

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 2018 (GV. NRW. S. 90)
 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
 Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788)
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plannahs (Planzeichenverordnung - 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)

Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss
 Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 29.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
 Unna, den 07.12.2018
 Der Bürgermeister, in Vertretung
 gez. Kutter
 Beigeordneter

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in Form eines Planaushangs in der Zeit vom 10.07.2018 bis zum 24.07.2018.
 Unna, den 07.12.2018
 Der Bürgermeister, in Vertretung
 gez. Kutter
 Beigeordneter

Planunterlagen
 Die Planunterlagen entsprechen den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990
 Stand der Katasterkarte: 01.05.2018
 Unna, den 05.12.2018
 gez. Marienfeld
 Kreisvermessungsdirektor

Erarbeitung des Planentwurfes
 Dieser Bebauungsplan und die dazu gehörende Begründung wurden vom Bereich 3-01 - Bauleitplanung - der Kreisstadt Unna erarbeitet, die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
 Unna, den 10.12.2018
 gez. Barnickel
 Bereichsleitung

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 07.12.2018
 Der Bürgermeister, in Vertretung
 gez. Kutter
 Beigeordneter

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Kreisstadt Unna hat gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 31.10.2018 als Satzung beschlossen.
 Unna, den 11.12.2018
 gez. Kolter
 Der Bürgermeister

Bekanntmachung Satzungsbeschluss
 Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB am 14.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Unna, den 11.12.2018
 gez. Kolter
 Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 7 BauNVO

Kerngebiet (MK)

In dem mit MK gekennzeichneten Gebiet sind die gem. § 7 (3) ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, sowie Vergnügungsstätten wie Bordelle und Spielhallen gem. § 1 (9) BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO

Geschossflächenzahl gem. §§ 17, 20, 21a BauNVO

Im Kerngebiet wird die max. zulässige Geschossflächenzahl mit 2,0 festgesetzt.

3. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

gem. § 9 (1) Nr. 24 und (4) BauGB
 Bereits heute ist der Geltungsbereich durch Straßenlärm des Verkehrsringes und der Bahntrasse erheblich vorbelastet.

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßen- und Bahnverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Für die entsprechend gekennzeichneten Fassaden werden Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt.

Kennzeichnung	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büro- und ähnliche Räume
①	bis 55	30	--
②	56 - 60	30	30
③	61 - 65	35	30
④	66 - 70	40	35
⑤	71 - 75	45	40
⑥	76 - 80	50	45

Das resultierende Schalldämmmaß wird in der Regel durch den Einbau von Fenstern mit der entsprechenden Schallschutzklasse (bewertetes Schalldämmmaß gemäß VDI-Richtlinie 2719, Tafel 3) erreicht. Bei der Anordnung der Lüftungseinrichtungen/Rollädenkästen ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R_wres zu berücksichtigen.

erforderliches R _w res des Außenbauteils in dB	erforderliches Schalldämmmaß der Fenster in dB	Schallschutzklasse
30	25	1
35	30	2
40	35	3
45	40	4
50	45	5

Für die seitlich gelegenen, d.h. senkrecht zur Straße ausgerichteten Fassaden kann das erforderliche Schalldämmmaß um eine Klasse reduziert werden.

Für Schlafräume ist - zum Zwecke einer ausreichenden Lüftung und Sicherung der Nachtruhe - zusätzlich eine vom Öffnen der Fenster unabhängige Lüftung vorzusehen, die zusammen mit dem Fenster die erforderliche Schalldämmung erreicht.

Ausnahmen von Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

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 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).

2. 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.

3. Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich in unmittelbarer Nähe des Verkehrslandeplatzes Dortmund-Wickede. 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.

Die Flughafen Dortmund GmbH weist darauf hin, dass das Plangebiet innerhalb der Kontrollzone und des An- und Abflugsektors des Verkehrslandeplatzes Dortmund liegt. Auch wenn es sich nur um eine Erweiterung mit Büros oder Praxen handelt (und nicht um Wohnbebauung) wird darauf hingewiesen, dass mit Fluglärm gerechnet werden muss.

4. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die Bahn AG nicht geltend gemacht werden.

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

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

Kerngebiet (§ 7 BauNVO) i. V. m. textl. Festsetzung Nr. 1

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 1,0 Grundflächenzahl
 GFZ 2,0 Geschossflächenzahl
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

Baulinie
 Baugrenze

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung vom Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Naturdenkmal

6. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 9 Abs. Abs. 6 BauGB)

Baudenkmal

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB) i. V. m. textl. Festsetzung Nr. 3

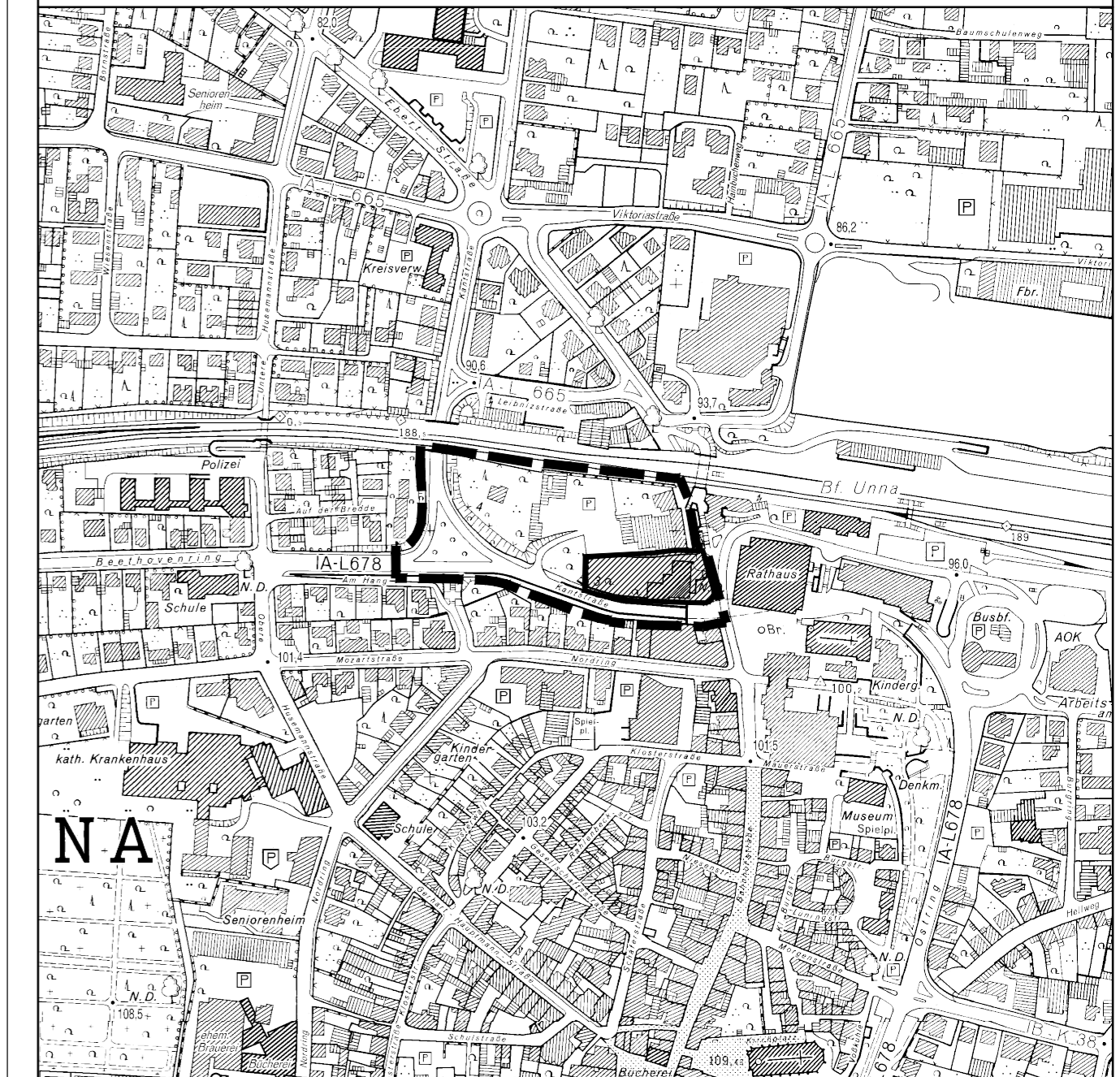
Nachrichtliche Darstellung

Flurstück mit Flurstücknummer

vorhandene Bebauung

Grenze der Flur

ÜBERSICHTSPLAN M.= 1:5000



KREISSTADT UNNA

BEBAUUNGSPLAN: UN-092

"Mühle/Bremme"

1. Änderung

M.= 1:500



Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB
zum

Bebauungsplan Unna Nr. 92 'Mühle Bremme'
der Stadt Unna, 1. Änderung

Satzung



Inhalt	Seite
1 Lage im Raum und Nutzungsstruktur	3
2 Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
3 Planungsvorgaben	4
3.1 Übergeordnete Planungen	4
3.2 Örtliche Planungen	5
4 Inhalt des Bebauungsplans	5
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
5 Umweltschutzbelange	6
5.1 Naturschutzrechtlicher Ausgleich und Ersatz	6
5.2 Altlasten	6
5.3 Immissionsschutz	6
Textliche Festsetzungen	9

1 Lage im Raum und Nutzungsstruktur

Die Fläche der Post ist überwiegend versiegelt. Im westlichen Bereich befindet sich eine Parkplatzfläche für die Postfahrzeuge. Das Gebäude der Post steht unter Denkmalschutz. Vor der Post befindet sich eine alte Blutbuche, die als Naturdenkmal geschützt ist.

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes UN 92 wird begrenzt:

- im Norden von der nördlichen Grenze des Flurstücks 2, Flur 33, Gem. Unna,
- im Osten von der Bahnhofstraße,
- im Süden von der südlichen Grenze des Flurstücks 2, Flur 33, Gem. Unna und
- im Westen von der westlichen Grenze des Flurstücks 2, Flur 33, Gem. Unna.

Der Bebauungsplan kann aufgrund der geringen Flächengröße und seiner Lage im bebauten Innenbereich im beschleunigten Verfahren im Sinne von § 13 a BauGB geändert werden. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht durchzuführen. Da sich an der Nutzung der Fläche als Bürogebäude prinzipiell nichts ändert, sind auch keine Umweltbelange berührt (z. B. Artenschutz).

2 Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Unna Nr. 92 "Mühle Bremme" wurde vom Rat der Kreisstadt Unna 2003 als Satzung beschlossen und ist seitdem rechtskräftig. Mit diesem Beschluss sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Ergänzung der nördlichen Innenstadt und der Einzelhandelsentwicklung in diesem Bereich geschaffen worden.

Für den Bereich der Post ist im Bebauungsplan UN 92 eine Gemeinbedarfsfestsetzung getroffen worden, was der damaligen Nutzung entsprach. Nach Privatisierung der Post besteht nun der Wunsch, diesen Teilbereich auch anderweitig nutzen zu können. Die neuen Eigentümer der Fläche haben einen Antrag zur Änderung des Bebauungsplans gestellt, um u.a. im Dachgeschoss des Postgebäudes auch Büros oder Praxen einrichten zu können. Dies ist bislang aufgrund der Gemeinbedarfsfestsetzung nicht möglich.

Aus Sicht der Verwaltung sollte die Art der zulässigen Nutzung in diesem Teilbereich daher in ein Kerngebiet geändert werden. Mit dem geplanten Einkaufscenter, dem gegenüberliegenden Rathaus und den südlich angrenzenden Geschäftshäusern entlang der Bahnhofstraße ist die Festsetzung eines Kerngebietes zur Erweiterung der innenstädtischen Nutzungsmischung planerisch sinnvoll.

Die derzeitige, sehr heterogene Nutzung des Planungsgebietes prägt im Kontext mit dem Rathaus das unmittelbare Umfeld des Bahnhofes und somit die Auftaktsituation zur Innenstadt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des Postgeländes an der Bahnhofstraße zu schaffen, ist der Bebauungsplan mit der Bezeichnung Unna Nr. 92 „Mühle Bremme“ zu ändern.

3 Planungsvorgaben

3.1 Übergeordnete Planungen

Das Gegenstromprinzip der rechtlichen Planungshierarchie erfordert die Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der übergeordneten Planungsebenen von der Raumordnung und Landesplanung bis zur Regionalplanung.

Als Ziel der Raumordnung und Landesplanung ist im Gebietsentwicklungsplan die Entwicklung und Stärkung Unnas als Mittelzentrum formuliert. Die Kernstadt ist als Siedlungsschwerpunkt dargestellt. Im Entwurf zum neuen GEP ist Unna als 'allgemeiner Wohnsiedlungsbereich' dargestellt, der durch 'mittelzentrale Funktionen' gestärkt werden soll. Der Bebauungsplan UN 92 verfolgt dieses Ziel, indem er die Errichtung eines Einkaufszentrums vorbereitet, das die Infrastruktur der Stadt an zentraler Stelle in der Innenstadt ergänzen und stärken soll. Die Standortvoraussetzungen hierfür sind an dieser Stelle denkbar günstig. Das Gelände kann direkt an den Verkehrsring der Innenstadt angeschlossen werden, befindet sich unmittelbar im Bereich der stark frequentierten nördlichen Fußgängerzone (Königsborner Tor/Rathaus/Post), sowie am Bahnhof und am S-Bahnhaltepunkt Unna-Mitte. Die 1. Änderung verfolgt ebenfalls dieses Ziel, da die geplante Umnutzung der Post mit Praxen und Büros die zentrale Funktion der Innenstadt unterstützt.

3.2 Örtliche Planungen

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Kreisstadt Unna stellt den Geltungsbereich der 1. Änderung als Gemeinbedarfsfläche dar. Diese Gemeinbedarfsdarstellung ist nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens in eine gemischte Baufläche im Wege der Berichtigung anzupassen. Eine formelle Änderung des FNP ist demnach nicht notwendig aufgrund der Vorschrift des § 13a BauGB.

Bebauungspläne

Der rechtskräftige Bebauungsplan UN Nr. 92 setzt für den Geltungsbereich der 1. Änderung eine Gemeinbedarfsfläche fest. Weiterhin wird eine Teilfläche als eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt mit der Bezeichnung „Bus“. Dies soll zukünftig die Durchfahrt von Bussen vom Verkehrsring zur Bahnhofstraße ermöglichen.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend geplanten privaten Nutzung der Post wird das Plangebiet im Wesentlichen als Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO festgesetzt.

Da das Gelände bereits heute annähernd versiegelt ist, wird eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird mit 2,0 festgesetzt, um eine bauliche Erweiterung des zweigeschossigen Postgebäudes zu ermöglichen.

Tankstellen werden aufgrund der zentralen und repräsentativen Lage des Kerngebietes in der Fußgängerzone ausgeschlossen. Ebenso werden Vergnügungsstätten, Bordelle u .ä. aus den oben genannten Gründen ausgeschlossen.

5 Umweltschutzbelange

5.1 Naturschutzrechtlicher Ausgleich und Ersatz

Nach § 1 a Baugesetzbuch ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der Abwägung besonders zu berücksichtigen.

Ein ökologischer Ausgleich ist jedoch nicht erforderlich, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt wird.

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine zusätzlichen Versiegelungen bzw. Eingriffe ermöglicht. Es wird im Wesentlichen die Art der baulichen Nutzung geändert. Die Blutbuche wird erhalten. Belange des Artenschutzes sind durch die Umnutzung des Postgebäudes nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Die Fläche ist wie beschrieben bereits annähernd versiegelt. Eine Bestandsaufnahme hat keine Erkenntnisse erbracht, dass geschützte Arten betroffen sein könnten.

5.2 Altlasten

Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Auf der beim Kreis Unna, Abteilung für Abfall und Altlasten registrierte Altlastenverdachtsfläche Nr. 4412/329 des ehemaligen Gaswerkes nördlich des Geltungsbereiches, ist wahrscheinlich Ammoniakwasser in den Boden eingebracht worden. Das Planungsgebiet ist jedoch entgegen einer früheren Anregung nicht von diesen Verunreinigungen betroffen, da die Grundwasserströmung in die entgegengesetzte Richtung verläuft.

5.3 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes UN 92 ist eine schalltechnische Untersuchung hinsichtlich der geplanten Nutzungen in Form eines Grobkonzeptes durch das Sachverständigenbüro Uppenkamp + Partner erstellt worden. Im Rahmen der Untersuchung sind die vorhandenen Lärmwerte und die durch das Bauvorhaben verursachten Immissionen berechnet worden. Für die Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind in Teilbereichen des Plangebietes Lärminderungsmaßnahmen erforderlich. Entsprechend den Empfehlungen des Gutachtens werden auf Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels Lärmpegelbereiche und somit die erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen festgelegt. Für Außenbauteile der unterschiedlich genutzten Räume sind u. a. die in der untenstehenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten. Für die in der

Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Fassaden werden folgende Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt:

Kennzeichnung	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß R' _{w,res} des Außenbauteils in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
1	bis 55	30	-
2	56 - 60	30	30
3	61 - 65	35	30
4	66 - 70	40	35
5	71 - 75	45	40
6	76 - 80	50	45

Das resultierende Schalldämmmaß wird in der Regel durch den Einbau von Fenstern mit der entsprechenden Schallschutzklasse (bewertetes Schalldämmmaß gemäß VDI-Richtlinie 2719, Tafel 3) erreicht. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/Rollladenkästen ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R'_{w,res} zu berücksichtigen.

Erforderliches R' _{w,res} des Außenbauteils in dB	erforderliches Schalldämmmaß der Fenster in dB	Schallschutzklasse
30	25	1
35	30	2
40	35	3
45	40	4
50	45	5

Für die seitlich gelegenen, d.h. senkrecht zur Straße ausgerichteten Fassaden kann das erforderliche Schalldämmmaß um eine Klasse reduziert werden.

Für Schlafräume ist - zum Zwecke einer ausreichenden Lüftung und Sicherung der Nachtruhe - zusätzlich eine vom Öffnen der Fenster unabhängige Lüftung vorzusehen, die zusammen mit dem Fenster die erforderliche Schalldämmung erreicht.

Das Plangebiet befindet sich unterhalb des östlichen An- und Abflugsektors des Flughafens Dortmund in einer Entfernung von ca. 3400 m zur Sicherheitsfläche der Start- und Landebahn. Bauwerke, die eine Höhe von 166,5m ü. NN überschreiten, dürfen nur mit der luftrechtlichen Zustimmung der Bezirksregierung errichtet werden. Die Beschränkung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird durch die getroffenen Festsetzungen eingehalten.

Unna, September 2018

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 7 BauNVO

Kerngebiet (MK)

In dem mit MK gekennzeichneten Gebiet sind die gem. § 7 (3) ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, sowie Vergnügungsstätten wie Bordelle und Spielhallen gem. § 1 (9) BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16 -21 BauNVO

Geschossflächenzahl gem. §§ 17, 20, 21a BauNVO

Im Kerngebiet wird die max. zulässige Geschossflächenzahl mit 2,0 festgesetzt.

3. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

gem. § 9 (1) Nr. 24 und (4) BauGB

Bereits heute ist der Geltungsbereich durch Straßenlärm des Verkehrsrings und der Bahntrasse erheblich vorbelastet.

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßen- und Bahnverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen (Luftschalldämmung von Außenbauteilen) erforderlich.

Für die entsprechend gekennzeichneten Fassaden werden Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt.

Kennzeichnung	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürräume und ähnliches
1	bis 55	30	-
2	55 – 60	30	30
3	61 – 65	35	30
4	66 – 70	40	35
5	71 – 75	45	40
6	76 – 80	50	45

Das resultierende Schalldämmmaß wird in der Regel durch den Einbau von Fenstern mit der entsprechenden Schallschutzklasse (bewertetes Schalldämmmaß gemäß VDI-Richtlinie 2719, Tafel 3) erreicht. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/Rolladenkästen ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes $R'_{w,res}$ zu berücksichtigen.

Erforderliches $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	erforderliches Schalldämmmaß der Fenster in dB	Schallschutzklasse
30	25	1
35	30	2
40	35	3
45	40	4
50	45	5

Für die seitlich gelegenen, d.h. senkrecht zur Straße ausgerichteten Fassaden kann das erforderliche Schalldämmmaß um eine Klasse reduziert werden.

Für Schlafräume ist - zum Zwecke einer ausreichenden Lüftung und Sicherung der Nachtruhe - zusätzlich eine vom Öffnen der Fenster unabhängige Lüftung vorzusehen, die zusammen mit dem Fenster die erforderliche Schalldämmung erreicht.

Ausnahmen von Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

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 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).

2. 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.

3. Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich in unmittelbarer Nähe des Verkehrslandeplatzes Dortmund-Wickede. 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.

Die Flughafen Dortmund GmbH weist darauf hin, dass das Plangebiet innerhalb der Kontrollzone und des An- und Abflugsektors des Verkehrsflughafens Dortmund liegt. Auch wenn es sich nur um eine Erweiterung mit Büros oder Praxen handelt (und nicht um Wohnbebauung) wird darauf hingewiesen, dass mit Fluglärm gerechnet werden muss.

4. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die Bahn AG nicht geltend gemacht werden.