



- ### Planzeichenerklärung Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - Allgemeine Wohngebiete
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - 0,8 Geschossflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - II-III Zahl der Vollgeschosse von ... bis ...
 - TH 5,5 - 6,5 m zulässige Traufhöhe von ... bis
 - FH max. 9,5 m maximal zulässige Firsthöhe
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22, 23 BauNVO)
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - offene Bauweise
 - Baugrenze
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsberuhigter Bereich

- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens
 - Höhenbezugspunkt in N.N. für First- u. Traufhöhe
 - GFL
- Örtliche Bauvorschriften
 - SD Satteldach
 - 35-42° zulässige Dachneigung
 - Hauptfirstrichtung
- Nachrichtliche Übernahme
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstück
 - Gebäude (Bestand)
 - Nutzungsgrenze

Rechtsgrundlage
 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666, SGV. NRW. S. 2023), in dem bei Beschlussfassung gültigen Wortlaut.
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in dem bei Beschlussfassung gültigen Wortlaut.
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), in dem bei Beschlussfassung gültigen Wortlaut.
 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in dem bei Beschlussfassung gültigen Wortlaut.
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), in dem bei Beschlussfassung gültigen Wortlaut.

Planunterlagen
 Die Planunterlagen entsprechen den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990
 Stand der Katasterkarte: Unna, den 14.01.2013

Erarbeitung des Planentwurfes
 Dieser Bebauungsplan und die dazu gehörige Begründung wurden vom Stadtplanungsamt Unna aufgestellt, die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
 Unna, den 08.02.2013
 gez. von Hofen

Aufstellungsbeschluss
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am 21.02.2007 beschlossen diesen Bebauungsplan gem. § 2 i.V.m. § 13a BauGB aufzustellen.
 Unna, den 08.02.2013
 Der Bürgermeister, in Vertretung
 gez. Kampmann
 Techn. Beigeordneter

Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss
 Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 21.05.2007 ortsüblich bekannt gemacht.
 Unna, den 08.02.2013
 Der Bürgermeister, in Vertretung
 gez. Kampmann
 Techn. Beigeordneter

Bekanntmachung Satzungsbeschluss
 Der Rat der Kreisstadt Unna hat gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 29.11.2012 als Satzung beschlossen.
 Unna, den 08.02.2013
 gez. Koller
 Der Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in einer Versammlung am 31.05.2007
 Unna, den 08.02.2013
 Der Bürgermeister, in Vertretung
 gez. Kampmann
 Techn. Beigeordneter

Offenlegung
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am 30.11.2011 die öffentliche Auslegung dieses Plans einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.
 Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat vom 19.12.2011 bis zum 31.01.2012 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.
 Unna, den 08.02.2013
 Der Bürgermeister, in Vertretung
 gez. Kampmann
 Techn. Beigeordneter

2. Offenlegung
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am 20.06.2012 die erneute öffentliche Auslegung dieses Plans einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat vom 13.08.2012 bis zum 17.09.2012 gem. § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB öffentlich ausliegen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB beteiligt.
 Unna, den 08.02.2013
 Der Bürgermeister, in Vertretung
 gez. Kampmann
 Techn. Beigeordneter

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Kreisstadt Unna hat gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 29.11.2012 als Satzung beschlossen.
 Unna, den 08.02.2013
 gez. Koller
 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**
 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 4 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz**
 gem. § 9 (1) Nr. 15 i. V. m. Nr. 1 BauGB
 Die Nutzung der als Sportplatz festgesetzten Fläche ist ausschließlich für den Schulsport zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
 gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO
Höhe baulicher Anlagen
 Die Firsthöhe (FH) wird gemessen von der angegebenen Höhe über NN des Höhenbezugspunktes in dem jeweiligen Baugbiet (WA 1-4) bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut. Die Traufhöhe (TH) wird gemessen von der angegebenen Höhe über NN des Höhenbezugspunktes in dem jeweiligen Baugbiet (WA 1-4) bis Oberkante Dachhaut in Flucht der Außenseite des traufseitigen Mauerwerks.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
 gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO
 3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind abweichend von der offenen Bauweise auch Gebäudelängen über 50 m zulässig.
 3.2 Unselbstständige bauliche Anlagen wie Pfeiler, Balkone, Loggien und Wintergärten dürfen die Baugrenzen um bis zu 2,00 m überschreiten.
 3.3 Tiefgaragen dürfen in den Allgemeinen Baugebieten WA 2 - 3 die rückwärtigen Baugrenzen um bis zu 8 m überschreiten. Tiefgaragen müssen eine pflanzfähige Oberbodenüberdeckung von mind. 30 cm aufweisen.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Gemeinschaftsanlagen**
 gem. § 9 (1) Nr. 4 u. 22 BauGB i.V.m. § 12 (4) u. 14 BauNVO
- Nebenanlagen**
 Nebenanlagen in Form von Gartenlauben, Geräte- oder Abstellräumen dürfen eine Grundfläche von 12 m² und eine Traufhöhe von 2,5 m nicht überschreiten. Sie sind nur im Bereich zwischen vorderer Baugrenze und rückwärtiger Grundstücksgrenze zulässig.

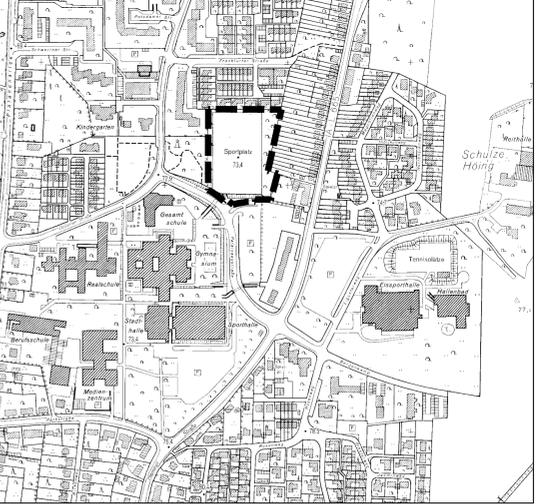
- Garagen, Carports und Stellplätze**
 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 4 sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Darüber hinaus dürfen Garagen und Carports die hinteren Baugrenzen um bis zu 3 m und die seitlichen Baugrenzen um bis zu 5 m überschreiten; sofern von öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 0,5 m zu Pflanzzwecken eingehalten wird.
 In den Vorgartenbereichen (Bereiche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze und deren Verlängerung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) sind Stellplätze, Carports und Garagen grundsätzlich unzulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 gem. § 9 (1) Nr. 20 i.V.m. § 9 (1) Nr. 14 BauGB u. § 51a LWG
 5.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Bauweise (Porestein oder sonstiges wasserdurchlässiges Pflaster, Pflasterung mit Rasenfugen, wassergebundene Decke, Schotterrasen) auszuführen. Die Verwertung von nicht güteüberwachten Recycling-Baustoffen, sowie von Bodenmaterialien, die eine schlechtere Qualität als die Verwertungskategorie Z1.1 der LAGA aufweisen und von güteüberwachten Recycling-Baustoff-Material der Qualität RCL 2 als Unterbau der Stellplatzflächen ist ausgeschlossen.
- Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
 gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB
 6.1 Die mit dem Pflanzhalt (A) festgesetzten Flächen sind unter den folgenden Maßnahmen zu erhalten: Die Baumreihen sind um 75-80 % auszuweichen, das heißt, der Abstand der Bäume zu einander ist von ca. 1 m auf ca. 4-5 m zu vergrößern. Die zu erhaltenden Bäume müssen fachgerecht zurückgeschnitten werden. Dabei soll eine Kroneneinkürzung um ein Drittel, Aufastung und teilweise Auslichtung ausgeführt werden.

- Fassade**
 2.1 Die Hauptfassaden sind in rotm oder anthrazitfarbenem Ziegelmauerwerk oder in hellem Putz mit einem Hellbezugswert von mindestens 60 % auszuführen. Bei großen Farbtonen ist ein Hellbezugswert von mindestens 80 % einzuhalten. Der Hellbezugswert ist der Reflektionsgrad eines Farbtons zwischen dem Schwarzpunkt (= 0%) und dem Weißpunkt (= 100%).
 2.2 Für untergeordnete oder gliedernde Fassadenelemente, die nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Fassadenfläche einnehmen, sowie für zurückversetzte Fassadenteile im Dachgeschoss sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Die Verwendung glänzender Materialien und grellbunter Farben ist nicht gestattet.
 2.3 Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Fassadenmaterial und Farbgestaltung einheitlich auszubilden.
- Garagen, Carports, Stellplätze**
 3.1 Garagen sind hinsichtlich ihrer Gestaltung (Material, Farbgebung) den Hauptgebäuden anzupassen. Aneinander grenzende Garagen oder Carports sind hinsichtlich Material, Farbgebung, Höhe, Dachform und vorderer Bauflucht einheitlich auszuführen.
 4. **Einfriedrungen**
 4.1 Als Einfriedrung sind nur Hecken, begrünte Mauern oder begrünte Zäune zulässig. Zäune und Mauern müssen mindestens 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt sein und mit Laubhecken kombiniert oder von Strauchpflanzungen verdeckt werden. Die Höhe der Einfriedrung der Vorgärten (Bereiche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze und deren Verlängerung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) darf höchstens 1,00 m betragen. Entlang der Grenzen zu öffentlichen Grünflächen sind als Einfriedrung nur heimische Laubhecken und Sträucher oder begrünte Zäune zulässig.

- ### Hinweise
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und/oder pflanzlicher Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Kreisstadt Unna als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, in der Wüste 4, 57462 Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls dies nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuheben und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchGNV).
 - Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Kontrollzone bzw. im An- und Abflugsektor sowie im Bau-schutzbereich (§ 12 Abs. 1, Nr. 2a LuftVG) des Verkehrsflughafens Dortmund. Mit Lärmwirkungen ist zu rechnen. Für die Luftfahrbehörde gibt es keine rechtliche Handhabe, in irgendeiner Form gegen beanstandete Lärmwirkungen gegen den Flugbetrieb tätig zu werden.
 - Werden im Zuge von Aushubarbeiten für Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Fachbereich Natur und Umwelt des Kreises Unna, Aufgabenbereich Bodenschutz/Altlasten, zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
 - Solfern für die Erstellung von baulichen Anlagen das Grundwasser abgesenkt werden muss, ist dies nur während der Bauphase zulässig. Die Errichtung einer dauerhaften funktionstüchtigen Wasserhaltungsanlage zur Absenkung und Ableitung von Grundwasser ist nicht gestattet (vgl. § 1a WHG). Kellerräume sollten - sofern die Sohle unter dem Grundwasser-spiegel vorgesehen ist - wasserdicht ausgebildet werden.
 - Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe/Bauschutt, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau (z.B. Errichtung von Trag- und Gründungsschichten, Geländemodellierungen, Kellererfüllungen) ist gemäß § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vom Bauherrn bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, zu beantragen. Mit dem Einbau des Sekundärbaustoffes oder der Bodenmaterialien darf erst nach Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden. Die Verwertung von industriellen Reststoffen ist auf Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen.

- Folgende Maßnahmen zum Artenschutzrechtlichen Vermeidung und Verminderung sowie zum Risikomanagement sind zu beachten:
 - Die Baumreihen innerhalb des Plangebiets sind grundsätzlich zu erhalten. Sie dienen u.a. als Leitlinien für strukturbundene Fledermausarten. Ein Pflegeschnitt in Verbindung mit einer Auslichtung des Bestandes kann entsprechend der Festsetzung Nr. 6.1 erfolgen. Gehölzfällungen bzw. die Auslichtung des Baumbestandes sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorzunehmen.
 - Werden bei Gehölzfällungen wider Erwarten Fledermaus in Baumhöhlen festgestellt, sind diese fachgerecht zu bergen und in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Unna (ULB) Fledermausexperten bzw. der Biologischen Station zu übergeben.
 - Zur Vermeidung negativer Auswirkungen u.a. auf Insekten (und damit auch auf Fledermäuse) wird für die Beleuchtung im öffentlichen Verkehrsbereich die Verwendung von Lampen mit einem engen Spektralbereich wie Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA) (monochromatische „Gelblichtlampen“) empfohlen.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nicht in einem bekannten Bombenabwurfgebiet. Aufgrund dessen ist eine Luftabwehrung nicht erforderlich. Weist jedoch bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaustrub auf außergewöhnliche Verhältnisse hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst über das Ordnungsamt der Kreisstadt Unna zu verständigen.
- Das angezeigte Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle und Sole verliehenen Bergwerkfeld "Steinkohlen- und Salzsol Bergwerk Königsborn" sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerkfeld "Konsolidierter Alter Hellweg" und über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerkfeld "Massener Tiefbau I". Ebenso liegt der Plangebiet über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeldern "CBM-RWTH" (zu wissenschaftlichen Zwecken) und "Nordrhein-Westfalen Nord" (zu gewerblichen Zwecken) sowie über dem auf Erdwärme erteilten Erlaubnisfeld "Katharina" (zu gewerblichen Zwecken).
 Eigentümerin des Bergwerkfeldes "Steinkohlen- und Salzsol Bergwerk Königsborn" ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne. Eigentümerin des Bergwerkfeldes "Konsolidierter Alter Hellweg" ist die Littelfuse GmbH, vertreten durch die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne. Inhaberin der Erlaubnis "Nordrhein-Westfalen Nord" ist die Mobil Erdgas-Erdöl GmbH, Carlfamarcstraße 5 in 20355 Hamburg. Inhaberin der Erlaubnis "Katharina" ist die Katharinen-Hospital GmbH, Obere Husemannstraße 2 in 59423 Unna. Inhaberin der Erlaubnis "CBM - RWTH" ist die RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Markscheidewesen, Wülnerstraße 2 in 52062 Aachen.
 Nach den der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb der Planmaßnahme dokumentiert.

ÜBERSICHTSPLAN M.= 1:5000



KREISSTADT UNNA

BEBAUUNGSPLAN: UN-114

"Nördlich der Palaiseaustraße"

M.= 1:500

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum

**Bebauungsplan Unna Nr. 114
„Nördlich der Palaiseastraße“**

Satzung

Kreisstadt Unna

Stand: November 2012

Inhalt

1	Allgemeines	5
1.1	Anlass und Ziele der Planung	5
1.2	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	7
1.3	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	7
1.4	Darstellungen im Landschaftsplan.....	8
1.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	8
2	Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	9
2.1	Lage im Stadtgebiet, heutige Nutzung	9
2.2	Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur	10
2.3	Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit	10
2.4	Derzeitige planungsrechtliche Situation.....	10
3	Städtebauliches Konzept	11
	Sportanlagen für Schulsport	12
	Grünstrukturen, Grünfläche	12
4	Inhalt des Bebauungsplans	13
4.1	Art der baulichen Nutzung	13
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	15
4.4	Flächen für Nebenanlagen und Garagen.....	15
4.5	Örtliche Bauvorschriften.....	16
4.6	Grünflächen	17
5	Umweltbelange	18
5.1	Versiegelung von Flächen	18
5.2	Versickerung, Ableitung des Regenwassers	18
5.3	Pflanzmaßnahmen, Grünerhaltung.....	19
5.4	Altlasten	19
5.5	Immissionsschutz.....	22
5.6	Artenschutz	22
6	Auswirkungen des Bebauungsplans auf sonstige Belange	25
6.1	Ver- und Entsorgung.....	25
6.2	Denkmalschutz und Denkmalpflege	25

7	Auswirkungen auf private Belange	25
8	Bodenordnung	26
9	Städtebauliche Kennwerte	26
10	Kosten	26

1 Allgemeines

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Der Sportplatz an der Palaiseaustraße weist aufgrund seiner Lage und seiner Gestaltung nur eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten auf. Aufgrund von Anwohnerbeschwerden wurde die Nutzung für den Vereinssport eingestellt. Aber auch als Schulsportanlage wird der Platz nur noch selten genutzt. Ursache hierfür ist die hohe Verletzungsgefahr sowohl durch den Aschenbelag als auch aufgrund von Vandalismusschäden (Müll, Scherben etc.) auf dem großen unkontrollierbaren Platz. Außerdem entspricht der Unterhaltungszustand nicht mehr heutigen Standards.

Die Schulen des Schulzentrums Nord, die Anne-Frank-Real-Schule, die Gesamtschule Königsborn und das Geschwister-Scholl-Gymnasium, haben sich daher dafür ausgesprochen, den Sportplatz in seiner heutigen Form aufzugeben und mit den Erlösen aus Flächenverkäufen eine verkleinerte Schulsportanlage mit höherem Standard zu errichten.

Ausgangspunkt sind hierbei folgende Nutzungsanforderungen:

- 100-Meter-Laufbahn,
- Zwei Kleinspielfelder,
- Weitsprunganlage,
- Kugelstoßanlage.

Eine 400-m-Rundlaufbahn für das Ausdauertraining wird von den Schulen hingegen nicht gefordert. Hierfür bestehen ausreichende Möglichkeiten im benachbarten Kurpark.

Ausgehend von diesen Nutzungsanforderungen für den Schulsport wurden zwei städtebauliche Varianten für die Neuordnung des Gesamtgeländes entwickelt.

- In Variante 1 werden die Schulsportanlagen im südlichen Teil des Planungsgebiets untergebracht. Der nördliche, an die Wohnbebauung der Frankfurter Straße angrenzende Bereich wird über eine in einen angerartig gestalteten Platz mündende Stichstraße erschlossen. Insgesamt können hier 15-20 Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser errichtet werden.
- In Variante 2 wird an der Palaiseaustraße ein Standort für Lebensmittel Einzelhandel mit 900 bis 1.200 qm Verkaufsfläche entwickelt. Die Schul-

sportanlagen werden hier im nördlichen und östlichen Teil des Plangebiets angeordnet.

Beide Varianten wurden sowohl in der Bürgerschaft als auch fachlich ausführlich diskutiert. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2008 schlägt für den Standort noch Einzelhandel vor. In der Zwischenzeit wurde jedoch das bestehende Lebensmittelgeschäft an der Berliner Allee erweitert. In Verbindung mit dem benachbarten Drogeriemarkt Schlecker, einer Apotheke und ergänzenden Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten stellt die Ladenzeile an der Berliner Allee nun ein – wenn auch relativ kleines - vollständiges Nahversorgungszentrum dar. Vor diesem Hintergrund macht die Ansiedlung eines zusätzlichen Discounters an der Palaiseaustraße als Alternative keinen Sinn mehr. Aufgrund des veränderten Sachverhaltes hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung am 05.07.2010 den Beschluss zur weiteren inhaltlichen Entwicklung des Bebauungsplanes in Richtung Wohnen und Schulsport gefasst (Variante 1).

Über die Aufstellung eines Bebauungsplans sollen im Einzelnen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden für:

- die Ausweisung von Flächen für den Schulsport,
- die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen,
- die Anlage der inneren Erschließungsflächen für die Wohnbebauung,
- die maßstäbliche Einbindung der Neubebauung in die Umgebung,
- die Realisierung verschiedener Wohnangebote wie Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäusern bzw. optional Wohnungsangebote für seniorenge-rechtes Wohnen,
- die Erhaltung der bestehenden Gehölzstreifen im östlichen, südlichen und westlichen Bereich des Plangebiets.

Das Bebauungsplanverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt, da es sich hierbei um die Wiedernutzbarmachung einer Fläche im städtebaulichen Innenbereich handelt und die Größe der von baulichen Anlagen überdeckten Fläche weniger als 20.000 m² beträgt.

Die Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichtes und einer Eingriffsbilanzierung entfällt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, die im beschleunigten Verfahren nicht zwingend ist, durch den Aufstellungsbeschluss aber vorgegeben war, wurde am 31.05.2007 im Rahmen einer Bürgerversammlung durchgeführt.

1.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenzen des insgesamt ca. 1,6 ha großen Bebauungsplangebietes sind so gewählt, dass sie den heutigen Sportplatz umfassen.

Das Plangebiet liegt nördlich der Innenstadt Unnas in Unna-Königsborn. Im Norden und Osten ist das Plangebiet von Wohnbebauung mit Einzel- und Reihenhäusern umgeben. Südlich wird es durch einen Parkplatz für das benachbarte Schulzentrum begrenzt, im Südwesten durch die Straßenfläche der Palaiseaustraße. Im Westen grenzt eine öffentliche Grünfläche, der sogenannte Fabeltierpark, an das Plangebiet an, im Nordwesten schließt sich ein Geschosswohnungsbaukomplex an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

im Norden	von der nördlichen Grenze des Flurstückes 1376, Flur 40, Gemarkung Unna,
im Osten	von der nordöstlichen Grenze des Flurstücks 1376, Flur 40, Gemarkung Unna und der westlichen Grenze des Flurstückes 99, Flur 40, Gemarkung Unna,
im Süden	von der nördlichen Begrenzung der Zufahrt zur Stellplatzanlage des Schulzentrums und von der nördlichen Grenze der Palaiseaustraße,
im Westen	von der westlichen Grenze des Flurstückes 1376, Flur 40, Gemarkung Unna und deren Verlängerung auf die Palaiseaustraße.

Die genaue Abgrenzung ist den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans zu entnehmen.

1.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan für den Teilabschnitt „Oberbereich Dortmund - westlicher Teil“ (Dortmund/Kreis Unna/Hamm) in der Fassung von Dezember 2004 ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Unna-Königsborn ist neben Unna Mitte und Unna-Massen Siedlungsschwerpunkt in der Kreisstadt Unna.

Der Bebauungsplan entspricht der Zielsetzung, dass sich die gemeindliche Siedlungstätigkeit vorrangig auf die Siedlungsschwerpunkte ausrichten soll.

Damit ist davon auszugehen, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist.

1.4 Darstellungen im Landschaftsplan

Der rechtskräftige Landschaftsplan Nr. 8 Raum Unna in der Fassung von September 2008 trifft keine Festsetzungen zu dem Bebauungsplangebiet.

1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Kreisstadt Unna aus dem Jahr 2004 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes weichen von der Darstellung des Flächennutzungsplanes teilweise ab. Im Bereich der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen entsprechen die Darstellungen dem Flächennutzungsplan. Die als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportanlage für den Schulsport ausgewiesenen Flächen weichen von den Darstellungen im Flächennutzungsplan ab.

Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Voraussetzung ist, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Planverfahren erfüllt, da die geplanten Nutzungen sich in das städtebauliche Umfeld einfügen.

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend den Vorgaben des § 13a BauGB nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst werden.

2 Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

2.1 Lage im Stadtgebiet, heutige Nutzung

Das Plangebiet liegt nördlich der Innenstadt Unnas in Unna-Königsborn, nordöstlich angrenzend an die Palaiseaustraße. Der historische Stadtkern bzw. der zentrale Versorgungsbereich der Unnaer Innenstadt befindet sich in einer Entfernung von ca. 1 km Luftlinie.

Das Plangebiet grenzt an zwei Seiten – im Norden und Osten – an Wohngebiete, im Süden grenzt die Parkplatzfläche für das südwestlich gelegene Schulzentrum Nord mit der Anne-Frank-Real-Schule, der Gesamtschule Königsborn und dem Geschwister-Scholl-Gymnasium an. Die im Norden direkt an das Plangebiet anschließende Wohnbebauung besteht aus in halboffener Bauweise errichteten Einfamilienhäusern und Reihenhausbebauung. Nordwestlich grenzt Geschosswohnungsbau an der Frankfurter Straße an das Plangebiet an. Die Wohnbebauung im Osten besteht aus ehemaligen Zechenhäusern in Form von Doppel- und Reihenhäusern, im Südosten grenzt eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Gewerbe (Flurstück 99) an.

Das Nahversorgungszentrum „Berliner Allee“ mit einem Lebensmittelgeschäft, Drogeriemarkt, einer Apotheke und ergänzenden Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten liegt fußläufig erreichbar in ca. 200 m Entfernung westlich des Plangebiets.

Das Gebiet ist durch den ÖPNV gut erschlossen: Der Bahnhof Unna liegt in fußläufiger Entfernung (ca. 1 km Luftlinie), der S-Bahnhof Unna-Königsborn in ca. 650 m Luftlinie. An das Plangebiet grenzen in unmittelbarer Nähe zwei Bushaltestellen: Die Bushaltestelle „Schulzentrum Nord“ befindet sich an der Palaiseaustraße in Höhe des Geschwister-Scholl-Gymnasiums und wird von der Stadtlinie C43, dem RegioBus R53 sowie der Linie 179 angefahren. Zudem befindet sich die Haltestelle „Frankfurter Straße“ an der Berliner Allee in 100 m Entfernung zum Plangebiet, sie wird ebenfalls von den Buslinien C43 und R 53 bedient.

Das Plangebiet selbst wurde bisher als Sportplatz für den Vereins- und Schulsport genutzt; aufgrund von Anwohnerbeschwerden wurde die Nutzung für den Vereinssport eingestellt. Aber auch als Schulsportanlage wird der Platz nur noch selten genutzt. Ursache hierfür ist die hohe Verletzungsgefahr sowohl durch den Aschenbelag als auch aufgrund von Vandalismusschäden (Müll, Scherben etc.) auf dem großen unkontrollierbaren Platz. Außerdem entspricht der Unterhaltungszustand nicht mehr heutigen Standards.

Der überwiegende Teil der Flächen ist befestigt, die Randbereiche des Sportplatzes sind durch einzelnen Baumbestand und vor allem im Westen und Osten durch eine Hainbuchenhecke, die durch mangelnde Pflegemaßnahmen eine beträchtliche Höhe und Ausdehnung erreicht hat, geprägt. Die Stellplatzanlage südlich des Sportplatzes dient als öffentlicher Stellplatz für die angrenzenden Schulen.

2.2 Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 1,6 ha auf. Die Flächen befinden sich überwiegend im Eigentum der Kreisstadt Unna. Zwei kleine Flächen am südöstlichen Rand des Plangebietes befinden sich in Privatbesitz.

2.3 Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet bzw. der heutige Sportplatz liegt insgesamt ca. 1,5 m tiefer als die angrenzende Palaiseaustraße und die Zufahrt zur Stellplatzanlage des Schulzentrums; die nördlich angrenzenden Wohnbaugrundstücke befinden sich in etwa in gleicher Höhe wie der Sportplatz.

Die Bodenbeschaffenheit wurde im Rahmen der Altlastenuntersuchungen (Erstbewertung durch Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Hagen) näher untersucht. Weitere Angaben sind dem Abschnitt Nr. 5.4 der Begründung zu entnehmen.

2.4 Derzeitige planungsrechtliche Situation

Für das Bebauungsplangebiet liegt derzeit ein rechtsgültiger Bebauungsplan vor, dies ist der Bebauungsplan UN Nr. 011 „Berliner Allee“. Dieser Bebauungsplan legt für das Plangebiet Grundstücke für den Gemeinbedarf Schulzentrum fest.

Durch den neuen Bebauungsplan wird das im früheren Bebauungsplan UN Nr. 011 „Berliner Allee“ festgesetzt Recht überlagert. Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplans werden die Festsetzungen des Bebauungsplans UN Nr. 011 unwirksam.

3 Städtebauliches Konzept

Das vorliegende städtebauliche Konzept wurde als tragfähiges Grundgerüst für die städtebauliche Entwicklung eines neuen Wohngebietes sowie die Neuorganisation der Schulsportanlage ausgewählt.

Folgende Grundannahmen und Entwurfsprinzipien liegen dem Konzept zugrunde:

Wohnen

- Die Neubebauung orientiert sich hinsichtlich der Höhenentwicklung an der nördlich und östlich angrenzenden Bebauung. Während die Bebauung direkt angrenzend an die nördliche Bestandbebauung ein Geschoss mit Dachgeschoss aufweist, ist die Bebauung in den übrigen Baugebieten als zweigeschossige Gebäude mit zusätzlich einem Dachgeschoss konzipiert.
- Direkt angrenzend an die nördliche Bestandbebauung werden einzelne Baufelder mit dazwischen großzügigen Freiflächen angeordnet, um sicherzustellen, dass die bestehenden Gebäude mit nur sehr kleinen nach Süden orientierten Freiflächen nicht „zugebaut“ werden. In den übrigen Bereichen des Plangebietes soll eine dichtere Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern oder auch Geschosswohnungsbau für altengerechtes Wohnen ermöglicht werden.
- Die Baukörper bzw. Baufelder sind zur neuen Erschließungsstraße hin jeweils in einer Bauflucht angeordnet, so dass sie eine deutliche Raumkante zur Straße bilden und sich zu den rückwärtigen Gartenbereichen öffnen.
- Eine homogene Gestaltung des Gebietes ist über die Örtlichen Bauvorschriften für die Gestaltung von Dächern, Fassaden, Einfriedungen sowie Garagen und Nebenanlagen sichergestellt.

Innere Erschließung, ruhender Verkehr

- Die innere Erschließung des Wohngebietes erfolgt über eine an die Zufahrt des Stellplatzes bzw. die Palaiseastraße angebundene Wohnstraße, die sich am nördlichen Ende zu einem Anger aufweitet.
- Es ist sowohl für die Einzelhausbebauung als auch die Doppel- bzw. Reihenhausbauung vorgesehen die Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken anzuordnen. Für das Besucherparken sind pro 3 Wohneinheiten (WE) 1 Stellplatz vorzusehen, dies entspricht – bei etwa 25 geschaffenen Wohneinheiten – voraussichtlich 8 Stellplätzen, welche im Straßenraum untergebracht

werden. Darüber hinaus ist eine Mitnutzung der südlich angrenzenden Stellplatzanlage mit ca. 190 Stellplätzen möglich.

Sportanlagen für Schulsport

Der vorhandene Sportplatz wird vollständig überplant. Zukünftig liegen die geplanten Flächen für den Schulsport im südwestlichen Bereich des Plangebiets, eingebettet zwischen der neuen Wohnbebauung und der vorhandenen öffentlichen Grünfläche im Westen. Eine 100-m-Laufbahn bildet begleitet von einer Baumreihe den westlichen Abschluss des Plangebiets. Im südwestlichen Bereich sind zwei Kleinspielfelder, eine Weitsprunganlage sowie eine Kugelstoßanlage angeordnet. Die Sportanlage wird durch einen Zaun eingefasst werden, welcher durch eine Heckenpflanzung begleitet wird.

Eine Geräuschemissionsuntersuchung für die Schulsportanlage ist nicht erforderlich, da Schulsport als Nutzung gemäß 18. BImSchV privilegiert ist. Für die Nutzung der Sportanlage für den Schulsport sind daher keine Nutzungseinschränkungen festzusetzen.

Grünstrukturen, Grünfläche

Der vorhandene Vegetationsstreifen aus Bäumen und Sträuchern im westlichen, südlichen und östlichen Randbereich wird erhalten. Allerdings ist es erforderlich den Bestand um 75-80 % auszulichten, um den Fortbestand der Baumreihe zu sichern.

Zudem wird westlich der neuen Erschließungsstraße eine kleine Fläche öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Hierdurch soll die Option erhalten bleiben, dass der rückwärtige Bereich der an der Hammer Straße gelegenen, sehr tiefen Grundstücke zu einem späteren Zeitpunkt ggf. erschlossen und bebaut werden kann. Die Anordnung einer überbaubaren Fläche wäre in diesem Bereich aufgrund der geringen Grundstückstiefe ohnehin nicht möglich.

4 Inhalt des Bebauungsplans

4.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Die geplanten Wohnbauflächen im Plangebiet werden einheitlich als Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt und in die Baugebiete WA 1 bis WA 4 gegliedert.

Die nach § 4 Absatz 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 1 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1.1).

Dadurch soll insbesondere die primäre Nutzung des Wohnens gestärkt werden. Bei anderen Nutzungen ist davon auszugehen, dass sie sich nicht hinreichend in die angestrebte kleinteilige Baustruktur einfügen werden und somit eine städtebaulich unbefriedigende Situation schaffen. Darüber hinaus ist bei diesen Einrichtungen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten, das zu Beeinträchtigungen des Wohngebietes führen würde.

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schulsportanlage

Die Fläche für die Schulsportanlage wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schulsportanlage festgesetzt.

Die Nutzung ist ausschließlich für den Schulsport zulässig (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1.2). Um eine Nutzungsverträglichkeit mit der bestehenden und geplanten Wohnnutzung zu erzielen, ist die Nutzung u. a. für den Vereinssport zukünftig nicht mehr zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß §16 BauNVO wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), der Geschossigkeit und der Gebäudehöhen geregelt.

Höhe baulicher Anlagen

Für die Baugebiete erfolgen differenzierte Festsetzungen zur Geschossigkeit und zu den Trauf- und Firsthöhen (vgl. zeichnerische und textliche Festsetzung Nr. 2.1).

Die Baukörper in den Allgemeinen Wohngebieten 1 (WA 1) sind als Einzelhäuser zu errichten. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf ein bis zwei festgesetzt, die Traufhöhe auf 4,8 m, die Firsthöhe auf 9,0 m begrenzt. Hierdurch wird die Errichtung von Gebäuden mit einem Geschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss ermöglicht. Die geplanten Gebäude orientieren sich somit an der Höhe der angrenzenden Bestandsbebauung.

In den Allgemeinen Wohngebieten 2 - 4 (WA 2 - 4) ist eine um ein Geschoss höhere Bebauung zulässig. Hier sind Einzel- und Doppelhäuser, im WA 2 auch Reihenhäuser mit zwei bis drei Vollgeschossen zulässig. Durch Begrenzung der Traufhöhe auf 6,0-7,0 m und der Firsthöhe auf max. 11,0 m ist im Zusammenhang mit der festgesetzten Dachform Satteldach zugleich vorgegeben, dass das dritte Geschoss als Dachgeschoss ausgebildet wird.

Werden in diesen Baufeldern nicht Einfamilienhäuser errichtet, sondern z.B. größere Gebäudekomplexe für altengerechtes Wohnen, so entspricht die Ausbildung des dritten Geschosses als traditionelles Satteldach häufig nicht den funktionalen Anlagen einer Wohnanlage mit überwiegend kleineren Wohnungen. Hier ist über die Örtliche Bauvorschrift 1.1 geregelt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 - 4 sowie in der westlichen überbaubaren Fläche des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 ausnahmsweise auch Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 18° zulässig sind, wenn das gesamte Baufeld (überbaubare Fläche) jeweils mit einem Gebäude bebaut wird. Die Traufe des Pultdaches ist zur Straße zu orientieren. Die maximal zulässige Traufhöhe kann bei Errichtung dieser Bauform im WA 2-4, nicht aber im WA 1 um bis zu 1,50 m überschritten werden.

Untere Bezugspunkte für die festgesetzten Gebäudehöhen sind die durch Planeintrag festgesetzten Höhenbezugspunkte in NN.

Grund- und Geschossflächenzahl

In allen Baugebieten wird die gemäß BauNVO höchstzulässige Grundflächenzahl von (GRZ) 0,4 festgesetzt, um eine flächensparende Bebauung zu ermöglichen. Entsprechend der vorgegebenen Geschossigkeit werden für das Allgemeine Wohngebiet 1 eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8, für die übrigen Baugebiete eine GFZ von 1,0 festgesetzt.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 werden einzelne, weiter auseinander liegende Baufelder / überbaubaren Flächen festgesetzt, um zu verhindern, dass die im Norden unmittelbar bis an die Grenze reichende Bebauung durch eine verdichtete Neubebauung zu stark hinsichtlich Belichtung, Aussicht und Freiraumnutzung beeinträchtigt wird. Als Hausform sind hier nur Einzelhäuser zulässig. Entsprechend der geringen Grundstückstiefe wird die Tiefe der überbaubaren Flächen auf 11 m begrenzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten 2 und 4, die an private oder öffentliche Grünflächen grenzen, wird über die Festsetzung von durchgehenden Baufeldern ein größerer Gestaltungsspielraum zugelassen. Im Allgemeinen Wohngebiet 2 wird eine offene Bauweise festgesetzt, d.h. alle Hausformen sind zulässig. Auch kann die in der offenen Bauweise vorgegebene Gebäudelänge von 50 m überschritten werden (z.B. für eine Wohnanlage). In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3-4 sind hingegen nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig, da die Ausrichtung und mögliche Zuschnitte der Grundstücke für Reihenhäuser nur wenig geeignet sind.

Entsprechend der stellenweise geringen Grundstückstiefen wird die Tiefe der überbaubaren Flächen und somit der Gebäude hier auf 12 m begrenzt.

4.4 Flächen für Nebenanlagen und Garagen

Zur geordneten gestalterischen Entwicklung der vom öffentlichen Raum einsehbaren Grundstücksflächen definiert der Bebauungsplan Vorgaben für die Standorte von Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Darüber hinaus dürfen Garagen und Carports die hinteren Baugrenzen um bis zu 3 m und die seitlichen Baugrenzen um bis zu 5 m überschreiten. In den Vorgärten werden Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen ausgeschlossen, um eine geordnete gestalterische Entwicklung des öffentlichen Raums zu gewährleisten.

Bei der Errichtung von Gebäudekomplexen im Geschosswohnungsbau, z. B. für altengerechtes Wohnen, werden die erforderlichen Stellplätze in der Regel in oberirdischen Stellplatzanlagen oder Tiefgaragen untergebracht. Um den Gestaltungsspielraum hier möglichst offen zu halten, wird der Standort für Stellplatzanlagen nicht im Einzelnen festgelegt. Für Tiefgaragen gilt die Regelung, dass sie die hinteren Baugrenzen um bis zu 8 m überschreiten dürfen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 3.3).

4.5 Örtliche Bauvorschriften

Wesentliche städtebauliche Gestaltungselemente sind bereits durch die oben dargelegten Festsetzungen zur Gebäudehöhe und zu den überbaubaren Flächen festgelegt. Die Örtlichen Bauvorschriften beschränken sich im Wesentlichen auf wenige Rahmenfestsetzungen, mit denen eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden soll. Verschiedensten Dachformen und Fassadenmaterialien nebeneinander zuzulassen, bedeutet meist einen starken gestalterischen Bruch im Straßenbild, daher wurden die nachfolgenden Festsetzungen über die örtlichen Bauvorschriften getroffen:

Dächer

Die Dachformen werden auf Sattlerdächer und gegeneinander versetzte Pultdachformen beschränkt (vgl. Örtliche Bauvorschrift 1). Für die Dachgestaltung ist eine Ausführung mit anthrazitfarbenen bis schwarzen Dachpfannen zulässig. Diese farbliche Gestaltung ist bereits in der Umgebung überwiegend vorhanden. Um eine gewisse Homogenität der Gestaltung zu gewährleisten, sind Doppelhäuser und Hausgruppen in Dachform, Dachneigung, Trauf- und Gebäudehöhe sowie Material und Farbgestaltung einheitlich auszubilden. Unterschiedliche Gaubenformen auf der Dachfläche sind nicht zulässig. Dachgauben und Zwerchgiebel in mehreren Ebenen des Daches sind ebenfalls unzulässig.

Fassaden

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 anthrazitfarbenem oder rotem Ziegelmauerwerk zu realisieren. Von diesen Vorgaben darf nur bei der Errichtung von untergeordneten oder gliedernden Fassadenelementen sowie zurückversetzten Fassaden im Dachgeschoss abgewichen werden (vgl. Örtliche Bauvorschriften Nr. 2).

Analog zur einheitlichen Ausführung bei den Dächern sind Doppelhäuser und Hausgruppen auch hinsichtlich der Gestaltung von Dächern und Fassaden einheitlich auszuführen (vgl. Örtliche Bauvorschriften Nr. 1.3 und Nr. 2.3).

Die Regelungen zu Garagen (vgl. Örtliche Bauvorschriften Nr. 3) sollen verhindern dass die angestrebte hohe Gestaltqualität der Gebäude und der Straßenzüge durch nicht auf die Gebäudeplanung und nicht auf die Nachbargrundstücke abgestimmte Garagen(-standorte) verunstaltet wird.

Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen wird in den Vorgärten auf 1,0 m begrenzt. Um das Bedürfnis nach Sichtschutz und Sicherheit erfüllen zu können, sind neben Hecken auch begrünte Mauern und Zäune zulässig.

Erschließung innerhalb des Wohngebietes

Wie im Abschnitt 3 bereits beschrieben erfolgt die innere Erschließung des Wohngebietes über eine an die Palaiseastraße angebundene Straße, welche als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden soll. Im Bebauungsplan sind diese Erschließungsflächen als Straßenverkehrsfläche entsprechend mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Innerhalb dieser Verkehrsfläche werden ca. 8 Parkplätze für Besucher angelegt.

Es ist vorgesehen den platzartigen Anger mit Bäumen zu begrünen; Anzahl und Standorte der Bäume werden im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.

4.6 Grünflächen

Wie im städtebaulichen Konzept bereits beschrieben soll der vorhandene Vegetationsstreifen aus Bäumen und Sträuchern im westlichen, südlichen und östlichen Randbereich erhalten werden. Um den Fortbestand der Baumreihe zu sichern, ist es erforderlich den Bestand um 75-80 % auszulichten. Die Erhaltung des Baumbestands und die Maßnahmen zur notwendigen werden im Bebauungsplan festgesetzt (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 6).

Zudem wird die Freifläche westlich der neuen Erschließungsstraße als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

5 Umweltbelange

Im Zuge der Bauleitplanung werden die Gemeinden über das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet, die konkreten Gegebenheiten und Erfordernisse von Natur und Landschaft zu erfassen und ihnen angemessen und sachgerecht Rechnung zu tragen. Zwar wird die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Hierbei entfällt die Durchführung einer Umweltprüfung. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Dennoch sind die von der Planung betroffenen Umweltbelange, z.B. Eingriffe in Natur und Landschaft, Hochwasserschutz, Altlasten, Lärm in die Planung einzustellen und unterliegen der Abwägung. Auch ist das Thema Artenschutz eingehend zu prüfen und sind bei Vorliegen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände entsprechende (Ersatz-)Maßnahmen innerhalb oder außerhalb des Plangebietes zu ergreifen.

5.1 Versiegelung von Flächen

Durch die geplante Bebauung werden größtenteils befestigte Flächen (Sportplatz mit Aschenbelag) in versiegelte/befestigte Flächen, aber auch in Hausgärten umgewandelt. Die in den Randbereichen bestehenden Grünstreifen mit Sträuchern und Bäumen werden soweit möglich erhalten und gesichert.

5.2 Versickerung, Ableitung des Regenwassers

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

Den Bodenuntersuchungen der Mull & Partner GmbH können grobe Aussagen zu Entwässerung entnommen werden. Da der gewachsene Untergrund aus einem Verwitterungslehm/Schluff von weicher Konsistenz besteht, ist dieser Boden schlecht sickertfähig.

Eine oberflächennahe Versickerung scheidet auch im Bereich der kartierten Verdachtsfläche 19/836 aufgrund der Auffüllungen auf dem Gelände mit der LAGA-Zuordnung Z 1.1 aus (vgl. Kapitel 5.4).

Das auf den Dachflächen und den Straßenflächen (Stellplatzflächen sind in wasserundurchlässiger Bauweise auszuführen) anfallende Regenwasser kann demnach nur der städtischen Kanalisation zugeführt werden. Es ist daher vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser über die innere Erschließung in den nächstgelegenen Mischwasserkanal in der Zufahrt zur Stellplatzanlage abzuleiten. Die Kapazität ist nach Einschätzung der Stadtbetriebe ausreichend.

5.3 Pflanzmaßnahmen, Grünerhaltung

Die Auswirkungen der Planung auf den vorhandenen Baumbestand stellen sich wie folgt dar:

- Im westlichen, südlichen und östlichen Randbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, können die Bäume und Sträucher erhalten werden, allerdings ist ein Pflegeschnitt in Verbindung mit einer Auslichtung des Gehölzbestandes erforderlich. Der Baumbestand im Westen und Osten des Plangebiets besteht aus einer ehemaligen Hainbuchenhecke. Die Hecke wurde ca. 20 Jahre nicht mehr geschnitten, so dass sich Bäume mit einem sehr tiefen Kronenansatz und einem Stammumfang von 60-120 cm entwickeln konnten. Für einen Fortbestand als Baumreihe stehen die Bäume mit einem Abstand von 1 m viel zu dicht, viele Bäume haben durch den eingegengten Standort einen eingeschränkten hoch aufgeschlossenen Wuchs mit teilweiser Totholzbildung und Zwieselwuchs. Die Baumreihe ist um 75-80 % auszulichten, das heißt, der Abstand der Bäume zu einander vergrößert sich von ca. 1 m auf ca. 4-5 m. Die zu erhaltenden Bäume müssen fachgerecht zurückgeschnitten werden. Dabei soll eine Kroneneinkürzung um ein Drittel, Aufastung und teilweise Auslichtung ausgeführt werden.
- Im südlichen Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche kann der Baumbestand aufgrund des städtebaulichen Konzeptes, das hier die Einmündung der neuen Erschließungsstraße in die Palaiseastraße vorsieht, nicht erhalten werden.

Die Randbereiche im Westen, Süden und Osten mit zu erhaltenden Baum- und Gehölzpflanzungen werden im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot belegt.

Die Begrünung der öffentlichen Verkehrsflächen mit Bäumen wird im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. dem Erschließungsvertrag geregelt.

5.4 Altlasten

Im Rahmen einer Erstbewertung wurden durch die beauftragte Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH im Jahr 2006 Bodenuntersuchungen bzgl. Dioxinverunreinigungen („Kieselrot“) durchgeführt. Zusätzlich wurde die im südlichen Bereich bekannte und im Altlastenkataster der Stadt Unna unter der Nummer 19/836 geführte Verdachtsfläche untersucht. Es handelt sich um einen kleinen Teilbereich im südlichen Plangebiet. Bei der Altlastenverdachtsfläche handelt es

sich um einen Graben, welcher in der historischen Karte (1: 25.000) von 1892 identifiziert wurde und in Luftbildern von 1959 verfüllt vorlag.

Die Bodenuntersuchungen wurden mittels Kleinrammbohrungen und Bodenprobenahmen durchgeführt. Insgesamt wurden auf der Fläche sieben Kleinrammbohrungen unter Berücksichtigung von Untersuchungsvorschlägen des Kreises Unna niedergebracht. In allen Bohrungen wurden die geringmächtige Auffüllung durchteuft und das unterlagernde Geogen aufgeschlossen.

Zur Beurteilung der aufgrund von Luftbildern kartierten Verdachtsfläche 19/836 (verfülltes ehemaliges Bachbett) wurden in diesem Bereich drei Bohrungen sowie zur nördlichen Abgrenzung zwei Bohrungen angesetzt.

Der erbohrte Untergrund der Untersuchungsfläche kann prinzipiell mit einem zweiteiligen Aufbau beschrieben werden. Die in den Bohrungen festgestellten Auffüllungsmaterialien erreichen maximal eine Mächtigkeit von 0,5 m. Das Auffüllungsmaterial besteht aus groben feinsandigen roten Aschen sowie schwarz-braunem Unterbaumaterial. Eine Horizontierung in diesem Teufenbereich lässt sich aufgrund von Durchmischungen nicht vornehmen. Lediglich in einer Bohrung kann zwischen einer 40 cm mächtigen Aschenschicht und einer unterlagernden 10 cm mächtigen Unterbau-Schicht unterschieden werden. Bei dem unterlagernden (>0,5 m u. GOK) ockerfarbenen bis grauem Schluff handelt es sich um den natürlich anstehenden quartären Verwitterungslehm (aus Lößlehm). Eine Wasserführung wurde in diesem Teufenbereich nicht angetroffen.

Im Bereich der Verdachtsfläche 19/836 ist weder eine tiefere Auffüllung als 0,5 m u. GOK noch eine von der Restfläche abweichende Materialzusammensetzung festgestellt worden. Dort zeigt sich derselbe Bodenaufbau wie auf der restlichen Fläche.

In den untersuchten Auffüllungsmaterialien aus Asche und Unterbaumaterial sind keine PCDD/PCDF-Überschreitungen der Maßnahmenwerte für unterschiedliche Nutzungsszenarien gem. BBodSchV nachzuweisen (Kinderspielflächen als sensibelstes Nutzungsszenario: 100 ng TE/kg). Zur Beurteilung der Toxizität von Dioxinen und Furanen wird das Toxizitätsäquivalent (TE) angegeben. In der Mischprobe wurde ein TE von 25ng/kg i-TE NATO (incl. BG) festgestellt.

Es wurde eine Untersuchung nach LAGA-Boden (Feststoff) durchgeführt. Demnach ist das Auffüllungsmaterial der LAGA-Zuordnungsklasse Z 0 zuzuordnen. Im Bereich der Verdachtsfläche 19/836 wurden in den Bohrungen keine Auffüllungsmaterialien unterhalb von 0,5 m u. GOK angetroffen. Das Material unterscheidet sich demnach nicht in seiner Mächtigkeit und seiner Zusammensetzung von den Auffüllungsmaterialien der Restfläche. Die zur vertikalen Abgrenzung in diesem Bereich gewonnene Mischprobe aus der Teufenlage 0,5-2,0 m u. GOK muss gem. LAGA-Boden (Feststoff) der Zuordnungsklasse Z 1.1 (Nickel: 96 mg/kg) zugeteilt werden.

Das Umweltamt des Kreises Unna hat die vorliegenden Bodenuntersuchungen mit folgendem Ergebnis geprüft: „Gem. den vorliegenden Analysenergebnissen der Auffüllungen auf die Parameter Dioxine/Furane konnte ein Toxizitätsäquivalent von 25 ng/kg I-TE NATO (incl. BG) ermittelt werden. Die ermittelten Konzentrationen liegen damit deutlich unter dem sensibelsten Nutzungsszenario Kinderspielflächen von 100 ng/kg TE gem. BBodSchV. Dementsprechend ist festzustellen, dass nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen keine Beeinträchtigung durch Kieselrot nachzuweisen ist. Die Analyseergebnisse der Auffüllungsmaterialien belegen für die untersuchten Parameter keine Prüfwertüberschreitungen bei Berücksichtigung der Prüfwerte der Bundesbodenschutzgesetzgebung. Zwar wurde durch den Gutachter keine schichtenweise Beprobung nach der BBodSchV vorgenommen und auch die Analysenanzahl sehe ich als zu gering an, aber aufgrund der völligen Unauffälligkeit der Ergebnisse kann m.E. eine Bewertung erfolgen. Demnach können in den Auffüllungsmaterialien keine Überschreitungen der Prüfwerte für das hier anzusetzende Nutzungsszenario Hausgarten ermittelt werden. Eine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Mensch lässt sich hier derzeit nicht ableiten.“

Zugleich wies der Kries Unna darauf hin, dass im Bereich der Altlastenverdachtsfläche in dem den Auffüllungen unterlagernden, gewachsenen Bodenmaterial (0,5-2,0 m u. GOK) erhöhte Nickelgehalte nachgewiesen wurden, dies führe zu einer Einstufung in die LAGA-Zuordnungsklasse Z 1.1. Der ermittelte Wert (96 mg/kg) überschreite den Prüfwert für eine Hausgartennutzung (70 mg/kg) für Nickel.

Hieraufhin wurde eine ergänzende Bodenuntersuchung (Bericht März 2012) durchgeführt:

Das Ergebnis wird auf S.9 des Berichts wie folgt zusammengefasst: „Die ergänzenden Untersuchungen der gewachsenen Böden im Bereich der geplanten Wohnnutzungsflächen WA1, WA 2, WA 3 und WA 4 zeigen, dass sich die vormals vorgefundenen, punktuell erhöhten Nickelgehalte nicht bestätigen. Die

Analyseergebnisse aus den für jedes WA zusammengestellten Mischproben des gewachsenen Untergrundmaterials ergeben einen Nickelgehalt im Feststoff von 10 bis 12 mg/kg und < 0,4 mg/kg im Ammoniumnitrat-aufschluss. Damit liegt für das geogene Material im Hinblick auf den Grenzwert für die Hausgartennutzung von 70 mg/kg keine Prüfwertüberschreitung vor.

Es sind somit keine Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen im Plangebiet durchzuführen.

5.5 Immissionsschutz

Eine Geräuschemissionsuntersuchung für die Schulsportanlage ist nicht erforderlich, da Schulsport als Nutzung gemäß 18. BImSchV privilegiert ist. Für die Nutzung der Sportanlage für den Schulsport sind daher keine Nutzungseinschränkungen festzusetzen. Für die neue Erschließungsstraße ist aufgrund der geringen Anzahl der Wohneinheiten kein Verkehrsgutachten erforderlich.

5.6 Artenschutz

Zur Beurteilung der Frage, ob im Rahmen einer geplanten Umnutzung des ehemaligen Sportplatzes gegen artenschutzrechtliche Belange verstoßen wird, wurde durch die LINDSCHULTE Ingenieurgesellschaft mbH Münsterland eine Artenschutzprüfung gemäß den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift Artenschutz (MUNLV 2010) vorgenommen.

Der rund 1,7 ha große Untersuchungsbereich der Artenschutzprüfung liegt nördlich des Innenstadtbereichs von Unna und wird begrenzt durch die Berliner Allee im Westen, die Palaiseaustraße im Süden, Wohnbebauung südlich der Frankfurter Straße und Gartenflächen angrenzend an die Hammer Straße.

Im Rahmen der Vorprüfung (Stufe I) erfolgte im April 2011 eine Ortsbegehung zur Begutachtung der gegenwärtigen Ausprägung des Untersuchungsraumes. In Verbindung mit der Ortsbegehung fand ein Abgleich des Requisitenangebotes des Untersuchungsraumes mit den Habitatansprüchen von planungsrelevanten Arten des Messtischblattes 4412 statt und eine begründete Abschätzung, ob und ggf. inwieweit es vorhabensbedingt zu Verstößen gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen könnte. Die Vorprüfung ergab dabei, dass Vorkommen von streng geschützten, planungsrelevanten Arten nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können:

- Als einzige sog. planungsrelevante Vogelart kann nicht ausgeschlossen werden, dass Nahrungshabitate von Sperber, ggf. auch Turmfalke, innerhalb des Untersuchungsraumes liegen. Vorhabensbedingt ist keinesfalls mit negativen Auswirkungen auf die Erhaltungszustände von planungsrelevanten Vogelarten zu rechnen. Verstöße gegen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG können insofern ausgeschlossen werden. Dabei wird vorausgesetzt, dass Maßnahmen zur Minimierung projektbedingter Auswirkungen eingehalten werden.
- Aus der Untersuchung geht hervor, dass Vorkommen von Zwergfledermäusen und ggf. Breitflügelfledermäusen nicht a priori ausgeschlossen werden können. Grundsätzlich können sich dabei unterschiedliche Funktionsräume innerhalb des Plangebietes befinden, u. a. Jagdhabitate und Flugstraßen. Für Fledermäuse geeignete Höhlenbäume konnten hingegen nicht innerhalb des

Plangebietes festgestellt werden. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass aufgrund des Requisitenangebotes des Untersuchungsraumes insbesondere mit Fledermausarten mit Vorkommensschwerpunkt in Siedlungsrandbereichen zu rechnen ist. Eine Beeinträchtigung von Quartiersplätzen kann dabei a priori ausgeschlossen werden. Da die Baumreihen im Randbereich des Plangebiets erhalten bleiben, ist nicht mit Beeinträchtigungen der Funktionsräume Flugstraße und Jagdhabitats zu rechnen. Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden insofern ausgeschlossen.

- Vorkommen von planungsrelevanten Amphibienarten können auf der Grundlage der Ausprägung des Untersuchungsraumes ausgeschlossen werden.

Die artenschutzrechtliche Voreinschätzung ergab, dass nahezu alle planungsrelevanten Arten innerhalb des Untersuchungsraumes ausgeschlossen werden können, da sich deren Habitatansprüche nicht mit dem Requisitenangebot des Untersuchungsraumes decken. Lediglich Nahrungs- und Jagdhabitats von Fledermäusen mit Toleranz gegenüber Siedlungsstrukturen sowie Nahrungshabitats des Sperbers könnten ggf. im Planungsraum liegen.

Da die vorhandenen Baumreihen im Randbereich des Plangebietes als wichtige Strukturelemente sowohl für Fledermäuse als auch für Sperber projektbedingt erhalten bleiben, sind unter Berücksichtigung der nachfolgend dargestellten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG keinesfalls zu erwarten.

Maßnahmen zur Minimierung projektbedingter Auswirkungen:

Avifauna:

- Grundsätzlicher Erhalt der Baumreihen innerhalb des Plangebietes. Ein Pflegeschnitt in Verbindung mit einer Auslichtung des Bestandes von Einzelbäumen innerhalb der Baumreihen wird als unkritisch angesehen.
- Durchführung der Gehölzfällungen sowie Baufeldfreimachung ausschließlich außerhalb der Brutzeit von Vögeln.

Fledermäuse:

- Erhalt der Baumreihen als Leitlinien für strukturgebundene Fledermausarten
- Werden bei Gehölzfällungen wider Erwarten Fledermäuse in Baumhöhlen festgestellt, sind diese fachgerecht zu bergen und in Abstimmung mit der

Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Unna (ULB) Fledermausexperten bzw. der Biologischen Station zu übergeben.

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen u. a. auf Insekten wird der Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass für die Beleuchtung im öffentlichen Verkehrsraum die Verwendung von Lampen mit einem engen Spektralbereich wie Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA) (monochromatische „Gelblichtlampen“) empfohlen wird.

Die im Gutachten beschriebenen Maßnahmen zur Minimierung projektbedingter Auswirkungen finden in Abwägung mit anderen Belangen Eingang in den Bebauungsplan (vgl. Hinweis Nr. 7).

Da durch das Vorhaben keine Tatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, ist eine Prüfung der Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht erforderlich.

Projektbedingt kommt es zudem nicht zu einer Zerstörung von Biotopen (Habitaten), die für die vorkommenden streng geschützte Tierarten des Anhangs IV der FFH-RL und die streng geschützten europäischen Vogelarten nicht ersetzbar sind.

6 Auswirkungen des Bebauungsplans auf sonstige Belange

6.1 Ver- und Entsorgung

Abwässer und Niederschlagswässer, Strom, Wasser

Das Gebiet ist vollständig an das Abwassernetz sowie an die Wasserversorgung und das Stromversorgungsnetz angeschlossen.

§ 51a LWG, wonach das anfallende Niederschlagswasser zu versickern oder einem Vorfluter zuzuleiten ist, findet aus den unter Punkt 5.2 aufgeführten Gründen keine Anwendung.

Das anfallende Abwasser wie auch das Regenwasser können in einem neu zu planenden Mischwasserkanal innerhalb der Erschließungsstraße gesammelt werden und von dort über die geplante Schulsportanlage und das westliche städtische Grundstück an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Berliner Allee angeschlossen werden.

Die neuen Verkehrsflächen sind so festgesetzt, dass die Müllfahrzeuge alle Baugrundstücke weitgehend erreichen können.

6.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Archäologisch strukturierte und großräumige Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht von der Planung berührt. Falls bei Erdarbeiten bisher unbekannte Bodendenkmäler zum Vorschein kommen sollten, sind diese gemäß dem Hinweis im Bebauungsplan der Kreisstadt Unna oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen (vgl. Hinweis Nr. 1).

In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich keine weiteren eingetragenen Denkmäler.

7 Auswirkungen auf private Belange

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen die Bestandssituation weitgehend und führen zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen Betroffener.

8 Bodenordnung

Zur Verwirklichung der Ziele des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen nach BauGB nicht notwendig.

9 Städtebauliche Kennwerte

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen weisen in etwa folgende Größen auf:

Allgemeine Wohngebiete	0,70 ha
Grünfläche/Sportanlage	0,69 ha
Grünflächen sonstige	0,02 ha
<u>Innere Erschließung</u>	<u>0,14 ha</u>
	1,55 ha

10 Kosten

Die Erschließungsanlagen und den Bau der Schulsportanlage werden durch die Grundstückserlöse finanziert.