

Rechtsgrundlage
 § 7 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666, SGV.NRW. S. 2023), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Dritten Gesetzes zur Befristung des Landesrechts Nordrhein Westfalen vom 05. April 2005 (GV. NRW. S. 306).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) - BaUNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 in der Änderung der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479).

5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Neufassung der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauNRO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW, S. 256).

Planunterlagen
 Die Planunterlagen entsprechen den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der Planzeicherverordnung vom 18.12.1990

Stand der Katasterkarte: Juli 2004
 Holzwickede, den 10.10.2005

Ross
 Kreisvermessungsdirektor

Erarbeitung des Planentwurfes
 Dieser Bebauungsplan und die dazu gehörende Begründung wurden vom Stadtplanungsamt Unna aufgestellt, die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
 Unna, den 13.10.2005

Leipski

Aufstellungsbeschluss
 Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Stadt Unna am 12.05.2004 beschlossen.
 Unna, den 13.10.2005

Der Bürgermeister,
 in Vertretung

Kampmann
 Techn. Beigeordneter

Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss
 Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 25.05.2005 ortsüblich bekannt gemacht.
 Unna, den 13.10.2005

Der Bürgermeister,
 in Vertretung

Kampmann
 Techn. Beigeordneter

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in einer Versammlung am 08.06.2005.
 Unna, den 13.10.2005
 Der Bürgermeister,
 in Vertretung

Kampmann
 Techn. Beigeordneter

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
 Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte vom 11.07.2005 bis zum 11.08.2005.
 Unna, den 13.10.2005
 Der Bürgermeister,
 in Vertretung

Kampmann
 Techn. Beigeordneter

1. Offenlegung
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Stadt Unna hat am 22.06.2005 die öffentliche Auslegung dieses Plans einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat vom 11.07.2005 bis zum 11.08.2005 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.
 Unna, den 13.10.2005

Der Bürgermeister,
 in Vertretung

Kampmann
 Techn. Beigeordneter

2. Offenlegung
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Stadt Unna hat am 12.05.2004 die erneute öffentliche Auslegung dieses Plans einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat vom 11.07.2005 bis zum 11.08.2005 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.
 Unna, den 13.10.2005

Der Bürgermeister,
 in Vertretung

Techn. Beigeordneter

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Stadt Unna hat gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 15.09.2005 als Satzung beschlossen.
 Unna, den 13.10.2005
 Kolter
 Der Bürgermeister

Bekanntmachung Satzungsbeschluss
 Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB am 20.10.2005 ortsüblich bekanntgemacht worden.
 Unna, den 27.10.2005

Kolter
 Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO
- Allgemeine Wohngebiete (WA)** gem. § 4 BauNVO
 Das Plangebiet wird gemäß § 1 (4) Nr. 1 BauNVO nach der Art der zulässigen Nutzung gegliedert.
 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-3 sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
 gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO
- Höhe baulicher Anlagen**
 Die Firsthöhe der baulichen Anlagen wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 auf eine Höhe von maximal 10,5 m begrenzt. Zusätzlich wird im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA 3 die minimale Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist eine maximale Firsthöhe von 9,50 m zulässig.
 Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante der vorhandenen oder geplanten Straßen mittig vor dem Grundstück bis zum obersten Dachabschluss.
 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 ist für die baulichen Anlagen eine Traufhöhe von mindestens 4,50 m bzw. 5,50 m bis höchstens 6,50 m zulässig. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist die zulässige Traufhöhe auf eine Höhe von maximal 5,90 m begrenzt.
 Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante der vorhandenen bzw. geplanten Straßen mittig vor dem Grundstück bis zur Oberkante Dachhaut in Flucht der Außenseite des traufseitigen Mauerwerks.
 Bei geplanten Straßen ist die Höhe der Straße zu ermitteln durch Interpolation zwischen den beiden nächstgelegenen im Bebauungsplan durch Planietrang gekennzeichneten Höhenbezugspunkten.
 Abweichungen von bis zu 0,50 m können ausnahmsweise gestattet werden, wenn die spätere Ausbauhöhe der Straße von den festgesetzten Bezugspunkten abweichen sollte.
- Bauweise**
 gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
 In der abweichenden Bauweise dürfen Doppelhäuser und Hausgruppen mit maximal 3 Einheiten errichtet werden. An der Außenseite des Doppelhauses und an den Endhäusern der Hausgruppe ist bis auf die Grundstücksgrenze ein mindestens 3 m breiter Gebäudeteil mit einer niedrigeren Trauf- und Firsthöhe zu erstellen. Die maximal zulässige Traufhöhe dieses Gebäudeteils beträgt 4,50 m; die zulässige Firsthöhe liegt zwischen 6 und 7 m. In den abgestuften Gebäudeteilen sind Wohnräume zulässig.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Gemeinschaftsanlagen**
 gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO
- Garagen und Carports**
 4.1.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig; darüber hinaus dürfen sie die seitlichen Baugrenzen um bis zu 7 m überschreiten. Mit ihren Zufahrtsseiten sind sie mindestens 1 m hinter die vordere Fassadenflucht des Hauptgebäudes zurückzusetzen. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 dürfen Garagen und Carports zudem die hinteren Baugrenzen überschreiten, jedoch maximal 3 m an die nördliche Grenze des Plangebiets heranziehen; im vorderen Bereich ist die Errichtung von Carports, bis zu 7 m von den Baugrenzen entfernt, zulässig.
- Nebenanlagen**
 Nebenanlagen in Form von Gartenläuben, Geräte- oder Abstellräumen dürfen eine Grundfläche von 12 m² und eine Traufhöhe von 2,5 m nicht überschreiten. Sie sind im Bereich zwischen vorderer Baugrenze und rückwärtiger Grundstücksgrenze zulässig.
 Gem. Liguster (Ligustrum vulgare) Salweide (Salix caprea)
 Gem. Schneeball (Viburnum opulus) Schiele (Prunus spinosa)
 Gem. Hasel (Corylus avellana) Traubenkirsche (Prunus padus)
 Hundstrose (Rosa canina) Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**
 gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB i.V.m. § 51a Landeswassergesetz NRW

Das Niederschlagswasser, das in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und 3 sowie auf der geplanten Erschließungsstraße anfällt, ist in das Regenrückhaltebecken mit Mulden-Rigolen-Versickerung zu leiten.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 Die mit (1) und (2) bezeichneten Leitungsrechte werden mit zugunsten der Stadtbetriebe Unna festgesetzt. Für das Leitungsrecht (1) ist eine Trasse von 5 m Breite von einer Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen freizuhalten; das Anpflanzen von Hecken ist jedoch zulässig. Das Leitungsrecht (2) wird durch die Festsetzung eines 5 m breiten Streifens gesichert. Dieser Bereich darf nicht bebaut werden; zur Gewährleistung des Schallschutzes sind jedoch bauliche Maßnahmen in einer Höhe von 6 m zu treffen. Ergänzend sind Carports zulässig.

7. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr auf der A 44 wird im südlichen und östlichen Bereich des Bebauungsplangebiets ein Lärmschutzwall festgesetzt. Unter Berücksichtigung des Gefälles beträgt seine Höhe an der westlichen Begrenzung 5 m über Geländeneiveau und steigt in der östlichen Ausdehnung auf 6 m über Geländeneiveau an. Der Freiraum des Plangebiets ist weiterhin lärmelastig.
 Bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, werden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
 Für alle Baugruben werden Anforderungen an die Schallschirmung von Außenbauteilen gestellt. Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß wird in der Regel durch den Einbau von Fenstern mit der entsprechenden Schallschutzklasse (bewertetes Schalldämmmaß gemäß VDI-Richtlinie 2719, Tafel 3) erreicht.
 In allen Baugruben muss das erforderliche resultierende Schalldämmmaß R_w res für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen mindestens 35 dB betragen. Dies wird in der Regel durch den Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse I erreicht.
 In den Bereichen mit der Kennzeichnung (X) kann für die Fassade im Erdgeschoss das erforderliche resultierende Schalldämmmaß R_w res für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen auf 30 dB reduziert werden. Dieser Wert erfordert in der Regel die Verwendung von Fenstern der Schallschutzklasse I.
 Für die seitlich gelegenen, d.h. senkrecht zur Lärmquelle ausgerichteten Fassaden kann das erforderliche resultierende Schalldämmmaß R_w res um eine Klasse reduziert werden.
 Fenster von Schlafräumen in den Fassaden mit Ausrichtung zur Lärmquelle sind in Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden eventuel fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten.
 Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen / Rolllädenkästen ist bei der Berechnung des erforderlichen resultierenden Schalldämmmaßes R_w res zu berücksichtigen.
 Ausnahmen von Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

2. Entlang des Regenrückhaltebeckens sowie des südlich des Lärmschutzwalles verlaufenden Wirtschaftsweges ist eine Baumreihe (Acer platanoides, SIU 20-25cm) im Abstand von 10 m untereinander anzulegen und mit Ersatzpflichtung dauerhaft zu erhalten. Das Regenrückhaltebecken ist an seinen Rändern unter Verwendung der unter Nummer 1. genannten Gehölze einzugrünen.

Örtliche Bauvorschriften
 gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

1. Dächer
 1.1 Die zulässige Dachform der Hauptbauteile ist das Satteldach. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist zudem die Form des Zeltdachs zulässig. Die festgesetzte Dachneigung beträgt 38-45°; für den Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA 2 liegt die zulässige Spannweite bei 28-45°. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 dürfen Dächer untergeordnete Gebäudeteile, Nebengebäude und Garagen von den festgesetzten Werten abweichen.
 1.2 Die Dächer in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-3 sind mit anthrazitfarbenen sowie roten, nicht glänzenden Platten auszuführen.
 1.3 Geneigte Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen sind in Dachform, -farbe, -neigung, -höhe und material-einheitlich auszuführen.
 1.4 Die gesamte Breite aller Dachguben bzw. eines Zwerchhauses oder -giebels darf 50 % der Traufhöhe eines Gebäudes nicht überschreiten. Zwerchhäuser und -giebel sind nur zulässig, wenn diese nicht durch Dachelemente von der Fassade getrennt werden.

2. Fassade
 2.1 Die Hauptfassaden sind in hellem Putz oder rotbraunem Ziegel auszuführen. Für untergeordnete und gliedernde Fassadenelemente sind auch andere Materialien zulässig. Die Verwendung glänzender Materialien und grellbunter Farben ist nicht gestattet.
 2.2 Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Fassadenmaterial und Farbgestaltung einheitlich auszubilden.

3. Einfriedungen
 3.1 Die Einfriedung der Vorgärten ist nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Hinweise
 1. Die Errichtung des vorgesehenen Walls bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Im Rahmen des Erlaubnisverfahrens sind mindestens 4 Wochen vor Baubeginn Daten zum vorgesehenen Schüttgut (Art, Herkunft, Menge, Analysedaten) sowie zum Einbau (Einbauart, Mächtigkeit der Aufschüttung, Grundwasserflurabstand, Detaillageplan etc.) bei der Kreisverwaltung Unna einzureichen.
 Mit der Errichtung des Walls darf erst nach Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden.
 2. Sofern für die Erstellung von baulichen Anlagen das Grundwasser abgesenkt werden muss, ist dies nur während der Bauphase zulässig. Die Errichtung einer dauerhaften funktionsfähigen Wasserhaltungsanlage zur Absenkung und Ableitung von Grundwasser ist nicht gestattet (vgl. § 1a Wasserhaushaltsgesetz - WHG). Kellerbäume sollten - sofern die Sohle unter dem Grundwasserspiegel vorgesehen ist - wasserdicht ausgebildet werden.
 3. Werden im Rahmen von Erd- und Aushubarbeiten für Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten (unüblicher Geruch, untypisches Aussehen, Aufküllungsmassen, Hausmüllreste, Boden- und Grundwasserunreinigungen etc.) festgestellt, so ist die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Tel. 02303 / 27-2469, sofort zu informieren. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen.
 4. Die Verwertung von Recycling-Baustoffen und mineralischen Reststoffen aus industriellen Prozessen (Ziegel-, Betonbruch, Aschen, Schlacken etc.) kann nachteilige Auswirkungen auf die Beschaffenheit von Grundwasser haben. Aus diesem Grund bedarf die Verwendung derartiger Materialien z.B. als Trag- oder Gründungsschichten und zur Flächenbefestigung ebenso wie die Verwendung von Bodenmaterialien einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 7 WHG.

Diese Erlaubnis ist bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen. Im Rahmen des Erlaubnisverfahrens, der mindestens 4 Wochen vor Einbaubeginn bei der Kreisverwaltung Unna in zweifacher Ausfertigung einzureichen ist, sind Daten zum vorgesehenen Einbaumaterial (Art, Menge, Herkunft, Gütenachweis oder Einzelanalysedaten) sowie zum Einbau (Einbauart und Einbauleite, Einbaumächtigkeit, Untergrundverhältnisse, Grundwasserflurabstand, Übersichtslageplan, Lageplan 1:1.000, ggf. Detailzeichnung) vorzulegen. Der Einsatz von mineralischen Reststoffen aus industriellen Prozessen in Flächen, die der Wohnnutzung dienen, ist nicht zulässig.
 Mit dem Einbau der Materialien darf erst nach Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Kreisverwaltung Unna begonnen werden. Drainagen für die Grundwasserhaltung bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 7 WHG. Diese sind nur in der Bauphase zulässig. Eine dauerhafte Absenkung und Ableitung von Grundwasser ist nicht gestattet (vgl. § 1a WHG). Kellerräume sollten - sofern die Sohle unter dem Grundwasserspiegel vorgesehen ist - wasserdicht ausgebildet werden.
 5. 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 Ope, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird (§§ 15 und 16 Denkmalrechtsgesetz - DSchG NW). Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).
 6. Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Bereich der Kontrollzone sowie unterhalb des An- und Abfluges der vom Instrumentenflugbetrieb des Verkehrslandeplatzes Dortmund-Wickede. Mit Lärm auswirkungen ist zu rechnen. Für die Luftfahrtbehörde gibt es keine rechtliche Handhabe, in irgendeiner Form gegen beanstandete Lärm auswirkungen gegen den Flugbetrieb tätig zu werden.

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
 (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
 (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl
 0,8 Geschosflächenzahl
 a Traufhöhe
 a Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 nur Einzelhäuser zulässig
 Abweichende Bauweise
 Offene Bauweise

4. Verkehrsflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsberuhigter Bereich (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Versorgungsfläche Abwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

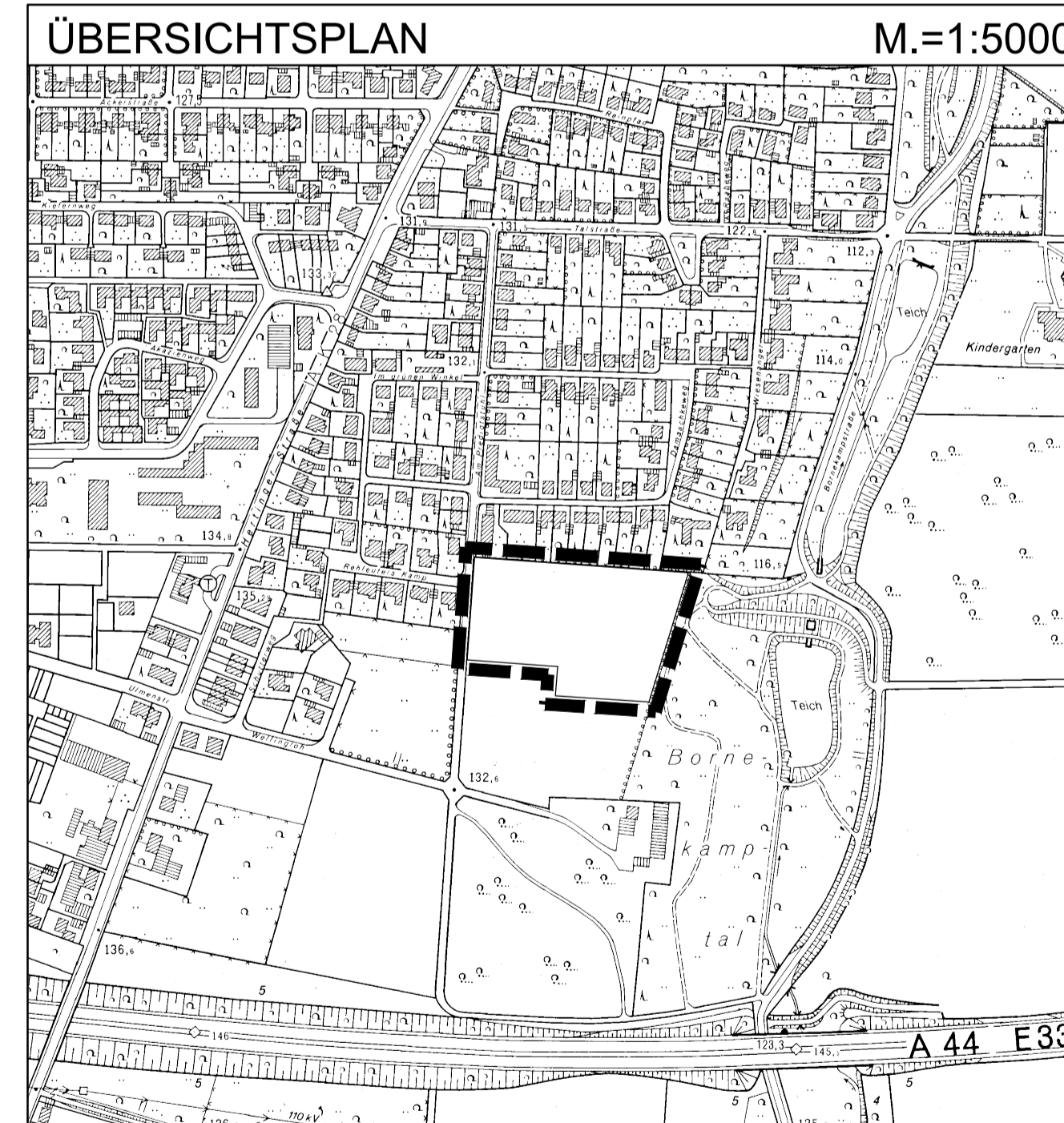
6. Grünflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) zugunsten der Stadtbetriebe Unna
 Höhenbezugspunkt ü. NN

Örtliche Bauvorschriften
 SD Satteldach
 ZD Zeltdach
 38° - 45° Dachneigung

Nachrichtliche Darstellungen
 gepfl. Weg
 Waldrand



STADT UNNA

BEBAUUNGSPLAN: UN-112

"Am Predigtstuhl"

M. = 1:500

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum

**Bebauungsplan Unna Nr. 112
„Am Predigtstuhl“**

Satzung



Stadt Unna

Stand: August 2005

1.	Allgemeines	4
1.1	Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	4
1.2	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	4
1.3	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
1.4	Darstellungen im Landschaftsplan	5
1.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.	Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	6
2.1	Lage im Stadtgebiet, heutige Nutzung	6
2.2	Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit	7
2.3	Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur	7
2.4	Derzeitige planungsrechtliche Festsetzungen	7
3.	Städtebauliches Konzept	8
4.	Inhalt des Bebauungsplans	9
4.1	Bebauung	9
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	9
4.1.2	Überbaubare Grundstücksfläche, Maß der baul. Nutzung, Bauweise	9
4.1.3	Gebäudegestaltung	10
4.2	Verkehrsflächen	11
4.2.1	Erschließung	11
4.2.2	Ruhender Verkehr	12
4.2.3	Fuß- und Radwege	12
4.2.4	ÖPNV	12
4.3	Ver- und Entsorgung	13
4.4	Grünflächen und Spielplätze	13
5.	Umweltbelange	14
5.1.	Umweltbericht	14
5.2.	Bestandssituation, Eingriffsbilanzierung	14
5.3	Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft	15
5.4	Immissionsschutz	17
6.	Auswirkungen auf öffentliche Belange	18
6.1	Ver- und Entsorgung	18
6.2	Verkehrerschließung	19
6.3	Sonstige und öffentliche Infrastrukturen	19
6.4	Denkmalschutz und Denkmalpflege	19
6.5	Bombenabwurfgebiet	20
7.	Auswirkungen auf private Belange	20
8.	Bodenordnung	21
9.	Kosten, Finanzierung und Durchführung	21
10.	Änderungen nach der Offenlage	21

1. Allgemeines

1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Das derzeit landwirtschaftlich genutzte Gebiet liegt im Stadtteil Unna-Mitte am südlichen Rand der Innenstadt. Es befindet es sich in unmittelbarer Nähe zum Naherholungsgebiet Bornekamptal. Aus diesen Gründen ist der Bereich, an den sich nördlich und westlich Wohnbebauung anschließt, für eine Wohnnutzung attraktiv.

Diese Einschätzung geht konform mit dem städtebaulichen Ziel der Innenstadtarondierung, da der Flächennutzungsplan in diesem Bereich bereits eine Wohnbaufläche darstellt.

Die Nähe zur südlich der geplanten Bebauung verlaufenden A 44 erfordert die Ergreifung von Lärminderungsmaßnahmen, von der ebenfalls die bestehende Bebauung des nördlich des Bebauungsplangebiets gelegenen Damaschkewegs profitieren würde.

Im Einzelnen sollen durch den vorliegenden Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden für

- die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen, dessen Gestaltung im südlichen Bereich riegelartig erfolgt;
- die Anlage der inneren Erschließungsflächen;
- die Errichtung eines Lärmschutzwalls einschließlich Wirtschaftsweg;
- die Anlage eines Regenrückhaltebeckens.

1.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die geplanten Wohnbaugrundstücke und ihre verkehrliche Erschließung zur Straße Am Predigtstuhl. Zudem sind diejenigen Flächen Bestandteil des Bebauungsplangebiets, die für den erforderlichen Lärmschutzwall einschließlich Wirtschaftsweg und das vorgesehene Regenrückhaltebecken benötigt werden.

Das Plangebiet wird daher begrenzt

- im Norden von den südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 223, 224, 216, 215, 214, 213, 240, 422, 210, 209 und 200, Gemarkung Unna, Flur 23;
- im Osten von der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 459, Gemarkung Unna, Flur 23 und seiner gedachten Verlängerung in südliche Richtung;
- im Süden von einer Linie, die in etwa 110 m Entfernung parallel und südlich zu den nördlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 56/9 und 460 verläuft;
- im Westen durch die östliche Seite der Straße Am Predigtstuhl.

1.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Gebietsentwicklungsplan für den Teilabschnitt Dortmund/Kreis Unna/Hamm in der Fassung von Dezember 2004 ist Unna-Mitte als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Das Bebauungsplangebiet liegt am südlichen Rand des betreffenden ASB. Damit ist die Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

1.4 Darstellungen im Landschaftsplan

Der in Aufstellung befindliche Landschaftsplan Nr. 8 Raum Unna trifft gemäß den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Unna keine Festsetzungen zu dem derzeit im Außenbereich liegenden Bebauungsplangebiet. Er stellt für diesen Bereich lediglich das Entwicklungsziel „Erhaltung“ dar und sieht somit die temporäre Erhaltung der Landschaft bis zur Realisierung der Bauleitplanung vor.

1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Unna stellt der im Jahre 2004 neu aufgestellte Flächennutzungsplan den betreffenden Bereich bereits als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Des Weiteren liegt nach Darstellung des Flächennutzungsplans der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans in einem Landschaftsschutzgebiet. Diese Darstellung basiert jedoch auf der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes im Kreis Unna der Bezirksregierung

Arnsberg vom 04.12.1984, die nach zwanzigjähriger Geltungsdauer seit Dezember 2004 ungültig ist. Da der in Aufstellung befindliche Landschaftsplan keine Festsetzungen bezüglich des Bebauungsplangebiets trifft, unterliegt die Fläche nicht der einstweiligen Sicherstellung durch den Kreis Unna. Demnach liegt kein Zielkonflikt vor.

2. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

2.1 Lage im Stadtgebiet, heutige Nutzung



Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Stadtteil Unna-Mitte, etwa 1,5 km südlich von der Innenstadt entfernt. Es liegt östlich der Hertingerstraße im Bereich zwischen der B 1 und der A 44. Die Fläche ist derzeit geprägt von landwirtschaftlicher Nutzung, die sich im südlichen Bereich bis auf Höhe des Hof Jacobs erstreckt. In nördliche und westliche Richtung grenzt das Plangebiet an Wohnbebauung. Östlich des betreffenden Bereichs erstreckt sich das Bornekamptal als Bestandteil einer für Klima und Erholung bedeutsamen Grünzone, die sich bis in die Innenstadt ausdehnt.

2.2 Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit

Das Bebauungsplangebiet weist ein Gefälle von ca. 6 m von Westen nach Osten auf.

Ein hydrogeologisches Gutachten (Ingenieurbüro Brauckmann, 23.06.04), das zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens erstellt wurde, trifft Aussagen über die Bodenbeschaffenheit und den Grundwasserstand. Demnach handelt es sich im betreffenden Gebiet überwiegend um quartären Lößschluff. Die oberste geogene Schicht besteht aus weichem, schluffigen Oberboden in erdfeuchtem Zustand, gefolgt von schwach feinsandigem Schluff in erdfeuchtem bis feuchtem Zustand ab 0,50 m Tiefe.

Die Wasserdurchlässigkeit wird gemäß Gutachten als gering und völlig unzureichend eingestuft. Es besteht die Gefahr von Staunässebildung, die Rückstau und Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers zur Folge haben kann. Daher wird aus gutachterlicher Sicht von einer Versickerung auf dem Baugrundstück abgeraten.

Grundwasser ist bei den Bohrungen bis 3 m unter GOK nicht ermittelt worden.

2.3 Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt ca. 1,6 ha und ist in Besitz eines Privateigentümers.

2.4 Derzeitige planungsrechtliche Festsetzungen

Für das Bebauungsplangebiet liegt derzeit kein rechtsgültiger Bebauungsplan vor. Der betreffende Bereich ist nach § 35 BauGB als „Außenbereich“ zu beurteilen.

3. Städtebauliches Konzept

Das im Stadtteil Unna-Mitte gelegene, landwirtschaftlich genutzte Gebiet weist wegen seiner Nähe zur Innenstadt besondere Lagegunst für Wohnnutzung auf. Bedingt durch die nördlich und westlich angrenzende Wohnbebauung stellt die Bebauung der betreffenden Fläche zu Wohnzwecken eine sinnvolle Arrondierung dar.

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Gebiets erfolgt von der Straße Am Predigtstuhl. Sie erstreckt sich als verkehrsberuhigter Bereich über einen ca. 120 m langen, leicht versetzten Stich, der in einem kleinen Platz endet.

In dem Bebauungsplangebiet können ca. 24 Wohneinheiten neu entstehen. Südlich der geplanten Erschließungsstraße ist eine riegelartige Bebauung mit einer Firsthöhe von 9,00 bis 10,50 m und Satteldach vorgesehen. Sie hat abschirmende Wirkung für den rückwärtigen Bereich des neuen Wohngebietes und vermindert somit die Lärmbelastung durch die südlich gelegene A 44. Die übrigen Gebäude, die über die geplante Straße erschlossen werden, sind mit einer Gebäudestruktur in Einzelhausform (maximale Firsthöhe 9,50 m) in offener Bauweise mit Zeltdach oder Satteldach geplant. Die Gebäude auf den westlich gelegenen Grundstücken, die über die Straße Am Predigtstuhl erschlossen werden, sind in offener Bauweise mit traufständigem Satteldach und einer maximalen Firsthöhe von 10,50 m vorgesehen. Demnach fügen sich die neu entstehenden Gebäude an der Straße Am Predigtstuhl in die bestehende Bebauung ein, die geprägt ist durch überwiegend zweigeschossige Bauweise mit traufständigem Satteldach. Gestalterische Vorgaben hinsichtlich Fassaden- und Dachausprägung der Gebäude sind nur insoweit vorgesehen, als dass sich die Neubebauung an die angrenzende Bebauung anpassen soll.

Für die Realisierung von Wohnnutzung im betreffenden Gebiet ist die Errichtung eines 5 bis 6 m hohen Lärmschutzwalls südlich bzw. östlich der Bebauung erforderlich. Ein Wirtschaftsweg entlang des Walls dient seiner Pflege und schafft zudem die fußläufige Verbindung zum Bornekamptal.

Die Entwässerung des anfallenden Niederschlagwassers auf der geplanten Verkehrsfläche sowie den angrenzenden Grundstücken erfolgt über die Einleitung in ein Regenrückhaltebecken. Es soll im südöstlichen Bereich des Bebauungsplangebiets errichtet und naturnah eingegrünt werden.

4. Inhalt des Bebauungsplans

4.1 Bebauung

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der Lage des Plangebiets, das im nördlichen und westlichen Bereich an Wohngebiete angrenzt, zudem ist sie konform mit der Zielvorstellung des Flächennutzungsplans, der das betreffende Areal als Wohnbaufläche darstellt. In Anlehnung an das städtebauliche Konzept sind nur die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO zulässig. Um der Lage des neuen Baugebiets angrenzend an Wohnbebauung und das Erholungsgebiet Bornekamptal Rechnung zu tragen, sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO auszuschließen.

Insgesamt ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Allgemeines Wohngebiet	09.082 qm
Verkehrsfläche	00.992 qm
Lärmschutzwall	04.589 qm
<u>Regenrückhaltebecken</u>	<u>01.293 qm</u>
Gesamtfläche	15.956 qm

4.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Maß der baul. Nutzung, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festlegung von Baufeldern bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl sowie der Spanne der zulässigen Trauf- und Firsthöhen.

Die Baufelder der Grundstücke, die über die geplante Straße erschlossen werden, folgen deren Verlauf. Der Abstand der Baufelder zur Verkehrsfläche beträgt 3 bis 5 m und sichert somit einen großzügigen, der lockeren Bebauung im nördlichen Bereich angemessenen Straßenraum. Mit einer Tiefe von 14 bzw. 16 m wird die flexible Platzierung der baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Grundstück gewährleistet. Restriktiv wirkt lediglich der einzuhaltende Abstand von 25 m zum östlich vom Bebauungsplangebiet gelegenen Waldstück. Aus diesem Grund ist die Errichtung von Nebenanlagen auf den an den Wall angrenzenden Grundstücken östlich der definierten Baufelder auszuschließen. Die Baufelder der Grundstücke im westlichen Bereich orientieren sich an der Straße Am Predigtstuhl und haben eine Tiefe von 14 m; sie liegen 3 m von der westlichen Grundstücksgrenze zurück.

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise werden drei verschiedene Baugebiete klassifiziert. Das Allgemeine Wohngebiet WA 1 umfasst die Grundstücke im westlichen Bereich des Plangebiets, die über die Straße Am Predigtstuhl erschlossen werden. Die Grundstücke, die über die geplante Straße erschlossen werden, bilden im südlichen Bereich das Allgemeine Wohngebiet WA 3. Die übrigen Grundstücke, die nördlich und östlich an die vorgesehene Verkehrsfläche angrenzen, sind zu dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 zusammengefasst.

Für den nördlichen und westlichen Bereich des Plangebiets (WA 1 und WA 2) ist eine Bebauung in offener Bauweise vorgesehen, die im WA 2 in Einzelhausform zu realisieren ist. Für die Grundstücke, die südlich an die Erschließungsstraße grenzen (WA 3) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine riegelartige Bebauung gewährleistet zum einen den nötigen Lärmschutz, die jedoch durch unten stehende Festsetzungen eine Anpassung an den aufgelockerten Gebietscharakter sicherstellt. Demnach dürfen Doppelhäuser und Hausgruppen mit maximal 3 Einheiten errichtet werden. An der Außenseite des Doppelhauses und an den Endhäusern der Hausgruppe ist die Trauf- und Firsthöhe zu reduzieren. Daher ist ein mindestens 3 m breiter Gebäudeteil bis auf die Grundstücksgrenze mit einer maximalen Traufhöhe von 4,50 m und einer Firsthöhe zwischen 6 und 7 m zu erstellen. In den so abgestuften Gebäudeteilen sind Wohnräume zulässig.

Die Festsetzung der GRZ von 0,4 sowie der GFZ von 0,8 für die Baugebiete WA 1 und WA 3 liegen im Rahmen der in § 17 BauNVO angegebenen Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete. Es wird für die zulässige Traufhöhe eine Spanne von 4,50 bzw. 5,50 bis 6,50 m sowie eine maximale Firsthöhe von 10,50 m festgesetzt. Dadurch wird einerseits die Anpassung der Gebäudehöhen an die Umgebung gewährleistet. Andererseits wird den Ergebnissen des Schallgutachtens (Büro Uppenkamp+Partner, 15.03.04) Rechnung getragen und für ausreichend Lärmschutz in dem geplanten Wohngebiet gesorgt. Zudem darf die Firsthöhe im Bereich des WA 3 den Wert von 9,00 m nicht unterschreiten, um die Lärminderung im rückwärtigen Bereich des neuen Wohngebiets zu begünstigen. Bei gleichbleibender GRZ von 0,4 auf dem gesamten Bebauungsplangebiet ist im Bereich des WA 2 eine reduzierte GFZ von 0,6 geplant. Darüber hinaus wird durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe von 5,90 m und Firsthöhe von 9,50 m auf eine lockere, weniger massive Bauweise der Einzelhäuser abgezielt.

4.1.3 Gebäudegestaltung

An die Gestaltung der Dächer, der Gebäudefassaden und der Einfriedung werden gestalterische Anforderungen gestellt, die als Örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Für das gesamte Bebauungsplangebiet wird die in der Umgebung vorherrschende Dachform „Satteldach“ festgesetzt. Ergänzend sind auch Zeltdächer im Baugebiet WA 2 zulässig. Somit sind Variationen möglich; eine zu große Bandbreite an Dachformen und dadurch die Gefahr von Unruhe soll jedoch verhindert werden. Die Dachneigung wird mit 38 bis 45 Grad festgesetzt; für den Bereich, in dem auch Zeltdächer zulässig sind (WA 2), wird die Spanne auf 28 bis 45 Grad erhöht. In den Baugebieten WA 1 und WA 2 dürfen untergeordnete Gebäudeteile, Nebengebäude und Garagen von den festgesetzten Werten abweichen. Die Dächer der Gebäude in der Umgebung des neuen Wohngebiets sind in ihrer Farbgebung meist in Grautönen gehalten. Um sich auch in der Farbgestaltung in die Umgebung einzufügen, sind die Dächer der neu entstehenden Gebäude an der Straße Am Predigtstuhl mit anthrazitfarbenen oder roten, nicht glänzenden Pfannen zu realisieren. Bei der Vielzahl an unterschiedlichen Gebäudeformen ermöglicht die Beibehaltung dieser Dachfarbe im neuen Wohngebiet eine stimmige Gesamterscheinung. Ein in sich harmonisches Erscheinungsbild verlangt zudem die einheitliche Ausführung der geneigten Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen bezüglich Dachform, -farbe, -neigung, -höhe und -material. Zudem ist die Errichtung von Zwerchhäusern und -giebeln nur zulässig, wenn diese nicht durch Dachelemente von der Fassade getrennt werden. Die Breite eines Zwerchhauses, -giebels oder aller Dachgauben eines Gebäudes darf maximal 50 % seiner Trauflänge einnehmen.

Untereinander verträgliche Fassadenmaterialien und -farbgebungen sind entscheidend für einen abgestimmten Gesamteindruck des neu entstehenden Wohngebiets. Aus diesem Grund sind die Fassaden in hellem Putz oder rotem bis rotbraunem Ziegel zu realisieren. Von diesen Vorgaben darf nur bei der Errichtung von untergeordneten oder gliedernden Fassadenelementen abgewichen werden; die Verwendung glänzender Materialien und grellbunter Farben ist auszuschließen. Zudem sind Doppelhäuser und Hausgruppen in Fassadengestaltung und Farbgebung einheitlich zu entwickeln.

Die Einfriedung der Vorgärten ist nur in einer Höhe von maximal 1 m zulässig, um die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums nicht zu beeinträchtigen.

4.2 Verkehrsflächen

4.2.1 Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird über die Straße Am Predigtstuhl an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz (Hertingerstraße) erfolgt optional über die Straße Wellingloh bzw. über die Talstraße. Die zusätzliche verkehrliche Belastung, die durch die ca. 24 neu entste-

henden Wohneinheiten zu erwarten ist, wird mit etwa 100 bis 150 Fahrten pro Tag als gering eingeschätzt. Der Zu- und Abfluss des Kfz-Verkehrs im neuen Wohngebiet ist ohne Probleme über die Straße Am Predigtstuhl zu führen. Ihr guter baulicher Zustand sowie ihr Status als verkehrsberuhigter Bereich mit der Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h auf diesem Abschnitt bestärken die Verträglichkeit einer Einmündung der neuen Erschließungsstraße. In ihrer Funktion als Anliegerstraße, die für ca. 2500 Fahrten am Tag dimensioniert ist, kann die Talstraße den zusätzlich entstehenden Verkehr aufnehmen.

Die geplante Erschließungsstraße hat eine Breite von 6,50 m. Auf Grund der zu erwartenden geringen verkehrlichen Belastung sowie zur Unterstreichung des Wohncharakters, wird die Straße als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt und als Mischverkehrsfläche realisiert. Die Platzsituation am Ende der geschwungenen Erschließungsstraße bildet nicht nur einen städtebaulichen Akzent des neuen Wohngebiets sondern übernimmt auch die notwendigen Wendemöglichkeiten u.a. für Müllfahrzeuge.

4.2.2 Ruhender Verkehr

Auf Grund der großzügigen Grundstückszuschnitte kann der Bedarf an privaten Stellplätzen auf dem jeweiligen Grundstück gedeckt werden. Mit einem Stellplatzschlüssel von 0,25 je Wohneinheit ist zudem eine ausreichende Anzahl an öffentlichen Stellplätzen entlang der geplanten Erschließungsstraße vorgesehen.

4.2.3 Fuß- und Radwege

Die geplante Erschließungsstraße ist als Mischverkehrsfläche und verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt und sichert somit die verträgliche Abwicklung des Fuß- und Radverkehrs im Bebauungsplangebiet. Zudem schafft der längs des Lärmschutzwalls geplante 3 m breite Wirtschaftsweg die Verbindung der Straße Am Predigtstuhl mit dem Bornekamptal für Fußgänger und Radfahrer und verbessert insofern die Anbindung der Wohngebiete mit dem östlich gelegenen Naherholungsgebiet. Dieser Weg ist durch die Anpflanzung von Bäumen im Abstand von 10 m zu begrünen.

4.2.4 ÖPNV

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Talstraße“ befindet sich an der Hertingerstraße in Höhe Talstraße ca. 400 m vom Bebauungsplangebiet entfernt. Dort verkehren zwei Buslinien zwischen Unna Bahnhof und Holzwickede (Linie 153) bzw. Unna Südfriedhof (Linie C40). Die Bedienung erfolgt werktags jeweils im Stunden-Takt; Unna Bahnhof wird in 7 min bzw. in 16 min erreicht. Das Plangebiet verfügt damit über eine gute ÖPNV-Anbindung.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung erfolgt gemäß Empfehlung des Büros, das mit der Planung der Entwässerungs- und Verkehrsanlagen im Planungsgebiet betraut wurde (Ingenieurbüro Kemmesies, 22.10.04), im Trenn- als auch im Mischsystem.

Auf Grund topographischer Restriktionen wird das Schmutzwasser im geplanten Wohngebiet hauptsächlich über einen neu anzulegenden Schmutzwasserkanal entsorgt, der an den östlich des Plangebiets gelegenen öffentlichen Schmutzwassersammler angeschlossen wird. Lediglich die zur Straße Am Predigtstuhl erschlossenen Grundstücke werden aus wirtschaftlichen Gründen direkt an den bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal angebunden.

Gemäß dem angefertigten hydrogeologischen Gutachten (Ingenieurbüro Brauckmann, 23.06.04) ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Straßen- bzw. Grundstücksflächen auf Grund der schlechten Versickerungswerte des Bodens nicht möglich. Daher ist im südöstlichen Bereich des Bebauungsplangebiets ein Regenrückhaltebecken mit Mulden-Rigolen-Versickerung von ca. 400 qm Fläche geplant. Die Versickerungsfläche, die als offene Mulde angelegt wird, soll naturnah eingegrünt werden. Der benötigte Regenwasserkanal, der zum Regenrückhaltebecken führt, muss ebenso wie der Schmutzwasserkanal über private Grundstücksflächen und unterhalb des geplanten Lärmschutzwalls verlaufen. Die Zugänglichkeit der Kanäle ist daher durch Leitungsrechte zu gewährleisten.

4.4 Grünflächen und Spielplätze

In der Nachbarschaft zum geplanten Wohngebiet befindet sich der Spielplatz Schütterweg (Spielbereich C) in ca. 200 m, sowie der Spielplatz Ulmenstraße II in ca. 500 m Entfernung (Spielbereich B). Demnach sind ausreichend Spielmöglichkeiten für Klein- und Schulkinder in der näheren Umgebung geschaffen. Zudem befindet sich der Bolzplatz Falkstr./B1 in ca. 800 m Entfernung. Ein weiterer Bolzplatz im südlichen Bereich der Gartenvorstadt wird zwar von den Anwohnern gewünscht, kann jedoch im Rahmen dieses Bebauungsplans nicht verwirklicht werden. Über das Angebot von Spiel- und Sportflächen hinaus profitieren die zukünftigen Bewohner von den großen öffentlichen Freiflächen des Bornekamptals, das sich direkt an das Bebauungsplangebiet anschließt und zu dem im Rahmen dieser Planung eine direkte Wegeverbindung vorgesehen ist.

5. Umweltbelange

5.1. Umweltbericht

Da dieses Bebauungsplanverfahren bereits vor dem Inkrafttreten des Europa-rechtsanpassungsgesetz Bau am 20.07.2004 förmlich eingeleitet worden ist, findet gemäß § 244 (2) BauGB das Gesetz in der vor diesem Stichtag geltenden Fassung Anwendung. Demnach hat die Gemeinde gemäß § 2a (1) BauGB bei Bebauungsplänen zu Vorhaben, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen ist, einen Umweltbericht in die Begründung aufzunehmen. Nach Anlage 1 Nr. 18.7 zum UVPG ist eine UVP bzw. eine Vorprüfung bei einem Bebauungsplanverfahren im bisherigen Außenbereich nach § 35 BauGB ab einer überbaubaren Grundstücksfläche von 20.000 qm durchzuführen.

Das gesamte Bebauungsplangebiet hat in diesem Fall eine Größe von ca. 16.000 qm; es besteht demnach keine Verpflichtung zur Durchführung einer Vorprüfung oder UVP. Aus diesem Grund beschränkt sich der Sachstandsbericht auf die Erläuterung der nachfolgenden Umweltbelange, die in die Planung eingestellt worden sind und der Abwägung unterliegen.

5.2. Bestandssituation, Eingriffsbilanzierung

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Gemeinden gemäß BauGB verpflichtet, die konkreten Gegebenheiten und Erfordernisse von Natur und Landschaft zu erfassen und ihnen angemessen und sachgerecht Rechnung zu tragen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen die Errichtung von baulichen Anlagen, die einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen können. Demnach besteht die Verpflichtung, den Eingriff zu minimieren bzw. Ausgleich und Ersatz zu schaffen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst lediglich einen Bereich, für den bereits, durch Darstellung im Flächennutzungsplan, die städtebauliche Zielsetzung „Wohnbaufläche“ besteht. Das gesamte Bebauungsplangebiet besteht derzeit aus Ackerland, das nur einen geringen Wert für die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts aufweist. Teile der Fläche erfahren aus ökologischer Sicht eine geringfügige Aufwertung durch eine Bepflanzung (Lärmschutzwall sowie naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken). Die Flächenversiegelung wird in den Baugebieten auf eine GRZ von 0,4 begrenzt. Zudem wird der Waldbestand des angrenzenden Bornekamptals insofern geschont,

als dass ein mit der Forstbehörde abgestimmter Abstand der Bebauung zu den Bäumen östlich des Walls von mindestens 25 m einzuhalten ist.

Die Bewertung des Eingriffes erfolgt auf Grundlage des Verfahrens „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung“ (Kreis Unna 2003). Da durch die Bebauungsplanung keine hochwertigen Biotope oder Flächen mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege betroffen sind, ist dieses vereinfachte Verfahren anwendbar.

Der unten aufgeführten Tabelle zur Eingriffs- und Kompensationsbilanz des geplanten Vorhabens sind die auftretenden Biotoptypen sowie ihre Wertigkeit vor und nach der Realisierung der Planung zu entnehmen. Als Status quo wird die Bestandssituation zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses (12.05.2004) zu Grunde gelegt, um Benachteiligungen des Planungsträgers durch Verzögerungen vorzubeugen.

Gemäß dem oben genannten Verfahren ist nach Realisierung der Planung im Bebauungsplangebiet ein Verlust von 1.066 ökologischen Werteinheiten zu verzeichnen (s. Tabelle S. 16).

5.3 Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Die Umwandlung von Ackerland in Bauland durch die Planung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Anlage eines mit standortgerechten heimischen Sträuchern zu bepflanzenden Lärmschutzwalls und eines einzugrünenden Regenrückhaltebeckens sind im Verhältnis zur derzeitigen Nutzung ökologische Maßnahmen, die diesen Eingriff mindern. Zudem wird durch die Einhaltung des notwendigen Abstands der Bebauung zu dem Waldstück des Bornekamptals eine schwerwiegendere Beeinträchtigung vermieden.

Das verbleibende Defizit von 1.066 ökologischen Werteinheiten ist durch externe Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Die Durchführung erfolgt in Absprache mit den zuständigen Behörden über den Kompensationsflächenpool des Kreises Unna auf Basis des Kooperationsvertrages zum Management von Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen. Inhalt des Vertrages ist die Verantwortlichkeit des Kreis Unna für die Auswahl und den Erwerb von Ausgleichsflächen sowie für die Durchführung der Maßnahmen und die Zuständigkeit der Stadt Unna für die Refinanzierung. Um den Verwaltungsaufwand zu reduzieren, wurde ein Pauschalpreis pro Biotop-Wertpunkt vereinbart, der sich auf 13,97 € (inkl. Pflege) beläuft.

Eingriffs- und Kompensationsbilanz							
Bezeichnung des Vorhabens:		Bebauungsplan UN 112 "Am Predigtstuhl"					
Nr. lt. Liste	Nutzungs-/Biototyp	Fläche in m ²	Grundwertfaktor	Zusatzwertfaktor	Gesamtwertfaktor (Sp. 4 + Sp. 5)	Nutzungs-/Biotopwert	
						IST-Zustand (Sp. 3 x Sp. 6)	SOLL-Zustand (Sp. 3 x Sp. 4)
1	2	3	4	5	6	7	8
A. IST-Zustand der Eingriffsfläche							
3.1	Unna, Flur 23, Flurstücke 460 u. 56/9: Ackerland	15.956	0,3			4.786,8	
B. SOLL-Zustand der Eingriffsfläche							
1.1	Versiegelte Fläche der Erschließungsstraße	992	0				0
1.1	Versiegelte Fläche der Wohnbauflächen = 9.082 m ² x 0,5	4.541	0				0
4.2	Hausgartenanteil der Wohnbauflächen, Neuanlage = 9.082 m ² x 0,5	4.541	0,2				908,2
4.4	Öffentliche Grünfläche, Lärmschutzwall mit Gebüsch	4.589	0,5				2.294,5
7.4	Regenrückhaltebecken, naturnah gestaltet	1.293	0,4				517,2
SUMME						4.786,8	3.719,9
C. Gegenüberstellung IST-Zustand / SOLL-Zustand der Eingriffsfläche						Biotopwertdifferenz	
(Sp. 8 abzüglich Sp. 7)						-1.066,9	

Ausgleichsbetrag (Zahlung an Kreis Unna):

1.066 Biotopwertpunkte x 13,97 € = 14.892 €

Ein Vertrag mit dem Erschließungsträger regelt die Zahlung des erforderlichen Betrags von 14.892 € für die Aufwendungen des Kreis Unna inkl. Pflegekosten.

Versickerung des Niederschlagswassers

Gemäß § 51a Landeswassergesetz ist auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser soweit möglich vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Der schlechte Versickerungswert, der durch ein hydrogeologisches Gutachten (Ingenieurbüro Brauckmann, 23.06.04) ermittelt wurde, lässt die Versickerung des Niederschlagswassers auf Straßen- bzw. Grundstücksflächen nicht zu. Der gesetzlichen Forderung wird jedoch durch die Anlage eines Regenrückhaltebeckens im südöstlichen Bereich des Plangebiets entsprochen. Die Versickerungsfläche ist als Mulden-Rigolen-System mit einer Ausdehnung von ca. 400 qm geplant; die vorgesehene naturnahe Eingrünung erhöht zudem ihren ökologischen Wert.

Von diesem Entwässerungskonzept sind die Grundstücke an der Straße Am Predigtstuhl ausgenommen. Sie werden aus wirtschaftlichen Gründen an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen.

5.4 Immissionsschutz

Das Bebauungsplangebiet ist auf Grund seiner Lage nördlich von der A 44 sowie westlich der B 233 als stark lärmbelastet einzustufen. Insbesondere die Fassaden der Randbebauung mit Ausrichtung zur A 44 sind von Lärmimmissionen betroffen. Gemäß Schallgutachten (Büro Uppenkamp+Partner, 15.03.04) ist zur Schaffung von Wohnverträglichkeit eine Kombination aus aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Als aktive Lärminderungsmaßnahme ist die Errichtung eines Lärmschutzwalls entlang der südlichen und östlichen Grenze des Baugebiets festgesetzt. Seine Höhe soll im südlichen Bereich 5 bis 6 m sowie im östlichen Bereich 6 m über Geländeneiveau erreichen. Zudem wird zum Schutz der rückwärtigen Gebäude im südlichen Bereich des Plangebiets eine riegelartige Bebauung realisiert, die eine Höhe von 6 m nicht unterschreitet.

Darüber hinaus ist passiver Lärmschutz erforderlich. Laut Schallgutachten sind die Außenfassaden des Obergeschosses im gesamten Bebauungsplangebiet mit einer erforderlichen Luftschalldämmung entsprechend dem Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel: 61-65 dB(A)) zu errichten. Das Erdgeschoss

betreffend ist die erforderliche Luftschalldämmung der Süd- und Ostfassaden der Bebauung im südlichen Bereich ebenfalls gemäß Lärmpegelbereich III herzustellen; im rückwärtigen Bereich des Plangebiets ist die Einhaltung der Werte des Lärmpegelbereichs II (maßgeblicher Außenlärmpegel: 56-60 dB(A)) sicherzustellen. Darüber hinaus sind nach Süden ausgerichtete Schlafräume mit einer Lüftungseinrichtung auszustatten. Eine weitere mögliche Maßnahme, die Lärmimmission im Inneren des Baukörpers zu reduzieren, liegt in der Grundrissgestaltung. So sollten im südlichen Bereich des Baugebiets keine Fenster zu schutzbedürftigen Räumen, wie Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume, in der dem Lärm zugewandten Fassade untergebracht werden. Diese Maßnahme ist wegen der Lärmbelastung an der Südseite der Gebäude und Diskrepanzen mit dem vorgesehenen Haustyp nicht praktikabel und muss durch Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden kompensiert werden.

6. Auswirkungen auf öffentliche Belange

6.1 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung erfolgt vorwiegend über ein Trennsystem. Das Schmutzwasser der Grundstücke, die durch die geplante Straße erschlossen werden, wird in einen östlich des Plangebiets gelegenen öffentlichen Schmutzwassersammler geführt. Die Versickerung des Niederschlagwassers erfolgt zentral im südöstlichen Bereich des Bebauungsplangebiets über ein Regenrückhaltebecken mit Mulden-Rigolen-Versickerung. Für die Grundstücke, deren Erschließung über die Straße Am Predigtstuhl erfolgt, ist der Anschluss an den bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal vorgesehen.

Die Versorgung mit Gas- und Elektrizitätsleitungen der Stadtwerke Unna, Trinkwasserleitungen der Gelsenwasser AG sowie Fernmeldeleitungen erfolgt über Erweiterungen der bestehenden Netze.

Die Löschwasserversorgung wird im Rahmen der Trinkwasserversorgung ebenfalls durch die Gelsenwasser AG sichergestellt.

Zudem ermöglicht die Dimensionierung der Verkehrsflächen die problemlose Erreichbarkeit der Grundstücke durch Müllfahrzeuge.

6.2 Verkehrserschließung

Die Verkehrsfläche im Bebauungsplangebiet ist als Mischverkehrsfläche vorgesehen und wird dementsprechend als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" - hier verkehrsberuhigter Bereich - gemäß § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB festgesetzt. Die durchschnittliche Straßenbreite liegt bei 6,5 m; öffentliche Stellplätze für Besucher werden im Straßenraum untergebracht. Der Wirtschaftsweg, dessen Errichtung zur Pflege des Walls erforderlich ist, ermöglicht Fußgängern und Radfahrern einen direkten Zugang von der Straße Am Predigtstuhl zum östlich des Plangebiets gelegenen Bornekamptals.

6.3 Sonstige und öffentliche Infrastrukturen

Auf Grund der geringen Größe des geplanten Baugebiets mit ca. 24 Wohneinheiten, ist eine Erweiterung der öffentlichen Infrastrukturen nicht notwendig. Die ausreichende Versorgung durch Einrichtungen wie Kindergarten, Grundschule, kirchliche Begegnungszentren sowie Spiel- und Sportstätten ist gewährleistet.

Im Umfeld des geplanten Wohngebiets bis hin zur B 1 befinden sich mehrere Kindergärten. Auf Grund der allgemein rückläufigen Kinderzahlen bedingt durch den demographischen Wandel in der Gesellschaft ist das derzeitige Angebot als hinreichend zu bewerten.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsbereich der Liedbachschule in Billmerich. Die derzeitige Kapazität der zweizügigen Grundschule ermöglicht es, zusätzlich Kinder aus dem geplanten Wohngebiet aufzunehmen.

Ein zufriedenstellendes Angebot an Begegnungsstätten schaffen die katholische und evangelische Kirchengemeinde unweit des neuen Baugebiets sowie das Stadtteilzentrum der Stadt Unna am Erlenweg.

Die Spielplätze am Schütterweg sowie an der Ulmenstraße stellen Spielmöglichkeiten für Klein- und Schulkinder in direkter Nachbarschaft sicher. Zudem ist der Bolzplatz an der Falkstraße in 800 m zu erreichen. Dennoch besteht der Wunsch der Anwohner nach einem weiteren Bolzplatz im südlichen Bereich der Gartenvorstadt; seine Realisierung kann jedoch nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans sein.

6.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie in seiner näheren Umgebung sind weder Denkmäler in der Denkmalliste eingetragen noch, soweit bekannt, denkmalwerte Gebäude vorhanden.

Aus bodendenkmalpflegerischer Sicht wird der nachfolgende 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 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, falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz - DSchG NW). Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).

6.5 Bombenabwurfgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht in einem möglichen Bombenabwurfgebiet während des Zweiten Weltkriegs; eine weitergehende Auswertung ist demnach nicht erforderlich.

7. Auswirkungen auf private Belange

Private Belange sind insofern berührt, als dass derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant wird. Die Verträge mit dem Landwirt wurden bereits gekündigt. Die Neuplanung wurde mit dem Eigentümer der Fläche abgestimmt – es sind diesbezüglich keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Das Gebiet erfährt durch die Planung eine erhebliche Wertsteigerung.

8. Bodenordnung

Nach Abschluss eines Erschließungsvertrags gemäß § 124 BauGB wird die zu bebauende Fläche durch den Erschließungsträger entsprechend der getroffenen Festsetzungen neu geordnet, um die geplante Bebauung zu realisieren. Die öffentlichen Flächen werden ausparzelliert und nach Herstellung der Erschließungsanlagen der Stadt Unna übertragen. Dies betrifft die öffentlichen Straßen einschließlich des Wirtschaftswegs, das Regenrückhaltebecken sowie die äußere Seite des Lärmschutzwalls. Die den privaten Gärten zugewandte Seite des Walls wird den jeweilig angrenzenden Grundstückseigentümern übergeben, die die Pflege dieses Bereichs übernehmen.

9. Kosten, Finanzierung und Durchführung

Durch den Abschluss eines Erschließungsvertrags gemäß § 124 BauGB soll die Herstellung der Erschließungsanlagen einem Erschließungsträger übertragen werden. Dieser übernimmt alle Kosten, so dass der Stadt Unna keine Kosten entstehen.

10. Änderungen nach der Offenlage

Während der Offenlage haben Kaufinteressenten angeregt, die Traufhöhe im WA1 auf 4,5 m - 6,5 m festzusetzen. Dieser Anregung wurde gefolgt.

Aufgrund der Änderung des Bebauungsplanentwurfs wird eine erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Änderungen bzw. Ergänzungen des Bebauungsplans können gem. § 13 (2) BauGB ohne erneute öffentliche Auslegung erfolgen, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und der betroffenen Öffentlichkeit bzw. den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wird.

Die Schirrmeister Planungs- und Wohnungsbau GmbH als betroffene Eigentümerin der Gesamtfläche hat der Planänderung zugestimmt.

Weiterhin wurden einige wasserrechtliche Hinweise unter der Nummer 4 ergänzt.