Nachbarn betroffen.

## 1.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung wird begrenzt

im Norden	von der Bertha-von-Suttner-Allee,
im Osten	von der Astrid-Lindgren-Straße,
im Süden	von der nördlichen Grenze des Flurstücks 1234, Flur 21, Gem. Unna und
im Westen	von der östlichen Grenzen der Flurstücke 1236 und 1327, Flur 21, Gem. Unna.

## 1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Unna in der Fassung von 2004 stellt das betreffende Grundstück des Plangebietes als Wohnbaufläche dar. Im Bebauungsplan wird aufgrund der im Erdgeschoss geplanten gewerblichen Nutzung ein Mischgebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan kann dennoch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten, da der nördlich angrenzende Bereich (Lidl-Markt) bereits als Mischgebiet im rechtskräftigen B-Plan UN 88 festgesetzt ist und das bestehende Mischgebiet damit lediglich um eine Parzellentiefe nach Süden ausgeweitet wird.

## 1.4 Derzeitige planungsrechtliche Festsetzungen

Für das Plangebiet existiert derzeit wie erwähnt der rechtskräftige Bebauungsplan Unna Nr. 88 „Wohnpark Unna-Süd“. Neben der Festsetzung Allgemeines Wohngebiet werden ein Baufeld von 15 x 15 m festgesetzt sowie Obergrenzen für die First- und Traufhöhen (TH max. 7,00 m, FH max. 10,50 m). Ferner werden eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 vorgegeben. Es sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise möglich.

Der Änderungsbereich ersetzt den Bebauungsplan UN 88 damit für das Flurstück 1235. Die Grundzüge der Ursprungsplanung werden nicht berührt.

## 2. Inhalt des Bebauungsplans

### 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Auf dem Flurstück 1235 soll ein 3geschossiges Wohn- und Geschäftshaus errichtet werden. Als städtebauliches Ziel verfolgt die Bebauungsplanänderung die Ergänzung der Stadtvillen, die südlich der Berth-von-Suttner-Allee gebaut worden sind. Damit kann die gesamte südliche Straßenseite der Allee einheitlich ge-

staltet werden. Aus diesem Grund sind auch Platanen auf dem privaten Grundstück als Ersatzpflanzung vorgesehen. Die Festsetzungen für das Baugebiet WA 7, in dem sich die Stadtvillen befinden, werden daher für den Änderungsbereich übernommen. Um eine einheitliche Gebäudehöhe zu erzielen, wird eine zwingende Traufhöhe von min. 9 bis max. 10 m festgesetzt. Die Firsthöhe wird mit max. 12,5 m festgesetzt. Zusammen mit der Festsetzung der Dachform als Zelt- oder Pultdach kann damit auch Staffelgeschoss im Dach entstehen.

Die Geschossflächenzahl wird auf 1,0 erhöht, um die geplante Dreigeschossigkeit umsetzen zu können.

## **2.2 Erschließung**

Die Erschließung sowie die öffentliche und private Infrastruktur sind bereits vorhanden.

## **3. Umweltbelange**

Im Zuge der Bauleitplanung werden die Gemeinden über das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet, die konkreten Gegebenheiten und Erfordernisse von Natur und Landschaft zu erfassen und ihnen angemessen und sachgerecht Rechnung zu tragen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden bauliche Maßnahmen ermöglicht, die einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen. Für die neu geplante Bebauung besteht somit die Pflicht zur Eingriffsminimierung bzw. zu Ausgleich und Ersatz. Dies wurde bereits bei der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans UN 88 berücksichtigt. Im Rahmen des Änderungsverfahrens werden bis auf den Wegfall des Erhaltungsgebotes für die beiden Bäume keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Es sind keine relevanten Umweltauswirkungen zu erkennen.

Bei den beiden Bäumen auf dem Grundstück 1235 handelt es sich um einen Spitzahorn (*Acer platanoides*, Stammumfang 2,0 m, Kronendurchmesser 12 m) und einen Bergahorn (*Acer pseudoplatanus* Stammumfang 2,40 m, Kronendurchmesser 20 m). Beide Bäume sind ca. 70 Jahre alt, und machen äußerlich einen vitalen Eindruck. Größere Stammverletzungen oder Schadstellen im Kronenbereich sind nicht zu erkennen. Durch Bodenabtrag im Zuge der bereits durchgeführten Altlastensanierung am Rand des Kronenbereiches ist allerdings ein erheblicher Teil der Feinwurzeln dezimiert worden; die Bäume weisen z. Zt. eine erhobene Insellage auf. Die Straßen liegen höher als das Baugrundstück, welches insgesamt also wieder anzufüllen wäre.

Im Rahmen der Abwägung soll das Erhaltungsgebot für die Bäume entfallen zugunsten einer baulich höheren Ausnutzbarkeit des Grundstücks und zur städtebaulichen Betonung des Eingangsbereichs zum Wohnpark. Als Ersatz ist eine Platanenpflanzung auf dem Grundstück vorgesehen (s. textl. Festsetzung 4.1). In einem separaten Verfahren wird noch über zusätzliche Ausgleichszahlungen gem. Baumschutzsatzung entschieden.

Gem. § 13 a BauGB a kann von einer Umweltprüfung abgesehen werden, da die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird.

#### **4. Textliche Festsetzungen**

##### **1. Art der baulichen Nutzung**

**gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO**

##### **1.1 Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO**

Das Plangebiet wird gemäß § 1 (4) Nr. 1 BauNVO nach der Art der zulässigen Nutzung gegliedert. In dem Mischgebiet sind die nach § 6 (2) Nr. 6 bis 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

##### **2. Maß der baulichen Nutzung**

**gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16-21 BauNVO**

##### **2.1 Höhe baulicher Anlagen**

Die Firsthöhe der baulichen Anlagen wird im Mischgebiet auf eine Höhe von maximal 12,5 m begrenzt. Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante der vorhandenen Straße (Bertha-von-Suttner-Allee) mittig vor dem Grundstück bis zum obersten Dachabschluss.

Für die baulichen Anlagen ist eine Traufhöhe von mindestens 9,00 bis höchstens 10,00 m zulässig. Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante der vorhandenen Straße (Bertha-von-Suttner-Allee) mittig vor dem Grundstück bis zur Oberkante Dachhaut in Flucht der Außenseite des traufenseitigen Mauerwerks.

Von der zwingend festgesetzten Traufhöhe ist gemäß § 18 (2) BauNVO eine geringfügige Abweichung von +/- 50 cm zulässig.

##### **3. Örtliche Bauvorschriften**

**gemäß § 9 Absatz 4 BauGB i.V. mit § 86 Absätze 1 und 4 BauO NRW**

(1) Flachdächer sind im Plangebiet ausgeschlossen.

(2) Im Mischgebiet sind ausschließlich Pult- und Zeltdachformen unter Einhaltung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen zulässig.

##### **4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen**

**gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 a BauGB**

- (1) Die mit einem Pflanzgebot entlang der Bertha-von-Suttner-Allee festgesetzten Baumanpflanzungen sind als ergänzende Baumpflanzungen unter Verwendung der Platane (*Platanus acerifolia*) vorzunehmen (mindestens vierfach verpflanzte Solitärhochstämme, aus extra weitem Stand, Mindeststammumfang 20-25 cm, insgesamt 3 Exemplare). Die Baumstandorte sind vor dem Befahren und Reparieren zu sichern.
- (2) Auf den privaten Baugrundstücken ist je überschrittene 5 ebenerdige Stellplätze ein standortgerechter Baum 2. Ordnung zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. Zu pflanzen sind Hochstämme in dreimal verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm (Pflanzliste). Die Bäume sind in mindestens 2,00 x 2,00 m großen Pflanzbeeten oder in Baumscheiben entsprechender Größe zu pflanzen. Die Baumstandorte sind vor dem Befahren und Reparieren zu sichern.
- (3) Pflanzliste  
Die nachfolgende Pflanzliste stellt unverbindliche Vorschläge für die Artenauswahl dar:  
*Acer campestre* 'Elsrijk' (Feldahorn), *Acer platanoides* 'Cleveland' (Spitzahorn i.S.), *Carpinus betulus* 'Fastigiata' (Säulenhainbuche), *Corylus colurna* (Baumhasel), *Crataegus crus-galli* (Hahnen-Dorn), *Fraxinus excelsior* 'Westhof's Glorie' (Esche i.S.), *Pyrus calleryana* 'Chanticleer' (Chinesische Wildbirne), *Quercus robur* 'Fastigiata' (Säuleneiche), *Sorbus intermedia* (Mehlbeere), *Tilia cordata* 'Greenspire' (Winterlinde i.S.), *Tilia cordata* 'Rancho' (Winterlinde i.S.), *Ulmus hollandica* 'Lobel' (Stadt-Ulme)

### Hinweise

1. 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 Unna als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Amt für Archäologie, Amt für Denkmalpflege, 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 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchGNW).
2. Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Kontrollzone bzw. im An- und Abflugsektor sowie im Bauschutzbereich (§ 12 Abs. 1, Nr. 2a LuftVG) 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.

3. Werden im Zuge von Aushubarbeiten für Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Fachbereich Natur und Umwelt des Kreises Unna, Aufgabenbereich Bodenschutz/Altlasten zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
4. Sofern für die Erstellung von baulichen Anlagen das Grundwasser abgesenkt werden muss, ist dies nur während der Bauphase zulässig. Die Errichtung einer dauerhaften funktionstüchtigen Wasserhaltungsanlage zur Absenkung und Ableitung von Grundwasser ist nicht gestattet (vgl. § 1a WHG). Kellerräume sollten - sofern die Sohle unter dem Grundwasserspiegel vorgesehen ist - wasserdicht ausgebildet werden.
5. Die Verwertung von Recycling-Baustoffen oder mineralischen Reststoffen aus industriellen Prozessen z.B. als Trag- oder Gründungsschichten sowie zur Flächenbefestigung oder Geländeanfüllung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese Erlaubnis ist mindestens 4 Wochen vor Einbaubeginn bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen.

Unna, Januar 2009