

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum

Bebauungsplan Unna Nr. 97A
Kurpark Süd: Friedrich-Ebert-Strasse

Februar 2002
Satzung

in Zusammenarbeit mit der Stadt Unna:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
- R. Nagelmann und D. Tischmann -
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax. 05242/550929

Inhalt

1 Anlass und Ziele der Planung

2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

3 Planungsvorgaben

3.1 Übergeordnete Planungen

3.2 Örtliche Planungen

4 Planungsgrundlagen

4.1 Stadträumliche Einbindung

4.2 Bestandssituation

4.3 Verkehr

4.4 Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit

4.5 Eigentümerstruktur

5 Inhalt des Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

5.3 Gemeinbedarf

5.4 Verkehrsflächen

5.5 Grünordnung

5.6 Örtliche Bauvorschriften

6 Umweltverträglichkeit

6.1 Immissionsschutz

6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

6.3 Altlasten

6.4 Umweltverträglichkeitsprüfung

7 Technische Infrastruktur

8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

9 Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange

10 Bodenordnung

11 Kosten

12 Änderungen des Bebauungsplanentwurfes nach der öffentlichen Auslegung

1 Anlass und Ziele der Planung

Als innenstadtnahe Grün- und Freifläche hat der Kurpark weit über die Grenzen des Stadtteils Unna-Königsborn Bedeutung für die wohnungsnaher Erholung der Unnaer Bevölkerung. Der Kurpark bietet mit seinen verschiedenen Nutzungen, wie Wald und gärtnerisch gestalteten Freiflächen, soziokulturelle sowie spiel- und sportorientierte Aktivitäten, ein umfassendes Angebot für die ruhige und aktive Erholung aller Alters- und Bevölkerungsgruppen.

Der Übergangsbereich zwischen Bebauung und Park ist bislang überwiegend durch großzügige, i.w. stark durchgrünte private Gärten gekennzeichnet. Diese Gärten bieten einerseits Sichtschutz, andererseits führen sie die naturbelassenen Strukturen der öffentlichen Grünflächen weiter fort und tragen damit deutlich zur Qualität und Erlebbarkeit des Kurparks insbesondere in den Randbereichen bei.

Aufgrund der Lagevorteile innerhalb des Stadtgebietes sind in der Vergangenheit zunehmend Teilgebiete des Kurparks für private bauliche Vorhaben in Anspruch genommen worden. Der Flächenanteil, der der Erholung der Allgemeinheit ursprünglich zur Verfügung gestanden hat, ist wesentlich reduziert worden. Es besteht die Gefahr, dass sich diese Tendenz durch weitere bauliche Maßnahmen im Randbereich des Kurparks in Zukunft fortsetzen könnte.

Für die Luisenstraße liegt bereits ein Bauantrag vor, der die Bebauung unmittelbar bis an die Parkgrenzen heranzuführt. Die langfristig erhaltenswerten städtebaulichen bzw. landschaftsplanerischen Ordnungsprinzipien (öffentliche Grünflächen, private Gärten, Randbebauung) wären somit aufgegeben. Die bislang z.T. aufgelockerte Bebauungsstruktur würde eine für die Parkrandlage nicht verträgliche Dichte erreichen. Durch eine an den Kurpark heranrückende Bebauung und die Reduzierung der durchgrünten Übergangszonen würde die Qualität des Kurparks deutlich beeinträchtigt. Prägende Elemente des Parkcharakters (Privatgärten als Übergangszonen) wären nicht mehr erlebbar.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung der Grün- und Freiflächen des Kurparks Königsborn als wohnungsnahen Erholungsraum zu schaffen, hat der Ausschuss für Stadtentwicklung am 15.12.1999 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans gemäß § 30 (1) BauGB beschlossen.

Aufgrund der komplexen Gesamtproblematik soll die Umsetzung der städtebaulichen Ziele durch die Aufstellung mehrerer Teil-Bebauungspläne vollzogen werden. Vorliegende Bauanträge und besonderer Handlungsdruck im westlichen Randbereich des Kurparks erfordern es, zuerst die verschiedenen Nutzungsansprüche an diesen Bereich durch die Erarbeitung eines Bebauungsplans zu ordnen.

Zentrale Ziele und Aufgaben dieses Bebauungsplans sind vor diesem Hintergrund:

- Sicherung und Aufwertung der Grün- und Freiflächen Kurpark Königsborn als wohnungsnahen Erholungsraum für die Unnaer Bevölkerung
- Erhalt und Entwicklung der privaten Gartenzone als grüne Übergangszonen zwischen Randbebauung und Kurpark
- Bestandssicherung und Einbindung der Randbebauung in das Umfeld des Kurparks durch angemessene bauliche Dichte, gestalterische Vorgaben etc.

-
- Ordnung sowie Sicherung des Charakters der vorhandenen Bebauung im Straßenverlauf der Friedrich-Ebert-Straße und Luisenstraße
 - Sicherung der Verbindungs- bzw. Hauptwegeachsen in den Kurpark

2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Siedlungsschwerpunktes Unna-Königsborn, östlich der Friedrich-Ebert-Straße als Hauptverbindung in Richtung Norden. Es umfasst eine Gesamtgröße von ca. 4 ha und wird begrenzt:

- im Norden von der Luisenstraße (südliche Grenze der Flurstücke 386, 262, 261, 260, 259, 501, 284, 283, Flur 13, Gemarkung Unna)
- im Osten vom Kurpark mit Wegeparzellen (Flurstücke 280 (z.T.), 607, 212, 368, 216 (z.T.), 73, Flur 13, Gemarkung Unna). In den Geltungsbereich einbezogen ist jedoch der nördliche Bereich des Flurstücks 607 ab Höhe der querenden Wegeparzelle Flurstück 216.
- im Süden von der Grenze des Kurparks (Flurstück 607) mit der südlichen Grenze der Flurstücke 487 und 488, Flur 13, Gemarkung Unna und
- im Westen von der Friedrich-Ebert-Straße (östliche und nördliche Grenze des Flurstücks 486, östliche Grenze der Flurstücke 410, 496, 462, Flur 13, Gemarkung Unna).

3 Planungsvorgaben

3.1 Übergeordnete Planungen

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

3.2 Örtliche Planungen

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Unna aus dem Jahre 1979 stellt den westlichen Bereich des Plangebietes entlang der Friedrich-Ebert-Straße und den westlichen Abschnitt der Luisenstraße i.w. als Wohnbaufläche dar. Das Amtsgericht ist als Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung ausgewiesen. Der östliche Bereich des Plangebietes, südlich der Luisenstraße ist als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Unna wird derzeit neu aufgestellt. Im Rahmen der Neuauflistung werden ggf. erforderliche Änderungen des Flächennutzungsplans für das Plangebiet eingearbeitet. Dies betrifft die Darstellung einer gemischten Baufläche auf der Ostseite der Friedrich-Ebert-Strasse, die im Vorentwurf des neuen FNP enthalten ist.

Vor dem Hintergrund der vorliegenden Bauanträge und des diesbezüglichen Ablaufs der Veränderungssperre im Sommer 2002 ist die Planaufstellung dringend erforderlich.

4 Planungsgrundlagen

4.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Stadtteils Unna-Königsborn, nördlich angrenzend an die Unnaer Innenstadt. Neben der Wohnfunktion nimmt der Bereich mit seinen zahlreichen Mischstrukturen zentrale Funktionen in Ergänzung zur Innenstadt wahr.

In fußläufiger Verbindung befindet sich der S-Bahn-Haltepunkt Königsborn. Zahlreiche weiterführende Schulen, die Kreisverwaltung sowie das Amtsgericht befinden sich im Umfeld.

4.2 Bestandssituation

Das Plangebiet ist geprägt durch die vorhandenen Bebauungsstrukturen entlang der Friedrich-Ebert-Straße und Luisenstraße sowie durch Grün- und Freiflächen.

Entlang des nördlichen Abschnitts der Friedrich-Ebert-Straße befindet sich eine geschlossene, überwiegend dreigeschossige Straßenrandbebauung aus den Gründerjahren. In den Wohn- und Geschäftshäusern ist das Erdgeschoss i.w. durch Handel- bzw. Dienstleistungsbetriebe genutzt, die Obergeschosse dienen der Wohnnutzung. Die Gebäude sind z.T. als erhaltens- bzw. denkmalwert eingestuft.

Der südliche Abschnitt der Friedrich-Ebert-Straße wird vornehmlich durch erhaltenswerte, historische Einzelgebäude geprägt. Mit dem Amtsgericht und den südlich angrenzenden, z.T. ebenfalls unter Denkmalschutz stehenden Baukörpern (ehem. Amtshaus mit dazugehörigem Wohnhaus) befindet sich hier ein prägender Ensemblebereich. Südlich angrenzend liegt der Gebäudekomplex einer Seniorenwohnanlage.

Die Luisenstraße als Wohnstraße ist durch straßenbegleitende heterogene Bebauungsstrukturen mit überwiegender Wohnnutzung geprägt.

Neben der Bestandbebauung wird der Charakter des Gebietes durch die Freiflächenstruktur herausgebildet. Südlich der Luisenstraße befindet sich ein wichtiger, die beiden Kurparkteile verbindender Bereich des Kurparks Unna-Königsborn, der mit naturnahem, waldartigem Baumbestand bewachsen ist. Weiterer Baumbestand befindet sich im westlichen Randbereich des Kurparks auf dem Grundstück des Amtsgerichts sowie südlich angrenzend. Der Baumbestand definiert hier einen wichtigen Übergang zwischen Kurpark und Randbebauung.

Nördlich des Amtsgerichts befindet sich ein zum großen Teil mit Gehölzstrukturen bewachsenes und als Garten genutztes Grundstück.

Die rückwärtigen privaten Gartenbereiche sind i.w. stark durchgrünt und bilden von daher eine für die Qualität des Kurparks wichtige Übergangszone. Auf den privaten Grundstücken befinden sich zudem erhaltenswerte Einzelbäume und Baumgruppen.

4.3 Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Friedrich-Ebert-Straße als Hauptverkehrsstraße nach Kamen und die Luisenstraße als Wohnstraße. Die Luisenstraße ist als Sackgasse ausgebildet.

Als innere Erschließung dienen zwei von der Friedrich-Ebert-Straße ausgehende Stichwege, die neben der Erschließungsfunktion einzelner Grundstücke vor allem als Verbindungswege in den Kurpark dienen. Insbesondere die südliche Eingangssituation im Bereich der denkmalgeschützten Bausubstanz stellt eine wichtige Wegeverbindung in den Kurpark dar.

4.4 Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet weist keine bemerkenswerten Höhenunterschiede auf. Klimatische und bodenbeeinflussende Besonderheiten sind nicht bekannt.

4.5 Eigentümerstruktur

Die öffentlichen Grün- und Freiflächen sowie die Verkehrsflächen befinden sich im Besitz der Stadt Unna. Mit Ausnahme der Grundstücke des Kindergartens, die im Besitz der Evangelischen Christus-Kirchengemeinde Unna sind, und der Grundstücke des Amtsgerichts bzw. angrenzender Grundstücke, die im Eigentum der BLB NRW Dortmund, Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW sind, befinden sich die übrigen Grundstücke im Besitz diverser privater Eigentümer.

5 Inhalt des Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet umfasst entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen und der Bestandssituation verschiedene Baugebiete.

a) Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO:

Als Mischgebiete werden die Bestandsbebauung im nördlichen Abschnitt der Friedrich-Ebert-Straße sowie das vorhandene Gebäude südlich des Amtsgerichts festgesetzt. Städtebauliches Ziel ist es, den kleinteilig gemischt genutzten Bereich entlang der Friedrich-Ebert-Straße, der zu einer wohnstandortnahen Versorgung beiträgt, als Ergänzung zur Innenstadt zu erhalten.

Im Mischgebiet werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Vermieden werden soll eine Etablierung der hiermit ausgeschlossenen Unterarten von Vergnügungsstätten, die durch die bekannten negativen Begleiterscheinungen (Verkehr, bauliche Maßnahmen, Schaufensterschließung, Image) das zentrale Ziel des Erhalts der kleinteilig gemischt genutzten Strukturen gefährden könnten.

Die gemäß § 6 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in den Mischgebieten ebenso ausgeschlossen, um den Charakter des Plangebietes mit Wohn- und Geschäftshäusern nicht negativ zu beeinträchtigen und flächenintensive Betriebe aus Gründen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu vermeiden.

b) Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO:

Der südliche Abschnitt der Friedrich-Ebert-Straße mit Seniorenwohnanlage, denkmalgeschütztem Amtshaus und dazugehörigem Wohngebäude wird bestandsorientiert als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Ein weiteres Allgemeines Wohngebiet ist angrenzend an die gemischten Strukturen der Friedrich-Ebert-Straße als Übergang und Gliederung zum Kurpark und der vorhandenen Wohnnutzung im östlichen Abschnitt der Luisenstraße vorgesehen. Diese Festsetzung ermöglicht bzw. sichert im Anschluss an die Friedrich-Ebert-Str. eine gewisse Durchmischung des vornehmlich durch Wohnnutzung geprägten Bereichs mit den gemäß § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen. Eine Ergänzung mit wohnverträglichen Nutzungen wäre im westlichen Abschnitt der Luisenstraße mit dem zentralen Ziel der Kurparksicherung vereinbar, nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Um den Wohngebietscharakter und die vorhandene Straßenrandbebauung nicht zu

beeinträchtigen, sind die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

c) Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO:

Die städtebauliche Ausgangssituation des östlichen Abschnitts der Luisenstraße stellt sich anders dar. Aufgrund der sensiblen Lage des Wohngebietes zwischen den Kurparkteilen, der rückwärtigen Lage an der Luisenstraße und angesichts der Bestandsnutzungen ist der Bereich als Reines Wohngebiet festgesetzt. Aus städtebaulicher Sicht ist hier auch perspektivisch keine Durchmischung mit anderen Nutzungen erwünscht, um Beeinträchtigungen (Verkehr u.ä.) des Kurparks weitestgehend zu vermeiden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 1, 2 BauGB werden bestandsorientiert aus der ortsüblichen Stadtstruktur entwickelt. Ziel ist i.w. eine Bestandssicherung sowie eine Festlegung der überbaubaren Grundstücksbereiche.

Einzelne Festsetzungen ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die *Grund- und Geschossflächenzahl GRZ und GFZ* werden i.w. bestandsorientiert festgesetzt. I.d.R. ermöglichen sie einen gewissen Entwicklungs- und Erweiterungsspielraum, vermeiden aber aufgrund der sensiblen Umgebung eine zu starke bauliche Verdichtung. In einzelnen Baugebieten sind ergänzende Regelungen zur Grund- und Geschossflächenzahl erforderlich:
 - WA 1: Um eine sinnvolle Bebauung der Grundstücke zu gewährleisten und eine Versiegelung des rückwärtigen Bereichs für Stellplätze zu verhindern, werden Tiefgaragenlösungen von der Stadt Unna begrüßt. Deshalb müssen die Grundflächen von Tiefgaragen über die 50% Grenze der GRZ hinaus zugelassen werden können, da ansonsten die Fläche nicht sinnvoll bebaut werden kann. Die Grundflächenzahl kann daher gemäß § 19(4) Satz 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden; dieser Wert geht auf eine der Stadt vorliegende Objektplanung zurück, ermöglicht aber auch andere sinnvolle Lösungen. Um nachteilige Auswirkungen auf den Boden zu vermeiden, sind die hierunter anzurechnenden Tiefgaragen dauerhaft zu begrünen.
 - WA 4: Die zulässige Geschossfläche kann gemäß § 21a (5) BauNVO um die Fläche notwendiger Garagengeschosse, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden. Diese Vergünstigung soll die aus städtebaulichen Gründen wünschenswerte unterirdische Unterbringung von Stellplätzen fördern.
 - MI 1: Gemäß § 17 (3) BauNVO ist eine Geschossflächenzahl von 1,8 festgesetzt, um die vorhandene Bausubstanz i.w. planungsrechtlich zu sichern. Die Vorschrift ermöglicht die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO in überwiegend bebauten Gebieten. Sie ist erforderlich, da bei der Überplanung des seit den Gründerjahren entstandenen Baugebietes die vorhandenen, aufgrund früheren Landesrechts zustande gekommenen Dichten nicht außer acht gelassen werden können. Die Einhaltung der allgemeinen Obergrenzen nach BauNVO hätte ggf. eine Änderung der zulässigen Nutzung zur Folge haben und evtl. Entschädigungsansprüche auslösen können. Kurparknähe etc. stellen sicher, dass die Anforderungen des §

17 (2) BauNVO nicht entgegenstehen.

- Die Geschossigkeit wird aus dem Bestand abgeleitet. Trauf- und Firsthöhe orientieren sich an für das jeweilige Baugebiet beispielhaften Gebäudehöhen. Eine Ausnahmeregelung berücksichtigt die z.T. hohen Geschosshöhen im Bestand.
- *Baugrenzen* setzen Lage und Tiefe der *überbaubaren Grundstücksflächen* fest und regeln neben der Ausrichtung ausdrücklich auch die Lage der Gebäude zum Straßenzug und zum Kurpark. Begründet durch die angestrebte Sicherung des Kurparks sind die Baugrenzen im rückwärtigen Bereich relativ eng gefasst, um an den Kurpark heranrückende Bebauung zu begrenzen.
- Im MI 1 ist entlang der Friedrich-Ebert-Straße eine *Baulinie* festgesetzt. Die Festsetzung gewährleistet den Erhalt der einheitlichen Straßenflucht. Fassadenteile bis 4 m Breite, die der Gliederung des Baukörpers dienen, dürfen ausnahmsweise bis 2 m hinter die Baulinie zurückspringen.
- In den Baugebieten ist die *Bauweise* mit Ausnahme des MI 1 durch die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern bzw. ausschließlich Einzelhäusern definiert, um die vorhandene Bebauungsstruktur i.w. planungsrechtlich zu sichern. Im MI 1 ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Diese sichert die im Straßenverlauf charakteristische, geschlossene Straßenrandbebauung.

5.3 Gemeinbedarf

Das Amtsgericht sowie der im Plangebiet vorhandene Kindergarten werden als Flächen für den Gemeinbedarf mit der jeweils entsprechenden Zweckbestimmung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nördlich des Amtsgerichts wird eine Erweiterungsmöglichkeit für das Amtsgericht vorgesehen. Festsetzungen zur überbaubaren Fläche und dem Maß der baulichen Nutzung setzen den Rahmen für eine zukünftige Bebauung.

5.4 Verkehrsflächen

Erschließung

Die vorhandenen Erschließungswege im Plangebiet werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier als verkehrsberuhigter Bereich als Zuwegung zu den vorhandenen Grundstücken gesichert. In Verlängerung der nördlichen, von der Friedrich-Ebert-Straße ausgehenden Stichstraße wird ein Fuß- und Radweg festgesetzt.

Bei den Verbindungen handelt es sich um Eingangsbereiche in den Kurpark. Insbesondere die südliche Verbindung hat eine wichtige Erschließungsfunktion für den Kurpark.

Im MI 1 wird ausgehend von der Luisenstraße ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger in den Bebauungsplan aufgenommen, um die Erschließung der auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen gelegenen Stellplätze zu gewährleisten.

Im MI 1 sieht der Bebauungsplan entlang der gemischt genutzten Straßenrandbebauung der Friedrich-Ebert-Straße ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit vor. Aufgrund der vorhandenen Geschäftsnutzungen werden hier u.a. die geschäftlichen Interessen berücksichtigt. Die alternative Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche wird nicht gewählt, um die Grundstücke nicht zu

verkleinern (Berechnung der GRZ, GFZ) und die Gestaltungsspielräume des Eigentümers so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

Ruhender Verkehr

Im Allgemeinen sind Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücksflächen nach den Vorgaben der BauNVO zulässig. Ausgenommen davon sind folgende Baugebiete:

- Im WA 1 sind Stellplätze und Garagen im rückwärtigen Gartenbereich nicht zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung ist die Zulässigkeit einer Tiefgarage, wenn diese außerhalb der überbaubaren Fläche vollständig mit einer Substratschicht überdeckt und als Rasenfläche mit Gehölzgruppe annähernd höhengleich mit dem angrenzenden Gelände begrünt wird. Auf dem Flurstück Nr. 287 können im rückwärtigen Gartenbereich außerhalb der überbaubaren Fläche ausnahmsweise Stellplätze in einer Tiefe von maximal 7 m, gemessen von der westlichen Grenze des Flurstücks Nr.287, zugelassen werden.
- Im WA 2 sind Stellplätze und Garagen im südlichen Grundstücksbereich nicht zulässig, um den rückwärtigen Garten von diesen störenden Nutzungen freizuhalten.
- Im WA 4 sind Stellplätze und Tiefgaragen nur auf der dafür festgesetzten Fläche und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen sind – mit Ausnahme von Tiefgaragen – nicht zulässig.

5.5 Grünordnung

Im Plangebiet vorhandene Teile des Kurparks werden planungsrechtlich gesichert. Der südlich der Luisenstraße gelegene, mit waldartigem Baumbestand bewachsene Bestandteil des Kurparks wird entsprechend der vorhandenen Nutzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Wesentliches planerischen Ziel ist es, die rückwärtigen Gartenbereiche als Übergangszonen zu den Kurparkflächen zu sichern. Erreicht werden soll durch die Fortführung bzw. den Erhalt der Grünstrukturen auf den privaten Grundstücken ein harmonischer Übergang zwischen Bebauung und Kurpark. Einer Beeinträchtigung der Kurparkqualitäten durch heranrückende Bebauung ist entgegenzuwirken. Begründet durch die unterschiedliche Bestandssituation in den Baugebieten wird die Sicherung der an den Kurpark angrenzenden privaten Freiflächen durch folgende Festsetzungen realisiert:

- Im WR 1, WR 2, WR 3 und MI 2 können aufgrund der großen Grundstücke die vorhandenen rückwärtigen, bereits heute gärtnerisch genutzten Grundstücksbereiche bestandsorientiert als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten festgesetzt werden. Das ausgeführte besondere öffentliche Interesse am Erhalt des Kurparks rechtfertigt die Festsetzung von privaten Grünflächen in der planerischen Abwägung auch gegenüber den privaten Interessen.
- Eine Festsetzung privater Grünflächen ist im WA 1 aufgrund der geringen Grundstücksgrößen nicht möglich. Um dennoch begrünte Übergangszonen zu gewährleisten, sind hier Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im rückwärtigen Grundstücksbereich ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind Tiefgaragen zulässig, wenn sie außerhalb der überbaubaren Fläche vollständig mit einer Substratschicht überdeckt und als Rasenfläche mit

Gehölzgruppen begrünt werden. Ausnahmsweise können zudem Stellplätze auf dem Flurstück Nr. 287 im rückwärtigen Gartenbereich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in einer Tiefe bis zu 7 m, gemessen von der westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 287, zugelassen werden, da diese aufgrund ihrer Lage die Kurparkqualität nicht beeinträchtigen würden.

- Im MI 1 ist aufgrund der geringen Grundstückszuschnitte ebenfalls keine Festsetzung privater Grünflächen möglich. Die vorhandenen Nebenanlagen verhindern zudem andere sinnvolle und durchsetzbare Festsetzungen. Allerdings beeinträchtigt dieser Bereich durch die optische Abschirmung durch eine Mauer und die Wegeführung im Kurpark die Erlebbarkeit des Kurparks für Besucher nur geringfügig.
- Im MI 3 und auf dem Grundstück des Amtsgerichts sind die Übergangszonen durch die Festsetzung des vorhandenen Baumbestandes als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage gewährleistet. Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten. Im Bereich der nördlich angrenzenden Erweiterungsmöglichkeiten für das Amtsgericht ist an den Kurpark angrenzend ebenso eine private Grünfläche mit Anpflanzungsvorschriften festgesetzt.
- Im WA 2 sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im südlichen Grundstücksbereich (zwischen südlicher Baugrenze bzw. in Verlängerung von dieser und Grenze des Geltungsbereiches) nicht zulässig. Ein Ausschluss von Stellplätzen und Garagen im östlichen, ebenfalls zum Kurpark ausgerichteten Bereich ist in Abwägung der privaten und öffentlichen Belange nicht gewählt worden, um den Eigentümern auch in Zukunft eine Nutzung des Gebäudes in bisherigem Umfang (einschließlich dafür erforderlicher Stellplätze) zu ermöglichen.
- Auf dem Grundstück der Seniorenwohnanlage (WA 4) wird durch den festgesetzten Erhalt der vorhandenen Baumgruppen der Übergangsbereich - soweit aufgrund der Bestandssituation möglich - gesichert. Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche und der überbaubaren Fläche zulässig. Garagen sind mit Ausnahme von Tiefgaragen nicht zulässig.

Im Plangebiet sind erhaltenswerte Baumgruppen und prägende Einzelbäume gemäß § 9 (1) Nr. 25b i.w. zum Erhalt festgesetzt.

Vorgaben zur Gestaltung, Materialwahl und Begrünung von **Stellplätzen** u.ä. tragen entscheidend zu einer optischen Reduzierung der „Fläche“ bei und sind - zusammen mit Baumpflanzungen - entscheidend für die städtebauliche-gestalterische Qualität. Die ausreichende Bepflanzung von Sammelanlagen dient neben städtebaulichen Zielen der Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene (Verdunstung, Verschattung) sowie als nutzerfreundliche Beschattung der Pkw im Sommer.

5.6 Örtliche Bauvorschriften

Das Plangebiet liegt entlang der Friedrich-Ebert-Straße im Geltungsbereich der Satzung über die Gestaltung der Bebauung im Erhaltungsgebiet ‚Untere Husemannstraße, Friedrich-Ebert-Straße, Gabelsberger Straße‘ aus dem Jahre 1990. Die hier festgelegten gestalterischen Regelungen gelten weiterhin auch für das Satzungsgebiet dieses Bebauungsplans. Als Ergänzung werden in diesen Bebauungsplan einige, wenige Regelungen gemäß § 86 BauO NW als örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der Planungsziele aufgenommen.

-
- **Die Dachlandschaft** besitzt im Stadtbild und Straßenzug erhebliche gestalterische Bedeutung. Aus diesem Grund werden in Anlehnung an die stadttübliche Bebauung rahmensetzende Vorgaben zur Dachgestaltung hinsichtlich Dachform, -neigung und Aufbauten, die sich klar der Dachfläche unterordnen sollen, getroffen. Der Bestand wird hierbei weitgehend berücksichtigt.
 - Vor diesem Hintergrund erfolgt auch die Regelung zur **Dachfarbe**: ermöglicht wird das gesamte heute im Regelfall gebräuchliche Spektrum von rot bis braun und anthrazit bis schwarz; für die quartierinterne Abstimmung sowie für das Stadtbild sehr problematische künstliche 'Ausreißer' - z.B. grün und blau - sind aber nicht zulässig.
 - In städtebaulich bedeutsamen und charakteristischen Situationen der nördlichen Friedrich-Ebert-Straße und des Ensemblebereichs am südlichen Hauptzugang zum Kurpark wird die **Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse** festgesetzt.
 - Grundlegende Anforderungen sind auch an die Gestaltung von an den Kurpark grenzenden **Einfriedungen** zu stellen. Diese können in direkter Nachbarschaft zum Kurpark große Wirkung entfalten: sind sie gestalterisch unbefriedigend oder unmaßstäblich kann dieses negative Auswirkungen auf die Freiraumqualität des Kurparks haben.

Die getroffenen Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit nicht übermäßig ein. Gewählt werden stadttübliche Rahmenbedingungen, die noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit erlauben. Sie berücksichtigen die vorhandene Bebauung und gewährleisten in ggf. beengter Nachbarschaft den Bauherren jeweils auch Planungssicherheit hinsichtlich der Entwicklung in ihrem Umfeld.

6 Umweltverträglichkeit

6.1 Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt an die stark befahrene Friedrich-Ebert-Straße. Zur Beurteilung des Verkehrslärms ist ein Schallgutachten (Uppenkamp und Partner, Juli 2001) erarbeitet worden, das im Anhang der Begründung beigefügt ist.

Ausgehend von einer Verkehrsbelastung von ca. 18.000 Kfz/Tag als Prognosewert für die Verkehrsbelastung ist von einer Lärmbelastung von maximal 70 dB(A) entlang der Friedrich-Ebert-Straße auszugehen. Entsprechend des Gutachtens ist die schallzugewandte Fassade des Hauses Friedrich-Ebert-Straße Nr. 83 vom Verkehrslärm am stärksten betroffen. Die Mittelungspegel (als maßgeblicher Außenlärmpegel) erreicht hier für die Prognose-Situation maximal 70 dB(A).

In Teilbereichen des Plangebietes – i.w. entlang der Friedrich-Ebert-Straße – werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Allgemeine Wohngebiet bzw. Mischgebiete z.T. deutlich überschritten.

Aufgrund der Überplanung einer vorhandenen Nachbarschaft von Wohngebieten und Verkehrswegen ist das Regelwerk zwar nur begrenzt anzuwenden, da diese Werte oftmals wegen der bereits gegebenen erheblichen Vorbelastung nicht eingehalten werden können. In Bestandsgebieten ist sicherzustellen, dass keine städtebaulichen Missstände auftreten. Dabei wird im Allgemeinen eine planerische Absicherung von

Wohnnutzung im unmittelbaren Einwirkungsbereich von Tagwerten deutlich über 70 dB(A) als kaum vertretbar angesehen.

Vor diesem Hintergrund sind die Möglichkeiten von Lärminderungsmaßnahmen zum Schutz der Wohnbebauung entlang der Friedrich-Ebert-Straße zu prüfen. Geprüft werden muss die Möglichkeit von *aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen* zur Reduzierung der Lärmbelastung. *Aktive Schallschutzmaßnahmen* wie Schallschutzwälle und -wände sind aufgrund der bestehenden Straßenrandbebauung nicht realisierbar. Die Außenwohnbereiche (Balkone, Gärten) liegen auf der lärmabgewandten Gebäudeseite und sind durch die i.w. geschlossene Straßenrandbebauung vom Verkehrslärm geschützt. *Passive Schallschutzmaßnahmen* können den Schutz der Innenwohnbereiche ermöglichen.

Der Bebauungsplan enthält folgende Regelungen zum passiven Schallschutz:

- In den Bereichen, in denen die schalltechnischen Orientierungswerte tags bzw. nachts überschritten sind, enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zum passiven Lärmschutz. Zum Schutz vor Einwirkungen des Verkehrslärms der Friedrich-Ebert-Straße werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen (Luftschalldämmung von Außenbauteilen) erforderlich. In den im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Bereichen ist das erforderliche resultierende Schalldämmmaß für Außenbauteile definiert.
- Für Schlafräume ist zusätzlich eine vom Öffnen der Fenster unabhängige Lüftung vorzusehen, die zusammen mit dem Fenster die erforderliche Schalldämmung erreicht.

6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Aufstellung eines Bebauungsplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in der Abwägung zu berücksichtigen. Zu prüfen ist bei Planaufstellung zunächst, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich werden können. Das Plangebiet ist nach den Maßstäben des § 34 BauGB bebaut. Ziel des Bebauungsplans ist die Bestandssicherung, zusätzliche bauliche Verdichtungen bzw. Erweiterungen werden nur in geringem Umfang vorbereitet. Diese könnten bereits heute nach den Maßstäben des § 34 BauGB realisiert werden.

Gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 8a BNatSchG ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit ein Eingriff bereits vor der bauleitplanerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war (§ 1a (3) BauGB). Im Plangebiet sind nach heutigem Stand keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

6.3 Altlasten

Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt.

6.4 Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Anfang August 2001 in Kraft getretene Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weitere EG-Richtlinien zum Umweltschutz

hat auch wesentliche Auswirkungen auf die Umweltverträglichkeitsprüfung in der gemeindlichen Bebauungsplanung. Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans ist nunmehr zu überprüfen, ob dieser zum Kreis der UVP-pflichtigen Bebauungspläne gehört bzw. eine Vorprüfung im Einzelfall für die Planung vorgeschrieben ist.

Nach der Anlage 1 (Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist für den hier vorliegenden Bebauungsplan weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung noch eine Vorprüfung im Einzelfall durchzuführen, da die in der Anlage 1 angeführten Größen- bzw. Prüfwerte aufgrund der Plangebietsgröße und der nur geringen neuen Baumöglichkeiten unterschritten werden.

7 Technische Infrastruktur

Aufgrund der Bestandssituation im Plangebiet ist das erforderliche Ver- und Entsorgungsnetz vorhanden. Änderungen sind aus heutiger Sicht nicht erforderlich.

8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich förmlich unter Denkmalschutz gestellte, denkmalwerte und erhaltenswerte bauliche Anlagen; darüber hinaus liegt der Planbereich im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung für Unna Königsborn aus dem Jahr 1980.

Zu den denkmalgeschützten Gebäuden gehört das Amtsgericht an der Friedrich-Ebert-Straße Nr. 65a. Es wurde 1907 in Anlehnung an Formen heimischer Renaissance erbaut. Zudem sind das ehemalige Amtshaus mit dazugehörigem Wohnhaus (erbaut um 1800) (Friedrich-Ebert-Straße Nr. 59 und 61) als Zeitdokument für ein typisches preußisches Verwaltungsgebäude und dazugehöriges eingeschossiges Fachwerkhhaus geschützt. Gegenüber dem ehem. Amtshaus befindet sich das denkmalgeschützte Grillo-Denkmal. Die aus dem Jahre 1890 stammende Bronzestatuette zeigt den Essener Großindustriellen Friedrich Grillo, eine für die Industrialisierung der Stadt Unna zum Ende des 19. Jh. bedeutende Person.

Die nach der Denkmalliste förmlich unter Denkmalschutz gestellten baulichen Anlagen sind gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Als denkmal- bzw. erhaltenswert sind drei Wohn- und Geschäftsgebäude an der Friedrich-Ebert-Straße Nr. 81, 79 und 77 eingestuft. Die während der Gründerjahre entstandene und für diese Epoche charakteristische Hausgruppe hat künstlerische und geschichtliche Bedeutung für die Stadt Unna.

Zu der erhaltenswerten historischen Bausubstanz gehört zudem das Gebäude der Friedrich-Ebert-Str. 65. Es ist Bestandteil einer städtebaulichen Situation, die die Stadtentwicklung zur Zeit des florierenden Kurbetriebs in Unna-Königsborn darstellt. Als Einzelgebäude hat es in unmittelbarer Nähe zum ehemaligen Amtshaus mit dazugehörigen Wohngebäude und dem Amtsgericht in seiner äußeren Form und Gestaltung eine besondere Bedeutung. Am Rande des Kurparks bildet es zusammen mit diesen ein städtebauliches Ensemble.

Die erhaltens- und denkmalwerten Gebäude sind als Erhaltungsbereiche gemäß § 172 (1) Nr. 1 BauGB festgesetzt, um die städtebauliche Qualität zu sichern und Störungen der städtebaulichen Eigenart zu verhindern. In den nach § 172 (1) Nr. 1 BauGB als ‚Erhaltungsbereich‘ bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung. Die Genehmigung darf gemäß § 172 (3) BauGB nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder in Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Mit der detaillierten Überprüfung der erhaltenswerten/denkmalwerten Bausubstanz in diesem Bebauungsplan und den daraus resultierenden Festsetzungen wird die Erhaltungssatzung aus dem Jahr 1980 für diesen Bebauungsplan obsolet; zeitgleich mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes soll deshalb die Erhaltungssatzung für den Bereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft treten.

Im westlichen Teil des Plangebietes entlang der Friedrich-Ebert-Straße können sich noch Reste der ehemaligen Saline Königsborn im Boden befinden. Dies trifft besonders zu auf das Flurstück Nr. 134 nördlich des Amtsgerichts und die Gartenbereiche der nördlich angrenzenden Grundstücke (Flurstücke Nr. 71, 72, 74). In diesen Teilbereichen ist das Westfälische Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, bei gravierenden Veränderungen, die mit Bodeneingriffen verbunden sind, möglichst frühzeitig zu benachrichtigen, um eventuell notwendig werdende Baustellenbeobachtungen oder kleinere Ausgrabungen planen zu können. Im übrigen Plangebiet können bei erforderlichen Bodeneingriffen ebenso Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung ist der Stadt Unna als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens 3 Tage in unverändertem Zustand zu halten.

9 Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist die Ordnung der Nutzungsansprüche in Randlage zum Kurpark in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange. Mit Rechtskraft des Bebauungsplans werden private Belange berührt. Im Einzelfall kann sich daraus eine Einschränkung der bislang rechtlich ggf. zulässigen Nutzbarkeit von Baulücken oder von rückwärtigen Grundstücksbereichen im Verhältnis zur bisherigen Rechtslage nach § 34 BauGB ergeben.

Aufgrund der direkten Lage am Kurpark Unna-Königsborn und angesichts der herausragenden Bedeutung dieser Freifläche für die Erholung der Unnaer Bevölkerung, für Stadtentwicklung, Lokalklima etc. sind jedoch entsprechende Regelungen zur Begrenzung der überbaubaren Flächen und zur Nutzung der Übergangsbereiche zum Kurpark erforderlich, hiermit verbundene Einschränkungen werden im Ergebnis der Abwägung für vertretbar und gerechtfertigt gehalten.

Verwiesen wird auf die ausführliche Erörterung der Planungsziele und –inhalte insbesondere in Kapitel 1 und 5 dieser Begründung.

Das als Baulücke zu bewertende Flurstück 134 an der Friedrich-Ebert-Straße nördlich des Amtsgerichts ist im Gegensatz zur Festsetzung im Vorentwurf im weiteren Planverfahren als Gemeinbedarfsfläche aufgenommen worden. Zugunsten einer Erweiterung des Gerichts an der Straße soll auf den in der Baulücke aufwachsenden Gehölzbestand verzichtet werden, dafür sind jedoch die rückwärtigen Bereiche angrenzend an den Kurpark entsprechend von störenden Nutzungen freizuhalten. Mit den Regelungen ggf. verbundene Einschränkungen werden im Ergebnis der Abwägung für vertretbar und gerechtfertigt gehalten, zumal die primär vom Land angestrebte Nutzung im Bebauungsplan vorgesehen ist. Die Realisierung anderer Nutzungen auf dem Grundstück bleibt einem Änderungsverfahren vorbehalten.

Darüber hinaus werden u.a. im MI 2 und im WR 2 durch Festsetzung von Baugrenzen und privaten Grünflächen (für tlw. tiefe Gärten im rückwärtigen Bereich) private Belange berührt. Die seit Jahrzehnten vorhandene Straßenrandbebauung wird jedoch durchweg gesichert, Möglichkeiten für An- und Erweiterungsbauten werden – soweit möglich - eröffnet. Von einem Entschädigungsanspruch ist auf Grund des § 42 BauGB (Ablauf der 7-Jahres-Frist) nicht auszugehen. Die Festsetzung der privaten Grünflächen erfolgt durchweg bestandsorientiert, andere ausgeübte und ggf. widerstreitende Nutzungen werden hierdurch nicht beeinträchtigt.

10 Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

11 Kosten

Aufgrund der Bestandsüberplanung entstehen voraussichtlich keine Kosten für die Stadt Unna.

12 Änderungen des Bebauungsplanentwurfes nach der öffentlichen Auslegung

Aufgrund der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen und Abwägungen durch den ASE wurde der Bebauungsplanentwurf wie nachfolgend dargestellt geändert.

1. Um die Erschließung des Grundstückes Friedrich-Ebert-Straße 61 (Flurstück 200 der Flur 13, Gemarkung Unna) in der bisherigen Form zu gewährleisten, wird auf die Zweckbestimmung Fuß- und Radweg auf dem östlichen Teilstück des Weges (Flurstück 316 der Flur 13 Gemarkung Unna) verzichtet. Die Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich sichert ausreichende Zufahrtmöglichkeiten zum Grundstück.
2. Der ebenfalls auf dem nordöstlichen Teil des o.g. Grundstückes festgesetzte Einzelbaum entfällt, da nur noch ein 3 m hoher Baumstumpf vorhanden ist.

-
3. Um einerseits ausreichende Möglichkeiten für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen für vorhandene Nutzungen und mögliche Erweiterungen zu schaffen, andererseits aber auch die privaten Freiflächen als Übergangsbereich zum Kurpark weitgehend zu schützen und zu erhalten, wurde die vorhandene Situation noch einmal untersucht. Für das Flurstück 287 der Flur 13, Gemarkung Unna und das WA 2 werden durch die Änderung der textlichen Festsetzungen III weitere Möglichkeiten geschaffen.

 4. In den WA 1, WA 2 und WA 4 - Gebieten erfolgte eine Klarstellung bezüglich Garagen (textliche Festsetzung III). Die textliche Festsetzung IV wird entsprechend angepaßt.

Der geänderte Bebauungsplanentwurf wurde erneut öffentlich ausgelegt. Da sich die Änderungen auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich auswirken, wurde die Auslegung gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB auf 2 Wochen begrenzt. Anregungen konnten auch nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden.