

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum

**Bebauungsplan Unna Nr. 121
"Weberstraße/Mozartstraße"**

Satzung

Kreisstadt Unna

Stand: Januar 2012

Inhalt

1	Allgemeines	5
1.1	Anlass und Ziele der Planung	5
1.2	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	6
1.3	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	7
1.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	7
2	Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	8
2.1	Lage im Stadtgebiet, heutige Nutzung.....	8
2.2	Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur	8
2.3	Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit	9
2.4	Derzeitige planungsrechtliche Situation.....	9
3	Städtebauliches Konzept	10
4	Inhalt des Bebauungsplans	14
4.1	Art der baulichen Nutzung	14
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	15
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	17
4.4	Flächen für Nebenanlagen und Garagen, Tiefgaragen	18
4.5	Schaffung von Wohnraum für bestimmte Zielgruppen.....	18
4.6	Örtliche Bauvorschriften.....	19
4.7	Verkehrerschließung	20
4.8	Grünflächen	22
5	Umweltbelange	24
5.1	Versiegelung von Flächen	24
5.2	Versickerung, Ableitung des Regenwassers	24
5.3	Pflanzmaßnahmen, Grünerhaltung.....	25
5.4	Altlasten	26
5.5	Immissionsschutz.....	29
5.6	Artenschutz	32
6	Energieeffizienz	35
6.1	konzeptionelle Überlegungen	35
6.2	Solarenergie.....	36

6.3	Nahwärme	37
7	Auswirkungen des Bebauungsplans auf sonstige Belange.....	37
7.1	Ver- und Entsorgung	37
7.2	Denkmalschutz und Denkmalpflege	38
8	Auswirkungen auf private Belange	38
9	Änderungen des Bebauungsplanentwurfs nach der 1. Offenlegung.....	38
10	Änderungen des Bebauungsplanentwurfs nach der 2. Offenlegung....	42
11	Bodenordnung.....	42
12	Städtebauliche Kennwerte	43
13	Kosten	43

1 Allgemeines

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung hat mit der Vorlage 0135/07 „Strategiekonzept Sportplatzentwicklung Unna-Oberstadt“ beschlossen, die innerstädtischen Sportplätze Weberstraße, Hertinger Tor und das Herderstadion in Teilbereichen aufzugeben und einer baulichen Nutzung zuzuführen. Aufgrund der geänderten Haushaltssituation soll nunmehr kurzfristig nur der Sportplatz Weberstraße aufgegeben werden. Entsprechender Ersatz für den Sportbetrieb ist weiterhin am Standort südlich des Wohnparks Unna-Süd vorgesehen.

Die Flächen des heutigen Sportplatzes an der Weberstraße sowie die angrenzenden Flächen am Beethovenring sollen städtebaulich neu geordnet werden. Ziel der Neuordnung ist die Realisierung einer höherwertigen Nutzung. Aufgrund der innenstadtnahen Lage eignet sich der Bereich in besonderer Weise für Wohnen. Daneben ist das Plangebiet unter dem Aspekt der verkehrlichen Erschließung und langfristigen Versorgungssicherheit auch als Standort für Lebensmitteleinzelhandel geeignet.

Um eine genauere Einschätzung der Bedarfssituation im Bereich Wohnungsbau, der wirtschaftlichen Realisierungsbedingungen und der räumlichen Anforderungen zu erhalten, wurde Anfang 2009 ein vom Büro Scheuven und Wachten moderierter Workshop mit Vertretern aus Politik und Verwaltung, örtlichen und überörtlichen Investoren / Bauträgern / Wohnungsbaugesellschaften / Maklern, Vertretern der Architektenschaft sowie Dienstleistern aus dem Bereich der Altenpflege durchgeführt. Die Inhalte dieses Workshops wurden in einem weiteren Termin mit örtlichen Wohnungsbauakteuren vertieft.

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

- die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen,
- die Ausweisung von Flächen für einen Lebensmittel-Discounter sowie eine gemischte Struktur aus Wohnen, Dienstleistungsnutzungen etc. im Bereich des Beethovenrings,
- die maßstäbliche Einbindung der Neubebauung in die Umgebung,
- die Anlage der inneren Erschließungsflächen für die Wohnbebauung,

- die Verknüpfung der Wohnbauflächen mit den angrenzenden Nutzungen und zugleich die fußläufige Durchlässigkeit des Gebietes für die heutigen Anwohner,
- die Realisierung verschiedener Wohnangebote wie Geschosswohnungsbau, Stadthäuser bzw. -villen, wobei sich der Standort aufgrund der innenstadtnahen Lage auch in für Generationenwohnen und besondere Wohnformen für ältere Menschen eignet.
Für Einrichtungen, die eine Ergänzung der angrenzenden Nutzungen, wie Bonifatiusheim oder Krankenhäuser, darstellen, besteht hingegen offensichtlich kein Bedarf.
- die Einbeziehung und städtebaulich geeignete Nutzung der beiden in Privatbesitz befindlichen Grundstücke im Kreuzungsbereich Beethovenring / Mozartstraße;
- den Erhalt des Spielplatzes und seine Umgestaltung.

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt, da es sich hier im Wesentlichen um die Umnutzung einer Sportplatzfläche im städtebaulichen Innenbereich handelt. Die Größe der voraussichtlich versiegelten/befestigten Fläche beträgt weniger als 20.000 m². 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 03.11.2010 im Rahmen einer Bürgerversammlung durchgeführt.

1.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenzen des insgesamt ca. 3,8 ha großen Bebauungsplangebietes sind so gewählt, dass sie neben dem heutigen Sportplatz weitere öffentliche und private Flächen, die in engem räumlichen Zusammenhang mit dem Sportplatz stehen, umfassen.

Das Plangebiet liegt westlich angrenzend an die Innenstadt Unnas und ist über die Weberstraße und die Mozartstraße an den Beethovenring als Teil des innerstädtischen Verkehrsringes angebunden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

im Norden	von der südlichen Grenze der Mozartstraße,
im Osten	von der westlichen Grenze des Beethovenrings,
im Süden	von der südlichen Grenze der Weberstraße,

im Westen von der östlichen Grenze der Mühlenstraße.

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

1.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im aus dem Jahr 2004 datierenden Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund, westlicher Teil, ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ ausgewiesen. Unna Mitte ist neben Unna-Massen und Unna-Königsborn 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 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Kreisstadt Unna aus dem Jahr 2004 stellt Unna-Mitte als Siedlungsschwerpunkt dar. Die Flächen des heutigen Sportplatzes einschließlich des Kinderspielplatzes und die privat genutzten Kleingärten sind entsprechend der bisherigen Nutzung als Grünfläche tlws. mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Der Bereich des Bonifatiusheims am westlichen Rand des Plangebiets ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Senioreneinrichtung, der städtische Parkplatz ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes – Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet – weichen von der Darstellung des Flächennutzungsplanes vollständig 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 und für die entfallende Sportnutzung Ersatz an anderer Stelle im Stadtgebiet geschaffen wird.

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 westlich angrenzend an den innerstädtischen Erschließungsring. Der historische Stadtkern bzw. der zentrale Versorgungsbereich der Unnaer Innenstadt befindet sich in einer Entfernung von ca. 700 m Luftlinie.

Das Plangebiet grenzt an drei Seiten an innenstadtnahe Wohngebiete, im Osten grenzen, getrennt durch den innerstädtischen Erschließungsring, öffentliche Infrastruktureinrichtungen – Katholisches Krankenhaus, Kindergarten – sowie der Westfriedhof an das Plangebiet an. Im Kreuzungsbereich Beethovenring / Weberstraße befindet sich ein Montessori-Kindergarten.

Das Gebiet ist durch den ÖPNV gut erschlossen: Der Bahnhof Unna liegt in fußläufiger Entfernung (ca. 800 m Luftlinie); die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich an der Mühlenstraße in Höhe des Bonifatiusheims und wird von den Linien C41 und R51 angefahren. Die Linien C40, C41, C42, R51, R54 und 147 haben einen Haltepunkt am nahegelegenen Evangelischen Krankenhaus.

Der Beethovenring als Teil des innerstädtischen Erschließungsringes weist heute eine Frequenz von täglich ca. 15.500 Kfz (DTV = durchschnittlicher Tagesverkehr) auf.

Der Großteil des Plangebiets selbst wurde bisher als Sportplatz genutzt; der überwiegende Teil der Flächen ist daher befestigt, die Randbereiche des Sportplatzes, insbesondere aber der Spielplatz westlich des Sportplatzes, werden durch Rasenflächen mit großkronigem Baumbestand geprägt. Im südöstlichen Teil des Plangebiets befindet sich als einzige bauliche Nutzung ein Sportlerheim mit Hausmeisterwohnung. Die Stellplatzanlage im Kreuzungsbereich Beethovenring/Weberstraße dient bisher als öffentlicher Stellplatz sowohl für den Sportbetrieb als auch für Friedhofs- und Innenstadtbesucher. Daneben parken hier Beschäftigte der angrenzenden Infrastruktureinrichtungen und der Innenstadt.

Nördlich an den Parkplatz schließen sich privat genutzte Kleingärten an. Im Westen wird das Plangebiet abgeschlossen durch das Seniorenheim St. Bonifatius.

2.2 Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 3,8 ha auf. Die Flächen befinden sich überwiegend im Eigentum der Kreisstadt Unna. Lediglich die im Nordos-

ten des Plangebietes liegenden Kleingärten sind in Privatbesitz ebenso wie das Bonifatiusheim.

2.3 Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet weist einen Geländesprung auf - die Weberstraße liegt ca. 2,50 m höher als die Mozartstraße.

Die Bodenbeschaffenheit und der Grundwasserstand wurden im Rahmen der Altlastenuntersuchungen (Entwurf des Sanierungskonzept Sportplatz Weberstraße, FOCON GmbH, Aachen) näher untersucht. Weitere Angaben sind dem Abschnitt Nr. 5.4 der Begründung zu entnehmen.

Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 8-10 m.

2.4 Derzeitige planungsrechtliche Situation

Bauvorhaben sind z. Z. nach § 34 BauGB zu beurteilen. Da die geplante Nutzung nach § 34 BauGB nicht zulässig wäre und es einer planungsrechtlichen Steuerung eines solchen Bauvorhabens bedarf, ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen.

3 Städtebauliches Konzept

Aus einer Vielzahl von Varianten wurde das nun vorliegende städtebauliche Konzept (siehe Anhang zur Begründung) als tragfähiges Grundgerüst für die städtebauliche Entwicklung eines neuen Wohngebietes einschließlich der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ausgewählt.

Folgende Grundannahmen und Entwurfsprinzipien liegen dem Konzept zugrunde:

Wohnen

- Die Grundstruktur der Bebauung orientiert sich am städtebaulichen Umfeld, das überwiegend durch eine Bebauung mit freistehenden Gebäuden und stark durchgrünte Freiräume gekennzeichnet ist. Zur Mozartstraße hin werden daher im mittleren Abschnitt Stadthäuser auf vergleichsweise großzügig dimensionierten Grundstücken angeordnet; zur Weberstraße Baufelder mit kleineren Grundstücken und einer kleinteiligere Bebauung. Im Übergangsbereich zum viergeschossigen Bonifatiusheim und gegenüber der dreigeschossigen Riegelbebauung im östlichen Abschnitt der Mozartstraße sind winkelförmig angeordnete größere Baukörper (in der Regel für Geschosswohnungsbau) vorgesehen. Die Baukörper sind zur Mozartstraße und zur inneren Erschließung hin in einer Bauflucht angeordnet, so dass sie eine deutliche Raumkante für Straßen und Plätze bilden und sich zu den rückwärtigen Gartenbereichen öffnen. Zur kleinteiligen Bebauung der Weberstraße hingegen sind diese Komplexe so ausgerichtet, dass sich hier Gebäude und Grünflächen abwechseln.
- Während die Stadthäuser zwei Geschosse mit zusätzlich einem Staffelgeschoss aufweisen, können die winkelförmigen Gebäudekomplexe auch drei Vollgeschosse aufweisen. Die Neubebauung bleibt somit hinsichtlich der Höhenentwicklung im Rahmen der umgebenden Bebauung.
- Eine homogene Gestaltung des Gebietes ist über Örtliche Bauvorschriften für die Gestaltung von Dächern, Fassaden, Einfriedungen sowie Garagen und Nebenanlagen sichergestellt.
- Der Bedarf an Grundstücken für besondere, zu einem Großteil mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnformen, der sich mit ca. 2.000 -3.000 m² BGF für ein Generationenwohnprojekt mit 20 – 30 Wohneinheiten sowie 30 Seniorenwohnungen und 1-2 Pflegewohngruppen quantifizieren lässt, kann über die im Konzept enthaltenen Baufelder für Geschosswohnungsbau abgedeckt werden. Die zum Spielplatz orientierten Baufelder weisen hierfür eine besondere Lagegunst auf, da sie sich mit ihren (privaten) Freiflächen zu einer Grünfläche hin öffnen. Für ein Projekt können auch Baufelder zusammengeschal-

tet werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, innerhalb dieser Gebäudekomplexe orientiert zum öffentlichen Platz Gemeinschaftsräume entweder für das Projekt oder auch für die Nachbarschaft anzuordnen. Gleiches gilt für halböffentliche Freibereiche.

Innere Erschließung, ruhender Verkehr

- Die innere Erschließung des Wohngebietes erfolgt über eine sowohl an die Weberstraße als auch an die Mozartstraße angebundene Wohnstraße, die als Spielstraße gestaltet und ausgewiesen werden soll. Ergänzt wird diese durch jeweils eine zusätzliche Fuß- und Radwegeverbindung zur Weberstraße und zur Mozartstraße, um so eine Durchlässigkeit des Gebiets zu gewährleisten. Zugleich werden auch Verbindungen zur Spielplatzfläche und zum zukünftigen Einzelhandel hergestellt. Der Bebauungsplan weist das Grundgerüst dieser Wegebeziehungen als öffentliche Verkehrsfläche aus, die darüber hinaus im städtebaulichen Konzept enthaltenen Wegeverbindungen können, müssen aber nicht angelegt werden.
- Zentrales Element des Entwurfs sind die zwei kleineren, durch die Bebauung räumlich gefassten Plätze. Sie sollen wesentlich zur Quartiersbildung beitragen, indem hier Raum für Kinderspiel und Begegnung angeboten wird. Zugleich eignen sie sich in besonderer Weise, um hier Gemeinschaftseinrichtungen anzusiedeln.
- Es wird angestrebt, den ruhenden Verkehr im Geschosswohnungsbau weitgehend in Tiefgaragen unterzubringen. Bei der Realisierung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau sind hierbei auch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Bei der Einzelhausbebauung können die Stellplätze jeweils auf dem Grundstück angeordnet werden. Für das Besucherparken sind 25-30 Stellplätze in der Wohnstraße vorgesehen. Darüber hinaus steht insbesondere in den Abend- und Nachtstunden auch Parkraum in der Mozartstraße und auf dem für die Öffentlichkeit zugänglichen Teil der Stellplatzanlage am Beethovenring zur Verfügung.

Spielplatz

Der vorhandene Spielplatz soll erhalten werden. Zukünftig liegt er eingebettet zwischen neuer Wohnbebauung und vorhandenem Seniorenheim. Bei der Umgestaltung sind beide Nutzergruppen zu berücksichtigen – Stichwort Generationenspielplatz. Zwischen dem westlichen Platz des neuen Wohngebietes und dem Spielplatz besteht eine direkte fußläufige Verbindung.

Lebensmitteleinzelhandel

Im südöstlichen Bereich des Bebauungsplangebietes, orientiert zum Beethovenring, soll Lebensmitteleinzelhandel in Form eines Discounters angesiedelt werden. Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Kreisstadt Unna (BBE 12/2008) geht davon aus, dass die Versorgung für den westlichen Teil von Unna-Mitte durch den vorhandenen Discounter Netto (Massener Str.) heute in begrenztem Umfang gewährleistet ist. Aufgrund der eingeschränkten Verkaufsfläche verfügt der Netto-Markt aber nur über ein reduziertes Warenangebot. Da die Stellplatzsituation unzureichend ist, wird der Markt vor allem von Laufkundschaft und weniger von Autokunden frequentiert. Ob der Standort angesichts der Entwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel hin zu größeren Verkaufsflächen und umfangreicheren Sortimenten langfristig erhalten bleiben kann, ist jedoch fraglich. Insofern bietet die Ansiedlung eines Discounters die Chance, die Versorgung dieses Bereichs mittelfristig zu sichern. Ein Supermarkt bzw. ein sogenannter Vollsortimenter soll hingegen an dieser Stelle nicht zugelassen werden, da dies laut Gutachten vorhandene Nahversorgungsstandorte, insbesondere den innerstädtischen Rewe-Markt an der Hertingerstraße, gefährden würde.

Im Bereich des städtischen Parkplatzes soll daher ein Discounter mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m² angesiedelt werden. Die Stellplätze für den Markt werden auf der heute öffentlichen Stellplatzanlage untergebracht. Hierbei wird sichergestellt, dass 25-30 Stellplätze weiterhin für eine öffentliche Nutzung zur Verfügung stehen. Auf diese Weise können der Bring- und Holverkehr des angrenzenden Montessori-Kindergartens, das Parken von Besuchern des angrenzenden Friedhofs, aber auch von Besucher des neugeplanten Wohngebietes sichergestellt werden. Da sich die Hauptnutzungszeit des Discounters von der der Besucherstellplätze deutlich unterscheidet, ist mit einem zukünftigen Betreiber nach einem Bewirtschaftungssystem zu suchen, dass eine Doppelnutzung in Teilbereichen ermöglicht.

Erschließungs- und Stellplatzkonzept für den Einzelhandel

Die Einzelhandelsfläche wird vom Beethovenring über die Weberstraße in Höhe der heute bereits vorhandenen Zufahrt der öffentlichen Stellplatzanlage erschlossen (vgl. Verkehrsgutachten des Ingenieurbüros Ambrosius/Blanke, August 2010). Auf diese Weise wird sichergestellt, dass ein Großteil des zufahrenden Verkehrs über den Beethovenring abgewickelt wird. Lediglich ein Teil des Kundenverkehrs aus dem näheren Umfeld wird auch die Weberstraße benutzen.

Ein ausreichender Schallschutz gegenüber der Wohnbebauung kann durch eine Einhausung der Anlieferzone und ergänzend durch Schallschutzwände sichergestellt werden.

Der vorhandene Vegetationsstreifen aus Bäumen und Sträuchern im Randbereich des Parkplatzes wird erhalten und ergänzt. Die Stellplatzanlagen werden mit Bäumen begrünt.

Gemischte Nutzungen

Aufgrund der Lage am Verkehrsring und der kurzen fußläufigen Distanz zu angrenzenden öffentlichen Infrastruktureinrichtungen, wie z.B. dem katholischen Krankenhaus sollen im Kreuzungsbereich Beethovenring nicht nur Wohnungen sondern auch Nutzungen wie Dienstleistungsbetriebe, Räume für freie Berufe, Läden, Büro- und Geschäftsnutzungen sowie Gastronomie zugelassen werden.

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 6 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).

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.

Mischgebiete

Der Bereich östlich angrenzend an den Beethovenring wird als Mischgebiet ausgewiesen, das in seinem Einzelhandelsangebot auf die wohnungsnah Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs orientiert ist. Angebote mit kerngebietstypischen Sortimenten sollen an diesem Standort nicht eingeführt werden, sondern entsprechend dem vom Rat verabschiedeten Einzelhandelszentrenkonzept dem in geringer Entfernung gelegenen Hauptzentrum vorbehalten bleiben.

Entsprechend der Gliederung des Mischgebietes ist im Gebiet MI1 die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche, der der Nahversorgung des Plangebiets wie auch angrenzender Wohngebiete dient, vorgesehen. Sollte der Markt in Teilbereichen zweigeschossig ausgebildet werden, so können im Obergeschoss auch Wohnen sowie Geschäfts- und Büronutzungen untergebracht werden.

Die mit der Ansiedlung eines solchen Marktes ggf. einhergehenden Konflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung sind mittels einer Verkehrsuntersuchung und eines Lärmgutachtens aufgearbeitet worden. Entsprechende Maßnahmen zur Konfliktbewältigung finden Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplans. Weitergehende Regelungen werden über die Baugenehmigung erfolgen.

Im Mischgebiet 2 (MI 2) sind neben dem Wohnen Nutzungen wie Dienstleistungsbetriebe, Räume für freie Berufe, Büro- und Geschäftsnutzungen sowie Gastronomie zulässig. Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel in einer vergleichbaren Größenordnung wie im Mischgebiet 1 werden ausgeschlossen, weil auf den zur Verfügung stehenden, im Besitz von zwei Eigentümern befindlichen Flächen des MI 2 die Umsetzung eines Lebensmittelmarktes mit entsprechenden Zufahrten, Parkplätzen, Anlieferzone etc. räumlich nicht umsetzbar ist. Läden mit den Sortimenten Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren in einer Größenordnung, wie sie in Allgemeinen Wohngebieten zulässig sind, können hingegen zugelassen werden (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1.2).

In beiden Gebieten werden die im Mischgebiet allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 1 (5) BauNVO als nicht zulässig festgesetzt. Gleiches gilt für die nur ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichnete Teile des Gebiets. Dadurch soll in dem Baugebiet die Ansiedlung von das Quartier und die angrenzenden Nahbereiche stärkenden und verträglichen Nutzungen sichergestellt werden. Die aufgeführten Nutzungen würden diesen Zielen entgegenstehen und werden daher ausgeschlossen.

Gemeinbedarfsflächen

Der Standort des Bonifatiusheims wird im Bebauungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die Festsetzungen zu überbaubaren Flächen und zum Maß der baulichen Nutzung sichern im Wesentlichen den Bestand, sehen aber keine umfangreichen Erweiterungen vor.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grund- und Geschossflächenzahl

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

In den Allgemeinen Wohngebieten werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8, in den Bereichen mit einer zwingend zweigeschossigen Bebauung festgesetzt. Die Geschossfläche wird nur in den Vollgeschossen ermittelt). Bei Festsetzung einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung liegt die festgesetzte GFZ bei 1,2 - dem höchstzulässigen Wert für Allgemeine Wohngebiet gem. BauNVO.

Im Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA 3) wird für die direkt an die Weberstraße grenzende Bebauung festgesetzt, dass die Grundfläche der Gebäude höchstens 100 m² betragen darf und die Breite der Grundstücke mindestens 18 m betragen muss. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass die Bebauung auf diesen Grundstücken nicht zu stark verdichtet wird und das Prinzip des städtebaulichen Konzeptes, dass sich an der Weberstraße Gebäude und Gartenflächen abwechseln, durchgehalten wird.

Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze und deren Zufahrten sowie Tiefgaragen in Allgemeinen Wohngebieten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2.2).

Vor dem Hintergrund der geplanten Nutzung einer Wohnanlage für Generationenwohnen und der damit verbundenen höheren Dichte durch eine höhere Anzahl auch von kleineren Wohnungen soll dem erhöhten Flächenverbrauch für die Versiegelung durch eine Tiefgarage Rechnung getragen werden. Dieser im Vergleich zu den anderen Baugebieten im Plangebiet höhere zulässige Versiegelungsgrad wird durch die Festsetzungen einer erforderlichen fachgerechten Begrünung der Tiefgarage kompensiert.

Über die textliche Festsetzung Nr. 2.2 wird auch geregelt, dass bei einer Erneuerung der Stellplätze im Bereich des Mischgebiets 1 der GRZ-Wert von 0,8 überschritten werden darf, da die vorhandene Stellplatzanlage fast vollständig versiegelt ist.

Höhe baulicher Anlagen

Für die Baugebiete erfolgen differenzierte Festsetzungen zur Geschossigkeit und zu Trauf- und Firsthöhen (vgl. zeichnerische und textliche Festsetzung Nr. 2.1). Die L-förmigen Baukörper in den Allgemeinen Wohngebieten 1, 2 und 5 sowie im Mischgebiet 2 werden als Geschosswohnungsbau ausgeprägt. Hier ist die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf II-III festgesetzt. Es können somit drei Vollgeschosse oder aber zwei Vollgeschosse mit einem zurückgesetzten Dachgeschoss errichtet werden, die festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen eröffnen ebenfalls diesen Gestaltungsspielraum. Die Gebäude befinden sich jeweils gegenüber Bestandssituationen, die bereits durch eine höhergeschossige Bebauung geprägt sind. So weist das im Westen an die Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 angrenzende Bonifatiusheim vier Vollgeschosse auf. Auch die dem Allgemeinen Wohngebiet 5 gegenüberliegende Bebauung ist dreigeschossig mit einem ausgebauten Dach. Weiter östlich befinden sich wiederum zweigeschossige Gebäude mit Dach.

Aufgrund des im Mischgebiet 2 vorgesehenen Nutzungsspektrums soll im Erdgeschoss eine Überbauung des Innenbereichs zugelassen werden. Die max. zulässige GH wird hier auf 4,5 m beschränkt.

In den Allgemeinen Wohngebieten 3 und 4, in denen größere und mittelgroße Stadthäuser vorgesehen sind, wird eine Bebauung mit zwingend zwei Vollgeschossen festgesetzt. Darüber hinaus ist im Dach ein „zurückgesetztes“ Staffelgeschoss zulässig. Auch die Festsetzungen zur Traufhöhe und zur Gebäudehöhe sind so gewählt, dass sie diesem Bautypus entsprechen.

Für das Mischgebiet 1 sind bis zu zwei Vollgeschosse festgesetzt, da die Gestaltung des Lebensmittelmarktes mit einem Obergeschoss erwünscht aber nicht zwingend ist. Hier wird die Gestaltung im Rahmen der Grundstücksausschreibung geregelt.

Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die über die Höhenbezugspunkte festgesetzte Höhe des geplanten terrassenförmig ausgebildeten Geländes.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

In den Allgemeinen Wohngebieten 1-4 und 6 wird eine offene Bauweise festgesetzt, eine Differenzierung in Bereiche für Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen erfolgt nicht. Für das Allgemeine Wohngebiet 5 und die Mischgebiete 1 und 2 wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, da die geplanten Baukörper zwar mit Grenzabstand errichtet werden sollen, somit einer offenen Bauweise entsprechen, zugleich aber die in der offenen Bauweise zulässige Länge von 50 m überschreiten.

Lage und Größe der festgesetzten überbaubaren Flächen orientieren sich an den geplanten Gebäudekörpern. Die festgesetzte Gebäudetiefe wird in dem Umfang beschränkt, in dem ausreichende Abstände zwischen den rückwärtigen Fassaden der Gebäude erforderlich sind.

Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 werden die überbaubare Flächen großzügig gefasst, um so hinreichend Gestaltungsspielraum für verschiedene Wohnungsbaukonzepte zu eröffnen. Die in Wohnprojekten realisierte Gebäudetiefe beträgt in der Regel 9-10 m. Bei einem Baufeld mit 13 m Tiefe ist es somit möglich, die Baukörper oder Teile der Baukörper auch stärker von der Straße abzurücken, um so einen zur Straße orientierten halböffentlichen Bereich zu schaffen.

4.4 Flächen für Nebenanlagen und Garagen, Tiefgaragen

Zur geordneten gestalterischen Entwicklung der vom öffentlichen Raum einsehbaren Grundstücksflächen definiert der Bebauungsplan Vorgaben für die Standorte von Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen. In den Vorgartenbereichen zur Mozartstraße, zur Weberstraße und zu dem in Ost-Westrichtung verlaufenden Abschnitt der inneren Erschließungsstraße einschließlich der beiden Platzbereiche sollen sie ausgeschlossen werden. Garagen sind in der Regel nur in den überbaubaren Flächen zulässig.

Aus städtebaulicher Sicht stellen Tiefgaragen zumindest im Bereich des Geschosswohnungsbaus eine sinnvolle Lösung zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs dar, da ansonsten ein Großteil der Freiflächen von oberirdischen Stellplätzen eingenommen wird oder aber das Grundstück nur in einem geringem Umfang bebaut werden kann. Dem steht gegenüber, dass sich die Finanzierung von Tiefgaragen sowohl im privaten wie im öffentlich geförderten Wohnungsbau als schwierig erweist. In Abwägung dieser unterschiedlichen Aspekte und Belange wird in den Bebauungsplan die textliche Festsetzung 4.2 aufgenommen. Hierüber wird verbindlich vorgegeben, dass in den für Geschosswohnungsbau vorgesehenen Allgemeinen Wohngebieten WA 1, 2, 5 (WA 1, 2, 5) 50 % der notwendigen Stellplätze zwingend in Tiefgaragen unterzubringen sind. Ausnahmsweise kann auf diesen Nachweis ganz oder teilweise verzichtet werden, wenn ein Objekt aufgrund dieser Bedingung nicht finanzierbar ist (z. B. keine Förderfähigkeit im öffentlich geförderten Wohnungsbau).

4.5 Schaffung von Wohnraum für bestimmte Zielgruppen

Zielsetzung des Bebauungsplans ist es, ein breit gefächertes Wohnungsangebot für unterschiedliche Nutzergruppen zu schaffen.

Um bereits auf der Ebene des Bebauungsplans und nicht erst im Rahmen der Vermarktung sicherzustellen, dass die Baugebiete WA 1 und WA 5/6 für die Zielgruppen Generationenwohnprojekte und Seniorenwohnen, gesichert werden, und hierbei u.a. Wohnraum für Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen geschaffen wird, wird für diese Baugebiete festgesetzt, dass:

- im Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 5/6 je Baugebiet mindestens 50 % der zu errichtenden Wohnfläche im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zu realisieren ist (siehe textl. Festsetzung Nr. 5);
- im Allgemeinen Wohngebiet WA 5/6 mindestens 50% der zu errichtenden Wohnfläche für das Seniorenwohnen in Form von Servicewohnen oder Pflegegruppen zur Verfügung gestellt wird (siehe textl. Festsetzung Nr. 6).

4.6 Örtliche Bauvorschriften

Dächer

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.

Die im städtebaulichen Konzept gewählten Bauformen weisen in der Regel eine moderne Formensprache auf. Gebäudekomplexe für Wohnprojekte oder auch Seniorenwohnen erschließen häufig eine größere Anzahl von Wohneinheiten über einen gemeinsamen Erschließungskern (Aufzug, Treppenhaus, Laubengänge). Die Nutzung eines traditionellen Dachgeschosses erweist sich hierbei zumeist als sehr uneffizient. Häufig wird daher auf ein separates Dachgeschoss verzichtet oder das Dach als Staffelgeschoss mit einem Flachdach oder einem flachgeneigten Pultdach ausgebildet. Moderne Stadthäuser greifen ebenfalls häufig auf das Gestaltungselement eines zurückversetzten Staffelgeschosses aus, da sich auf diese Weise großzügige Dachterrassen entwickeln lassen. Hierdurch lässt sich neben dem Garten ein gleichrangiger, manchmal sogar höherwertiger Freiraum schaffen. Insbesondere bei Wohngebäuden mit mehreren Wohnungen bedeutet dies eine zusätzliche Qualität. Beim Einsatz traditioneller Gestaltungselemente, wie z.B. einem steilen Satteldach, würde dies hingegen in der Regel zumeist gestalterisch wenig ansprechende Dacheinschnitte bedeuten. Die verschiedensten Dachformen nebeneinander zuzulassen, würde starke gestalterische Brüche im Straßenbild bedeuten. Die Dachformen werden daher auf Flachdächer und nach Süden ausgerichtete Pultdächer mit 8-15° beschränkt (vgl. Örtliche Bauvorschrift 2.1).

Ausrichtung und Gradzahl der Pultdächer sind so gewählt, dass eine effektive Nutzung für Solaranlagen gegeben ist; auch Flachdächer sind grundsätzlich bei Verwendung neuer Solarsysteme gut für die Nutzung von Solarenergie geeignet (siehe auch Abschnitt 6). Über die Örtliche Bauvorschrift 2.3 werden Vorgaben zur Anordnung und Ausführung von Solaranlagen gemacht. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass Solaranlagen nicht als störendes Gestaltungselement in Erscheinung treten. Bei den Pultdächern sind parallel zur Dachfläche anzuordnen bei Flachdächern sind sie so auszuführen, dass sie von der Straße aus nicht zu sehen ist, werden

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 zu realisieren. Daneben ist rotes oder anthrazitfarbenes Ziegelmauerwerk in Verbindung mit hellem Putz zulässig. Von diesen Vorgaben darf bei der Errichtung von untergeordneten oder gliedernden Fassadenelementen sowie zurückversetzte Fassaden im Dachgeschoss abgewichen werden (vgl. Örtliche Bauvorschriften Nr. 1.1 und 1.2).

Anlog 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 2.2).

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 Mauern und Zäune zulässig. Hier wird allerdings eine Begrünung vorgegeben, um das gestalterisch verbindende Element einer „grünen“ Einfriedung aufrecht erhalten zu können.

4.7 Verkehrserschließung

Ergebnisse des Verkehrsgutachtens

Das Verkehrsgutachten des Büros Ambrosius/Blanke, Bochum geht auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs davon aus, dass die neue Wohnbebauung gleichermaßen von der Weberstraße als auch von der Mozartstraße aus erschlossen wird. Das ermittelte künftige Quell- und Zielverkehrsaufkommen des Wohngebietes von jeweils 359 Kfz/Tag wird hälftig auf diese beiden Straßen verteilt. Sowohl die Weberstraße als auch die Mozartstraße werden im Zweirichtungsverkehr befahren. In einem überschlägigen Ansatz kann daher auch angenommen werden, dass sich jeweils 50 % des Neuverkehrs zum Beethovenring und zur Mühlenstraße hin orientieren. Für die Weberstraße wie für die Mozartstraße bedeutet dies eine Zusatzbelastung von 180 Kfz/Tag bzw. 15 Kfz in der Spitzenstunde zwischen 16.00 – 17.00 Uhr.

Das Verkehrsaufkommen durch die Ansiedlung eines Discounters mit 800 m² Verkaufsfläche wurde ermittelt auf der Grundlage einer Studie der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung (2005). Zum Vergleich dieses Kfz-

Verkehrsaufkommens wurden empirisch erhobene Zählraten an bereits bestehenden Einzelhandelsstandorten in der Stadt Dortmund herangezogen.

Für die räumliche Verteilung des Kundenverkehrs des Lebensmittelmarktes ist davon auszugehen, dass ein wesentlicher Teil der Kunden diesen Markt vom Beethovenring aus anfährt und auch über den Beethovenring wieder verlässt. Die Zählergebnisse an der Zufahrt des heutigen Parkplatzes liefern hierzu einen Orientierungsrahmen. Zu berücksichtigen ist zudem, dass auf der gesamten Länge der Weberstraße Parken auf der Fahrbahn am südlichen Fahrbahnrand zulässig ist. Durch die hier geparkten Fahrzeuge ist bei einer Fahrbahnbreite von ca. 6 m der Begegnungsfall zweier Pkw nur durch Ausweichen an den Grundstückszufahrten möglich. Dies macht die Weberstraße für gebietsfremde Verkehrer unattraktiv.

Für den Lebensmittelmarkt wird somit auch wegen seines größeren Einzugsbereiches und seiner guten Erreichbarkeit vom Beethovenring unterstellt, dass 30 % des Ziel- und Quellverkehrs über die Weberstraße und 70 % über den Beethovenring laufen. Es ergibt sich am genannten Zählquerschnitt in Höhe der heutigen Sportplatzzufahrt ein Zusatzverkehr aus Einzelhandel in einer Größe von:

$$(560 + 560) \times 30 \% = 336 \text{ Kfz/Tag.}$$

Das Gesamtverkehrsaufkommen (Discounter und Wohnen) auf dem westlichen Abschnitt der Weberstraße steigt damit von derzeit etwa 600 Kfz/Tag auf etwa 1.116 Kfz/Tag an. Bezogen auf die Spitzenstunde zwischen 16.00 – 17.00 Uhr bedeutet dies, dass der Verkehr von heute 55 Kfz/h auf 104 Kfz/h ansteigt.

Zusätzlich wurde eine Variante untersucht, die zu einer Verringerung der Verkehrsbelastung auf der Weberstraße führt. Hierbei kann der Verkehr den Parkplatz ausschließlich als Linkseinbieger in die Weberstraße in östliche Richtung zum Beethovenring verlassen. Bei einer solchen Verkehrsregelung, die auf die übrige Erreichbarkeit der Grundstücke an der Weberstraße sowie die Neubebauung keinen Einfluss hat, würde das Verkehrsaufkommen im gesamten Querschnitt durch den Lebensmittelmarkt nur um 168 Kfz/Tag ansteigen. Somit ergäbe sich bei gleich bleibendem Ansatz für den Neuverkehr aus der Wohnnutzung eine Steigerung des Gesamtverkehrsaufkommens im Querschnitt / im westlichen Abschnitt der Weberstraße von 600 Kfz/Tag auf etwas 948 Kfz/Tag bzw. auf 95 Kfz/h in der Spitzendstunde. Dieser Ansatz scheint in der Praxis jedoch nur schwierig umsetzbar zu sein, da sich die Weberstraße keine reguläre Einbahnstraße darstellt.

Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006 (RASt 06) geben als maximal verträgliche Verkehrsstärke von Wohnstraßen einen Wert von 400 Kfz/h an. Diese maximale Verkehrsstärke wird sowohl über die Belange der Verkehrssicherheit bei der überwiegenden Aufenthaltsfunktion von Wohnstraßen als auch über die Belange der Wohnqualität, d.h. über die Begrenzung der Lärm-

und Luftschadstoffemissionen definiert. Das auf der Weberstraße bei Umsetzung des Bebauungsplan zu erwartende Gesamtverkehrsaufkommen liegt somit bei beiden Betrachtungsweisen noch deutlich unter dem für diese Straßenkategorie geltenden Grenzwert.

Erschließung innerhalb des Wohngebietes

Innere Erschließung, ruhender Verkehr

Wie im Abschnitt 3 bereits beschrieben erfolgt die innere Erschließung des Wohngebietes über eine sowohl an die Weberstraße als auch an die Mozartstraße angebundene Wohnstraße, die als Spielstraße gestaltet und ausgewiesen werden soll. Im Bebauungsplan sind diese Erschließungsflächen als Straßenverkehrsfläche entsprechend mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Innerhalb dieser Verkehrsfläche werden ca. 30 Parkplätze für Besucher angelegt. Weiterhin stehen auch ein Teil der Stellplätze in der Mozartstraße und die öffentlichen Stellplätze auf der dem Discounter zugeordneten Stellplatzanlage für Besucherparken zur Verfügung.

Im städtebaulichen Konzept ist eine Vielzahl von Fußwegen vorgesehen, die das Gebiet in Nord-Süd-Richtung durchqueren. Als Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt werden nur die notwendigen Wegeverbindungen. Auch die zum Lebensmittelmarkt führende Wegeverbindung wird als Fuß-/Radweg festgesetzt, um hier Fahrverkehre aus und über das Plangebiet zu unterbinden.

Zu- und Abfahrtsverbot am Verkehrsring

Entlang des Beethovenrings und in den Einmündungsbereichen von Mozartstraße und Weberstraße wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt, um zu verhindern, dass der Verkehrsfluss und die Verkehrssicherheit auf dem Beethovenring durch Zu- und Abfahrtsverkehr der angrenzenden Nutzungen beeinträchtigt werden.

4.8 Grünflächen

Wie im städtebaulichen Konzept bereits beschrieben soll der vorhandene Spielplatz erhalten und neu gestaltet werden. Die Fläche wird daher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Der Erhalt des hier vorhandenen Baumbestands wird nicht durch Festsetzungen explizit gesichert. Es handelt

sich hier um eine öffentliche Fläche; bei Baumfällungen ist die Zustimmung der Baumschutzkommission des Umweltausschusses erforderlich.

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 und auch der Artenschutz in die Planung einzustellen und unterliegen der Abwägung.

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. Lediglich in den Randbereichen des Sportplatzes und im Bereich der privaten Kleingärten findet eine Umwandlung von Grünflächen in versiegelte Flächen statt. Auch die zukünftig für den Lebensmitteleinzelhandel und in Teilbereichen für eine öffentliche Nutzung vorgesehene Stellplatzanlage ist bereits heute versiegelt.

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).

Im Rahmen einer Bodenuntersuchung (Sanierungskonzept Sportplatz Weberstraße, Focon, 11/2010) wurden die Möglichkeiten überprüft, das Oberflächenwasser zu versickern oder einem Vorfluter zuzuleiten. Es wurde ein Sicker Versuch mit konstanten hydraulischen Gradienten in einer Tiefe von 3,0 m unter Ansatzpunkt innerhalb der Lößlehme durchgeführt. Für die natürlichen Schichten des Plangebietes wurden Werte von $8,4 \times 10^{-7} k_{fu}$ (m/s) ermittelt, die einen gem. DIN18130-1 schwach durchlässigen Boden kennzeichnen. Der k_{fu} -Wert liegt deutlich unterhalb des Richtwertes des DWA-Arbeitsblattes A 138 von 1×10^{-6} , der für eine Versickerung in Lockersedimenten als Mindestwert empfohlen wird.

Das auf den Dachflächen und den Straßenflächen (Stellplatzflächen sind in wasser durchlässiger Bauweise auszuführen) anfallende Regenwasser kann dem-

nach nur der städtischen Kanalisation zugeführt werden. Aus diesem Grund erfolgt die Ableitung des Oberflächenwassers über die innere Erschließung in die öffentliche Mischwasserkanalisation in der Mozart- und Weberstraße.

5.3 Pflanzmaßnahmen, Grünerhaltung

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

- Im Bereich des geplanten Baufeldes für Einzelhandel (MI 1) können die Bäume nicht erhalten werden. Die Bäume am westlichen und südlichen Rand der zugeordneten Stellplatzanlage können jedoch weitgehend erhalten werden.
- Die Bäume in den nördlich an die Stellplatzanlage angrenzenden Kleingärten (MI 2) fallen nicht unter die Baumschutzsatzung. Es handelt sich hierbei überwiegend um Nadel- und Obstbäume. Der Baumbestand an der südlichen Grenze der Kleingärten kann erhalten werden und somit weiterhin als grüne Wand der Stellplatzanlage wirken. Entlang des Beethovenrings wird eine Neupflanzung festgesetzt, um so den vorhandenen Baumbestand zwischen Beethovenring und Stellplatzanlage zu ergänzen (vgl. zeichnerische und textl. Festsetzung Nr. 7.1).
- Der Baumbestand entlang der Weberstraße kann teilweise erhalten werden. Es wurde versucht, die Baukörper so anzuordnen, dass ein Teil der Bäume erhalten werden kann. Allerdings bestehen ggf. Beeinträchtigungen durch die Versiegelung von Flächen, Anlegung von Wegen und Zufahrten.
- Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes 5 (heute nordöstlicher Rand des Sportplatzes) kann der Baumbestand aufgrund des städtebaulichen Konzeptes, das hier Erschließungs- und Bauflächen vorsieht, nicht erhalten werden.
- Der Baumbestand am westlichen Rand des heutigen Sportplatzes kann abhängig davon, ob und wo ggf. Tiefgaragen angeordnet werden, erhalten werden.
Die Bäume innerhalb des Parkstreifens an der Mozartstraße können weitgehend erhalten bleiben.

Im Bebauungsplan werden nur die Bäume als erhaltenswert festgesetzt, die unter Berücksichtigung der Planung aller Voraussicht nach erhalten werden können. Daneben gibt es eine Reihe von Bäumen, die vielleicht erhalten werden können. Hier bietet die Baumschutzsatzung der Kreisstadt Unna eine hinreichende Handhabe, um Bäume, die nicht zwingend für eine Bebauung gefällt werden müssen, zu schützen.

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

5.4 Altlasten

Der im Bereich des Bebauungsplanes liegende Sportplatz und der östliche Teil des Kinderspielplatzes ist unter der Nummer 19/63 als Altablagerung im Altlastenkataster des Kreises Unna verzeichnet und wurde den aktuellen Ergebnissen aus 2010 und 2011 angepasst.

Das Sportplatzgelände wurde vermutlich in den Jahren 1962 und 1963 mit Kieselrot (ca. 580 t) beaufschlagt.

Es finden sich Aktenangaben, nach denen möglicherweise in den Jahren 1969 und 1970 eine geringmächtige Schicht Gelsenrot zusätzlich aufgebracht wurde. Untersuchungen des Geländes im Jahr 1991 ergaben PCDD/PCDF-Gehalte bis zu 41.000 ng/kg TE. Eine Sanierung ist bisher nicht erfolgt.

Im Bereich des Spielplatzes wurden im Jahr 1961 vermutlich 15 t Kieselrot zum Wegebau verwendet. Später wurden die Wege im Rahmen von Unterhaltungsarbeiten möglicherweise mit Steinsand abgedeckt. Im Jahr 1991 wurden hier Analysen durchgeführt.

Es fanden sich Gehalte bis 200 ng/kg TE. Eine weitere Untersuchung wurde durch die UCL Lünen im Jahr 1992 im Bereich von Wegen und im Umfeld der Sandkästen des Spielplatzes durchgeführt. Es wurden PCDD/PCDF-Gehalte bis 1.520 ng/kg TE ermittelt. Die oberflächennächsten Proben zeigten aber geringere Gehalte. Im Bereich des Spielplatzes wurden der Weg und zwei Spielbereiche im Jahr 1994 saniert. Auf der Basis eines Erlasses des Umweltministeriums NRW hat das Gesundheitsamt des Kreises Unna den Sportplatz ohne Sanierung für den Spielbetrieb freigegeben. Dem liegen wissenschaftliche Untersuchungen zugrunde, dass auch bei höheren PCDD/PCDF-Gehalten von Sportplätzen keine Gefahr einer gesundheitlichen Schädigung ausgeht, da die Substanzen oral aufgenommen werden müssten, um gesundheitsschädlich zu sein.

Vor dem Hintergrund der geplanten Wohnbebauung hat die Kreisstadt Unna im September 2010 weitergehende Bodenuntersuchungen auf dem Sportplatzgelände beauftragt. Im Kontext der Untersuchungen des Sportplatzes wurde vorsorglich auch der benachbarte Kinderspielplatz nochmals untersucht.

Mit Datum vom 25.01.2011 liegt dem Kreis Unna das abschließende Sanierungskonzept der Fa. Focon GmbH, Aachen vor.

Zur Erstellung des Sanierungskonzeptes wurden im Auftrag der Stadt Unna durch die Fa. Focon umfangreiche Untersuchungen auf dem Gelände durchgeführt. Es wurden 19 Schürfe angelegt, sieben Rammkernsondierungen niedergebracht und drei Oberflächenmischproben gewonnen.

Im Rahmen der vorgenannten Untersuchungen wurden insbesondere oberflächennah auf dem Sportplatz aber auch auf dem Spielplatzgelände hohe Dioxin-/Furan-Gehalte angetroffen, die auf den Auftrag von Kieselrotasche in der Vergangenheit zurückzuführen sind. Im Bereich des Sportplatzes wurde ein Maximalwert von 34.890 ng I-TE/kg TM ermittelt. Auf dem Spielplatz wurden bis zu einer Tiefe von 0,35 m geringfügig erhöhte PCDD/PCDF-Gehalte in Höhe von 422,9 ng I-TE/kg TM im Bereich des Weges und auf den östlich daran angrenzenden Grünflächen festgestellt. Weitergehende Proben haben ergeben, dass die Sandflächen unbelastet sind.

Da der Spielplatz ohnehin zur Umgestaltung ansteht, hat die Stadt in Absprache mit dem Gesundheitsamt des Kreises bereits im Vorfeld die Spielgeräte abgebaut und den Spielplatz vorläufig gesperrt. Der untersuchte Spielplatz soll auch weiterhin als Spielplatz im Bebauungsplan ausgewiesen werden und wird daher in die Sanierungsmaßnahme einbezogen, d. h. der Weg und die belasteten Flächen auf den östlich daran angrenzenden Grünflächen werden aufgrund der besonders strengen Vorsorgewerte, die hier geringfügig überschritten sind, saniert und der Spielplatz insgesamt umgestaltet.

Dioxinhaltige Laugenrückstände aus Kupferschiefer ("Kieselrot") sind auf der Grundlage der Bundesbodenschutzverordnung zu beurteilen. Der Grund hierfür ist, dass aufgrund der geringen Resorption im menschlichen Organismus nicht der Schutz der menschlichen Gesundheit im Vordergrund steht als vielmehr die nachhaltige Gefahrenabwehr. Unter Berücksichtigung der geplanten Wohnnutzung des Geländes ergibt sich dementsprechend nach den Maßnahmewerten der Bundesbodenschutzverordnung ein Sanierungserfordernis.

Zur Beurteilung des Wirkungspfades Boden-Mensch ist darüber hinaus aufgrund der zukünftigen sensiblen Folgenutzung (Wohnbebauung und Kinderspielfläche) gem. Runderlass des MUNLV vom 14.03.2005 zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen in der Bauleitplanung für die zukünftige sensible Wohnbaunutzung das Hausgartenszenario anzusetzen, da die Nutzungen „Nutzpflanzenanbau“ und „Kinderspiel“ in den künftigen Hausgärten nicht ausgeschlossen werden können.

Demnach sind in einer integrativen Betrachtung die jeweils sensibelsten Prüfwerte (Szenario Kinderspielfläche sowie Cadmium 2 mg/kg, Quecksilber 5 mg/kg und Benzo(a)pyren 1 mg/kg) anzunehmen.

Für den Parameter PCDD / PCDF existieren keine derartigen Prüfwerte. Als Sanierungsziel ist jedoch eine deutliche Unterschreitung des Maßnahmenwertes für die sensibelste Folgenutzung (Kinderspielplatz 100 ng TE/kg) anzusetzen.

Es ergeben sich aus den Untersuchungen sanierungsrelevante Belastungen bis in Tiefen von ca. 0,40 m u. GOK (= Geländeoberkante) im Bereich des Spielplatzes (Fläche zwischen Weg und Sportplatz) und zwischen ca. 0,30 und 0,40 m u. GOK im Bereich der Sportplatzgeländes.

Bei den Untersuchungen der gewachsenen Böden auf den Parameterkatalog der LAGA-Boden konnten auf dem Gelände bis auf einen an einer Stelle leicht erhöhter Arsen-Gehalt keine Überschreitungen der Prüfwerte für das als sensibel einzustufende Hausgartenszenario gem. Altlastenerlass des Landes NRW ermittelt werden. Dieser Bereich weist jedoch ebenfalls erhöhte Dioxin-/Furan-Gehalte auf, so dass im diesen Bereich bereits ein Sanierungsbedarf gegeben ist.

Darüber hinaus konnten im Bereich des vorhandenen Parkplatzes zwischen 0,5-1,10 m u. GOK Auffüllungen mit erhöhten Benzo[a]pyrengehalt (1,5 mg/kg) ange-troffen werden. Aufgrund der hier vorgesehenen gewerblichen Nutzung (Einzelhandel) besteht keine Prüfwertüberschreitung der Bundesbodenschutzverordnung und somit kein weiterer Handlungsbedarf. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass aus abfallwirtschaftlicher Sicht die auf der Parkplatzfläche vorhandenen Schwarzdecken der Einbauklasse > Z 2 der LAGA (1997, Bauschutt) und die Auffüllungen der Einbauklasse Z 2 der LAGA-Boden (TR Boden 2004) zuzuordnen sind und bei Aufnahme einer fachgerechten, ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen sind.

Im Einzelnen wird auf das Sanierungskonzept der Fa Focon GmbH verwiesen.

Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist über den Sickerpfad derzeit auch unter Berücksichtigung der geplanten Sanierung nicht zu erwarten.

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB werden im Bebauungsplan die Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Vor Aufnahme der Nutzungen im Bebauungsplangebiet sind die im durch die Focon GmbH; Aachen im Januar 2011 erstellten Sanierungskonzept aufgeführten Sanierungsmaßnahmen umzusetzen (siehe Kennzeichnung und Festsetzung gem. § 9(2) BauGB). Somit kann eine Wohnbebauung erst nach Durchführung der Sanierungsmaßnahmen erfolgen.

Zur Gewährleistung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden die für die Wohnbebauung vorgesehen Flächen vollständig saniert, d.h. das belastete Material wird vollständig ausgebaut und entsorgt.

5.5 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde von dem Ingenieurbüro Upenkamp & Partner, Ahaus, ein Schallgutachten erstellt (Stand November 2010), das sowohl die Auswirkungen des Verkehrslärms als auch der geplanten Einzelhandelsnutzung auf das Plangebiet untersucht.

Verkehrslärm

Für die Ermittlung der Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet sind zunächst die Verkehrsbelastungen der das Plangebiet umgebenden Straßen Beethovenring, Mozartstraße und Weberstraße berücksichtigt worden. Berechnungsgrundlage bilden dabei aktuelle Zählraten der Kreisstadt Unna sowie die Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros Ambrosius/Blanke, Bochum aus dem Jahr 2010, hochgerechnet auf das Prognosejahr 2020. So wurde für den Beethovenring eine Prognose-Verkehrsbelastung von 16.775 Kfz/Tag berücksichtigt.

Darüber hinaus wurde der durch die Planung entstehende Zusatzverkehr (Wohnen und Einzelhandel) berücksichtigt.

Wie die Berechnungen zeigen, werden unter Zugrundelegung der Prognosedaten 2020 und des Zusatzverkehrs die Orientierungswerte der maßgeblichen DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bei freier Schallausbreitung, d.h. ohne Nutzungskonzept, im Tages- und Nachtzeitraum für Allgemeine Wohngebiete im Nahbereich der Mozartstraße sowie parallel zum Beethovenring in einer Tiefe von bis zu 100 m überschritten. Die für Mischgebiete geltenden Orientierungswerte werden zur Tages- und Nachtzeit ebenfalls bis in eine Grundstückstiefe von ca. 10 m parallel zur Mozartstraße sowie bis in eine Tiefe von 40-60 m parallel zum Beethovenring überschritten.

Die Ausbreitungsberechnung unter Berücksichtigung des vorliegenden Nutzungskonzepts zeigt, dass sich durch die Abschirmungswirkung der geplanten Gebäude im Nahbereich des Beethovenrings in dem westlichen Wohnquartier die Geräuschsituation im Hinblick auf den Beethovenring deutlich verbessert. Weiterhin vom Verkehrslärm betroffen sind jedoch die an der Mozartstraße gelegenen Gebäude sowie die geplante und vorhandene Bebauung im Nahbereich des Beethovenrings. Hier werden nicht nur die Orientierungswerte und die Im-

missionsgrenzwerte für Mischgebiete, sondern ebenfalls die gemäß WHO beschriebenen Grenzwerte für gesunde Wohnverhältnisse zur Tageszeit außen 65 dB(A) und zur Nachtzeit außen 55 dB(A) überschritten.

Bei Überschreitungen der Orientierungswerte ist zunächst zu überprüfen, ob ausreichender Lärmschutz durch aktive Maßnahmen an der Emissionsquelle gewährleistet werden kann. Die Errichtung einer Lärmschutzwand an der westlichen Seite des Beethovenrings widerspricht aber der städtebaulichen Zielsetzung, den Eingang des neuen Gebietes durch ein markantes Gebäude zu akzentuieren. Das neue Gebiet würde dann der Straße die Rückseite zukehren. Auch wäre die Ausrichtung der Gebäude und Freiflächen nach Nordosten für eine Wohnnutzung unattraktiv. Auch für die an dieser Stelle (Mischgebiet) zulässigen Dienstleistungs- und Geschäftsnutzungen ist eine Orientierung zur Straße zweckmäßig. Aus diesem Grund wird an dieser Stelle auf aktive Maßnahmen verzichtet und werden passive Maßnahmen in Form von baulichen Einrichtungen am Gebäude festgesetzt (vgl. textliche Festsetzung Nr.6.1). Die Freiflächen sind durch die abschirmende Wirkung der Gebäude hinreichend geschützt. Sollte das Gebäude im Kreuzungsbereich Beethovenring/Mozartstraße zunächst nicht errichtet werden, so werden auf den Freiflächen der westlich angrenzenden Mischgebietsflächen die Orientierungswerte für Mischgebiete überschritten, die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV in Höhe von 64 dB(A) tagsüber und 54 dB(A) nachts jedoch eingehalten.

Aufgrund von Anregungen im Rahmen der Offenlegungen, wird der Baukörper im westlichen Bereich des MI 2 so gedreht, dass die Freibereiche durch den Baukörper selbst geschützt werden. Für die Nord- und Ostfassaden werden die passiven Lärmschutzmaßnahmen so festgesetzt, dass die Aufenthaltsräume auch ohne eine Bebauung des Eckgrundstücks am Ring ausreichend vor Lärm geschützt werden. Wird der Baukörper im östlichen Bereich des MI 2 errichtet, so sind auf Nachweis geringere Lärmschutzmaßnahmen ausreichend.

Der Bereich der geplanten Bebauung an der Mozartstraße wird im Bebauungsplan als lärmvorbelastet gekennzeichnet. Hier werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete überschritten, die Werte für Mischgebiete, in denen auch Wohnnutzung zulässig ist, allerdings eingehalten. Gesunde Wohnverhältnisse sind somit gewährleistet.

Gewerbelärm

Untersucht wurden die Lärmemissionen bzw. -immisionen, die bei der Realisierung eines Lebensmittelmarktes / Discounters mit ca. 800 m² Verkaufsfläche entstehen.

Folgende Lärmquellen sind in der Geräuschimmissionsprognose berücksichtigt:

- eine maximale Betriebszeit für Lebensmittelmärkte von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr an Werktagen, Öffnungszeiten von 7.00 Uhr bis 20.00 Uhr. Im Nachtzeitraum sind einzelne Geräuschquellen aufgrund ggf. vorgesehener Kältemaschinen/Kühlaggregate im Bereich der Anlieferung berücksichtigt. Andere Geräuschquellen liegen im Nachtzeitraum nicht vor.
- eine Zuwegung für den Pkw-Verkehr und für den Lkw-Anlieferverkehr über eine Zu- und Abfahrt von der Weberstraße in Höhe der heutigen Parkplatzzufahrt,
- die zum Beethovenring orientierte Stellplatzanlage mit Anbindung zur Weberstraße mit insgesamt 85 Stellplätzen, die sowohl für den Lebensmittelmarkt als auch von der Öffentlichkeit genutzt werden sollen. Hierbei wird eine tägliche Bewegungshäufigkeit von 2.176 Pkw-Bewegungen (Ziel- und Quellverkehr) abgeleitet.
- Geräusche von Einkaufswagen-Depots,
- Anlieferbereiche im nördlichen Teil des Baufeldes im Mischgebiet 1; LKW-Geräusche durch Rangierbewegungen, Vorbeifahrgeräusche, Halte- und Startvorgänge, Ladevorgänge und fahrzeuggebundene Kühlaggregate etc.
- haustechnische Anlagen im Freien.

Unter den im Gutachten zugrunde gelegten Annahmen werden an den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen (Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete, Kindergarten) die gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte zur Tageszeit und zur lautesten Nachtstunde eingehalten. Voraussetzung ist, dass entsprechende aktive Schallschutzmaßnahmen in Form der Einhausung der Anlieferzone umgesetzt werden (vgl. zeichnerische und textliche Festsetzung Nr. 6.3) und die Anliefervorgänge auf den Tageszeitraum beschränkt werden. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass entlang der nördlichen Grenze des Parkplatzes im Mischgebiet 1 (MI 1) eine 2 m hohe Schallschutzwand zu errichten ist, so dass im Mischgebiet 2 (MI 2) in den Freibereichen und an allen Fassaden mit Ausnahme der direkt an den Parkplatz angrenzenden die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

Die konkrete Ausgestaltung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt. Damit ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an dieser Stelle grundsätzlich realisierbar.

5.6 Artenschutz

Zur Beurteilung der Frage, ob im Rahmen einer geplanten Umnutzung des ehemaligen Sportplatzes und der angrenzenden privaten Gartenfläche wie auch der Parkplatzfläche im Innenstadtbereich von Unna gegen artenschutzrechtliche Belange verstoßen wird, wurde durch die LINDSCHULTE Ingenieurgesellschaft mbH Münsterland eine Artenschutzprüfung gemäß den Vorgaben der VV-Artenschutz (MUNLV 2010) vorgenommen.

Der Untersuchungsraum der Artenschutzprüfung umfasst den Bereich des Sportplatzes und der östlich angrenzenden Stellplatzanlage und Kleingärten. Das Seniorenheim ist zwar Teil des Plangebietes, wurde aber nicht untersucht, da hier über den Bebauungsplan lediglich der Bestand gesichert wird, somit kein Eingriff erfolgt.

Im Rahmen der Vorprüfung (Stufe I) erfolgte eine Ortsbegehung zur Begutachtung der gegenwärtigen Ausprägung des Untersuchungsraumes und einer Einschätzung, ob und ggf. inwieweit der Untersuchungsraum den Habitatansprüchen von potentiell im Untersuchungsraum vorkommenden planungsrelevanten Arten entspricht. 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 Sperber Nahrungshabitate innerhalb des Untersuchungsraumes haben. Für diese Art erfolgt eine Artenschutzprüfung gemäß der Stufe II der VV-Artenschutz (MUNLV 2010) in der abgeschätzt wird, ob und ggf. in welcher Art und Weise eine projektbedingte Beeinträchtigung der Art erfolgt.
- Aus der Untersuchung geht hervor, dass Vorkommen von Zwerg-, Breitflügel- und Kleiner Bartfledermaus nicht a priori ausgeschlossen werden können. Grundsätzlich können sich dabei unterschiedliche Funktionsräume innerhalb des Plangebietes befinden, u.a. Jagdhabitate, Flugstraßen und Quartiersplätze an Gebäuden. Für Fledermäuse geeignete Höhlenbäume konnten hingegen nicht innerhalb des Plangebietes festgestellt werden. Hier erfolgt in der Stufe II der ASP eine Art-Kür-Art-Betrachtung, um zu prüfen, ob unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, Maßnahmen zum Risikomanagement und Chef-Maßnahmen eine projektbedingte Beeinträchtigung der jeweiligen lokalen Population resultiert.

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

Die artenschutzrechtliche Bewertung ergab, dass für Arten des Anhangs IV der FdH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG projektbedingt nicht erfüllt werden.

Hinsichtlich der betroffenen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie wurde dargelegt, dass die jeweiligen Populationen der betroffenen Arten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen bzw. deren aktuelle Erhaltungszustände sich nicht verschlechtern.

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.

Ein vollständiger Erhalt der Grünstrukturen ist nicht vereinbar. Dort wo es mit der geplanten Bebauung vereinbar ist, wird der Baumbestand erhalten: andernfalls greifen die unter dem Hinweis Nr. 8 im Bebauungsplan aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Risikomanagement.

Bei der Ortsbegehung und Inaugenscheinnahme des vorhandenen Sportheims wurde festgestellt, dass das Gebäude Nischen und Öffnungen aufweist, die von Gebäude bewohnenden Fledermausarten als Quartiersplatz genutzt werden könnten. Unter Beachtung der bestehenden gesetzlichen Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG ergeben sich somit Vorgaben in Bezug auf CEF-Maßnahmen und Maßnahmen zum Risikomanagement hinsichtlich des Gebäudeabrisses. Für den Gebäudeabriss ist wie folgt vorzugehen:

- Abriss des Gebäudes in der Winterzeit (witterungsbedingt etwa Dezember bis Ende Februar). Insbesondere beim Rückbau der Eternitverkleidung ist auf Vorkommen von Fledermäusen zu achten. Sofern Fledermäuse festgestellt werden sollten, sind diese in Abstimmung mit der ULB und unter Einbeziehung der Fledermausexperten des Kreises Unna Irmgard Devrient und Reinhard Wohlgemuth fachgerecht zu bergen und den Fledermausexperten zu übergeben. Gleichzeitig ist in diesem Fall mit der ULB abzustim-

men, ob und welcher Form ein Gebäudeabriss ggf. zu modifizieren ist (z.B. durch spezielle ökologische Baubegleitung, jahreszeitliches Verschieben der Arbeiten o.ä.).

- Soll ein Abrisstermin im Sommer erfolgen, ist wie folgt vorzugehen:
Da Fledermäuse an ihren Quartieren morgens in der Dämmerung auffällig an ihren Quartieren schwärmen und gelegentlich auffällige Soziallaute abgeben, kann mit Hilfe von zwei Begehungen mit einem Ultraschall-Detektor und mit Hilfe von Rotlicht-Scheinwerfern am Morgen eine Kontrolle einer möglichen Nutzung durch Fledermäuse kurz vor dem Abrisstermin sicher ermittelt werden. Dafür wird vorgeschlagen, zwei frühmorgendliche Begehungen im Abstand von zwei dazwischen liegenden Tagen durchzuführen. Werden dabei keine Fledermäuse nachgewiesen, so können die Abrissarbeiten am direkt folgenden Tag der letzten früh morgendlichen Begehung beginnen. Zwischen der letzten Begehung und dem Abriss darf keine längere Zeit verstreichen, da befürchtet werden muss, dass in der Zwischenzeit wieder Fledermäuse einziehen könnten, da die Tiere regelmäßig ihre Quartiere wechseln. Im Falle des Nichtnachweisens von schwärmenden oder einfliegenden Fledermäusen kann dann der Abriss sofort durchgeführt werden.
Werden einfliegende und schwärmende Fledermäuse nachgewiesen, so muss gemeinsam mit der zuständigen Behörde eine neue Vorgehensweise erarbeitet werden.

Da Quartiersplätze für Fledermäuse im Bereich des Sportlerheims a priori nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können, und es projektbedingt zu einem Verlust von Quartiersplätzen kommen kann, ist zum Erhalt der ökologischen Funktion die Schaffung von neuen Quartieren erforderlich, die von Gebäude bewohnenden Fledermäusen genutzt werden können. Die Ersatzquartiere für Fledermäuse sind fachgerecht in räumlicher Nähe zum Planungsraum anzubringen. Die konkreten Vorschläge hierzu sind der Artenschutzprüfung unter Punkt 4.3 zu entnehmen.

6 Energieeffizienz

6.1 konzeptionelle Überlegungen

Das Baugesetzbuch hat Klimaschutz und die Nutzung regenerativer Energien zur Begleitaufgabe der Bauleitplanung und des Städtebaurechts gemacht (§ 1 (5) und (6) BauGB). Das Baugebiet Weberstraße zeichnet sich durch die Sonderbedingung aus, dass das Grundstückseigentum ganz überwiegend bei der Kreisstadt Unna liegt und insofern hoheitliche Bauleitplanung und Eigentümerinteressen weitgehend harmonisierbar sind.

Vor dem Hintergrund der im Erarbeitungsprozess und insbesondere auch in der Offenlegung geäußerten Anregungen wurden Möglichkeiten untersucht, im Baugebiet Weberstraße ein höheres Maß an Energieeffizienz sicherzustellen als nach den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften insbes. der Energieeinsparungsverordnung 2009 (EnEV 2009) erforderlich sind. Dabei ist die Wirtschaftlichkeit etwaiger Maßnahmen, die Vermarktungsfähigkeit und der Freiheitsgrad individueller Entscheidungen sowie die fortschreitende Gesetzgebung zur Energieeinsparung in die Überlegungen einzubeziehen.

Die rechtlichen Möglichkeiten des Bebauungsplans geben fast keine rechtliche Handhabe entsprechende Lösungen verbindlich vorzuschreiben. Die Gemeinde kann jedoch außerhalb des Bebauungsplans gem. § 11 (1) über einen städtebaulichen Vertrag die Nutzung von Nahwärme und/ oder Solaranlagen sowie über den Grundstücksvertrag besondere baulich-energetische Qualitäten der Bebauung vorschreiben. Beides gilt im Grundsatz zunächst für das im Eigentum der Kreisstadt Unna stehende Gelände.

Entsprechend den Voruntersuchungen sowie den Anregungen der Stadtwerke Unna hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr am 15.06.2011 beschlossen, für das Baugebiet eine energieeffiziente Versorgung bestehend aus einem Nahwärmenetz (in Kraft-Wärme-Kopplung) und photovoltaischer Nutzung von Solarenergie näher zu untersuchen und zu konkretisieren. Das Untersuchungsergebnis soll zeitgleich mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans vorliegen und verarbeitet werden.

Maßgebend für diese inhaltliche Entscheidung waren einerseits die wirtschaftlichen und sonstigen Vorzüge einer Nahwärmeversorgung (keine Mehrkosten, Servicefreundlichkeit, technische Innovationsfähigkeit) in Verbindung mit einer etwa 30% geringeren CO₂-Belastung als bei individuellen Einzelanlagen mit

technischen Standardlösungen (Brennwertkessel u. thermische Solaranlage). Die Nutzung von Photovoltaik ist andererseits generell eine Maßnahme, die mit keinem Wärmeversorgungssystem in wirtschaftlichen Konflikt gerät und sogar durch Dritte umsetzbar ist, wenn ein Eigentümer dies nicht selbst übernehmen will. Voraussetzung ist dabei eine herstellbare Anlagenwirtschaftlichkeit.

6.2 Solarenergie

Entsprechend den o.a. rechtlich zulässigen Möglichkeiten trifft der Bebauungsplan zunächst nur Festsetzungen, die die Nutzung von Solarenergie begünstigen, aber nicht dazu verpflichten. Städtebauliches Gerüst, Stellung der Gebäude und Dachgestaltung wurden auch unter dem Gesichtspunkt von Solarenergie optimiert. Ein breites Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten wird in Abstimmung mit Gestaltungserfordernissen in den örtlichen Bauvorschriften eingeräumt:

- dachparallele Anordnung der Solaranlagen auf Flachdächern: entsprechend ausgelegte Systeme nutzen eher die gesamte Globaleinstrahlung als die spezifische Südstrahlung;
- dachparallele Anordnung auf den Pultdächern mit 8 – 15 Grad Dachneigung: obwohl die bestmögliche Neigung von ca. 25 -30 Grad nicht erreicht wird, kann rund 95 % der max. möglichen Einstrahlung auf diese Weise ausgenutzt werden.
- aufgeständerte Anordnung auf Flachdächern mit bis zu 28 Grad Anstellung, wobei durch begleitende Regelungen insbes. einer Attika eine Nicht-Einsehbarkeit der Anlage aus der Perspektive des Fußgängers gewährleistet wird.

Sofern Dach und Solaranlage nicht gleichzeitig dachintegriert errichtet werden, sind entsprechend den textlichen Festsetzungen weitere Vorkehrungen zur Nachrüstung zu treffen: In der statischen Bemessung der Dachkonstruktion ist eine Zusatzbelastung von mindestens 20 kg/m² zu berücksichtigen und über ein Leerrohr in den Hausanschlussraum ist der Aufwand für eine Nachrüstung zu minimieren.

Neben den Nutzungsmöglichkeiten der Solarenergie zielen die Festsetzungen insbes. auch darauf ab, Dachgestaltung und Solarenergie gestalterisch zu harmonisieren. Sofern Anlagen nachgerüstet werden, erfolgt dies nicht einsehbar, ansonsten ist die Ausführung von Pultdächern zeitgleich mit der dachintegrierten Solaranlage zu planen und auszuführen, so dass Gestaltungsbrüche im Planungsstadium vermieden werden können.

6.3 Nahwärme

Die Nutzung von Nahwärme kann im Bebauungsplan nicht verbindlich vorgegeben werden. Um die Option einer solchen Versorgung zu sichern, setzt der Bebauungsplan an geeigneter, zentraler Stelle (WA 1) eine ca. 5x5 m große Versorgungsfläche „technische Servicestation Nahwärme“ im Kellergeschoss zeichnerisch fest. Die Fläche liegt zentral im Neubaugebiet und bietet auch die Möglichkeit mit kurzer Leitungsführung das westlich gelegene Seniorenheim einzubinden. Belegt durch ein technisch-wirtschaftliches Gutachten (Dezember 2011) stellt sich diese Art der Wärmeversorgung inzwischen allerdings als unrealistisch dar. Falls diese Art der Wärmeversorgung nicht zur Ausführung gelangt, kann von der Festsetzung befreit werden.

7 Auswirkungen des Bebauungsplans auf sonstige Belange

7.1 Ver- und Entsorgung

Abwässer und Niederschlagswässer, Strom, Wasser

Das Gebiet ist vollständig an das Abwassernetz sowie an die Wasserversorgung und das Stromversorgungsnetz angeschlossen. Im Bereich der Mozartstraße und Weberstraße liegt eine Erdgasversorgung der Stadtwerke Unna.

§ 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 durch Anschluss an die bestehende Mischwasserkanalisation in der Mozartstraße und der Weberstraße abgeführt werden.

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

7.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im östlichen Teil des Plangebietes (östlich des Sportplatzes im Bereich der Mischgebiete 1 und 2) sind ggf. Bodendenkmäler vorhanden. Im Vorfeld einer Bebauung dieser Flächen ist eine systematische Prospektion mittels Bagger-schnitten unerlässlich, die durch eine durch den Investor zu beauftragende Archäologische Fachfirma durchzuführen ist. Die Durchführungsmodalitäten sind mit der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe abzustimmen. (vgl. Hinweis Nr. 1).

Im Plangebiet befindet sich das in der Denkmalliste der Kreisstadt Unna eingetragene Denkmal Mühlenstraße 7. Der Ursprungsbau des Bonifatiusheims ist im Jahr 1905 als israelitisches Altenheim für Westfalen errichtet worden. In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich keine weiteren eingetragenen Denkmäler.

8 Auswirkungen auf private Belange

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

9 Änderungen des Bebauungsplanentwurfs nach der 1. Offenlegung

Aufgrund der Prüfung der im Rahmen der Offenlegung vorgebrachten Anregungen wird der Bebauungsplanentwurf in folgenden Punkten geändert.

Zeichnerische Festsetzungen

- Der Querschnitt der Erschließungsstraße zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet 4 (WA 4) und dem WA 5/6 wird von 8 m auf 3,5 m reduziert. Der südliche Abschnitt wird als Fuß-/Radweg festgesetzt; eine Durchfahrbeziehung ist somit nicht mehr möglich. Der nördliche Abschnitt bleibt weiterhin als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen, damit über diesen Straßenabschnitt ggf. Stellplätze/Tiefgaragen des angrenzenden WA 4 und WA5/6 angefahren werden können.

- Der Querschnitt des mittleren, in Ost-West-Richtung verlaufenden Straßenabschnitts wird von 6 m auf 5 m reduziert, so dass hier ein Parken im Straßenraum nicht mehr möglich ist. Das Allgemeine Wohngebiet 3 (WA 3) wird entsprechend geringfügig erweitert.
- Die Radien der inneren Erschließungsstraßen sowie die Höhenbezugspunkte werden entsprechend der zwischenzeitlich vorliegenden Erschließungsplanung geringfügig geändert.
- Die Umsetzung zukunftsweisender Energiekonzepte, wie sie von zahlreichen Bürgern, der Architektenschaft und auch den Fraktionen in den politischen Gremien der Kreisstadt Unna geäußert wurde, wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung eines Standortes für eine technische Servicestation Nahwärme im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) verankert. Darüber hinaus werden den Bebauungsplan begleitende Regelungen (städtebaulicher Vertrag) zur Vorschrift einer höheren Energieeffizienz untersucht.
- Zugleich werden entsprechend den Anregungen der Stadtwerke die Altstandorte durch die Festsetzung von Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität, Gas“ gesichert. Der genaue Standort für die neu geplante Ortsnetzstation und der Verlauf des Mittelspannungskabels im Innern des Gebiets werden im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt. Die öffentlichen Verkehrsflächen bieten hier hinreichend Möglichkeiten.
- Das Allgemeinen Wohngebiet 4 (WA 4) wird aufgrund der o. g. Reduzierung des östlich angrenzenden Straßenquerschnitts geringfügig erweitert, die Baufelder werden so optimiert, dass hier sowohl eine Parzellierung für Stadtvillen als auch für Doppelhäuser möglich ist.
- Die Baugrenzen des westlichen Baufeldes im Mischgebiet 2 (MI 2) werden entsprechend der Anregung des Eigentümers geändert, die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Lärmschutz entsprechend angepasst.
- Auf die innere Differenzierung der Höhenentwicklung im Allgemeinen Wohngebiet 5 (WA5) und im Mischgebiet 2 (MI 2) wird verzichtet. Die Bebauung kann hier analog zu den Baufeldern im WA 1 und WA 2 durchgängig dreigeschossig ausgeführt werden. Zugleich ist die Ausführung des 2. Obergeschosses als Staffelgeschoss möglich, aber nicht zwingend.
- Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) für das Gebiet WA 5 wird an die Festsetzungen für die Gebiete WA1 und WA2 angepasst, da in allen Gebieten Geschosswohnungsbau vorgesehen ist.

Textliche Festsetzungen

Die Diskussion um eine höhere Dichte und eine Erschließung mit Tiefgaragen findet in folgender Weise Eingang in den Bebauungsplan:

- Die textliche Festsetzung 2.1 wird rechtlich eindeutiger gefasst: Es ist zwingend, ein 2. Obergeschoss/Staffelgeschoss auszubilden. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die Festsetzung II+D nicht so interpretiert werden kann, dass hier ein Gebäude mit zwei Geschossen, jedoch ohne Dachgeschoss/Staffelgeschoss errichtet werden kann. Auch wird der Begriff Gebäudehöhe eindeutiger gefasst.
Eine Bebauung mit „anderthalbgeschossigen“ Einfamilienhäusern ist ausdrücklich unzulässig.
- Die neue textliche Festsetzung 4.2 regelt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, 2, 5 (WA 1, 2, 5) 50 % der Stellplätze zwingend in Tiefgaragen unterzubringen ist. Hierbei werden die Belange einer möglichst autofreien Erschließung und der Belang, wirtschaftliche Lösungen zu realisieren, gegeneinander abgewogen.

Der Forderung, Wohnraum für junge Familien bzw. Haushalte mit geringem Einkommen zu schaffen, wird über folgende Festsetzungen Rechnung getragen:

- Gemäß der Textlichen Festsetzung Nr. 5 ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 5/6 je Baugebiet ein Anteil vom mindestens 50 % der zu errichtenden Wohnfläche im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zu realisieren.
- Die Baufelder im Baugebiet WA 4 werden so zugeschnitten, dass hier auch Doppelhäuser realisierbar sind (siehe zeichnerische Festsetzungen). Hierbei entstehen Grundstücksgrößen von ca. 250-300 m², die einen wesentlichen Beitrag zum kostensparenden Bauen leisten können. Die Parzellierung kann im Bebauungsplan allerdings nicht festgesetzt werden, sondern ist innerhalb der Vermarktung zu regeln.

Die Zielsetzung, im Plangebiet in einem größeren Umfang Wohnraum für Senioren zu schaffen, wird über die textliche Festsetzung Nr. 6 sichergestellt:

- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 5/6 ist je Baugebiet ein Anteil vom mindestens 50 % für Seniorenwohnen in Form von Servicewohnen oder Pflgewohngruppen zu realisieren.

Der Einsatz erneuerbarer Energien wird detailliert über die textliche Festsetzung Nr. 8 vorbereitet, indem die statische Bemessung des Dachs entsprechend vorzunehmen ist.

Weitere Änderungen:

- Die textliche Festsetzung 1.2 wird überarbeitet, die Begrenzung der Verkaufsflächen für einen Discounter auf 800 m² deutlicher hervorgehoben.
- Über die textliche Festsetzung 9.3 wird sichergestellt, dass entlang des Beethovenrings zwingend eine Riegelbebauung errichtet wird und das Bau-
feld nicht mit freistehenden Gebäuden bebaut werden kann.
- Die Definition der Geländehöhe in der Festsetzung Nr. 11 wird entsprechend der nun vorliegenden Erschließungsplanung redaktionell überarbeitet.
- Die Anregung, die Bäume auch während der Bauarbeiten stärker zu schützen, wird aufgenommen. Hier werden die Festsetzungen zum Grünerhalt entsprechend ergänzt (vgl. text. Festsetzung Nr. 10.4).

Örtliche Bauvorschriften

- Die überarbeitete Örtliche Bauvorschrift 2.3 erweitert die Möglichkeiten für die Errichtung von Solar-/Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen. Es erfolgt aber keine Änderung der festgesetzten Dachformen.
- Für die Lärmschutzwand wird eine hochwertige Gestaltung vorgeschrieben (vgl. Örtliche Bauvorschrift Nr. 5).
- Die Örtliche Bauvorschrift Nr. 4 wird ergänzt: Entlang der Grenzen zum öffentlichen Spielplatz sind als Einfriedigung nur heimische Laubhecken und Sträucher zulässig.

Kennzeichnungen

- Die Kennzeichnung des Spielplatzes als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, wird entsprechend den Angaben des Kreises Unna auf den östlichen Randbereich zurückgenommen.

Die Anforderungen an die Altlastensanierung werden als Festsetzung gemäß § 9 (2) BauGB formuliert, die textliche Beschreibung wird gemäß den Anregungen des Kreises Unna überarbeitet. Die textlichen Erläuterungen in der Begründung zu den gekennzeichneten Flächen mit erheblich belasteten Böden werden entsprechend dem seit Januar 2011 dem Kreis Unna vorliegenden Sanierungskonzept der Fa. Focon aktualisiert.

Hinweise

Folgende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen bzw. ergänzt:

- Auf Anregung des Landschaftsverbands Westfalen – Archäologie für Westfalen wird der Hinweis Nr. 1 ergänzt; demzufolge ist eine bodenarchäologische Untersuchung der östlichen Teilbereiche erforderlich.
- Der Hinweis Nr. 8.2 wird hinsichtlich der Anforderungen des Artenschutzes und hier der Bergung von Fledermäusen, spezifischer formuliert.
- Der Hinweis Nr. 9, demzufolge das Plangebiet kein Bombenabwurfgebiet ist, wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Begründung

Die Begründung wird entsprechend den hier aufgeführten Änderungen sowie den Angaben im Prüfungsergebnis angepasst

10 Änderungen des Bebauungsplanentwurfs nach der 2. Offenlegung

Aufgrund der Prüfung der im Rahmen der erneuten Offenlegung vorgebrachten Anregungen wird der Bebauungsplanentwurf in folgenden Punkten geändert:

- Der Hinweis Nr. 1 zur Durchführung von Bodenarchäologischen Untersuchungen wird aufgrund der Anregungen des LWL Archäologie ergänzt.
- In der Begründung wird der Punkt 6.3 Nahwärme ergänzt.

11 Bodenordnung

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

12 Städtebauliche Kennwerte

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen weisen folgende Größen auf:

Allgemeine Wohngebiete	1,42 ha
Mischgebiete	0,78 ha
Spielplatz	0,31 ha
Fläche für Gemeinbedarf	0,69 ha
Innere Erschließung	0,29 ha
Weberstraße	<u>0,38 ha</u>
	3,80 ha

13 Kosten

Die Kosten für die erforderlichen Bodensanierungsmaßnahmen und die Erschließung werden durch die Grundstückserlöse finanziert.

Anhang

Städtebauliches Konzept

Kreisstadt Unna, Januar 2012