



Textliche Festsetzungen

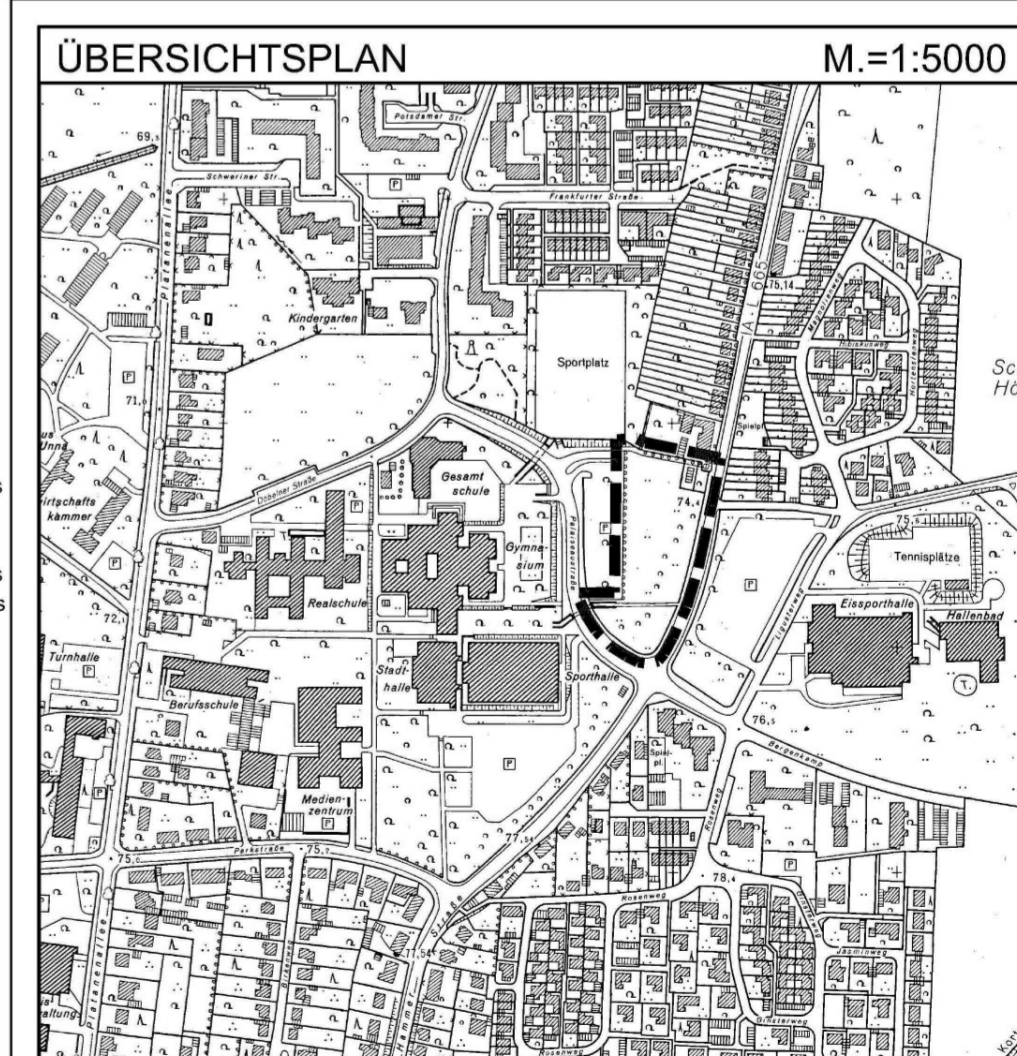
- I Art der baulichen Nutzung**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO
 1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- II Maß der baulichen Nutzung**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO
 1. Die mit FH festgesetzte Firsthöhenbegrenzung wird gemessen von der Oberkante der nächstgelegenen fertig ausgebauten Erschließungsanlage vor der Wohnbebauung (hier: Oberkante des Gehwegs der Hammer Straße) bis Oberkante Dachhaut in Flucht der Außenseite des traufseitigen Außenmauerwerks.
- III Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO
 1. Auf den mit "a" gekennzeichneten Flächen wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, allerdings darf die Länge von Einzelhäusern oder Hausgruppen 50 m überschreiten.
- IV Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Gemeinschaftsanlagen**
gem. § 9 (1) Nr. 3 und 24 BauGB
 1. Die festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze sind den angrenzenden überbaubaren Flächen zugeordnet.
- V Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
 1. Private Stellplatzzufahrten, Stellplatz- und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Porenbeton oder sonstiges wasserdurchlässiges Pflaster, Pflasterung mit Rasenfugen, wassergebundene Decke, Schotterterrassen) auszuführen. Andere Befestigungsarten sind ausnahmsweise zulässig, wenn das abfließende Regenwasser durch andere technische Einrichtungen versickert oder in die Gartenflächen auf dem Grundstück abgeleitet wird. Sollte im Rahmen von Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen belastetes Bodenmaterial wiedereingebaut werden, so sind die Stellplatzanlagen (max. Einbauklasse 2.1.2) zu pflastern.
- VI Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 1. Die mit F/G/L gekennzeichneten Flächen sind mit Fahrrechten nur zugunsten von Großfahrzeugen, Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger belastet.
- VII Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbeeinträchtigungen**
gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB
 1. Um einen ausreichenden Lärmschutz für die rückwärtigen Fassaden und die Gartenbereiche zu gewährleisten, sind ggf. zwischen einzelnen Gebäuden entstehenden Lücken durch Garagen, Nebengebäude oder Mauern zu schließen.

2. Für die Fassaden mit der Kennzeichnung sind zum Schutz der Aufenthaltsräume in Wohnungen Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Gemäß DIN 4109 muss das resultierende Schalldämmmaß R_w res für Außenbauteile mindestens 40 dB betragen. Ein resultierendes Schalldämmmaß von 40 dB wird in der Regel durch den Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3 (bewertetes Schalldämmmaß 35 dB gemäß VDI-Richtlinie 2719, Tafel 3) erreicht. Für Schlafräume ist zusätzlich eine vom Öffnen der Fenster unabhängige Lüftung vorzusehen, die zusammen mit dem Fenster die erforderliche Schalldämmung erreicht.
- Für die Fassaden mit der Kennzeichnung sind zum Schutz der Aufenthaltsräume in Wohnungen Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Gemäß DIN 4109 muss das resultierende Schalldämmmaß R_w res für Außenbauteile mindestens 45 dB betragen. Ein resultierendes Schalldämmmaß von 45 dB wird in der Regel durch den Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 4 (bewertetes Schalldämmmaß 35 dB gemäß VDI-Richtlinie 2719, Tafel 3) erreicht. Für Schlafräume ist zusätzlich eine vom Öffnen der Fenster unabhängige Lüftung vorzusehen, die zusammen mit dem Fenster die erforderliche Schalldämmung erreicht.
- An senkrecht zum Straßenverlauf orientierten Fassaden sind die erforderlichen Schallschutzfenster jeweils um eine Klasse reduziert.
- Die detailliert ermittelten Beurteilungspegel für einzelne Immissionspunkte sind der Anlage 1.1 der Geräuschimmissionschutzuntersuchung vom 24.08.1998 (zugleich Anlage zur Bebauungsplanbegrenzung) zu entnehmen. Ausnahmen von Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.
- VIII Flächen mit Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen für Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**
gem. § 9 (1) Nr. 3 und 24 BauGB
 1. In den mit der Ziffer gekennzeichneten Bereichen wurde eine Auffüllung mit erhöhten Schadstoffgehalten festgestellt. Das stark belastete Zentrum der Auffüllung ist im Vorfeld der Bebauung vollständig abzugraben und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. In den zentralen Bereich von vollständig versickelten, Straßenflächen (ausgenommen Leitungsrechte) eingebaut werden. Nachweislich belastetes Auffüllmaterial (> 22-Werte LAGA) ist generell komplett auszukoffern und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. In Bereichen innerhalb der Wohnbebauung, für welche die Planung Haus- und Nutzgärten vorsieht, ist anthropogenes Auffüllmaterial generell auszukoffern und gegen nicht belasteten (ZO) Kulturboden auszutauschen. Die Bodenbereiche innerhalb der gekennzeichneten Flächen, deren Schadstoffgehalte nachweislich unterhalb der Grenzwerte der LAGA-Richtlinien liegen, sind von den o.g. Maßnahmen ausgenommen. In den gärtnerisch genutzten Bereichen der Wohnbauflächen darf nur Material der Einbauklasse Z 0 belassen oder wiedereingebaut werden.
2. Alle Bodenarbeiten, die in den gekennzeichneten Bereichen durchgeführt werden, sind gutachterlich zu begleiten. Bei Wiedereinbau von belasteten Materialien ist in einem fachgutachterlichen Bericht festzuhalten, welche Chargen wo eingebaut wurden und wo ggf. Belastungen im Untergrund verblieben sind. Im Vorfeld der Baumaßnahmen sind dem Fachbereich Natur und Umwelt, Aufgabenbereich Bodenschutz/Altlasten und dem Fachgutachter die Bodenaushub- und umlagerungsmaßnahmen im Hinblick auf die Entsorgung und mögliche Wiederverwertung der Auffüllmaterialien abzustimmen.

- Bei Feststellung von weiteren Kontaminationen ist der Fachbereich Natur und Umwelt, Aufgabenbereich Bodenschutz/Altlasten des Kreises Unna unverzüglich zu informieren.
3. Werden in den übrigen Bereichen im Zuge von Aushubarbeiten für Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und ist der Fachbereich Natur und Umwelt, Aufgabenbereich Bodenschutz/Altlasten des Kreises Unna einzuschalten und die weitere Vorgehensweise mit ihm abzustimmen.
- IX Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
 1. Die mit einem Pflanzgebot umgrenzten Flächen sind mit freiwachsenden Hecken aus verschiedenen Gehölzen zu begrünen. Je m² Fläche ist ein 2x verpflanzter Strauch (80-100cm hoch) zu pflanzen.
2. Stellplatzanlagen mit mehr als 3 offenen Stellplätzen sind mit Bäumen zu bepflanzen und mit einer mindestens 1,20 m hohen Hecke einzufassen. Je 4 oberirdischer Stellplätze ist ein standortgerechter, heimischer Laubbäum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Der Stamm in 1,0 m Höhe muss im Pflanzzustand einen Mindestumfang von 18-22 cm haben. Die Bepflanzung hat in Form von Baumbeeten mit einer Mindestgröße von 9 m² zwischen den Parkständen zu erfolgen.
3. Carports und Garagen sind mit standortgerechten Kletter-, Rank- und Schlingpflanzen zu begrünen. Die Pflanzen sind unmittelbar in den Boden zu pflanzen und so anzuordnen, dass eine flächendeckende Wirkung erzielt wird.
4. Flachdächer und fachgeneigte Dächer (bis 10° Dachneigung) mit mehr als 36 m² Grundfläche sind mit Ausnahme von Terrassenbereichen mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Flächen sind mit einer mindestens 15 cm starken Substratschicht zu überdecken und mit Gräsern, Wildkräutern und Gehölzen zu bepflanzen, so dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsdecke gewährleistet ist.
5. Fassaden mit einer geschlossenen Wandfläche von mehr als 30 m² sind mit Rank- Kletter- und Schlingpflanzen zu begrünen.
6. Sammelstellplätze für Abfalltonnen sind dauerhaft mit Hilfe von Rankgeräten durch Kletter- Rank- oder Schlingpflanzen zu begrünen oder mit einer mindestens 2,00 m hohen Hecke einzufassen.
7. Bei Einfriedung der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind Hecken oder eingegrübte Zäune zu verwenden.
8. Das zu verwendende Pflanzenspektrum ist der standortgerechten Vegetation anzupassen. Die folgenden Pflanzliste ist als Leitlinie zu verwenden:
 Bäume: Hainbuche, Eberesche, Esche, Vogelkirsche, Obstbäume.
 Sträucher: Hainbuche, Strauch-Spiree, Stechpalme, Hundrose, Schlehe, Haselnuss, Hartriegel, Holunder, Weißdorn, Liguster, Schneeball, Pfaffenhütchen.
 Hecken: Hainbuche, Torbuche, Liguster, Weißdorn, Nadelgehölze sind nicht zulässig.
9. Alle Pflanzmaßnahmen sind unmittelbar nach Ende der Erd- und Hochbauarbeiten bzw. in der darauffolgenden Pflanzperiode auszuführen. Die art- und fachgerechte Pflege ist dauerhaft zu sichern.
- X Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB
 1. Für die als öffentliche Grünfläche festgesetzte und mit einem Pflanzhaltungsgebot A gekennzeichnete Freifläche gelten folgende Regelungen:
 Die Gehölzpflanzungen entlang der westlichen und nördlichen Grenze einschließlich eines 3 m breiten Saumbereiches vor den Gehölzen sind zu erhalten. Pflegeeingriffe werden auf einen drei- bis fünfjährigen Turnus beschränkt und sind abschnittsweise durchzuführen.

- Planzeichenerklärung**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)
 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) siehe textl. Festz. Nr. 1
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)
 II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
 G4 Grundflächenzahl
 G50 Geschossflächenzahl
 FH 11,0-14,0 m Firsthöhe als Mindest- und Höchstmaß siehe textl. Festsetzung Nr. II 1
 TH 6,0-9,5 m Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß, siehe textl. Festsetzung Nr. II 2
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 Baugrenze siehe textl. Festz. Nr. II 2
 abweichende Bauweise siehe textl. Festsetzung III 1
- 4. Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Stadtbegrenzungslinie
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Verkehrsbefähigter Bereich
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
 Versorgungsfähige Elektro-, Umspannung
- 6. Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 öffentliche Grünfläche
 Zweckbestimmung: Parkanlage/Biotop
- 7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen siehe textl. Festz. Nr. IX 1
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen siehe textl. Festz. Nr. X 1-4
 zu erhaltende Bäume
- 8. Sonstige Planzeichen**
 Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind § 9 Abs. 1 Nr. 3 und 24 BauGB siehe textl. Festz. Nr. VIII
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
 Flächen für Gemeinschaftsstellplätze oder Carports § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 24 BauGB siehe textl. Festsetzungen Nr. IV i.V.m. textl. Festz. Nr. V
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB siehe textliche Festsetzung Nr. VI 1
 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbeeinträchtigungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB siehe textliche Festsetzungen Nr. VII 1-2
 vorhandene Flurstücksgrenze
 vorhandene Flurstücknummer
 vorhandene Gebäude

- Rechtsgrundlage**
 Gemeindecodex für das Land Nordrhein-Westfalen. In der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666/SVV. NW. 2075).
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (BGBl. I. S. 214) (berichtigt am 18.01.1998 (BGBl. I. S. 127)).
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 in der Änderung vom 22.04.1990 (BGBl. I. S. 488, 479).
 Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 85).
 Maßnahme der Baugrenze für das Land Nordrhein-Westfalen (BauN) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV. NW. Nr. 18, S. 256).
- Bestandteile dieses Plans sind**
 1. Titelblatt
 2. Textliche Festsetzungen
 3. Öffentliche Festsetzungen gem. Landebauordnung NW 2075)
 4. Begründung gem. § 90 BauGB
 5. Eigentümerverzeichnis
 6. Sachverständigen Gutachten
 7. Begründungsplan
- Veränderung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 in der Änderung vom 22.04.1990 (BGBl. I. S. 488, 479).**
 Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 85).
 Maßnahme der Baugrenze für das Land Nordrhein-Westfalen (BauN) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV. NW. Nr. 18, S. 256).
- Planunterlagen**
 Die Planunterlagen entsprechen den Gemeindecodexanforderungen des § 1 der Planzeichenerklärung vom 18.12.1990
 Stand der Katasterkarte Mai 2000
 Unna, den 24.10.2000
- gez. Rose
 Kreisvermessungsleiter
- Erhaltung des Planzeichens**
 Dieser Bekanntmachung und die dazu gehörende Begründung werden von der Katasterkarte Unna am 07.12.1999 in der Zeit vom 11.01.1999 bis 11.02.1999 öffentlich ausliegen gem. § 3(2) BauGB. Unna, den 27.10.2000
- Aufstellungsbescheid**
 Die Aufhebung dieses Bebauungsplans wurde vom ASW der Stadt Unna am 04.03.1998 beschlossen.
 Unna, den 27.10.2000
- gez. Weidner
 Der Bürgermeister
- Bekanntmachung Aufstellungsbescheid**
 Die Bekanntmachung des Aufstellungsbescheides erfolgte am 13.05.1998
 Unna, den 27.10.2000
- gez. Weidner
 Der Bürgermeister
- Freiwillige Bürgerbefragung**
 Die öffentliche Unterrichtung, Anhörung und Entfaltung gem. § 9(1) BauGB erfolgte in einer Bürgerversammlung am 25.08.1998
 Unna, den 27.10.2000
- gez. Weidner
 Der Bürgermeister
- Offenlegung**
 Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat nach Bildung durch den ASW der Stadt Unna am 07.12.1999 in der Zeit vom 11.01.1999 bis 11.02.1999 öffentlich ausliegen gem. § 3(2) BauGB. Unna, den 27.10.2000
- gez. Weidner
 Der Bürgermeister
- Satzungsbescheid**
 Der Rat der Stadt Unna hat gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 14.09.2000 als Satzung beschlossen.
 Unna, den 27.10.2000
- gez. Weidner
 Der Bürgermeister
- Bekanntmachung Satzungsbescheid**
 Der Satzungsbescheid zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 10(3) BauGB am 27.09.2000 öffentlich bekanntgemacht worden.
 Unna, den 27.10.2000
- gez. Weidner
 Der Bürgermeister



STADT UNNA

BEBAUUNGSPLAN: **UN 91**

"Hammer Straße / Palaisaustraße"

M. = 1:500

**Begründung zum Bebauungsplan
Unna Nr. 91 „Palaiseaustraße/Hammer Straße“
gem. § 9 (8) BauGB**

Inhalt

1. Allgemeines
 - 1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans
 - 1.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs
 - 1.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

2. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan
 - 2.1 Lage im Stadtgebiet, heutige Nutzung
 - 2.2 Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit
 - 2.3 Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur
 - 2.4 Derzeitige planungsrechtliche Festsetzungen

3. Inhalt des Bebauungsplans
 - 3.1 Bebauung
 - 3.1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 3.1.3 Örtliche Bauvorschriften
 - 3.2 Verkehrsflächen
 - 3.3 Grünflächen

4. Umweltbelange
 - 4.1 Bestandssituation, Eingriffsbilanzierung
 - 4.2 Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft
 - 4.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
 - 4.4 Immissionschutz
 - 4.5 Altlasten

5. Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange
 - 5.1 Ver- und Entsorgung
 - 5.2 Verkehrserschließung
 - 5.3 Sonstige und öffentliche Infrastrukturen

6. Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange

7. Bodenordnung

8. Kosten, Finanzierung und Durchführung

9. Änderungen nach der Offenlegung des Bebauungsplanes

1. Allgemeines

1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Im Jahr 1996 wurde ein Gutachterverfahren zur städtebaulichen Neuordnung der Freiflächen im Bereich des Schulzentrums Nord durchgeführt. Das ausgewählte städtebauliche Konzept sah die Ausweisung mehrerer unabhängig voneinander zu realisierender Wohnbereiche vor, u. a. eine straßenbegleitende Wohnbebauung an der Hammer Straße.

Im einzelnen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden für:

- die Ausweisung von Bauflächen,
- die Anlage der inneren Erschließungsflächen,
- die Sicherung eines größeren Teils der vorhandenen Biotopfläche zwischen Hammer Straße und dem öffentlichen Parkplatz östlich der Palaiseaustraße.

1.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird so abgegrenzt, daß ggf. auftretende Konflikte mit den bestehenden Nutzungen im Rahmen der Abwägung gelöst werden können.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

- im Westen von der östlichen Begrenzung der Stellplatzanlage an der Palaiseaustraße,
- im Norden von der nördlichen Begrenzung der Stellplatzanlage an der Palaiseaustraße und der nordöstlichen Grenze des Grundstücks Gemarkung Unna, Flur 40, Flurstück 1003,
- im Osten von der westlichen Grenze der Hammer Straße (Flurstück 1151),
- im Süden von der nördlichen Grenze der Palaiseaustraße und der südlichen Begrenzung der Stellplatzanlage an der Palaiseaustraße.

1.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der verbindliche Gebietsentwicklungsplan für den Teilabschnitt Dortmund/Unna/ Hamm weist den Planbereich als Siedlungsbereich aus.

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Unna in der wirksamen Fassung von 1979 stellt das Plangebiet als „Fläche für den Gemeinbedarf“ dar. Diese Darstellung wurde im Rahmen der 38. Änderung des Flächen-

nutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans Unna Nr. 91 „Palaisestraße/Hammer Straße in „Wohnbaufläche“ geändert (wirksam ab 08.06.1999).

2. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

2.1 Lage im Stadtgebiet, heutige Nutzung

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Königsborn, östlich angrenzend an einen Bereich mit mehreren weiterführenden Schulen und der Stadthalle. Westlich angrenzend an die Hammer Straße befindet sich die Eissporthalle der Stadt Unna. Die im Norden angrenzende Wohnbebauung entlang der Hammer Straße ist durch zweigeschossige „Zechenhäuser“ sowie Reihenhäuser aus den 70er und 80er Jahren geprägt.

Die ehemals für Schulerweiterungszwecke vorgesehene Fläche ist bis heute unbebaut geblieben. Auf weiten Teilflächen hat sich im Laufe der Zeit eine Grünland-Brache entwickelt. Im Randbereich ist die Freifläche durch eine großflächige Gehölzpflanzung abgegrünt.

2.2 Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet weist keine bemerkenswerten Höhenunterschiede auf.

In einer hydro-geologischen Untersuchung (siehe Anlage) ist die Bodenbeschaffenheit näher untersucht worden. Das Bodenprofil stellt sich wie folgt dar. „Das oberste Schichtglied bildet ein ca. 30 cm mächtiger Mutterboden. Darunter folgt eine Lössschicht, die jedoch bis in eine Tiefe von ca. 80 cm durch Abgrabung/Aufschüttung stark gestört ist. Den festen Gesteinsuntergrund bildet kretazischer Kalkstein bzw. Kalkmergel. Die Hauptbodenart der ersten 2 m ist feinsandiger Schluff, der im tieferen Bereich teilweise auch tonig ist. Der Unterboden ist zwischen ca. 75 - 105 cm unter GOK durchgehend verdichtet.

Laut Bodenkarte ist im Bereich zwischen 130 und 200 cm unter GOK mit Grundwasser zu rechnen.“

In weitergehenden Bodenuntersuchungen sind in Teilbereichen des Plangebiets Altlasten festgestellt worden (siehe Punkt 4.5 der Begründung)

2.3 Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt ca. 1,2 ha. Das neu zu bebauende Grundstück, Gemarkung Unna, Flur 40, Flurstück 1003 tlw., befindet sich z.Z. noch im Besitz Stadt Unna und wird an eine Wohnungsbaugesellschaft veräußert, die hier öffentlich geförderten Wohnungsbau errichten wird. Die Grundstücksflächen, auf denen sich die Trafostation befindet, sind im Besitz der Stadtwerke Unna.

2.4 Derzeitige planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan überlagert einen Teilbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Unna Nr. 11 „Berliner Allee“, der mit Inkrafttreten des neuen Planes gleichzeitig aufgehoben wird.

Der seit 1969 rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt die Freiflächen westlich der Hammer Straße als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schulzentrum“ fest. Detailliertere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht enthalten.

3. Inhalt des Bebauungsplans

3.1 Bebauung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die neu geplante Bebauung soll zukünftig überwiegend für Wohnzwecke genutzt werden. Dementsprechend wird hier ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, um die angestrebte kleinteilige Nutzungsstruktur sowie eine homogene Straßenrandbebauung geprägte Wohnbebauung nicht durch Nutzungsarten wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen etc. zu stören (vgl. Festsetzung Nr. I).

Die Trafostation wird als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität, Umspannstation in ihrem Bestand gesichert.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Das städtebauliche Konzept sieht eine straßenbegleitende Wohnbebauung mit 2-3-geschossigen Geschößwohnungsbau vor. Die Gebäude sollen als Einzelgebäude mit zwischengeschalteten Treppenhäusern errichtet werden. Da hierbei die für eine offene Bauweise höchstzulässige Gebäudelänge von 50 m überschritten wird, wird eine abweichende Bauweise (vgl. Festsetzung Nr. III 1) festgesetzt.

Die Tiefe der überbaubaren Flächen wird auf 13 m begrenzt. Untergeordnete Bauteile wie Erker, Balkone etc. dürfen die Baugrenzen um bis zu 2 m überschreiten (vgl. Festsetzung Nr. III 2). Auf diese Weise soll ein hinreichender Gestaltungsspielraum für individuelle Lösungen bzw. nachträgliche Erweiterungen geschaffen werden.

Die Geschößzahl wird als zwei- bis dreigeschossig mit einer entsprechenden Trauf- und Firsthöhenbegrenzung festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird dementsprechend auf 0,4, die Geschößflächenzahl auf 1,2 festgesetzt. Diese Festsetzungen zielen zusam-

men mit der Festsetzung zur Ermittlung der Grundfläche (vgl. Festsetzung Nr. II) darauf ab, eine flächensparende Bauweise zu ermöglichen und zugleich den Innenbereich der Freifläche weitgehend von Bebauung freizuhalten.

3.1.3 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf Regelungen zu Dachgauben. Darüber hinaus regelt die Stadt Unna, als Eigentümerin des Geländes, weitergehende gestalterische Anforderungen an die Neubebauung über privatrechtliche Verträge.

3.2 Verkehrsflächen

Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird über die Hammer Straße und die Palaiseaustraße an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen. Der Ausbaustandard dieser vorhandenen Straßen ermöglicht die Abwicklung des zusätzlichen Verkehrs.

Innere Erschließung

Aufgrund der hohen Belastung der Hammer Straße sind weder Einzelzufahrten noch die Anbindung einer Anliegerstraße an die Hammer Straße möglich. Die parallel zu Hammer Straße verlaufende Anliegerstraße wird daher über eine kurze, über den vorhandenen Parkplatz verlaufende Stichverbindung an die Palaiseaustraße angeschlossen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist diese jedoch nur als Zufahrt ausgebildet. Die Abfahrt erfolgt über die vorhandene Ein- und Ausfahrt des Parkplatzes an der Palaiseaustraße.

Die Stichverbindung und die Anliegerstraße werden als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche festgesetzt. Da die gesamte Wohnbebauung von einer Wohnungsbaugesellschaft entwickelt werden wird und eine spätere Privatisierung der Wohngebäude bzw. Bildung von Einzeleigentum nicht zu erwarten ist, wird die Anliegerstraße mit Ausnahme der Parkplatzüberfahrt als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Entlang der Hammer Straße wird ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Nur für Großfahrzeuge wie Müllabfuhr, Feuerwehr und Möbelwagen wird durch Festsetzung eines separaten Fahrrechts eine direkte Verbindung zwischen der Anliegerstraße und der Hammer Straße hergestellt. Auf diese Weise kann auf einen großflächigen Wendehammer verzichtet werden. Entsprechende Absperreinrichtungen sind vorgesehen.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird in einem durch Bäume gegliederten Parkstreifen entlang der Anliegerstraße und der Stichstraße untergebracht.

Einzelne Garagen oder Carports können auch auf den Freiflächen in Höhe der Wohngebäude untergebracht werden.

Auf der Grundlage der geänderten Verwaltungspraxis der Stadt Unna zum Nachweis des Stellplatzbedarfs von 11/97 werden im Plangebiet pro Wohneinheit im Eigenheimbau 1,5 Stellplätze, im Mehrfamilienhausbau 1,0 Stellplätze gefordert. Darüber hinaus ist pro 3 Wohneinheiten ein Besucherstellplatz im öffentlichen Straßenraum nachzuweisen.

Fußwege

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist eine separate Fußwegeverbindung geplant. Auf diese Weise werden sowohl für die zukünftigen Bewohner des Plangebiets als auch für Anlieger der Hammer Straße kurze Wegeverbindungen zu den Schulen, den öffentlichen Freiflächen, zum Parkplatz westlich des Plangebiets und zum Versorgungszentrum an der Berliner Allee hergestellt. Zugleich wird hiermit ein Teilabschnitt einer geplanten grünen Wegeverbindung hergestellt, die von der Uelzener Heide über die Freifläche im Plangebiet, den Fabeltierpark, den Bolzplatz an der Berliner Allee und die Biotopfläche nördlich der Döbelner Straße bis zum Kurpark reicht.

Über die Festsetzung eines Gehrechtes nordöstlich der geplanten Erschließungsstraße ist die direkte fußläufige Anbindung an die Hammer Straße sichergestellt.

ÖPNV

Der Stadtkern und der Bahnhof von Unna sind in ca. 10-15 Minuten fußläufig zu erreichen. Mit dem öffentlichen Personennahverkehr wird das Plangebiet über 2 Buslinien erschlossen. Eine Haltestelle der zweimal stündlich verkehrenden Buslinie 144 befindet sich im Kreuzungsbereich Palaiseaustraße/Hammer Straße. Haltepunkte der stündlich verkehrenden Buslinie 149 befinden sich an der Parkstraße bzw. am Kissenkamp.

3.3 Grünflächen

Die vorhandene Freifläche, die in der Stadtbiotopkartierung als Grünland bzw. Brachen mit Gehölzbeständen gekennzeichnet wird, wird in Teilbereichen (ca. 50 % der Fläche) durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage/Biotop“ planungsrechtlich in ihrem Bestand gesichert. Zugleich ist diese Freifläche Bestandteil eines geplanten Grünzugs, der von der Uelzener Heide bis zum Kurpark reicht (siehe Punkt 3.2, Abschnitt Fußwege). Um den Übergang zwischen der Freifläche und der Wegeverbindung zur Uelzener Heide hervorzuheben, wird südlich der Trafostation ein ca. 20 m breiter Streifen von Bebauung freigehalten.

4. 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 ggf. einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen. Für die neu geplante Bebauung besteht somit die Pflicht zur Eingriffsminimierung bzw. zu Ausgleich und Ersatz.

4.1. Bestandssituation, Eingriffsbilanzierung

Die geplante Wohnbebauung bedeutet einen Eingriff in die vorhandene Situation. Ca. 50 % der Freiflächen werden zukünftig als Allgemeines Wohngebiet mit der dazugehörigen Erschließung ausgewiesen.

Die Möglichkeit, auf dieser sehr zentral gelegenen Fläche eine maßvolle Verdichtung im Innenbereich zu erreichen und somit eine stärkere Versiegelung im Außenbereich zu vermeiden wird höher bewertet als die Belange des vollständigen Erhalts der Freiflächen. Dies gilt insbesondere, da sich die zukünftige Bebauung inklusive Erschließungsanlagen auf einen 35 m tiefen Streifen westlich der Hammer Straße beschränkt und weite Teilbereiche des Gebiets weiterhin als Freiflächen erhalten bleiben.

Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Gehölzpflanzung wird in Teilen überplant. Dieser Eingriff wäre nur dann teilweise vermeidbar, wenn die Bebauung auf den westlichen Teilflächen des Plangebiets angeordnet würde. Aber auch hierbei gingen wertvolle Freiflächen verloren, die Freifläche würde zerschnitten und die städtebauliche Zuordnung der Flächen würde unter den Aspekten Lärmschutz, Ausrichtung zur Sonne, Straßenbild zu keiner sinnvollen Lösung führen. Eine aus klimatischen Gründen ggf. anzustrebende offene Bebauungsstruktur kann an dieser Stelle in Abwägung mit den Belangen eines ausreichenden Lärmschutzes für die Wohnbebauung nicht umgesetzt werden.

In dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf sind die überbaubaren Flächen und die Erschließungsflächen so angeordnet, daß ca. die Hälfte der unter die Baumschutzsatzung fallenden Bäume innerhalb der Gehölzpflanzung an der Hammer Straße erhalten werden können. Voraussetzung ist, daß beim späteren Bau der Straße und der Stellplatzflächen Aufschüttungen des natürlichen Geländes unterbleiben.

Durch Freihalten eines 20 m breiten Grünstreifens südlich der Trafostation und Verzicht auf die Festsetzung von Stellplatzflächen im nördlichen Abschnitt der Anliegerstraße kann die hier vorhandene Weißdornhecke in Teilen erhalten bleiben (vgl. festgesetzte Flächen mit Pflanzbindungen).

Die Gehölzpflanzungen entlang der westlichen und nördlichen Grenze des Plangebiets werden als Bestandteil der festgesetzten öffentlichen Grünflächen erhalten und über zeichnerische und textliche Festsetzungen ausdrücklich gesichert.

4.2 Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Pflanzmaßnahmen, Pflanzbindungen

Auf die Festsetzung von Pflanzmaßnahmen in den privaten Gartenflächen wird angesichts der angestrebten flächensparenden Bebauung und somit der geringen Grundstückszuschnitte verzichtet. Die Anpflanzung von größeren Bäumen und Sträuchern würde die Nutzbarkeit der kleinen Gärten als Freiraum zu stark beeinträchtigen.

Die Festsetzungen konzentrieren sich daher auf die Dach- und Fassadenbegrünung sowie die Eingrünung von Stellplätzen und Nebenanlagen:

- Für Stellplatzanlagen wird die Begrünung mit Bäumen und die Abpflanzung mit einer freiwachsenden Hecke festgesetzt. Je 4 oberirdische Stellplätze ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Durch diese Maßnahme wird die thermische Aufheizung der Luft durch Beschattung gemindert und eine stärkere gestalterische Einbindung der Stellplatzanlagen in den umgebenden Freiraum erreicht (siehe Festsetzung Nr. XI 1 und 2).
- Die Begrünung von Dächern und Fassaden (vgl. Festsetzungen Nr. XI 4-5) zeigt positive ökologische, kleinklimatische und bauphysikalische Wirkungen auf. Die Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen für jede Fassade und jedes Dach würde jedoch die Gestaltungsfreiheit des Bauherrn zu stark einschränken. Die Maßnahmen werden daher auf ungegliederte Fassaden mit einer geschlossenen Wandfläche von mehr als 30 qm beschränkt. Für Dächer ist eine extensive Dachbegrünung vorzusehen, wenn sie als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer (<10°) mit mehr als 36 qm Grundfläche ausgebildet sind.
- Carports, Garagen und Standorte von Abfallbehältern sind u. a. auch aus gestalterischen Gründen mit standortgerechten Rank-, Kletter- und Schlingpflanzen zu begrünen Fassaden (vgl. Festsetzungen Nr. XI 3).
- Die Bäume und Gehölzpflanzungen, die im Rahmen der Planung erhalten werden können, werden durch entsprechende Einzel- und Flächenfestsetzungen planungsrechtlich gesichert (siehe textliche Festsetzung Nr. X).

Versickerung des Niederschlagswassers

Nach Novellierung des Landeswassergesetzes (§ 51a) besteht die Verpflichtung, Niederschlagswasser soweit möglich auf dem Grund-

stück zu versickern oder auf dem kürzesten Wege einem Vorfluter zuzuleiten.

Um die Möglichkeiten der Regenwasserversickerung für das Plangebiet zu überprüfen, wurde eine hydrogeologische Untersuchung in Auftrag gegeben (August 1998).

Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

„Die Anlage dezentraler Versickerungsanlagen scheidet wegen ungenügender Durchlässigkeit des Untergrundes aus. Der Kf-Wert im Unterboden ist mit $6 \cdot 10 \text{ m/s}$ sehr gering. Trotz einer guten Durchlässigkeit im Oberboden könnte eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu großflächigen Vernässungen führen.

Die Ursache für die geringe Versickerungsfähigkeit des Bodens ist die starke Vorverdichtung im Unterboden. Diese wurde vermutlich durch Abgrabungen bzw. Aufschüttungen auf dem Gelände verursacht. Alternativ zur Versickerung könnte das Niederschlagswasser in einem Mulden-Rigolen-System zurückgehalten und gedrosselt in die Kanalisation abgeleitet werden.“

Auf Festsetzungen bzw. Hinweise zur Versickerung des Oberflächenwassers wird daher verzichtet. Eine ortsnahe Einleitung in offene Vorfluter ist ebenfalls nicht möglich, da in der Nähe des Plangebiets keine Bachläufe oder Gräben vorhanden sind.

Es ist jedoch geplant, innerhalb der öffentlichen Grünfläche ein Mulden-Rigolen-System anzulegen. Das gesammelte Regenwasser wird anschließend verzögert in den vorhandenen Kanal an der nordwestlichen Grenze des Plangebiets abgegeben.

Das Oberflächenwasser der Freiflächen kann hingegen versickert werden. Stellplatzzufahrten, Stellplatz- und Hofflächen, Wohnwege und Fußwege sind daher mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten (vgl. Festsetzung Nr. VIII)

Hiervon ausgenommen sind Stellplatz-, Wege- und Hofflächen, unter denen im Rahmen der Altlastensanierung schwach belastete Böden (max. Einbauklasse Z 1.2) wiedereingebaut werden. Diese Flächen sind dementsprechend zu pflastern.

4.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der durch die neu festgesetzten Wohnbauflächen und Verkehrsflächen hervorgerufene Eingriff kann im Plangebiet selbst nicht ausgeglichen werden. Die aufgrund der Eingriffsbilanzierung festgestellte Biotopwertdifferenz wird durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets auf Flächen im Ortsteil Hemmerde ausgeglichen.

Aufgrund der detaillierten Bilanzierung des Eingriffs (siehe Anlage) ist eine Biotopwertdifferenz von ca. 4000 Punkten durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets auszugleichen.

Als Ausgleich wird die Aufwertung einer ca. 8.300 m² großen, im Ortsteil Hemmerde gelegenen Ackerfläche (Gem. Hemmerde, Flur 16, Flurstück 422) im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes erfolgen. Die Fläche ist Teil einer insgesamt ca. 18.800 m² großen Fläche, im Besitz der Stadt Unna, auf der eine Umwandlung in extensives Grünland, die Anlage eines Kleingewässers etc. stattfinden soll (siehe Anlage Maßnahmenbeschreibung). Die Maßnahme wird spätestens eine Vegetationsperiode nach Rechtskraft des Bebauungsplans durchgeführt.

4.4 Immissionschutz

Aufgrund der Lage des Plangebiets unmittelbar an der Hammer Straße (L 665) mit einem DTV von ca. 12.000 Kfz ist von einer erhöhten Lärmbelastung im Plangebiet auszugehen. Ein im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstelltes Schallgutachten liefert zusammengefaßt folgende Ergebnisse:

Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete werden zur Tages- und zur Nachtzeit überschritten. Die Überschreitungen werden durch den Straßenverkehr der Hammer Straße verursacht, der Zu- und Abfahrtsverkehr zu den Stellplatzanlagen an der Palaiseaustraße und an der Eissporthalle spielt nur eine untergeordnete Rolle.

Zum Schutz der Wohnbebauung vor Verkehrslärm sind Lärminderungsmaßnahmen erforderlich. Die Errichtung von aktivem Schallschutz mit den entsprechenden Überlängen ist aufgrund der vorhandene Bebauung bzw. des städtebaulichen Konzepts nicht realisierbar. Es sind daher passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzfenstern vorzusehen. Entsprechend den Ergebnissen des Gutachtens werden für die zur Straße ausgerichteten Fassaden Lärmschutzfenster der Schallschutzklasse 3 und 4 festgesetzt.

Die Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) für ein Allgemeines Wohngebiet werden in den Freibereichen eingehalten, wenn die Bebauung als geschlossener Riegel durchgeführt wird oder Lücken zwischen einzelnen Baukörpern wie vorgesehen durch zwischengeschaltete Treppenhäuser geschlossen werden.

4.5 Altlasten

Nach der Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs wurde durch Bodenuntersuchungen im Rahmen der Vermarktung des Grundstücks deutlich, dass sich im zentralen Bereich des Plangebiets eine bis zu 2 m mächtige, mit Mutterboden überdeckte Aufschüttung befindet.

Hier ist eine ehemalige Geländemulde (z.B. alter Bachlauf) wahrscheinlich mit Bauschutt aus Straßenbauarbeiten verfüllt worden.

Art und Umfang der Verunreinigungen sind im Einzelnen in den folgenden Gutachten dokumentiert:

1. Mull und Partner, Sanierungsuntersuchung B.-plan UN91 „Palaiseaustraße/Hammer Straße, Hagen 06/99),

2. Fachtechnische Stellungnahme zur Kontaminationsbeurteilung und Massenermittlung für die Erschließung eines Grundstücks an der Palaiseaustraße/Hammer Straße in Unna, Lünen 09/99

Zusammengefasst lassen sich die Ergebnisse wie folgt darstellen:

Das Auffüllungsmaterial weist eine sehr heterogene Zusammensetzung aus feinsandigem Schluff, schluffigem Feinsand mit unterschiedlichen Beimengungen aus Ziegelbruch, Schotter, Schwarzdeckenresten, Aschen, Bauschutt und Holzresten auf. Darunter steht der natürliche Untergrund, ein schluffiger Feinsand/Lößlehm an.

In den Analysen der Bodenproben sind erhöhte Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) in unterschiedlich hoher Konzentration festgestellt worden, die auf die Anteile an Aschen und Schwarzdeckenaufbruch, der wahrscheinlich teergebunden ist, zurückgeführt werden können.

Stellenweise werden PAK-Gehalte nachgewiesen, die den Maßnahmenschwellenwert der LAWA-Richtlinie (Grenzwerte für die Grundwassergefährdung) überschreiten. Aus gutachterlicher Sicht wird jedoch keine Gefährdung des Grundwassers festgestellt, da die PAK stark gebunden sind und eine Versickerung von Oberflächenwasser bis in das Grundwasser aufgrund des stark verdichteten Bodens nur bedingt gegeben ist.

Im zentralen Bereich der Auffüllung wurden Auffüllungsmaterialien erbohrt, deren Gehalte an der kanzorogenen PAK-Einzelverbindung Benzo(a)pyren die BodSchV-Prüfwerte für Wohngebiete überschreiten. In den Randbereichen liegen die ermittelten Benzo(a)pyren-Gehalte hingegen unterhalb des Prüfwertes für Kinderspielflächen oder wurden nicht nachgewiesen.

Sanierungsmaßnahmen

Um Gefährdungen für das Wohnen durch die o.g. Bodenverunreinigungen auszuschließen, sind im Vorfeld der Bebauung entsprechende Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Im Bebauungsplan wird der Bereich gekennzeichnet, in dem Entsorgungs-, Wiedereinbau-, oder Sicherungsmaßnahmen durchzuführen sind.

In Abhängigkeit von dem vorgefundenen Schadstoffgehalt und der geplanten Nutzung sind unterschiedliche Maßnahmen erforderlich:

Das Zentrum der Auffüllung ist im Vorfeld der Bebauung vollständig abzugraben und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Ggf. ist auch eine Wiederverwertung möglich.

Die weniger stark mit PAK belasteten Bodenbereiche können vor Ort belassen und bei bodenmechanischer Eignung z. B. als Unterbau für die Erschließungsanlagen genutzt werden. Hierbei kann Material, das der Einbauklasse Z O bis Z 1.1 (gemäß LAGA-Richtlinien für die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen (11/97)) zuzuordnen ist, offen wiedereingebaut werden und ist lediglich im Falle von Z 1.1 durch eine Vegetationsschicht abzudecken. Material der Einbauklasse Z 1.2 kann im Bereich von Stellplätzen belassen oder wiedereingebaut werden, wenn es durch Pflasterflächen abgedeckt

wird. Material der Einbauklasse Z 2 kann nur im zentralen Bereich von Straßenflächen eingebaut werden, die vollflächig versiegelt sind und wo gewährleistet ist, dass die Flächen im Rahmen von Leitungsarbeiten etc. nicht häufiger wieder aufgebrochen werden müssen. In Bereichen innerhalb der Wohnbebauung, für welche die Planung Haus- und Nutzgärten vorsieht, ist anthropogenes Auffüllmaterial generell auszukoffern und gegen nicht belasteten (ZO) Kulturboden auszutauschen.

5. Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange

5.1 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt über den im nordwestlichen Bereich des Plangebiets durch die Freiflächen verlaufenden Mischwasserkanal. Die Kapazitäten sind sowohl für die Abwasser- als auch für die Oberflächenentwässerung ausreichend. In der Hammer Straße ist in Höhe des Plangebiets keine Kanalisation vorhanden.

Die Versorgung des Plangebiets mit Gasleitungen, Wasserleitungen, Fernwärme wird im Rahmen der privaten Erschließungsmaßnahmen überprüft.

Innerhalb der parallel zur Hammer Straße verlaufenden Anliegerstraße besteht keine Wendemöglichkeit für die Müllabfuhr. Durch Festsetzung eines separaten Fahrrechts für Großfahrzeuge wird jedoch ein direkte Fahrbeziehung zur Hammer Straße sichergestellt.

5.2 Verkehrserschließung

Zu den Planungen zur Erschließung siehe Punkt 3.2

5.3 Sonstige und öffentliche Infrastrukturen

Eine Erweiterung der öffentlichen Infrastrukturen ist aufgrund der geringen Größe des Plangebiets mit ca. 30 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau nicht notwendig. Wichtige Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schulen, Geschäfte für den täglichen Bedarf, kirchliche Begegnungszentren sowie Spiel- und Sportstätten sind indirekter Nachbarschaft vorhanden.

5.4 Denkmalsschutz und Denkmalpflege

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

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

denbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

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

6. Auswirkungen des Bebauungsplan auf private Belange

Auswirkungen auf private Belange sind nicht erkennbar.

7. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich, da sich die neu überplante Fläche im Besitz der Stadt Unna befindet und die Wohnbauflächen an eine Wohnbaugesellschaft veräußert werden.

8. Kosten, Finanzierung und Durchführung

Alle Baumaßnahmen und die Erschließungsmaßnahmen werden von einem Bauträger durchgeführt. Der Erschließungsträger soll alle Kosten übernehmen. Für die Stadt Unna entstehen somit keine Kosten.

9. Änderungen nach der Offenlegung des Bebauungsplanes

Nach der Offenlegung des Bebauungsplans wurden im Rahmen der Vermarktung des Grundstücks Altlasten festgestellt. Um Gefährdungen für das Wohnen auszuschließen, sind entsprechende Sanierungsmaßnahmen erforderlich. In enger Abstimmung mit dem Kreis Unna, Fachbereich Umwelt, Aufgabengebiet Bodenschutz/Altlasten sind daher in den Bebauungsplan Festsetzungen zur Durchführung der Sanierungsmaßnahmen aufgenommen worden (siehe textliche Festsetzung VIII und Begründung Punkt 4.5).

Aufgrund von Anregungen des Kreises Unna zur Sicherung der Grünstrukturen, zur Eingriffsbilanzierung und zur Gestaltung der Ausgleichsmaßnahmen wurden die Festsetzungen, Begründungspassagen, Ausgleichsmaßnahmenbeschreibung und Eingriffsbilanzierung in den entsprechenden Punkten überarbeitet.

Da über Kaufverträge sichergestellt ist, dass die gesamte Bebauung von einer Wohnungsbaugesellschaft und als öffentlich geförderter Geschosswohnungsbau durchgeführt wird, wird die im Bebauungsplanentwurf festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche in eine private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrberuhigter Bereich“ geändert.

Die Grenze zwischen öffentlicher Grünfläche und Allgemeinem Wohngebiet wird in Höhe des Erschließungsstichs geringfügig verschoben, so dass sich ein rechteckiger Grundstückszuschnitt ergibt.

Da von den Änderungen nach der Offenlegung nur der Kreis Unna und der zukünftige Eigentümer der Wohnbauflächen betroffen sind, wurde die Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer und der berührten Träger öffentlicher Belange im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Aufgestellt: Unna, im Mai 2000