

- ### Planzeichenerklärung Festsetzungen
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**  
GRZ 0,4 Grundflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)**  
Baugrenze
  - Flächen für den Gemeinbedarf, (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**  
Fläche für den Gemeinbedarf
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**  
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze oder Carports  
Flurstück  
Gebäude (Bestand)  
Stellplätze (Bestand)

**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 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2016 (GV. NRW. S. 90)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58); geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch § 90 Absatz 1 S. 2 der Landesbauordnung vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 1162)

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

Stand der Katasterkarte: 01.02.2018  
Unna, den 05.10.2018  
gez. *Mariefeld*  
Kreisvermessungsdirektor

**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 11.10.2018  
gez. *von Hofen*

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am 20.06.2018 beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 i.V.m. § 13a BauGB aufzustellen.  
Unna, den 12.10.2018  
Der Bürgermeister, in Vertretung  
gez. *Kutter*  
Beigeordneter

**Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss**  
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 29.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.  
Unna, den 12.10.2018  
Der Bürgermeister, in Vertretung  
gez. *Kutter*  
Beigeordneter

**Offenlegung**  
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am 20.06.2018 die öffentliche Auslegung dieses Plans einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.  
Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat vom 12.07.2018 bis zum 20.08.2018 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.  
Unna, den 12.10.2018  
Der Bürgermeister, in Vertretung  
gez. *Kutter*  
Beigeordneter

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Kreisstadt Unna hat gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 27.09.2018 als Satzung beschlossen.  
Unna, den 15.10.2018  
gez. *Kolter*  
Der Bürgermeister

**Bekanntmachung Satzungsbeschluss**  
Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB am 23.10.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Unna, den 25.10.2018  
gez. *Kolter*  
Der Bürgermeister

### Textliche Festsetzungen

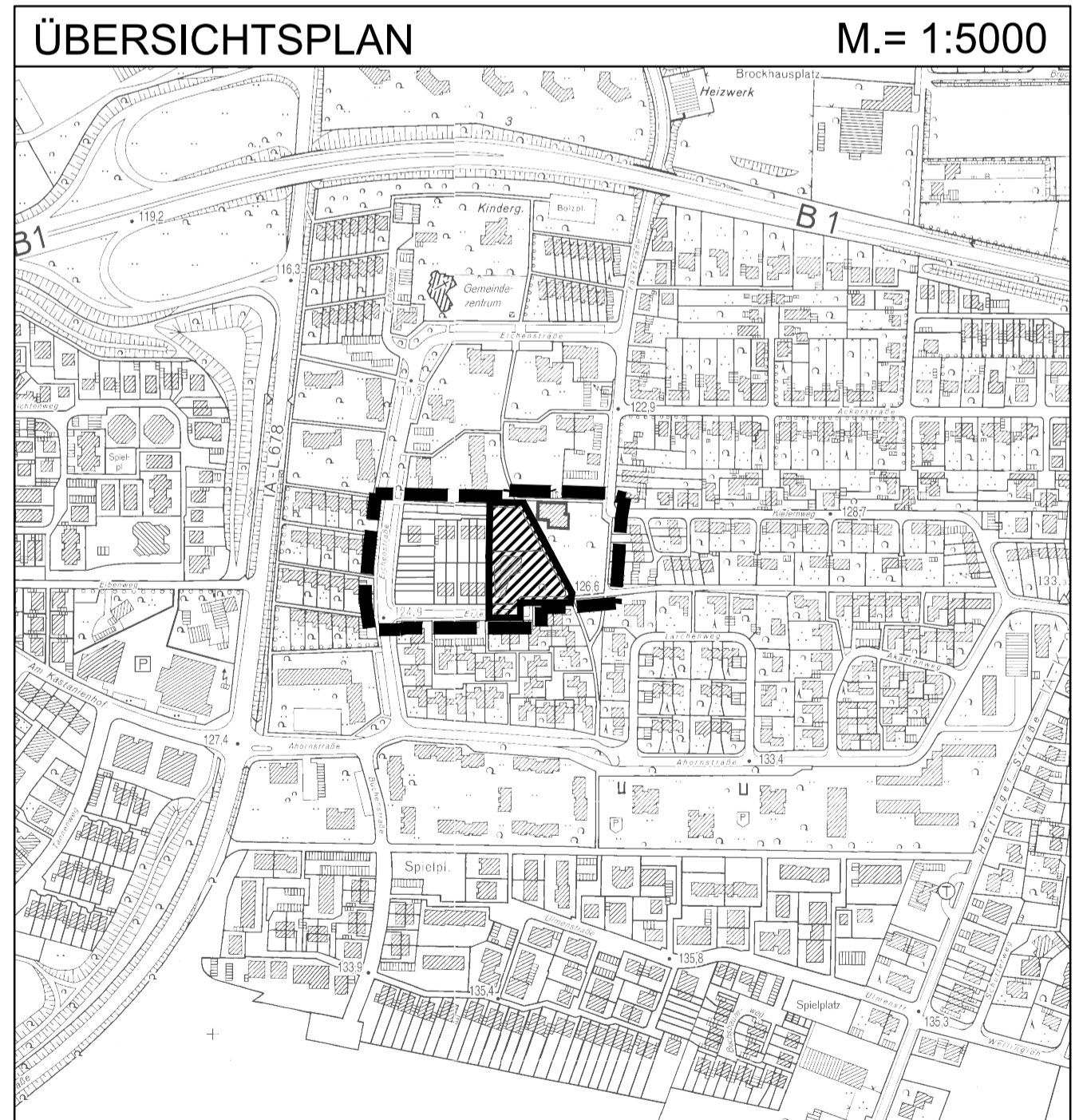
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO**
  - Höhe baulicher Anlagen**  
In den mit der Ziffer ① gekennzeichneten überbaubaren Flächen wird die Gebäudehöhe der baulichen Anlagen auf 7,5 m, in der mit der Ziffer ② gekennzeichneten überbaubaren Fläche auf 4,8 m begrenzt.  
Die Höhe baulicher Anlagen bzw. Gebäudehöhe (GH) wird gemessen von dem unteren Höhenbezugspunkt, der 123,50 m über Normalhöhe Null (123,5 m ü. NN) festgesetzt wird, bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut (einschließlich Attika und Umwehrungen).  
Die Gebäudehöhe wird gemessen von dem in dem jeweiligen Baufeld (überbaubare Fläche) festgesetzten nächstgelegenen über NN angegebenen Höhenbezugspunkt.  
In der festgesetzten, mit der Ziffer ① gekennzeichneten überbaubaren Fläche muss das Obergeschoss um mindestens 1,50 m von der Westfassade zurückgesetzt sein.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO**  
Stellplätze dürfen nur auf den im Bebauungsplan als Flächen für Stellplätze festgesetzten Flächen errichtet werden.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
  - Stellplätze und Stellplatzzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Porenstein oder sonstiges wasserdurchlässiges Pflaster, Pflasterung mit Rasenfugen, wassergebundene Decke, Schotterrasen) auszuführen. Andere Befestigungsarten sind ausnahmsweise zulässig, wenn das abfließende Regenwasser in die Gartenflächen auf dem Grundstück abgeleitet wird.**
- Anpflanzen sowie Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB**
  - Die im Bebauungsplan durch Flächenausweisung gekennzeichneten Gehölzbestände sind zu erhalten und zu pflegen.  
Bei der Baudurchführung sind in jeder Phase die geschützten Vegetationsbestände vor schädlichen Einflüssen zu bewahren (siehe DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

### Hinweise

- 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 Kreisstadt Unna als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe, (Telefon: 02761-93750; Fax: 02761-937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese 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 DSchGNRW).
- Fluglärm**  
Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Kontrollzone bzw. im An- und Abflugsektor sowie im Bauschutzbereich (§ 12 Abs. 1, Nr. 2a LuftVG) des Flughafens Dortmund. Mit Lärmwirkungen ist zu rechnen. Für die Luftfahrtbehörde gibt es keine rechtliche Handhabe, in irgendeiner Form gegen beanstandete Lärmwirkungen gegen den Flugbetrieb tätig zu werden.
- Bodenbelastungen, Bodenschutz**
  - Werden im Zuge von Eingriffen in den Untergrund/Erarbeiten z.B. bei Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, Auffüllungsmassen, Hausmüllreste, Boden- und Grundwasserunreinigungen etc.) angetroffen, so ist der Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden, sofort darüber zu informieren. Die Arbeiten sind einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Kreis Unna abzustimmen.
  - Für die Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recycling-Baustoffe und/oder Abbruchmaterialien, etc.) und schadstoffbelasteten Bodenmaterialien z.B. als Trag- oder Gründungsschicht, Flächenbefestigung oder Verfüllung von Baugruben, ist vom Bauherren beim Kreis Unna, Fachbereich Natur- und Umwelt, eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 WHG zu beantragen. Mit dem Einbau des Sekundärbaustoffes oder der Bodenmaterialien darf erst nach Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die

- Bergbau**  
Die o. a. Bebauungsplanfläche 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.  
Desweiteren liegt der Planbereich über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld "CBM-RWTH" (zu wissenschaftlichen Zwecken). Inhaberin der Erlaubnis "CBM-RWTH" ist die RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Markscheidewesen, Wüllerstraße 2 in 52062 Aachen.  
Nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist am südlichen Rand der Planmaßnahme oberflächennaher Bergbau ab einer Teufe von ca. 70 m dokumentiert. Inwieweit dieser Bergbau noch schädigend auf die Tagesoberfläche einwirken kann, kann seitens der Bezirksregierung Arnsberg nicht beurteilt werden. Die im oberflächennahen Bereich unter dem Planungsgebiet vorhandenen Hohlräume oder Verbruchzonen können auch heute noch Senkungen bzw. Setzungen an der Tagesoberfläche über dem Planungsgebiet verursachen.
- Artenschutz**  
Folgende Maßnahmen zur Artenschutzrechtlichen Vermeidung und Verminderung sowie zum Risikomanagement sind zu beachten:
  - Die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen in der Zeit vom 01. März bis 30. September des Jahres ist unzulässig. Einzuhalten sind die gesetzlichen Vorschriften nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG. Sollten nachweislich erforderliche Gehölzfällungen innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, so sind Anträge auf Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Unna zu stellen.  
Die Baufeldräumung und Baustelleneinrichtung muss außerhalb des Hauptbrutzeitraumes zwischen dem 01. August eines Jahres und dem 01. März des Folgejahres erfolgen.
  - Sofern bei zukünftig zu fallenden Höhlenbäumen der Verdacht auf Fledermausquartiere besteht, ist der Baum vor einer Fällung auf ggf. vorhandene Quartiere zu untersuchen. Im Falle des Nachweises von Quartieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Unna abzustimmen. Grundsätzlich sind Fledermäuse fachgerecht zu bergen und

zu versorgen. Sofern Fledermausquartiere beseitigt werden, ist dieser Verlust gemäß den jeweils geltenden Anforderungen des LANUV oder gemäß den Vorgaben der Aufsichtsbehörde zu ersetzen.



# KREISSTADT UNNA

## BEBAUUNGSPLAN: UN 89

### "Wohnbebauung Brockhausschule"

## 2. Änderung

M. = 1:500

# **Begründung**

**gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

**zum**

**Bebauungsplan Unna Nr. 89  
„Wohnbebauung Brockhausschule“,  
2. Änderung**

**Satzung**

## Inhalt

1	Änderungsanlass, Ziele der Planung .....	3
2	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs .....	4
3	Bisherige Festsetzungen .....	4
4	Geplante Änderungen.....	6
5	Erschließung .....	7
6	Umweltbelange .....	7
6.1	Versiegelung von Flächen .....	8
6.2	Versickerung, Ableitung des Regenwassers .....	8
6.3	Pflanzmaßnahmen, Grünerhaltung.....	9
6.4	Altlasten und Bergbau.....	9
6.5	Artenschutz .....	9
7	Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange .....	10
7.1	Ver- und Entsorgung.....	10
7.2	Denkmalschutz und Denkmalpflege .....	10
8	Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange.....	11
9	Bodenordnung .....	11
10	Verfahren .....	11
11	Änderungen nach der Offenlegung.....	11
12	Kosten.....	12

## 1 Änderungsanlass, Ziele der Planung

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans Unna Nr. 89 „Wohnbebauung Brockhausschule“ sind auf dem Gelände der ehemaligen Brockhausschule ab dem Jahr 2000 das Stadtteilzentrum Süd mit der Kindertagesstätte „Erlenweg“ sowie 19 Doppel- und Reihenhäuser errichtet worden.

Um die Kindertagesstätte „Erlenweg“ erweitern und die bis dahin zweizügige Kindertagesstätte um eine Gruppe vergrößern zu können, wurde im Jahr 2013 das Verfahren zur 1. Änderung des der Bebauungsplans durchgeführt. Zugleich wurde der verbleibende Teil der bis dahin als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesenen Fläche in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt, um hier ein Doppelhaus oder ein Wohngebäude mit Geschosswohnungen bauen zu können.

Die Kreisstadt Unna beabsichtigt nun, die Kindertagesstätte „Erlenweg“ um zwei Gruppen zu erweitern.

Die aktuelle Bedarfssituation ist in einem größeren räumlichen Zusammenhang zu sehen und stellt sich wie folgt dar:

Wie insbesondere aus der Kindergartenwartelistensystematik zu entnehmen ist, besteht bereits mit dem Kindergartenjahr 2018/2019 ein erhöhter Bedarf (zwei zusätzliche Gruppen) nach Betreuungsmöglichkeiten sowohl im Bereich der unter 3-Jährigen als auch in dem der über 3-Jährigen. Zusammen mit der Verlagerung der Kita Falkstraße sollen insgesamt 6 Kita-Gruppen neu untergebracht werden.

In dem Projekt „Hertinger Tor“ soll auf dem ehemaligen Sportplatzgelände an der Brockhausstraße neben einer Grundschule auch eine Kindertageseinrichtung mit 4 Gruppen umgesetzt werden. Durch die verkehrsgünstige Lage, den innovativen Konzeptcharakter und seinen möglichen gesamtstädtischen Einzugsbereich können hier auch regionale Disparitäten der Versorgung aufgefangen werden. Durch den integrierten Ansatz des Projekts ist eine kurzfristig erhoffte Bedarfsdeckung nach dem Planungsansatz bis 2020 jedoch nicht möglich.

Um die bestehenden Betreuungsbedarfe zu decken, ist deshalb ein kurzfristiger Ausbau der Gruppensituation im Einzugsbereich notwendig. Eine Möglichkeit diese Kapazitäten umzusetzen und den Bedarf kurzfristig abzudecken, ist die Erweiterung der Kindertageseinrichtung „Erlenweg“ von 3 auf 5 Gruppen.

Hierzu sollen die nördlich der Kita gelegenen Freiflächen (Flurstück 3080) bebaut werden. Die hier geplante Wohnnutzung wurde bisher nicht umgesetzt. Die Flächen befinden sich im Eigentum der UKBS, die im Rahmen eines Investorenmodells die Erweiterung der Kindertagesstätte realisieren soll.

Das Architektenbüro Weiss + Wessel hat einen ersten Entwurf für die Erweiterung des Gebäudekomplexes erarbeitet. Während sich im Erdgeschoss die Gruppen(neben)räume einer Gruppe sowie der Speiseraum und Personalräume befinden, befinden sich im Obergeschoss ausschließlich Gruppen(neben)räume der zweiten Gruppe. Hierdurch kann das Obergeschoss als Staffelgeschoss ausgebildet werden, d.h. es springt hinter der Erdgeschossfassade zurück und weist ein geringeres Bauvolumen auf.

Dieses Bauvorhaben ist auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Unna Nr 89, 1. Änderung jedoch nicht genehmigungsfähig. Die Nutzung Kindertagesstätte als solche ist zwar als Anlage für soziale Zwecke in dem hier ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 (2) BauNVO allgemein zulässig. Auch hält das geplante Bauvorhaben die Festsetzungen zur Höhenentwicklung (Geschosszahl II-III, Traufhöhe 6 - 7 m, Firsthöhe max. 11 m) ein. Die überbaubaren Flächen sind jedoch so zugeschnitten, dass hier lediglich ein Wohngebäude realisiert werden kann, nicht aber die geplante Erweiterung der Kita, die mit dem vorhandenen Gebäudekomplex verbunden werden soll. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Kindertagesstätte „Erlenweg“ in Richtung Norden zu schaffen, soll daher der Bebauungsplan Unna Nr. 89, 1. Änderung erneut geändert werden.

## **2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs**

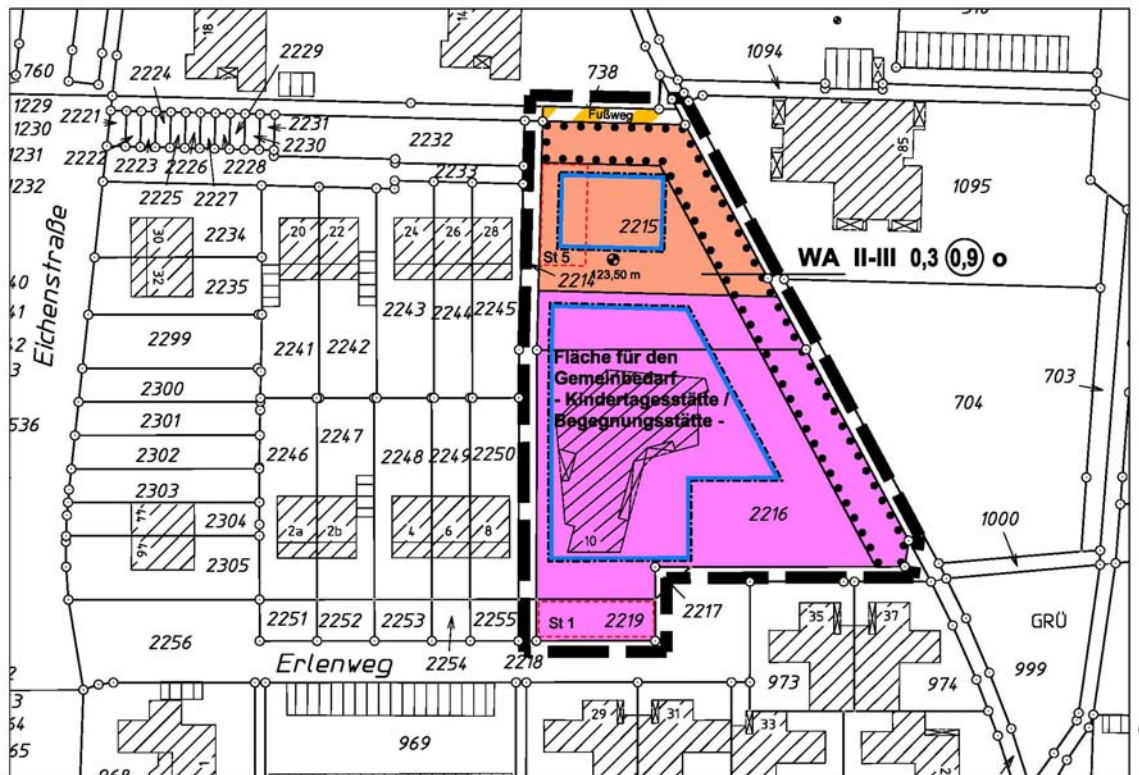
Der Änderungsbereich befindet sich im Stadtteil Unna-Süd östlich der Eichenstraße und nördlich der Bebauung Erlenweg 29 - 37.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 3079, 3080 und 2219 und 738 tlw. Flur 25, Gemarkung Unna. Er ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung und umfasst die Flächen der Kindertagesstätte „Erlenweg“ und eine nördlich angrenzende Brachfläche.

Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 3.600 m<sup>2</sup>.

## **3 Bisherige Festsetzungen**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Unna Nr. 89 „Wohnbebauung Brockhausschule“, 1. Änderung vom 05.08.2013 trifft für den zu ändernden Planbereich folgende Festsetzungen:



rechtskräftiger Bebauungsplan Unna Nr. 89 „Wohnbebauung Brockhausschule“ vom 05.08.2013

- Im südlichen Teilbereich wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte/Begegnungsstätte“ festgesetzt. Die festgesetzten überbaubaren Flächen umfassen den Gebäudebestand einschließlich der 2014 realisierten Erweiterung. Am südlichen Rand sind Flächen für Stellplätze ausgewiesen.
- Der nördliche Teilbereich wird als Allgemeines Wohngebiet mit einer überbaubaren Fläche von ca. 18 m x 15 m ausgewiesen werden. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (zwei- bis drei Vollgeschosse, eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,9, die Begrenzung der Traufhöhe auf 6,0 - 7,0 m und der Firsthöhe auf 11,0 m über einem definierten Höhenbezugspunkt) sowie eine offene Bauweise spiegeln die planerischen Zielsetzungen für die Wohnbebauung wieder. Über Örtliche Bauvorschriften soll darüber hinaus eine bauliche Gestaltung in Anlehnung an die vorhandene Wohnbebauung sichergestellt werden.

- Festsetzungen zum Erhalt der Bepflanzung am östlichen und nördlichen Rand des Änderungsbereichs sichern den Erhalt des großkronigen Baumbestands.

#### 4 Geplante Änderungen

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Kindertagesstätte „Erlenweg“ in Richtung Norden zu schaffen, sollen die Festsetzungen in folgenden Punkten geändert werden:

- Die heute als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Fläche soll analog zu den Festsetzungen im südlichen Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte/Begegnungsstätte“ festgesetzt werden.
- Die überbaubare Fläche wird vergrößert, so dass die Entwicklung eines zusammenhängenden Gebäudekomplexes möglich ist.
- Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden an die neue Nutzung angepasst und vereinfacht. Da es sich bei der Erweiterung der Kindertagesstätte um eine eigenständige Bautypologie handelt, ist die zuvor für die Fläche angestrebte Orientierung an den Gestaltungsmerkmalen der angrenzenden Wohnbebauung nicht mehr sinnvoll.  
Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 begrenzt; auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Bauweise wird verzichtet. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird von zwei bis drei (II-III) auf bis zu zwei Vollgeschosse (II) reduziert.  
Darüber hinaus wird die Höhenentwicklung durch die Festsetzung von Gebäudehöhen beschränkt. Innerhalb der Bauflächen findet eine Differenzierung statt. Während in der mit der Ziffer 1 gekennzeichneten Baufläche die Gebäudehöhe auf 7,50 m begrenzt wird, sollen in dem mit der Ziffer 2 gekennzeichneten Bereich lediglich Gebäude(teile) mit einer Höhe von höchstens 4,80 m zulässig sein. Zusätzlich muss das Obergeschoss um mindestens 1,50 m von der Westfassade zurückgesetzt sein. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass bei einer Erweiterung der Kindertagesstätte nicht ein zweigeschossiger riegelförmiger Baukörper entlang der gesamten westlichen Grundstücksgrenze errichtet wird, sondern das Obergeschoss mit einer deutlich kleineren Grundfläche als das Erdgeschoss ausgebildet wird. Verschattung und Einsichtnahme für die westlich angrenzenden Wohnbaugrundstücke werden hierdurch begrenzt.
- Auf Örtliche Bauvorschriften wird verzichtet, da es sich bei der geplanten Kindertagesstätte um eine besondere Bauform handelt, die sich in ihrer

Formensprache nicht an der westlich angrenzenden Wohnbebauung orientieren kann und muss.

Stellplätze dürfen nur auf den im Bebauungsplan als Flächen für Stellplätze festgesetzten Flächen errichtet werden.

## **5 Erschließung**

Die Erschließung der erweiterten Kindertagesstätte erfolgt für den Pkw-Verkehr, und hier insbesondere den Hol- und Bringverkehr, unverändert über den Erlenweg. Fußläufig ist die Kindertagesstätte über den Fußweg am westlichen Rand des Änderungsbereichs aus allen Richtungen zu erreichen.

Für Bedienstete und Besucher des Kindergartens werden, wie auch schon im rechtskräftigen Bebauungsplan Unna Nr. 89 Stellplätze in Höhe des Wendehammers am Erlenweg ausgewiesen (St 1). In einer aktuellen Ortsbesichtigung zwischen 7:30 – 8:30 Uhr morgens, einer Zeit, in der der Großteil der Kinder gebracht wird, waren die Stellplätze im Bereich des St 1 zumeist nur zur Hälfte belegt. Einzelne Eltern parkten am Straßenrand des Erlenwegs. Verkehrsbehinderungen konnten nicht beobachtet werden. Der Stellplatzbedarf kann offensichtlich auf den vorhandenen Flächen gedeckt werden. Desweiteren steht am westlichen Rand des Erlenwegs und in Höhe der Bebauung Eichenstraße 36 -44 eine größere Anzahl öffentlicher Stellplätze in fußläufiger Entfernung zur Kindertagesstätte zur Verfügung.

## **6 Umweltbelange**

Im Zuge der Bauleitplanung werden die Gemeinden über das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet, die konkreten Gegebenheiten und Erfordernisse von Natur und Landschaft zu erfassen und ihnen angemessen und sachgerecht Rechnung zu tragen. Zwar wird die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Hierbei entfällt die Durchführung einer Umweltprüfung. Eine Eingriffsbilanzierung und somit Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Es sind keine hochwertigen Biotop- oder sonstige Flächen mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege betroffen. Dennoch sind die von der Planung betroffenen Umweltbelange, z.B. Eingriffe in Natur und Landschaft, Hochwasserschutz, Altlasten, Lärm und auch der Artenschutz in die Planung einzustellen und unterliegen mit Ausnahme des Artenschutzes der Abwägung.



## 6.1 Versiegelung von Flächen

Durch die Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf für geplante Erweiterung der Kindertagesstätte werden bisher größtenteils als Rasenflächen gestaltete Flächen in versiegelte/befestigte Flächen umgewandelt. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 wird der Umfang der zulässigen Versiegelung jedoch begrenzt. Auch werden die Bereiche mit großkronigem Baumbestand am östlichen Rand des Änderungsbereichs weitgehend erhalten.

## 6.2 Versickerung, Ableitung des Regenwassers

Nach Novellierung des Landeswassergesetzes (LWG) besteht die Verpflichtung, Niederschlagswasser soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern oder auf dem kürzesten Wege einem Vorfluter zuzuleiten (§ 51a).

Um die Möglichkeiten der Regenwasserversickerung für das Plangebiet zu überprüfen, wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Unna Nr. 89 eine hydrogeologische Untersuchung in Auftrag gegeben (Bericht vom 10.02.1999).

Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Während der 30 Minuten dauernden Versickerungsversuche in 2 oberflächennahen und 4 tiefreichenden Bohrungen wurde keinerlei Absenkung der eingegebenen Wassermenge festgestellt. Die Durchlässigkeit der innerhalb des Gebiets vorliegenden Schluffe und Tone ist so gering, dass sie im Rahmen der hydrogeologischen Untersuchungen nicht zu ermitteln war. Es ist von einer Größenordnung im Bereich  $K_f = 10^{-9} - 10^{-10}$  m/s auszugehen. Lediglich innerhalb von zwei Bohrstellen konnten Durchlässigkeiten von  $k_f = \text{ca. } 10^{-8}$  m/s ermittelt werden, jedoch auf einem sehr geringen Niveau. Die ermittelten Größenordnungen sind hinsichtlich der angestrebten Versickerung völlig ungeeignet. Aufgrund mehrerer Faktoren (materialspezifische Negativeignung, hohes Gefährdungspotential durch Rückstau und Oberflächenabfluss sowie einer zu erwartenden Konsistenzverringerung, d. h. Baugrundgüteverschlechterung) rät das Gutachten von einer Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer ab und schlägt eine Einleitung in das vorhandene Kanalsystem vor.

In Abwägung der Anforderungen nach § 51 a LWG mit Belangen der baulichen Nutzung und dem Belang einer gesicherten Entwässerung des Baugebiets wird auf Festsetzungen bzw. Hinweise zur Versickerung des Oberflächenwassers verzichtet. Es wird auf § 51a Abs. 4 Satz 2 LWG verwiesen. Die Ableitung des Dachflächenwassers erfolgt in die vorhandene bzw. noch zu erstellende Mischwasserkanalisation.

Das Oberflächenwasser der Freiflächen kann hingegen weitgehend versickert oder in angrenzende Freiflächen abgeleitet werden. Befestigte Flächen in Form

von Stellplätzen oder Stellplatzzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten (s. textliche Festsetzung Nr.3).

### **6.3 Pflanzmaßnahmen, Grünerhaltung**

Der vorhandene Gehölzbestand am östlichen Rand der Grundstücke soll weitgehend erhalten werden (vgl. zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 4). Auf eine weitere Festsetzung von Pflanzmaßnahmen (Pflanzen von Bäumen, Begrünung von Flachdächern etc.) wird daher verzichtet.

### **6.4 Altlasten und Bergbau**

Aus dem Altlastenkataster des Kreises Unna gehen für den Bebauungsplanbereich keine konkreten Hinweise auf Altlastenstandorte hervor.

Es werden daher lediglich allgemeine Hinweise zum Umgang mit Auffälligkeiten im Boden und zum Einsatz von Recycling-Baustoffen und schadstoffbelasteten Bodenmaterialien in den Bebauungsplan aufgenommen (Hinweis Nr.3)

Die o. a. Bebauungsplanfläche liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Konsolidierter Alter Hellweg" im Eigentum der Littelfuse GmbH, vertreten durch die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne.

Nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (s. Hinweis Nr. 4) ist südlich der Fläche bis unmittelbar an die Bebauungsplanfläche heranreichend das Hauptflöz bis ca. 70 m unter der Tagesoberfläche mit einem südlichen Einfallen von ca. 25 gon abgebaut. Die Bergwerksfeldeigentümerin, die RAG Aktiengesellschaft, hat im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung in den vorhergehenden Bebauungsplanverfahren keine Anregungen oder Bedenken gegen eine Bebauung des Gebietes vorgebracht.

### **6.5 Artenschutz**

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich lediglich um eine kleinteilige Erweiterung von überbaubaren Flächen auf einer bisher als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Fläche. Die vorhandenen Gehölzstrukturen bleiben weitgehend erhalten, die übrigen Flächen bestehen aus Rasenflächen.

Aufgrund der bisherigen Nutzung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird davon ausgegangen, dass sogenannte planungsrelevante Arten im Sinne der artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes nicht betroffen sind. Auswirkungen auf die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten sind nicht zu befürchten.

Allerdings sind die allgemeinen Artenschutzbestimmungen, wie der zulässige Zeitraum zur Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen und die Baufeldräumung und Baustelleneinrichtung außerhalb des Hauptbrutzeitraumes zu beachten (s. Hinweis Nr. 5).

## **7 Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange**

### **7.1 Ver- und Entsorgung**

Das anfallende Abwasser und Niederschlagswasser der Erweiterung der Kita kann über den vorhandenen Mischwasserkanal im Wohnweg Eichenstraße 20 - 28 abgeleitet werden. Die Entwässerung des Gebäudebestands erfolgt über den Erlenweg.

Fernwärme- und Elektrizitätsleitungen der Stadtwerke Unna und Trinkwasserleitungen der Gelsenwasser AG sowie Fernmeldeleitungen sind in der Eichenstraße und im Erlenweg vorhanden. Für die geplante Bebauung ist eine Netzerweiterung über den geplanten Wohnweg in das Gebiet hinein erforderlich.

Die Gelsenwasser AG sorgt im Rahmen der Trinkwasserversorgung auch für eine gesicherte Löschwasserversorgung.

### **7.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

In dem Planbereich sind soweit bekannt, denkmalpflegerische Belange nicht betroffen. Es wird jedoch aus bodendenkmalpflegerischer Sicht nachfolgender Hinweis Nr. 1 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 Kreisstadt Unna als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe, (Telefon: 02761-93750; Fax: 02761-937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese 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 DSchG NRW).“

## **8 Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange**

Durch die geplante Bebauung ändert sich insbesondere für das Gebäude Eichchenstraße 28 die angrenzende Nutzung. Die Lage der überbaubaren Fläche und die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen sind jedoch so gewählt, dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

## **9 Bodenordnung**

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich, da sich die neu überplante Fläche vollständig im Besitz der kreiseigenen Siedlungsgesellschaft UKBS befindet.

## **10 Verfahren**

Die Änderung des Bebauungsplans kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen, da das Vorhaben einer sinnvollen Nachverdichtung dient und auch die sonstigen Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren vorliegen (zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>). Auf die Durchführung einer Umweltprüfung wird verzichtet.

## **11 Änderungen nach der Offenlegung**

Nach der Offenlegung erfolgte folgende Änderung von Festsetzungen und Hinweisen sowie der Begründung:

- Eine zeichnerisch festgesetzte Stellplatzfläche am nordwestlichen Rand des Plangebiets (St 2) entfällt ebenso wie die dazugehörige textliche Festsetzung Nr. 2. Aufgrund von Anregungen der Polizei wird darauf verzichtet, an dieser Stelle Mitarbeiterstellplätze anzuordnen.  
Die Begründung wird unter Punkt 5 Erschließung angepasst.
- Der Hinweis Nr. 3.2 Bodenbelastung und Bodenschutz und das Kapitel 6.4 Bergbau und Altlasten in der Begründung werden aufgrund der Stellungnahme des Kreises Unna redaktionell angepasst.
- Der Hinweis Nr. 4 und das Kapitel 6.4 Bergbau und Altlasten in der Begründung werden aufgrund der Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg redaktionell angepasst.

## **12 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.

Unna, im August 2018