

von Sportnutzung und Wohnnutzung nicht stattfindet.  
 In der gekennzeichneten Lärmschutzzone 3 sind Wohngebäude mit Fenstern in der Süd- und Westfassade des Dachgeschosses solange unzulässig, bis sichergestellt ist, dass die Nutzung der Sportanlage südlich der Brockhausstraße aufgegeben wird (Ratsbeschluss) und eine zeitliche Überschneidung von Sportnutzung und Wohnnutzung nicht stattfindet. Die Festsetzung bezieht sich auf Fenster von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen dienen.

Lärmpegelbereiche	Bau-Schalldämm-Maße für	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.	Büro Räume u.ä.
IV	40	35

Die genannten DIN-Normblätter sind im Planungsamt Unna einsehbar.  
 Zum Schutz vor Verkehrslärm der Heringerstraße sind passive Lärmschutzmaßnahmen an Fassaden, die sich im Lärmpegelbereich IV befinden, erforderlich. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenwänden mindestens die folgenden Anforderungen der DIN 4109, 1999-11 - Schallschutz im Hochbau erfüllen (siehe Lärmpegelbereich IV, der im Bebauungsplan eingezeichnet ist).  
**Hinweis:** In dem Bereich mit einem Abstand von bis zu 55 m von der Straßennitte der Heringerstraße sind tagsüber Beurteilungspegel von > 60 dB (A) zu erwarten. Dieser Bereich ist durch Lärm vorbelastet.

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

- Fassade**
  - Die Hauptfassaden sind in hellem Putz auszuführen. Daneben ist rotes oder anthrazitfarbenes Ziegelmauerwerk zulässig, wenn es nicht mehr als 60 % der gesamten Fassadenfläche des Gebäudes ausmacht.
  - 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.
  - Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Fassadenmaterial und Farbgestaltung einheitlich auszubilden.
- Dächer**
  - Geneigte Dächer dürfen nur anthrazitfarben oder schwarz eingedeckt werden. Glänzende (z.B. glasierte Dachziegel) oder farblich unterschiedliche („gefälmte“) Dacheindeckungen sind nicht zulässig.
  - Dachgauben sind unzulässig.
  - Auf den Dächern sind Solaranlagen grundsätzlich nur in einer parallelen Anordnung zur Dachhaut zulässig. Auf Flachdächern (Dachneigung < 5°) ist ausnahmsweise auch die Aufstellung von freistehenden Solarelementen mit einer Bauhöhe von ≤ 1 m und einem Aufstellwinkel von ≤ 28° zulässig, wenn der Dachabschluss durch eine 0,45 m hohe Attika gebildet wird und die Oberkante der Solarelemente einen Abstand von mindestens 1,25 m zum Dachrand einhält.
  - Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Dachform, Dachneigung, Trauf- und Gebäudehöhe sowie Material und Farbgestaltung einheitlich auszubilden.
- Garagen und Carports**

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.
- Einfriedigungen**

In den WA 1 und WA 2 Gebieten sind Einfriedigungen von Vorgärten nur als geschnittene Laubhecken mit einer Höhe bis zu 1,00 m zulässig. Zäune sind nur auf der Innenseite der Hecken mit einer Höhe bis zu 1,00 m zulässig. Einfriedigungen der rückwärtigen Gartenzone sind hier nur in Form von begrünten Zäunen oder Schnitthecken (ggf. mit innen liegendem Zaun) bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Ausgenommen hiervon sind an das Gebäude anschließende Sichtschutzwände im Bereich von Terrassen und Sitzplätzen mit einer maximalen Länge von jeweils 3,00 m und einer Höhe von maximal 2,00 m.

4. 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, Kellerverfüllungen) 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.

**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 (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.12.1990 (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.

**Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss**  
 Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 04.03.2008 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Unna, den 23.07.2013  
 Der Bürgermeister,  
 gez. Kampmann  
 Techn. Beigeordneter

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**  
 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in einer Versammlung am 07.11.2012.  
 Unna, den 23.07.2013  
 Der Bürgermeister,  
 in Vertretung  
 gez. Kampmann  
 Techn. Beigeordneter

**Planunterlagen**  
 Die Planunterlagen entsprechen den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der PlanZV-Verordnung vom 16.12.1990  
 Stand der Katasterkarte: 06.02.2013  
 Unna, den 23.07.2013  
 gez. Bronzok  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

**Erarbeitung des Planentwurfes**  
 Dieser Bebauungsplan und die dazu gehörende Begründung wurden vom Stadtplanungsamt Unna in Zusammenarbeit mit dem Büro Planquadrat Dortmund aufgestellt. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist gem. § 3 (1) BauGB einseitig.  
 Dortmund, den 28.05.2013  
 Planquadrat Dortmund

**Aufstellungsbeschluss**  
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am 06.02.2013 die öffentliche Auslegung dieses Plans einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat vom 21.02.2013 bis zum 22.02.2013 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.  
 Unna, den 23.07.2013  
 Der Bürgermeister,  
 in Vertretung  
 gez. Kampmann  
 Techn. Beigeordneter

**Satzungsbeschluss**  
 Der Rat der Kreisstadt Unna hat gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 18.07.2013 als Satzung beschlossen.  
 Unna, den 23.07.2013  
 in Vertretung  
 gez. Mülle  
 Erster Beigeordneter und Stadtkämmerer

**Bekanntmachung Satzungsbeschluss**  
 Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 10 (2) BauGB am 05.08.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Unna, den 13.08.2013  
 gez. Kalter  
 Der Bürgermeister

- Planzeichenerklärung**  
**Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
    - MI Mischgebiete
    - WA Allgemeine Wohngebiete
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
    - 0,4 GRZ
    - 1,2 GFZ
    - II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und als Höchstmaß
    - II Zahl der Vollgeschosse, zwingend
    - GH / TH Gebäudehöhe / Traufhöhe als Mindest- und von... bis... Höchstmaß in m über festgesetzter Höhenlage
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
    - o offene Bauweise
    - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
    - Baugrenze
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
    - öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
    - öffentliche Straßenverkehrsflächen
    - Einfahrtbereich
    - Ausfahrtbereich
    - Ein- und Ausfahrtbereich
  - Sonstige Planzeichen**
    - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
    - GSt Gemeinschaftsstellplätze
    - Gerecht zugunsten der Anlieger, Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorger

- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- LSZ Lärmschutzzonen 1 - 3
  - LPB Lärmpegelbereich IV
  - Höhenlage des jeweiligen Baugbietes in m ü. NN (§ 9 Abs. 3 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Höhenlagen
  - Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete
- 5. Kennzeichnungen**
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- Topografische Ergänzungen Juli / August 2012**
- Straßenaufteilung Heringerstraße / Brockhausstraße
  - vorh. Mauer
- WZ 2003 Bezeichnung nahversorgungsrelevante Sortimente**
- 52.11.1, 52.2 Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Fachzeitschriften mit Nahrungsmitteln
  - 52.31.0 Apotheken
  - 52.33.2 Drogerieartikel
  - 52.46.1 Blumen (Schubblumen, Blumenbinderzeugnisse, Trocken-Blumen)
  - 52.49.2 Heim- und Kleintierfutter

- 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 3) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
    - Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO**  
 In den Mischgebieten (MI 1 und MI 2) sind die nach § 6 (2) Nr. 6 bis 8 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Die unter § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.  
 In den Mischgebieten (MI 1 und MI 2) sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 1 (7) BauNVO nur im Erdgeschoss zulässig. Gem. § 1 (5) und (9) BauNVO wird weiter festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe nur mit einem nahversorgungsrelevanten Sortimentangebot nach der Definition der Unnaer Liste zulässig sind.
  - Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO**
    - Höhe baulicher Anlagen**  
 Die Gebäudehöhe (GH) wird gemessen von der in dem jeweiligen Baufeld (überbaubare Fläche) festgesetzten Höhenlage über NN bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.  
 Die Traufhöhe (TH) wird gemessen von der von der in dem jeweiligen Baufeld (überbaubare Fläche) festgesetzten Höhenlage über NN bis zur Oberkante Dachhaut bzw. bis Oberkante Umwehrung von Dachterrassen in Flucht der Außenseite des traufenseitigen Mauerwerks. Bei der Ermittlung der Traufhöhe werden zurückspringende Dachgeschosse nicht berücksichtigt.  
 Dachgeschosse, in den WA 1, WA 3, MI 1 und MI 2 Gebieten müssen zu allen Seiten um mindestens 1,00 m zurückspringen; eine Ausnahme bilden Treppenhäuser.
    - Grundfläche, Grundflächenzahl**  
 Bei der Errichtung von Tiefgaragen darf im WA 3 Gebiet die zulässige GRZ durch die Tiefgarage und deren Zufahrten gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,8 überschritten werden, soweit das Tiefgaragendach fachgerecht begründet wird.
  - Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO**  
 Unselbstständige bauliche Anlagen wie Pfeiler, Balkone, Loggien und Wintergärten dürfen die Baugrenzen um bis zu 1,50 m überschreiten.  
 In den WA 1, WA 3, MI 1 und MI 2 Gebieten sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, soweit das Tiefgaragendach fachgerecht begründet wird.

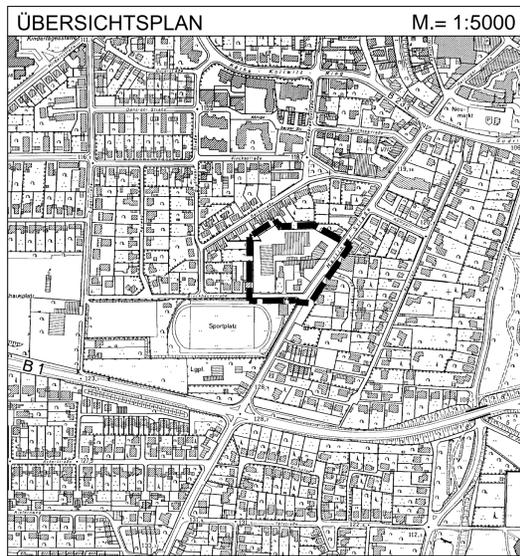
- Mindestbreite von Grundstücken gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB**  
 Im WA 2 Gebiet sind Grundstücke für Doppelhaushälften mit einer Mindestbreite von 11,00 m und Grundstücke für Einzelhäuser mit einer Mindestbreite von 16,00 m herzustellen.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 12 (4) und 14 BauNVO**  
 In den Vorgärten (Bereiche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze und deren Verlängerung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) der WA 1 und WA 2 Gebiete sind Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen unzulässig. Davon ausgenommen sind Garagenzufahrten, die ausnahmsweise als Stellplätze mitgenutzt werden dürfen.  
 In den WA 1 - WA 3 Gebieten sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Darüber hinaus dürfen im WA 2-Gebiet Garagen/Carports die nördliche Baugrenze bzw. die im Osten an die WA 3 - Gebiet angrenzende Baugrenze um bis zu 3,00 m überschreiten. Auch darf im WA 2 Gebiet im Bereich des an die Brockhausstraße angrenzenden Baugrundstücks eine Garage mit den Abmessungen von höchstens 6,00 m x 6,00 m errichtet werden. Voraussetzung ist, dass die Zufahrt über Brockhausstraße erfolgt und die Garage mit mindestens 6,00 m Abstand zur Brockhausstraße errichtet wird.  
 Im WA 2 Gebiet ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen pro Baugrundstück lediglich eine bauliche Nebenanlage (z.B. Abstellräume, Gartenschuppen) mit einer maximalen Grundfläche von 7,50 m² und einer maximalen Traufhöhe von 2,50 m zulässig.  
 Stellplatzanlagen im MI 1 und MI 2 Gebiet sind zur Heringerstraße mit einer einreihigen, geschichteten Hecke (Höhe mindestens 0,80 m) einzuzünnen. Die Pflanzfläche hat ein Innenmaß von mindestens 0,50 m aufzuweisen. Als Pflanzenarten sind Heidekraut, Rotbuche oder immergrüner Liguster zu verwenden.
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB**  
 Entlang der Heringerstraße sind Ein- und Ausfahrten ausschließlich in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen zulässig.
- 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**  
 In den WA 1 - WA 3 Gebieten sind Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Bauweise (Porentein- oder sonstiges wasserundurchlässiges Pflaster, Pflasterung mit Rasengrün, wassergebundene Decke, Schotterrasen) auszuführen.
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO**  
 In den gekennzeichneten Lärmschutzzonen 1 und 2 sind Wohngebäude solange unzulässig, bis sichergestellt ist, dass die Nutzung der Sportanlage südlich der Brockhausstraße aufgegeben wird (Ratsbeschluss) und eine zeitliche Überschneidung

**Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB**

**Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**  
 In dem mit der Ziffer [1] gekennzeichneten Bereich wurden Materialien mit erhöhten Schadstoffgehalten festgestellt. Der Bereich, der mit der Ziffer [2] gekennzeichnet wurde, wurde bisher nur unzureichend untersucht.  
 Eine Bebauung in dem mit der Ziffer [1] gekennzeichneten Bereich ist gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB erst zulässig, wenn der Sanierungsplan des Büros GEOlogik Wilbers & Oeder vom 28.02.2013 umgesetzt wurde und der Sanierungserfolg in Form einer Dokumentation, welche dem Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist.  
 Für den mit der Ziffer [2] gekennzeichneten Bereich ist vor Eingriffen in den Untergrund oder Baulängkeiten eine Gefährdungsabschätzungsuntersuchung durchzuführen. Die Untersuchungen sind von einem anerkannten Altlastensachverständigen oder einem Gutachter, der nachweislich über die erforderliche Sachkunde in der Altlastenbearbeitung verfügt, durchzuführen und zu dokumentieren. Der konkrete Untersuchungsumfang ist mit dem Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden und dem Altlastensachverständigen/sachkundigen Gutachter im Vorfeld abzustimmen. Die Untersuchungsergebnisse sind der Kreisverwaltung Unna vorzulegen. Zudem ist ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen, bei dem die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist.

**Hinweise**

- Bei Bodeneingriffen können Bodenkennmerkmale (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, Einzelgräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenkennmerkmalen 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 NRW), falls dies nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchGNW).
- Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Kontrollzone bzw. im An- und Abflugsektor sowie im Bauschutzbereich (§ 12 Abs. 1, Nr. 2a LuftVG) des Verkehrsflughafens Dortmund. Mit Lärmwirkungen ist zu rechnen. Für die Luftfahrtbehörde gibt es keine rechtliche Handhabe, in irgendeiner Form gegen beanstandete Lärmwirkungen gegen den Flugbetrieb tätig zu werden.
- Werden im Zuge von Aushubarbeiten für Baumaßnahmen weitere, bisher nicht bekannte 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.



**KREISSTADT UNNA**  
**BEBAUUNGSPLAN: UN-125**  
**"Heringerstraße / Am Heringer Tor"**

# **Begründung**

**gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

**zum**

**Bebauungsplan Unna Nr. 125  
"Hertingerstraße / Am Hertinger Tor"**

**Satzung**

Kreisstadt Unna

Stand: 04.06.2013



## Inhalt

<b>1</b>	<b>Allgemeines.....</b>	<b>5</b>
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.....	6
1.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	6
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan.....</b>	<b>7</b>
2.1	Lage im Stadtgebiet, heutige Nutzung.....	7
2.2	Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur.....	8
2.3	Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit.....	8
2.4	Derzeitige planungsrechtliche Situation.....	8
<b>3</b>	<b>Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplans.....</b>	<b>10</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
4.1.1	Allgemeine Wohngebiete.....	10
4.1.2	Mischgebiete.....	11
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
4.2.1	Höhe baulicher Anlagen / Geschossigkeit.....	12
4.2.2	Grund- und Geschossflächenzahl.....	13
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	14
4.4	Mindestbreite von Grundstücken.....	14
4.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	14
4.6	Örtliche Bauvorschriften.....	15
4.6.1	Fassaden.....	15
4.6.2	Dächer.....	16
4.6.3	Garagen und Carports.....	17
4.6.4	Einfriedungen.....	17
4.7	Verkehrerschließung.....	17
4.7.1	Öffentliche Verkehrsflächen.....	17
4.7.2	Ergebnisse des Verkehrsgutachtens.....	18
4.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	19

---

<b>5</b>	<b>Umweltbelange</b> .....	<b>20</b>
5.1	Versiegelung von Flächen .....	20
5.2	Versickerung, Ableitung des Regenwassers .....	20
5.3	Altlasten / Bergbau .....	20
5.4	Immissionsschutz .....	23
5.4.1	Gewerbelärm .....	23
5.4.2	Verkehrslärm .....	24
5.4.3	Sportlärm .....	27
5.4.4	Fluglärm .....	28
<b>6</b>	<b>Artenschutz</b> .....	<b>28</b>
<b>7</b>	<b>Klimaschutz</b> .....	<b>29</b>
<b>8</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplans auf sonstige Belange</b> .....	<b>30</b>
8.1	Ver- und Entsorgung .....	30
8.2	Denkmalschutz und Denkmalpflege .....	30
<b>9</b>	<b>Auswirkungen auf private Belange</b> .....	<b>30</b>
<b>10</b>	<b>Änderungen nach der Offenlegung</b> .....	<b>30</b>
<b>11</b>	<b>Bodenordnung</b> .....	<b>31</b>
<b>12</b>	<b>Städtebauliche Kennwerte</b> .....	<b>31</b>
<b>13</b>	<b>Kosten</b> .....	<b>31</b>
<b>14</b>	<b>Verwendete Gutachten</b> .....	<b>31</b>

# 1 Allgemeines

## 1.1 Anlass und Ziele der Planung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat in seiner Sitzung am 23.01.2008 beschlossen, gemäß § 2 (1) BauGB einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung Unna Nr. 125 „Hertingerstraße/Hertinger Tor“ aufzustellen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neuordnung des Bereiches Hertingerstraße / Am Hertinger Tor / Brockhausstraße geschaffen werden.

Es sollen im Einzelnen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden für:

- Die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen,
- die Ausweisung von Flächen für eine gemischte bauliche Nutzung aus Wohnen, Gewerbe und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel entlang der Hertingerstraße,
- die maßstäbliche Einbindung der Neubebauung in die Umgebung,
- die Anlage der inneren Erschließungsflächen für die Wohnbebauung in Form von verkehrsberuhigten Stichstraßen,
- die Gewährleistung einer fußläufigen Durchlässigkeit des Gebietes,
- die Realisierung verschiedener Wohnangebote wie Einzel- und Doppelhäuser, Stadthäuser bzw. -villen; aufgrund der innenstadtnahen Lage eignet sich dieser Standort auch für besondere Wohnformen (Wohnen für ältere Menschen, behindertengerechtes Wohnen).

Der Bebauungsplan wird als sog. „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ca. 1,5 ha große Fläche im städtebaulichen Innenbereich, die einer Wiedernutzung zugeführt werden soll. Die Nutzung der Fläche durch ein Autohaus mit Tankstelle und Reparaturbetrieb wurde vor längerer Zeit aufgegeben. Die Größe der voraussichtlich versiegelten/befestigten Fläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. 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 Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna aber beschlossen wurde, wurde am 07.11.2012 im Rahmen einer Bürgerversammlung durchgeführt.

## 1.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gegenüber dem Geltungsbereich, der dem Aufstellungsbeschluss zugrunde lag verkleinert und wird nun begrenzt:

- Im Westen von der Brockhausstraße, den Westgrenzen der Flurstücke 618, 619, 309, 613, 617, 616 und teilweise der Nordgrenze des Flurstückes 613 der Flur 28, Gemarkung Unna,
- im Norden von den Nordgrenzen der Flurstücke 616, 611, 128/1 der Flur 28, Gemarkung Unna sowie deren Verlängerung auf die Ostseite der Hertingerstraße,
- im Osten von Ostseite der Hertingerstraße,
- im Süden von der Südseite der Brockhausstraße und deren Verlängerung auf die Ostseite der Hertingerstraße.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im beigefügten Lageplan dargestellt.

## 1.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im aus dem Jahr 2004 datierenden Regionalplan 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. Die Planung ist damit an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

## 1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Kreisstadt Unna aus dem Jahr 2004 stellt Unna-Mitte als Siedlungsschwerpunkt dar. Das Plangebiet ist als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Im Bebauungsplan ist eine differenzierte Festsetzung von Wohnbaufläche und gemischter Baufläche vorgesehen. Die geplanten Festsetzungen weichen damit teilweise von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab.

Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Voraussetzung dafür 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 südlich des Stadtkerns Unnas und befindet sich in einer Entfernung von weniger als 500 m von dem zentralen Versorgungsbereich der Unnaer Innenstadt.

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Hertingerstraße an, die den Stadtkern Unnas mit der südlich gelegenen B1 verbindet.

Das Gebiet ist im Norden und Osten von Wohnbebauung umgeben. Die Wohnhäuser der Umgebung weisen große Gärten mit alten Baumbeständen auf. Auf der gegenüberliegenden Seite der Hertingerstraße (östlich des Plangebietes) befinden sich gewerbliche Nutzungen in Form von Kfz-Betrieben.

Im Süden des Plangebietes befindet sich eine Sportplatzfläche.

Das Gebiet ist durch den ÖPNV erschlossen. Die nächstgelegenen Bushaltestellen „Talstraße“ und „Gerichtsstraße“ befinden sich entlang der Hertingerstraße und sind fußläufig (250 m und 500 m Entfernung) zu erreichen. Bei der Linie C 40 (Südfriedhof - Gartenvorstadt), die die Haltestelle „Talstraße“ stündlich anfährt, handelt es sich um eine stadtinterne Linie. Die Haltestelle "Gerichtsstraße" wird von der Buslinie R52 (Unna-Billmerich-Opherdicke-Holzwickede) einmal in der Stunde angefahren und verbindet das Stadtgebiet Unna mit den umliegenden Ortschaften.

Der Großteil des Plangebietes selbst wurde bisher gewerblich genutzt. Es handelt sich bei einem Teil der Fläche um den ehemaligen Standort eines Autohauses. Dieser Teil weist eine großflächige Versiegelung auf. Außerdem befinden sich zwei Wohnhäuser im südöstlichen Bereich des Gebietes (Kreuzung Brockhausstraße / Hertingerstraße). Dieser Bereich wird in das Bebauungsplangebiet einbezogen, um die städtebauliche Entwicklung im Gesamtzusammenhang zu ordnen.

## **2.2 Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur**

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 1,5 ha auf. Die Flächen befinden sich im Privatbesitz zweier Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften.

## **2.3 Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit**

Das Plangebiet ist höhenmäßig an die Hertingerstraße und Brockhausstraße angeschlossen und befindet sich auf einer künstlich geschaffenen Ebene, die im Vergleich zu den Gärten der angrenzenden Wohnbebauung höher liegt. In nördliche Richtung beträgt der Höhenunterschied ca. 0,40 m, während der Höhenunterschied zu den westlich angrenzenden Grundstücken bis zu ca. 1,80 m beträgt. Die Fläche wird teilweise mit Stützmauern abgefangen.

Die Bodenbeschaffenheit wurde im Rahmen der Schadstoffuntersuchung des Untergrundes (GEOlogik, Wilbers & Oeder GmbH, Münster, 2012) untersucht:

Auf dem Untersuchungsgelände stehen unter den flächenhaft vorgefundenen Oberflächenversiegelungen (Gebäude, Zufahrten, Umfahrungen etc.) und Oberflächenbefestigungen (Splitt, Schotter u.s.w.) sehr heterogen ausgebildete und bereichsweise tiefreichende (bis 8,5 m unter Gelände) Auffüllungen an. Hinweise auf Müllverfüllungen (Hausmüll, organische Abfälle etc.) wurden nicht vorgefunden. Darunter folgen bis zur maximalen Aufschlusstiefe von 9 - 11 m Schluffe und Tone (Löss/ Lösslehm) an.

Grundwasser konnte nur in den tieferen Bodenaufschlüssen in Tiefen von 7,2 – 8,0 m unter Gelände als Vernässungen des Bodens bzw. Stau- / Schichtenwasser über den wasserstauenden Lössböden festgestellt werden.

Auf dem Untersuchungsgelände liegen gemäß den vorliegenden Gutachten Bereiche mit handlungs- und sanierungsrelevanten Schadstoffverunreinigungen des Untergrundes vor. Es ist ein Sanierungsplan gemäß Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) aufzustellen.

## **2.4 Derzeitige planungsrechtliche Situation**

Bauvorhaben entlang der Hertingerstraße und Brockhausstraße wären nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der rückwärtige Planbereich ist jedoch nicht erschlossen, so dass die Erforderlichkeit der Aufstellung eines Bebauungsplans gegeben ist.

### 3 Städtebauliches Konzept

Das vorliegende städtebauliche Konzept (siehe Anhang zur Begründung) wurde als tragfähiges Grundgerüst für die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich ausgewählt.

Die Wohnbebauung der Umgebung wird durch eine weitere Wohnnutzung ergänzt. Zusätzlich ist die Entwicklung eines Wohn- und Geschäftshauses an der Hertingerstraße geplant.

Folgende Grundannahmen und Entwurfsprinzipien liegen dem Konzept zugrunde:

Konkret geplant sind z.Zt. 26 -29 Wohneinheiten, davon 20 Wohneinheiten in vier Mehrfamilienhäusern und sechs bis neun Wohneinheiten in Einzel oder Doppelhäusern. Im nordöstlichen Plangebiet wird an der Hertingerstraße ein Wohn- und Geschäftshaus entwickelt. Dieses schafft Raum für zehn behindertengerechte Wohnungen und Ladenlokale im Erdgeschoss.

Im Südosten des Plangebietes wird ergänzender Raum für gemischte bauliche Nutzungen und allgemeine Wohnnutzungen angeboten. In diesem Bereich befinden sich zwei Wohngebäude. Unterzubringen sind hier zukünftig ca. zwei bis vier weitere Wohneinheiten in Einfamilien- oder Doppelhäusern und ca. sechs Wohneinheiten in einem weiteren Wohn- und Geschäftshaus an der Hertingerstraße. Städtebaulich soll das gesamte Plangebiet mit einer einheitlichen Formensprache entwickelt werden.

Die Grundstruktur der Bebauung orientiert sich am städtebaulichen Umfeld, das überwiegend durch eine Bebauung mit freistehenden Gebäuden und durchgrünte Freiräume gekennzeichnet ist. Die Hertingerstraße wird dabei durch eine gründerzeitliche Bebauung geprägt, die eine zwei- und dreigeschossige Gebäudehöhe aufweist. Angrenzend an die Hertingerstraße ist dementsprechend eine Gebäudestruktur vorgesehen, die sich an der Höhe der vorhandenen Gebäude orientiert, die Hertingerstraße klar fasst und gleichzeitig einen Emissionsschutz für die rückwärtig geplante Wohnbebauung darstellt. Mit zunehmender Entfernung von der Hertingerstraße wird auch die geplante Gebäudestruktur kleinteiliger und auch die geplante Höhe der Bebauung nimmt nach Westen hin ab.

Die vier Mehrfamilienhäuser (Stadt villen) sind dreigeschossig einschließlich eines zurückversetzten obersten Geschosses geplant, das als Penthouse entwickelt wird. Die geplanten Einzel- bzw. Doppelhäuser sind zweigeschossig vorgesehen und passen sich in ihrer Höhe an die vorhandenen Gebäude entlang der Bachstraße und der Brockhausstraße an.

Zurzeit befinden sich im südöstlichen Plangebiet zwei Wohnhäuser, die Bestandsschutz genießen. Eine ergänzende Bebauung in diesem Bereich soll

sich zukünftig an der Planung für die o.g. Mehrfamilienhäuser bzw. für das Wohn- und Geschäftshaus an der Hertingerstraße orientieren.

Eine homogene Gestaltung des Gebietes ist über örtliche Bauvorschriften für die Gestaltung von Dächern, Fassaden, Garagen und Einfriedungen sichergestellt.

Die innere Erschließung des Wohngebietes erfolgt über eine an die Brockhausstraße angebundene Stichstraße, die als Verkehrsberuhigter Bereich ausgestaltet werden soll. Die geplanten Wohn- und Geschäftshäuser werden über die Hertingerstraße erschlossen.

Die innere Erschließung wird durch einen privaten Fußweg ergänzt, die eine Durchlässigkeit des Gebietes für Anlieger gewährleistet. Aus Richtung des Stadtzentrums Unnas können die Stadtvillen im Bereich des nördlichen Wohn- und Geschäftshauses über einen Fußweg erreicht werden, ohne einen Umweg über die Brockhausstraße und die innere Erschließungsstraße.

Bei der Einzel- bzw. Doppelhausbebauung werden die privaten Stellplätze jeweils auf dem Grundstück angeordnet. Für die Stadtvillen sind Stellplätze in einer Gemeinschaftstiefgarage vorgesehen. Zusätzlich sind neun öffentliche Besucherparkplätze für das Besucherparken in der Wohnstraße vorgesehen.

Private Stellplätze für die Wohnungen im nördlichen Wohn- und Geschäftshaus sind hinter dem Gebäude geplant. Weitere Stellplätze für die Wohn- und Geschäftshäuser werden in Schrägaufstellung vor den Gebäuden angeboten. Die Gemeinschaftsstellplätze werden über voneinander getrennte Zu- und Ausfahrten von der Hertingerstraße erschlossen.

## **4 Inhalt des Bebauungsplans**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **4.1.1 Allgemeine Wohngebiete**

Die geplanten Wohnbauflächen werden einheitlich als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt und in die Baugebiete WA 1 bis WA 3 gegliedert. Das WA 1 Gebiet bezeichnet das Wohngebiet mit dem bestehenden Wohngebäude, das WA 2 Gebiet den Bereich, der für Einzel- bzw. Doppelhäuser vorgesehen ist und das WA 3 Gebiet den Bereich, der zur Bebauung mit Stadtvillen vorgesehen ist.

Aufgrund der innenstadtnahen Lage und der angrenzenden gemischten Bauflächen, ist neben der Wohnnutzung auch die Ansiedlung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben oder die Ansiedlung von Anlagen für soziale,

kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke (gemäß § 3 Abs. 2) allgemein zulässig.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1.1). Bei Einrichtungen dieser Art ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten, das zu Beeinträchtigungen des Wohngebietes führen würde. Es wird eine kleinteilige Baustruktur angestrebt, bei der die primäre Nutzung des Wohnens gestärkt werden soll.

#### **4.1.2 Mischgebiete**

Der Bereich angrenzend an die Hertingerstraße wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt und in die Baugebiete MI 1 bis MI 2 gegliedert. Die Hertingerstraße ist eine wichtige Haupteinzelhandelsstraßen der Innenstadt. Aufgrund der innenstadtnahen Lage mit regem Besucherverkehr sind im Flächennutzungsplan entlang der Hertingerstraße zwischen B 1 und Stadtzentrum gemischte Bauflächen ausgewiesen, die in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen werden.

Bei dem Mischgebiet M 1 handelt es sich um den nordöstlichen Bereich des Plangebietes entlang der Hertingerstraße. Das Mischgebiet M 2 umfasst den südöstlichen Teil des Gebietes, in dem sich an der Ecke Hertingerstraße / Brockhausstraße ein weiteres Wohngebäude befindet.

In den Mischgebieten (MI 1 und MI 2) sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ebenfalls nicht zulässig (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1.2). Dadurch wird in dem Baugebiet die Ansiedlung von Nutzungen sichergestellt, die mit dem Quartier und den angrenzenden Nahbereiche verträglich sind und diese stärken. Im Mischgebiet soll die in der Umgebung vorhandene kleinteilige Struktur gesichert werden. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind hier nicht vorgesehen.

Einzelhandelsbetriebe sind in den Mischgebieten (M 1 und M 2) gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO nur im Erdgeschoss zulässig. Zusätzlich soll gewährleistet werden, dass die Mischgebiete in ihrem Einzelhandelsangebot auf die wohnungsnah Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs orientiert sind. Daher wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe nur mit einem nahversorgungsrelevanten Sortimentangebot nach der Unnaer Liste zulässig sind.

Hierzu gehören folgende Sortimente:

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln,

- Apotheken,
- Drogerieartikel,
- Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen),
- Heim- und Kleintierfutter.

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.

## **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 (Traufhöhe und Firsthöhe) geregelt.

### **4.2.1 Höhe baulicher Anlagen / Geschossigkeit**

Für die Baugebiete erfolgen differenzierte Festsetzungen zur Geschossigkeit und zu Gebäudehöhen sowie Trauf- und Firsthöhen bzw. maximale Gebäudehöhen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2.1). Die Firsthöhen beziehen sich auf Gebäude mit Sattel- oder Zeltdächer, während die maximalen Gebäudehöhen für Flachdachgebäude gelten.

Die Traufhöhe (TH) wird gemessen von der in dem jeweiligen Baufeld (überbaubare Fläche) festgesetzten Höhenlage über NN bis zur Oberkante Dachhaut in Flucht der Außenseite des traufseitigen Mauerwerks. Bei der Ermittlung der Traufhöhe werden zurückspringende Dachgeschosse nicht berücksichtigt.

Dachgeschosse in den WA 1, WA 3, MI 1 und MI 2-Gebieten müssen zu allen Seiten um mindestens 1,00 m zurückspringen. Eine Ausnahme bilden Treppenhäuser. Diese Festsetzung gewährleistet für die mit Flachdach geplanten Gebäude, dass das oberste Geschoss zurückversetzt von der Hauptfassade erstellt wird und das Gebäude damit weniger massiv, sozusagen niedriger erscheint.

Die Firsthöhe beim geneigten Dach bzw. die maximale Gebäudehöhe beim Flachdach wird gemessen von der in dem jeweiligen Baufeld (überbaubare Fläche) festgesetzten Höhenlage über NN bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 werden einheitliche Festsetzungen im Hinblick auf die Höhe der Bebauung festgelegt. Es wird eine Bebauung mit mindestens zwei und höchstens drei Vollgeschossen festgesetzt. Die Mindesthöhe der Traufe wird auf 6,50 m und die Obergrenze wird auf 7,50 m festgesetzt, um einen gewissen Spielraum bei der Gebäudeplanung

zuzulassen. Zusätzlich wird eine maximale Gebäudehöhe von 10 m bestimmt, die die Gesamthöhe des Gebäudes beschränkt. Die Festsetzung der Höhe der Bebauung greift die Gebäudehöhen der Umgebung auf. Dieser Bereich stellt einen baulichen Übergang zwischen der höheren Bebauung an der Hertingerstraße und der Wohnbebauung im westlichen Bereich des Plangebietes sowie an der Brockhaus- und Bachstraße dar.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 wird zwingend eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Für die Traufhöhen werden Ober- und Untergrenze definiert. Die Traufhöhe der Gebäude wird auf mindestens 5,80 m und maximal 6,80 m festgesetzt, um den jeweiligen Bauherren einen Gestaltungsfreiraum in Bezug auf Gebäudeeingangshöhe und Geschosshöhe einzuräumen. Zusätzlich wird eine maximale Firsthöhe von 10 m bestimmt, die die Gesamthöhe der Wohngebäude einschränkt. Durch diese Festsetzungen wird gewährleistet, dass sich die Gesamthöhe der Bebauung im WA 2 in die Bebauung entlang der Brockhausstraße und der Bachstraße einfügt.

Die Wohngebiete WA 1 und WA 3 weisen durch diese Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung eine dichtere städtebauliche Struktur auf als das Allgemeine Wohngebiet WA 2. Das WA 2 Gebiet ist durch die zwingend festgesetzte zweigeschossige Bauweise dennoch ebenfalls mit einer Baudichte auszustatten, die der innenstadtnahen Lage des Plangebietes entspricht.

Für die Mischgebiete MI 1 und MI 2 wird gleichermaßen eine zwingende dreigeschossige Bauweise festgesetzt. Die Obergrenze der Traufhöhe wird auf 11 m begrenzt. Die Untergrenze wird auf maximal 10 m festgesetzt. Insgesamt ist eine maximale Gebäudehöhe von 13 m zulässig.

Die einheitlichen Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhen für die Mischgebiete gewährleisten eine klare Begrenzung der Hertingerstraße. Es wird aufgrund der Lage (Haupterschließungsstraße, Nähe zum Stadtzentrum) eine bauliche Dichte erzielt, die Raum für eine Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe bietet und gleichzeitig in städtebaulichem Einklang mit der umliegenden Bebauung steht.

#### **4.2.2 Grund- und Geschossflächenzahl**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Damit liegt das zulässige Maß der baulichen Nutzung innerhalb der gemäß § 17 BauNVO definierten Obergrenzen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 werden eine GRZ von 0,4 und aufgrund der niedrigeren geplanten Geschossigkeit eine GFZ von nur 0,8 festgesetzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige GRZ durch die Grundflächen für Tiefgaragen und deren Zufahrten bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, wenn das Tiefgaragendach fachgerecht begrünt wird (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2.2).

Dieser im Vergleich zu den anderen allgemeinen Wohngebieten höhere zulässige Bebauungsgrad wird durch die Festsetzungen einer fachgerechten Begrünung der Tiefgarage kompensiert.

Für die Mischgebiete MI 1 und MI 2 werden einheitlich eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt, was der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung entspricht.

#### **4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sowie für die Mischgebiete (MI 1 und MI 2) wird die offene Bauweise festgesetzt. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 erfolgt eine Differenzierung der offenen Bauweise, indem festgesetzt wird, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Die festgelegte Bauweise nimmt die Struktur der umliegenden Bebauung auf.

Lage und Größe der festgesetzten überbaubaren Flächen orientieren sich an den im städtebaulichen Entwurf geplanten Gebäudekörpern. Dabei werden soweit wie möglich zusammenhängende überbaubare Flächen (Baufenster) festgesetzt, damit eine flexible Grundstücksaufteilung gewährleistet ist.

Zusätzlich wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 3 und für die Mischgebiete MI 1, MI 2 festgesetzt, dass Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind (vgl. textliche Festsetzung Nr. 3) Nicht überbaute Tiefgaragendächer müssen dabei fachgerecht begrünt werden. Außerdem dürfen unselbstständige bauliche Anlagen wie Pfeiler, Balkone, Loggien und Wintergärten die Baugrenzen um bis zu 1,50 m überschreiten. Ein Vortreten dieser Gebäudeteile in geringfügigem Maß führt nicht zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Struktur im Plangebiet und gewährleistet einen gewissen Gestaltungsspielraum.

#### **4.4 Mindestbreite von Grundstücken**

Eine weitere Begrenzung der baulichen Dichte im Plangebiet wird über die Mindestbreite von Grundstücken im WA 2 Gebiet erlassen. Für Grundstücke mit Doppelhäusern wird eine Mindestbreite von 11 m festgesetzt und die Grundstücke für Einzelhäuser sind mit einer Mindestbreite von 16 m herzustellen (vgl. textliche Festsetzung Nr.4). Diese Festsetzung verhindert eine zu dichte Bebauung des Plangebietes.

#### **4.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Zur städtebaulich geordneten Unterbringung dieser baulichen Anlagen, besonders innerhalb der vom öffentlichen Raum einsehbaren Grundstücksflächen, definiert der Bebauungsplan Vorgaben für die Standorte von Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen (vgl. textliche Festsetzung Nr.5).

In den Vorgartenbereichen (Bereiche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze und deren Verlängerung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) der WA 1 und WA 2 Gebiete sind Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen unzulässig. Davon ausgenommen sind Garagenzufahrten, die ausnahmsweise als Stellplatz mitgenutzt werden dürfen.

In den Wohngebieten (WA 1 - WA 3) sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Darüber hinaus dürfen Garagen/Carports im WA 2-Gebiet die nördliche Baugrenze bzw. die im Osten an das WA 3 Gebiet angrenzende Baugrenze um bis zu 3 m überschreiten. Hintergrund dieser Festsetzung ist, dass die rückwärtigen Gärten von größeren baulichen Anlagen und Fahrverkehr freigehalten werden sollen.

Im WA 2-Gebiet ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen pro Baugrundstück lediglich eine bauliche Nebenanlage (z.B. Abstellräume, Geräteschuppen) mit einer maximalen Grundfläche von 7,50 m<sup>2</sup> und einer maximalen Traufhöhe von 2,50 m zulässig. Diese Festsetzung dient dazu, eine "Überfrachtung" der Gartenzonen mit Schuppen u.ä. zu vermeiden.

Die Gemeinschaftsstellplätze entlang der Hertingerstraße sind in Richtung Bürgersteig einzugrünen, damit eine deutliche und städtebaulich ansprechende Trennung zwischen Gehweg und Parkplatz erfolgt.

## **4.6 Örtliche Bauvorschriften**

Wesentliche städtebauliche Gestaltungselemente sind bereits durch die oben dargelegten Festsetzungen zur Gebäudehöhe, Bauweise und zu den überbaubaren Flächen festgelegt. Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich darüber hinausgehend auf wenige Rahmenfestsetzungen, mit denen eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden soll.

### **4.6.1 Fassaden**

Um eine einheitliche Gebäudegestaltung in dem Plangebiet zu sichern, wird festgesetzt, dass die Hauptfassaden in hellem Putz zu gestalten sind. Daneben ist rotes oder anthrazitfarbenes Ziegelmauerwerk zulässig in Verbindung mit hellem Putz zulässig. (vgl. örtliche Bauvorschrift Nr. 1)

Außerdem sind für untergeordnete oder gliedernde Fassadenelemente, die nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Fassadenfläche einnehmen, sowie für zurückversetzte Fassadenteile im Dachgeschoss auch andere Materialien und Farben zulässig.

Eine einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen im Hinblick auf das Fassadenmaterial und die Farbgestaltung ist ebenfalls ausschlaggebend für eine harmonische Gebäudegestaltung im Plangebiet.

#### 4.6.2 Dächer

Die im städtebaulichen Konzept gewählten Bauformen weisen eine moderne Formensprache auf. Die Gebäudekomplexe im Osten des Plangebietes (Stadt villen, Wohn- und Geschäftshaus) erschließen eine größere Anzahl von Wohneinheiten über einen gemeinsamen Erschließungskern (Aufzug, Treppenhaus, etc.). Die Nutzung eines traditionellen Dachgeschosses erweist sich hierbei zumeist als sehr ineffizient. Deshalb weisen die geplanten Gebäude ein zurückversetztes oberstes Geschoss mit einem Flachdach auf, das vor allem bei den geplanten Stadt villen den Vorteil hat, dass sich auf diese Weise großzügige Dachterrassen entwickeln lassen. Hierdurch lässt sich ein dem Garten ein gleichrangiger Freiraum schaffen. Insbesondere bei Wohngebäuden mit mehreren Wohnungen bedeutet dies eine zusätzliche Qualität. Als zulässige Dachform wird daher in den Wohngebieten WA 1 und WA 3 sowie in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 das Flachdach festgesetzt.

Da in dem Wohngebiet WA 2 ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, werden hier Zeltdächer und Satteldächer mit einer relativ flachen Dachneigung von 21° bis 26° festgesetzt. Damit wird eine Dachgestaltung zugelassen, die zu einem klassischen Wohnhaus passt, jedoch verhindert, dass die Gesamthöhe des Gebäudes im Vergleich zur Umgebungsbebauung zu hoch erscheint. Eine Beschränkung der Gebäudehöhe ist aufgrund der Höhenlage des Plangebietes von besonderer Wichtigkeit. Dadurch, dass sich das Plangebiet als ehemaliges Betriebsgrundstück auf einem zwischen 0,40 m und 1,80 m höher liegendem Planum befindet, würden im Plangebiet zulässige steil geneigte Satteldächer städtebaulich insgesamt zu hoch in Erscheinung treten.

Zusätzlich werden einige Festsetzungen getroffen, die eine einheitliche Dachlandschaft in dem Plangebiet sichern, (vgl. örtliche Bauvorschrift Nr. 2). Es wird festgesetzt, dass geneigte Dächer nur anthrazitfarben oder schwarz eingedeckt werden dürfen. Glänzende (z.B. glasierte Dachziegel) oder farblich unterschiedliche („geflämmte“) Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Weiter werden Dachgauben als unzulässig erklärt. Dachgauben fügen sich gestalterisch nicht in flach geneigte Sattel- und Zeltdächer ein. Zusätzlich werden Festsetzungen über das Anbringen von Solaranlagen entwickelt. Auf den Dächern sind Solaranlagen grundsätzlich nur in einer parallelen Anordnung zur Dachhaut zulässig. Auf Flachdächern (Dachneigung < 5°) ist ausnahmsweise auch die Aufstellung von freistehenden Solarelementen mit einer Bauhöhe von ≤ 1 m und einem Aufstellwinkel von ≤ 28° zulässig, wenn der Dachabschluss durch eine 0,45 m hohe Attika gebildet wird und die Oberkante der Solarelemente einen Abstand von mindestens 1,25 m zum Dachrand einhält.

Analog zur einheitlichen Ausführung bei der Gestaltung der Fassaden sind Doppelhäuser und Hausgruppen auch hinsichtlich der Gestaltung von Dächern einheitlich auszuführen. Doppelhäusern und Hausgruppen sind in Dachform, Dachneigung, Trauf- und Gebäudehöhe sowie Material und Farbgestaltung einheitlich auszubilden. Auch diese Anforderung an die Gebäudegestaltung sichert eine einheitliche Gebäudestruktur.

#### **4.6.3 Garagen und Carports**

Garagen sind hinsichtlich ihrer Gestaltung (Material, Farbgebung) den Hauptgebäuden anzupassen. Aneinandergrenzende Garagen oder Carports sind hinsichtlich Material, Farbgebung, Höhe, Dachform und vorderer Bauflucht einheitlich auszuführen, (vgl. örtliche Bauvorschrift Nr. 3).

#### **4.6.4 Einfriedungen**

Das städtebauliche Erscheinungsbild der Straßenräume wird wesentlich durch die Art und Ausführung der Einfriedungen und Vorgärten geprägt. Es soll eine harmonische Grüngestaltung und Abgrenzung von privaten zu öffentlichen Flächen geschaffen werden. In den Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Einfriedungen von Vorgärten nur als geschnittene Laubhecken mit einer Höhe bis zu 1,00 m zulässig. Zäune sind nur auf der Innenseite der Hecken zulässig und sollen nicht höher als die Hecke erstellt werden. Einfriedungen der rückwärtigen Gartenzonen sind nur in Form von begrünten Zäunen oder Schnitthecken (ggf. mit innen liegendem Zaun) bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Ausgenommen hiervon sind an das Gebäude anschließende Sichtschutzwände im Bereich von Terrassen und Sitzplätzen mit einer maximalen Länge von jeweils 3,00 m und einer Höhe von maximal 2,00 m. (vgl. örtliche Bauvorschrift Nr. 4).

Für das Gebiet WA 3 werden keine Regelungen getroffen, da hier Gartenbereiche mit entsprechenden Anforderungen an einen ausreichenden Sichtschutz an den öffentlichen Straßenraum angrenzen und zugleich die Außenanlagen für den Geschosswohnungsbau als Gesamtanlage einheitlich gestaltet werden. Die vorhandenen Einfriedungen im Bereich des WA 1-Gebiets genießen Bestandsschutz, solange hier keine Neubebauung der Grundstücke erfolgt.

### **4.7 Verkehrserschließung**

#### **4.7.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

Die Abschnitte der Hertingerstraße und der Brockhausstraße, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden, werden als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die festgesetzte Verkehrsfläche der Hertingerstraße hat eine Breite von ca. 15,00 m und beinhaltet neben der Fahrbahn die beidseitigen Bürgersteige und die Pflanzflächen der Alleebäume mit zwischen liegenden Längsparkplätzen. Die Verkehrsfläche der Brockhausstraße wird mit einer Breite von 7,70 m festgesetzt und beinhaltet neben der Fahrbahn beidseitige Bürgersteige. Die festgesetzten Breiten entsprechen dem Bestand.

Die internen Erschließungsstraßen werden ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche, jedoch mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festge-

setzt. Die Straßenverkehrsflächen werden im sog. Mischprinzip niveaugleich ohne Bordsteine hergerichtet. Dabei erhält der Hauptstich eine Breite von 8,00 m sowie an seinem Ende eine Wendemöglichkeit für Pkw. Eine Wendemöglichkeit für das Müllfahrzeug ist dort gegeben, wo vom Hauptstich der untergeordnete Stich in östliche Richtung abzweigt. Dieser Stich erhält in seinem vorderen Bereich eine Breite von 6,00 m und in seinem hinteren Bereich eine Breite von 5,50 m. Mit diesen Straßenbreiten wird die Anlage von insgesamt neun Besucherparkplätzen und vier Pflanzflächen für Straßenbäume ermöglicht. Die Passierbarkeit für das Feuerwehrfahrzeug ist gewährleistet.

Entlang der Hertingerstraße sind Ein- und Ausfahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB ausschließlich in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen zulässig, (vgl. textliche Festsetzung Nr. 6). Über die drei festgesetzten Ein- bzw. Ausfahrten hinausgehende Zufahrten auf die Hertingerstraße würden den Verkehrsfluss auf dieser Hauptverkehrsstraße beeinträchtigen. Zudem soll die vorhandene Allee optisch so wenig wie möglich beeinträchtigt werden, indem Alleebäume nicht zugunsten zusätzlicher Grundstückszufahrten entfernt werden.

#### **4.7.2 Ergebnisse des Verkehrsgutachtens**

Im Zuge des Genehmigungsverfahrens für Neubebauung ist grundsätzlich der Nachweis einer angemessenen Verkehrserschließung zu erbringen. Bereits im Bebauungsplanverfahren erfolgt aus diesem Grund die Aufstellung eines Verkehrsgutachtens, welches die grundsätzliche Verkehrsverträglichkeit der Planung überprüft (vgl. Blanke Ambrosius: „Wohnpark Lindengarten in Unna - Verkehrsgutachten“, Bochum, Juni 2012).

Hierzu wurde die heutige Vorbelastung in der Brockhausstraße und der Hertingerstraße in den Spitzenstunden ermittelt (Verkehrszählung 2012) und mit den Neuverkehren der zusätzlichen, geplanten Nutzungen zu maßgebenden Prognose-Verkehrsbelastungen überlagert. Auf der Basis der Prognose-Frequenzen wurde dann die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität der betroffenen Verkehrsanlagen bewertet.

Grundlage der Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens war der übergebene Lageplan der Architekten Gerlings & Hantschel. Demnach sind in dem rückwärtigen, über eine neue Wohnstraße zu erschließenden Bereich insgesamt 29 Wohneinheiten geplant, davon 20 Einheiten in 4 Wohnblöcken mit Penthouse, 8 Doppelhauseinheiten und 1 Einfamilienhaus. In dem vorderen Bereich, der für den Kfz-Verkehr direkt über die Hertingerstraße erschlossen werden soll, sind im nördlichen Baufeld 10 behindertengerechte Wohnungen und ein Bäcker mit 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant, für das südliche Baufeld bestehen noch keine konkreten Planungen.

Die Verkehrserzeugungsberechnungen ergaben für die normale Wohnbebauung mit 29 Wohneinheiten ein Zusatzverkehrsaufkommen von 125 Kfz/Tag, für die behindertengerechten Wohnungen mit 10 Wohneinheiten ein Zusatzverkehrsaufkommen von 7 Pkw/Tag und für den Einzelhandel ein zusätzliches

Kunden- und Besucherverkehrsaufkommen von 80 Kfz/Tag jeweils im Ziel- und Quellverkehr. Die Anzahl der Wohneinheiten kann von diesen Annahmen geringfügig abweichen, dies hat aber in der Regel keine relevanten Auswirkungen auf das Ergebnis der Verkehrsuntersuchung.

Im Ergebnis der Leistungsfähigkeitsüberprüfung zeigte sich, dass der Knotenpunkt Hertingerstraße / Brockhausstraße auch nach der Realisierung der geplanten Nutzungen mit einer Vorfahrtregelung im bestehenden Ausbauzustand ausreichend leistungsfähig ist. Es ergeben sich keine signifikant spürbaren Einschränkungen auf die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität im Vergleich zur bestehenden Situation. Da für die Abwicklung der künftigen Kfz-Verkehrsbelastungen keine zusätzlichen Abbiegespuren in der Hertingerstraße erforderlich sind, wird eine mögliche Einrichtung von Schutzstreifen für den Radverkehr in der Hertingerstraße durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht beeinflusst.

In den betrachteten Stundenintervallen wird nicht nur in der Analyse sondern auch in der Prognose sowohl der zulässige Schwellenwert von 800 Kfz/h für Sammelstraßen als auch der zulässige Schwellenwert von 400 Kfz/h für Wohnstraßen deutlich unterschritten. Unter Beachtung der Vorgaben aus dem aktuellen Richtlinienwerk sind daher die prognostizierten Verkehrsstärken in der Brockhausstraße als verträglich und zulässig einzustufen.

Zusammengefasst und abschließend ergeben sich unter verkehrstechnischen Gesichtspunkten keine Bedenken gegen die Planung. Die aus der zusätzlich geplanten Wohn- und Mischgebietenutzung resultierenden Zusatzverkehre führen zu keiner signifikanten Änderung der Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität im Kfz-Verkehr.

#### **4.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Zur Entwässerung der Wohngebiete WA 2 und WA 3 wird in Verlängerung der in West-Ost-Richtung verlaufenden Stichstraße ein Leitungsrecht mit einer Breite von 4,0 m zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Zugleich wird auf dieser Fläche ein Gehrecht für die Anlieger festgesetzt, um so eine fußläufige Durchlässigkeit des Gebietes zu gewährleisten.

## 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 gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Hierbei entfällt die Durchführung einer Umweltprüfung. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Dennoch sind die von der Planung betroffenen Umweltbelange, z.B. Bodenschutz, Immissionsschutz und auch der Klimaschutz sowie Artenschutz in die Planung einzustellen und unterliegen der Abwägung.

### 5.1 Versiegelung von Flächen

Das Plangebiet ist als ehemaliges Betriebsgrundstück fast vollständig versiegelt. Die Entwicklung eines Wohn- und Mischgebietes stellt damit in Bezug auf das Schutzgut Boden eine Verbesserung dar. Dennoch wird als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung des Bodens gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 eine zusätzliche Festsetzung getroffen, um die Auswirkungen der Planung auf den Boden langfristig zu mindern, (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7).

In den WA 1 bis WA 3 Gebieten sind Stellplatzflächen demnach in wasserdurchlässiger Bauweise (Porenstein oder sonstiges wasserdurchlässiges Pflaster, Pflasterung mit Rasenfugen, wassergebundene Decke, Schotterrasen) auszuführen. In den Mischgebieten wird eine solche Festsetzung nicht getroffen, da die dort zulässigen und gewünschten gewerbliche Nutzungen meist auf stärker befestigte Stellplätze, z.B. für Transportfahrzeuge, angewiesen sind.

### 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). Von dieser Verpflichtung ausgenommen sind Grundstücke, die bereits vor 1996 bebaut waren. Dies trifft auf das Plangebiet als ehemaliges Betriebsgelände eines Autohauses zu.

### 5.3 Altlasten / Bergbau

Aufgrund der ehemaligen Nutzung des Plangebietes durch ein Autohaus mit Tankstelle war die Erstellung eines Altlastengutachtens (GEOlogik, Wilbers &

Oeder GmbH, Münster, 2012) erforderlich. Die Bodenbeschaffenheit einschließlich vorgefundener Altlasten wurde bereits im Kapitel 2.3 erläutert.

Der Gutachter empfiehlt folgende Vorgehensweise: Im Zuge der geplanten Geländeumstrukturierung zur Schaffung einer Wohnbaufläche sind nach dem Abbruch der Bestandsgebäude zunächst alle unterirdischen Tanks, Abscheider, etc. freizulegen und auszubauen. Die dort oder im Bereich der ehemaligen Tankstelle und im westlich angrenzenden Hofbereich lokalisierten KW- (Kohlenwasserstoff) und PAK- (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) -Verunreinigungen sind ebenso wie evtl. Schwermetall-belastete Schlacken - soweit wie für die geplante Wohnbebauung bzw. den Grundwasserschutz erforderlich - durch einen Bodenaustausch zu sanieren. Eine ordnungsgemäße Entsorgung der schadstoffverunreinigten Böden gemäß den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen ist vorzunehmen. Die bei Erd und Ausschachtungsarbeiten anfallenden unbelasteten Aushubmassen (Auffüllungsböden, Bauschutt-Verfüllungen etc.) können nach entsprechender Aufbereitung (Siebung, Klassifizierung) zusammen mit dem recycelten Bauschutt aus dem Abbruch der gegenwärtigen Bebauungen (Einsatz als Tragschichten) weiter auf dem Gelände Verwendung finden. Im Bereich der zukünftigen Hausgärten ist die Schaffung einer schadstoffunbelasteten, durchwurzelbaren Bodenschicht notwendig. Unter der durchwurzelbaren Bodenschicht werden die Prüfwerte der BBodSchV auch eingehalten.

Weitere Details zu den o.g. Maßnahmen werden in dem vom Gutachter erstellten Sanierungsplan gemäß BBodSchV rechtsverbindlich definiert und geregelt. Die im Zuge der Umstrukturierung des ehemaligen gewerblich genutzten Geländes in ein Wohngebiet erforderlichen Arbeiten (Rückbau / Abbruch der Bestandsbebauung, Bodensanierungs- und Bodenumlagerungsarbeiten) werden unter gutachterlicher Begleitung durchgeführt. Im Rahmen der gutachterlichen Tätigkeiten werden auf Grundlage des vorliegenden Sanierungsplans die erforderlichen Anweisungen zu Art und Umfang von Rückbau-/ Abbruch- und Bodensanierungsmaßnahmen gegeben. Auch die Umlagerung von Bodenmassen erfolgt auf Grundlage der Ausführungen des Sanierungsplans, ebenso wie die Dokumentation aller Arbeiten und Maßnahmen.

Auf dem überplanten Gelände ist es im Hinblick auf die Trennung und Entsorgung von Abfällen auf der einen Seite, sowie die Aufbereitung und weitere Verwertung von Baustoffen und Böden auf der anderen Seite zwingend erforderlich, alle anfallenden Materialien (Baustoffe, Böden etc.) getrennt zu halten und so evtl. Schadstoffverschleppungen bzw. die weitere Nutzung gefährdende Schadstoffbelastungen zu verhindern. Zudem sind die einzelnen, im Zuge der Arbeiten anfallenden Baustoff- und Bodenchargen exakt zu bewerten, um sie dann gezielt und nutzungskonform auf dem Gelände weiter zu nutzen. Es werden nur Böden umgelagert, welche die Prüfwerte der BBodSchV einhalten.

In den Bebauungsplan wurde den Ausführungen des Altlastengutachtens entsprechend eine Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) sowie eine bedingte Festsetzung für die Zulässigkeit von Bebauung (gemäß § 9

Abs. 2 Nr. 2 BauGB) aufgenommen: In dem mit der Ziffer 1 gekennzeichneten Bereich wurden Materialien mit erhöhten Schadstoffgehalten festgestellt. Der Bereich, der mit der Ziffer 2 gekennzeichnet wurde, wurde bisher nur unzureichend untersucht. Eine Bebauung in dem mit der Ziffer 1 gekennzeichneten Bereich ist gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB erst zulässig, wenn der Sanierungsplan des Büros GEOlogik Wilbers & Oeder vom 28.02.2013 umgesetzt wurde und der Sanierungserfolg in Form einer Dokumentation, welche dem Kreis Unna zur Prüfung vorzulegen ist, nachgewiesen wurde. Für den mit Ziffer 1 gekennzeichneten Bereich ist ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen. Die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Für den mit Ziffer 2 gekennzeichneten Bereich ist vor Eingriffen in den Untergrund oder Bautätigkeiten eine Gefährdungsabschätzungsuntersuchung durchzuführen. Die Untersuchungen sind von einem anerkannten Altlastensachverständigen oder einem Gutachter, der nachweislich über die erforderliche Sachkunde in der Altlastenbearbeitung verfügt, durchzuführen und zu dokumentieren. Der konkrete Untersuchungsumfang ist mit dem Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden und dem Altlastensachverständigen/sachkundigen Gutachter im Vorfeld abzustimmen. Die Untersuchungsergebnisse sind der Kreisverwaltung Unna vorzulegen. Zudem ist ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen, bei dem die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist.

Weiterhin wurden allgemeine Hinweise zum Umgang mit Bodenverunreinigungen und zu der Verwertung von Recyclingbaustoffen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Werden im Zuge von Aushubarbeiten für Baumaßnahmen weitere, bisher nicht bekannte 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. (vgl. Hinweis Nr. 3)

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, Kellerverfüllungen) 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 (vgl. Hinweis Nr. 4).

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau hat folgende Hinweise zu den bergbaulichen Verhältnissen gegeben:

„Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Konsolidierter Alter Hellweg" im Eigentum der Littelfuse GmbH, vertreten durch die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne. Nach den der Bezirksregierung vorliegenden Unterlagen ist ca. 50 m nördlich der Fläche das Flöz Wasserbank im oberflächennahen Bereich abgebaut. Die Bergwerksfeldeseigentümerin, die RAG Aktiengesellschaft, hat im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung keine Anregungen oder Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

Darüber hinaus weist die Bezirksregierung darauf hin, dass der Planbereich über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken "Katharina" liegt. Inhaberin der Erlaubnis ist die Katharinen-Hospital gGmbH, Obere Husemannstraße 2 in 59423 Unna. Diese Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Erdwärme“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen.

#### **5.4 Immissionsschutz**

In der unmittelbaren Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich südlich der Brockhausstraße ein Sportplatz, östlich der Hertingerstraße zwei Kfz-Werkstätten und ein Versicherungsbüro sowie südlich der Sportanlage ein Baustoffhandel. Aus Sicht des Immissionsschutzes stellen die Verkehrswege in der Umgebung, Gewerbebetriebe und die Sportanlage Schallquellen dar, die das Plangebiet beeinflussen können. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist es deshalb erforderlich, die Lärmsituation im Planungsgebiet durch eine Ausbreitungsrechnung zu bestimmen, die Schallimmissionen im Untersuchungsgebiet zu beurteilen und evtl. notwendige Schallschutzmaßnahmen festzulegen. Ergibt sich aus der Beurteilung die Notwendigkeit von passivem Schallschutz zum Schutz der Bewohner gegen Verkehrslärm, werden die Möglichkeiten von Schallschutzmaßnahmen geprüft und die erforderlichen Schalldämm-Maße für die Außenfassaden nach DIN 4109 für die Gebäude im Bereich des Bebauungsplanes Unna Nr. 125 "Hertingerstraße /Am Hertinger Tor" bestimmt. (vgl. afi Ingenieurbüro für Akustik, Haltern am See, Januar 2013)

##### **5.4.1 Gewerbelärm**

Innerhalb des Planungsgebietes ist ein Verkaufsshop für Backwaren vorgesehen. Die Kunden dieses Einzelhandelsbetriebes parken auf den Stellplätzen zur Hertingerstraße hin. Auf der östlichen Straßenseite der Hertingerstraße außerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Kfz-Werkstätten und ein Versicherungsbüro. Nördlich der Sportanlage ist eine Baustoffhandlung. Die Beurteilungsgrundlage ist die TA-Lärm.

In Bezug auf Gewerbelärm kommt das Schallgutachten zu folgendem Ergebnis:

Auf das Plangebiet wirken maßgeblich Emissionen von den östlich gelegenen Gewerbebetrieben ein, der Lärm der o.g. Nutzungen (Backshop / Dienstleistungen) im Plangebiet spielt demgegenüber nur eine untergeordnete Rolle. Die höchsten Immissionen sind an dem Plangebäude im Mischgebiet 1 (MI 1) an der Hertingerstraße zu erwarten. An der Ostfassade des hier festgesetzten Baufeldes liegen die Beurteilungspegel durch Gewerbelärm bei bis zu 51,4 dB(A). An dem Baufeld mit den lautesten Beurteilungspegeln durch Gewerbelärm und mit der Nutzungsausweisung Allgemeines Wohngebiet (WA 1) sind Beurteilungspegel zwischen 48,2 und 51,2 dB(A) zu erwarten. Es sind im Plangebiet keine Konflikte durch Gewerbelärm zu erwarten. Die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags für Mischgebiete und von 55 dB(A) tags für allgemeine Wohngebiete werden an allen Geschossen im Plangebiet eingehalten. Nachts ist kein Gewerbelärm zu erwarten. Konflikte durch kurzzeitige Geräuschspitzen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

#### 5.4.2 Verkehrslärm

Lärm aus Verkehr wird aus den Emissionen der nördlich gelegenen B 1, der Hertingerstraße und der Brockhausstraße berechnet.

In dem Plangebiet ist unter den Gebäuden im nördlichen Teil eine Tiefgarage geplant. Diese Anlage ist für die Bewohner der vier Geschosswohnungsbaukomplexe vorgesehen. Es muss trotzdem ausgeschlossen werden, dass es durch die Konzentration der Verkehre an der Tiefgaragenausfahrt zu Konflikten durch Verkehrslärm an dem südlich der Ausfahrt geplanten Gebäude kommt. Bei den Stellplätzen und Fahrwegen der privaten Wohn-Stellplätze handelt es sich um Anlagen zur Vorbereitung zur Teilnahme am öffentlichen Verkehr. Deshalb werden die Geräusche der Tiefgaragenausfahrt auf Grundlage der 16. BImSchV beurteilt.

In Bezug auf Verkehrslärm ergeben sich folgende Ergebnisse:

Die maßgeblichen Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet gehen von dem Verkehrsaufkommen der Hertingerstraße aus.

Der Orientierungswert der DIN 18005 **tags** von 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete wird in 2 m über Grund in den Terrassenbereichen folgender Gebäude bei freier Schallausbreitung (ohne Bebauung der Mischgebiete an der Hertingerstraße) überschritten:

- Westterrassen des südlichsten Plangebäudes im WA 1 (Beurteilungspegel 50-59 dB(A))
- Ostterrassen des Baufeldes WA 2 (Beurteilungspegel 50-59 dB(A))
- Evtl. mögliche Ostterrassen im WA 3 (Beurteilungspegel 50-59 dB(A))

In allen anderen Terrassenbereichen des Allgemeinen Wohngebietes wird der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) in 2 m über Grund eingehalten. Mögliche Außenwohnbereiche in dem MI Gebiet werden Richtung Westen liegen. Damit werden die Außenwohnbereiche durch das Gebäude selbst von der Hertingerstraße abgeschirmt. Der Orientierungswert der DIN 18005 von 60 dB(A) wird damit auf der Westseite der Gebäude im MI deutlich unterschritten.

In dem Bereich mit einem Abstand von bis zu 55 m von der Straßenmitte der Hertingerstraße sind tagsüber Beurteilungspegel von > 60 dB(A) zu erwarten. Dieser Bereich ist durch Lärm deutlich vorbelastet.

Die lautesten Geräuschimmissionen ergeben sich im 2. OG in 8,4 m über Grund. In einem Bereich mit einem Abstand von 90 bis 100 m zur Straßenmitte der Hertingerstraße wird der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete tags bei freier Schallausbreitung überschritten (siehe Karte 8 des Schallgutachtens). In einem Abstand von 40 bis 55 m zur Straßenmitte der Hertingerstraße wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) bei freier Schallausbreitung überschritten. Am Rand des Plangebietes an der Hertingerstraße sind tagsüber Beurteilungspegel von bis zu 67 dB(A) und am Nordwestrand von 54 dB(A) zu erwarten. An den östlichen Gebäudefassaden der geplanten Mischgebietsbebauung betragen die Beurteilungspegel tags zwischen 64 und 65 dB(A). Auf den straßenabgewandten Seiten betragen die Beurteilungspegel mit 44 bis 52 dB(A) mindestens 12 dB weniger als an der straßenzugewandten Seite.

**Nachts** sind am östlichen Rand des Plangebietes an der Hertingerstraße 56 bis 58 dB(A) und am Westrand des Plangebiets 46 dB(A) zu erwarten. Beurteilungspegel zwischen 54 und 56 dB(A) sind an der straßenseitigen Fassade der Mischgebietsbebauung zur Hertingerstraße hin zu erwarten. Im gesamten Plangebiet wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von nachts 45 dB(A) um 5 bis 7 dB überschritten. In dem Bereich mit geplanter Mischgebietsausweisung wird der Orientierungswert der DIN von 50 dB(A) nachts um 1 bis 7 dB überschritten.

Die Geräuschimmissionen überschreiten im Plangebiet sowohl tagsüber als auch nachts die Orientierungswerte der DIN 18005. Die Orientierungswerte sind als Planungsziel für die Bauleitplanung gedacht, dass im Idealfall erreicht werden soll. Der Lärmschutz ist aber nur ein Kriterium neben anderen in der Bauleitplanung. So können Belange des Lärmschutzes auch zugunsten anderer Belange abgewogen werden. Bei dem hier vorliegenden Plangebiet handelt es sich um ein Gebiet in einem durch Straßenverkehrslärm vorbelasteten Bereich.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzhindernissen (Lärmschutzwälle oder -wände) entlang der Hertingerstraße sind hier baulich nicht möglich, weil die geplanten Gebäude an der Hertingerstraße von dieser Straße her erschlossen sind.

Ohne eine Riegelbebauung an der Hertinger Straße sind in den Planbereichen WA 1 und WA 3 **in den Freiflächen** Beurteilungspegel an den Westseiten der Gebäude zwischen 45 und 55 dB(A) und an den Ostseiten der Gebäude zwischen 55 und 62 dB(A) zu erwarten. Beurteilungspegel > 60 dB(A) sind lediglich im südöstlichen Bereich des Baufeldes WA 1 zu erwarten. Geht man davon aus, dass die Gartenbereiche der Wohnbaugrundstücke in der Regel nach Westen ausgerichtet werden, so liegen die Beurteilungspegel in den Freiflächen unter den Orientierungswerten der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) bzw. für Wohngebiete 55 dB(A). Damit sind zwar heute Belästigungen durch den Straßenlärm möglich, ungesunde Wohnverhältnisse in den Freiflächen sind aber ausgeschlossen. Aus diesem Grunde erscheinen aktive Lärmschutzmaßnahmen z.B. in Form einer geschlossenen Riegelbebauung als Schallschutzbebauung entlang der Hertingerstraße und der Brockhausstraße zum Schutz der Freiflächen unverhältnismäßig.

An den Ostseiten der Baufelder WA 1 und WA 3 sind ohne Berücksichtigung einer Bebauung in dem Mischgebiet Beurteilungspegel tags zwischen 55 dB(A) (Erdgeschoss nordwestlicher Rand WA 3) und 62 dB(A) (2. Obergeschoss südöstlicher Rand WA 1) und nachts zwischen 46 dB(A) (Erdgeschoss nordwestlicher Rand WA 3) und 53 dB(A) (2. Obergeschoss südöstlicher Rand WA 1) zu erwarten. Es sind somit passive Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden der Gebäude erforderlich, um einen ausreichenden **Schutz der Innenräume** vor Verkehrslärm zu erreichen. In Abhängigkeit von der Lärmbelastung werden Lärmpegelbereiche mit hieraus resultierenden Schalldämmmaßen ermittelt. Für den Lärmpegelbereich II beträgt das Schalldämmmaß 30 dB für Wohnungen sowie Büros und vergleichbare Nutzungen, für den Lärmpegelbereich III 35 dB für Wohnungen sowie 30 dB für Büros und vergleichbare Nutzungen und für den Lärmpegelbereich IV 40 dB für Wohnungen sowie 35 dB für Büros und vergleichbare Nutzungen. Durch die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) muss ein Gebäude heute schon so dicht gebaut werden, dass die Außenhülle mindestens ein Schalldämm-Maß von 35 dB aufweist. Damit werden alleine aufgrund der EnEV schon die Anforderungen der DIN 4109 für den Lärmpegelbereich III erfüllt. Auf die Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen in den Lärmpegelbereichen II und III kann deshalb verzichtet werden. In den Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben die Anforderungen an den passiven Schallschutz daher auf den Lärmpegelbereich IV beschränkt. Da nur die zur Hertinger Straße orientierten Gebäude Beurteilungspegel > 62 dB(A) aufweisen werden, kann der Lärmpegelbereich IV als Zone in dem Bebauungsplan festgesetzt werden. Der maßgebliche Außenlärmpegel von 65 dB(A) als Grenze zum Lärmpegelbereich VI ergibt sich aus dem Beurteilungspegel von 62 dB(A) + 3 dB.

Aufgrund der hohen Nachtbelastung werden für das gesamte Plangebiet schalldämmte Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer vorgeschlagen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8.2).

Durch die Verkehre aus dem Plangebiet erhöht sich die Verkehrsbelastung der Hertingerstraße um lediglich 1,5 %. Dies führt zu einer Zunahme des Ver-

kehrslärms auf der Hertingerstraße von weniger als 0,1 dB(A). Eine rechnerische Zunahme von weniger als 0,1 dB wird dabei als „keine Zunahme“ interpretiert. Damit hat das Plangebiet keine akustischen Auswirkungen auf die Verkehrslärmemissionen und -immissionen der Hertingerstraße.

Durch die Ausfahrt der Tiefgarage werden an dem südlich der Tiefgaragenzufahrt gelegenen Gebäude Beurteilungspegel tags von 45 dB(A) tags und 43 dB(A) nachts erreicht. Diese Beurteilungspegel unterschreiten die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts deutlich. Durch die Tiefgaragenzufahrt sind an dem benachbarten Gebäude keine Konflikte zu erwarten.

### 5.4.3 Sportlärm

Südlich des Plangebietes befindet sich eine Sportanlage mit einem Fußball-Spielfeld. Für übliche Bezirkssportanlagen wird je Spiel eine Zuschauerzahl von 30 Zuschauern angesetzt. Entsprechend der Mitteilung der Stadt Unna werden für einen Sonntag 4 Ligaspiele angesetzt. Diese Heimspiele finden an mehr als 18 Tagen im Jahr statt.

Das Gutachten kommt für den Regelbetrieb des Sportplatzes zu folgendem Ergebnis:

- In den Gartenbereichen im südlichen Viertel des Baufeldes WA 2 (im Bebauungsplan als Lärmschutzzone 1 zeichnerisch gekennzeichnet) der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für die Ruhezeit von 50 dB(A) um bis zu 2 dB überschritten.
- Im 1. Obergeschoss wird an den Süd- und Westfassaden in dem südlichen Teil des Baufeldes WA 2 (bis zu einem Abstand von 24 m von dem Südrand des Baufeldes WA 2, im Bebauungsplan als Lärmschutzzone 2 zeichnerisch gekennzeichnet) der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für Ruhezeiten von 50 dB(A) um bis zu 4 dB überschritten.
- Im 2. Obergeschoss wird an den Süd- und Westfassaden in dem südlichen Teil des Baufeldes WA 2 (bis zu einem Abstand von 33 m von dem Südrand des Baufeldes WA 2, im Bebauungsplan als Lärmschutzzone 3 zeichnerisch gekennzeichnet) der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für Ruhezeiten von 50 dB(A) um bis zu 4 dB überschritten. Außerhalb der Ruhezeiten wird der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV von 55 dB(A) um mindestens 1 dB unterschritten.

Wird der Sportplatz weiter betrieben, kann das Baufeld WA 2 in dem Bereich vom Südrand des Baufeldes bis zu einem Abstand von 33 m Richtung Norden nur eingeschränkt bebaut werden. In den im Bebauungsplan zeichnerisch gekennzeichneten Lärmschutzonen 1 bis 3 ist der Einbau von Fenstern von Aufenthaltsräumen an den Westfassaden und Südfassaden neuer Gebäude differenziert nach Geschossen nur eingeschränkt möglich. Da eine Errichtung von Gebäuden ohne Fenster in den Süd- und Westfassaden des Erdgeschosses

ses und des 1. Obergeschosses in der Praxis kaum durchführbar sein wird, sind Gebäude in der Lärmschutzzonen 1 und 2 solange unzulässig, bis sichergestellt ist, dass die Nutzung der Sportanlage südlich der Brockhausstraße aufgegeben wird (Ratsbeschluss) und eine zeitliche Überschneidung von Sportnutzung und Wohnnutzung nicht stattfindet. In der Lärmschutzzone 3 können hingegen Gebäude ohne ausgebautes Dachgeschoss bereist errichtet werden, wenn der Sportplatz noch in Betrieb ist (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8.1).

Ein Lärmschutzhindernis am Südrand des Plangebietes in einer städtebaulich verträglichen Höhe von 2-2,5 m hat keine maßgebliche Schallschutzwirkung, da am Nordrand des Sportplatzes schon eine 2 m hohe Wand besteht. Da davon ausgegangen wird, dass die Sportplatznutzung im Jahr 2014 aufgegeben wird, wird die Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten an die noch bestehende Sportplatznutzung geknüpft.

In der hier vorliegenden Situation wird eine geringe Belästigung durch geringe Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete nur in der sonntäglichen Mittagszeit über einen kurzen Zeitraum während der Restnutzungszeit der Sportanlage bestehen. Das erforderliche Schalldämmmaß von 30 dB zum Schutz vor Sportlärm wird ein Neubau in jedem Fall erfüllen. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen sind schon zum Schutz vor Verkehrslärm für Schlaf- und Kinderzimmer festgesetzt, vgl. obige Ausführungen zu Verkehrslärm. Damit sind in diesem Einzelfall auch bei einem Bezug schon vor Stilllegung der Sportanlage und einer Belästigung durch Sportlärm während maximal einer Saison keinesfalls ungesunde Wohnverhältnisse gegeben. Konflikte durch Sportlärm können nur zeitlich eingeschränkt auftreten und werden in absehbarer Zeit (nach Aufgabe der Sportnutzung) nicht mehr auftreten.

In dem Bereich außerhalb der Lärmschutzzone 3 sind keine Konflikte durch Sportlärm zu erwarten.

#### **5.4.4 Fluglärm**

Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Kontrollzone bzw. im An- und Abflugsektor sowie im Bauschutzbereich (§ 12 Abs. 1, Nr. 2a LuftVG) des Verkehrsflughafens Dortmund. Mit Lärmauswirkungen ist zu rechnen. Für die Luftfahrtbehörde gibt es keine rechtliche Handhabe, in irgendeiner Form gegen beanstandete Lärmauswirkungen gegen den Flugbetrieb tätig zu werden. Dieser Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Hinweis Nr. 2).

## **6 Artenschutz**

Das Gelände des ehemaligen Autohauses ist fast vollständig versiegelt und war bis vor kurzem intensiv genutzt. Bei einer Begehung durch den Bereich

Umwelt der Kreisstadt Unna wurden keine planungsrelevanten Arten auf der Fläche vorgefunden.

Die südlich angrenzenden Grundstücke der Wohnhäuser Brockhausstraße 1 und 1a sind ebenfalls weitgehend versiegelt. Auch diese Flächen entsprechen nicht den Habitatansprüchen der für das Messtischblattes 4412 /Unna aufgeführten planungsrelevanten Arten. Die Gebäude werden in ihrem Bestand gesichert, darüber hinaus lässt der Bebauungsplan eine ergänzende Wohnbebauung in geringem Umfang zu. Planungsrechtlich waren diese Flächen bisher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Bei zukünftigen Bauvorhaben in diesem Bereich wird der Artenschutz im Rahmen des Bauordnungsverfahrens geregelt.

Mit negativen Auswirkungen auf die Erhaltungszustände von planungsrelevanten Arten ist nicht zu rechnen.

## **7 Klimaschutz**

Bauleitpläne sollen seit der Novelle des BauGB 2011 dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Das Ziel des Klimaschutzes ist die Minderung der Treibhausgas-Emissionen, die als Hauptursache der globalen Erderwärmung gelten. Als Klimaanpassung werden Maßnahmen bezeichnet, die dazu dienen, die Folgen des Klimawandels möglichst unbeschadet zu überstehen.

Einen wesentlichen Beitrag zur Reduzierung der Treibhausgas-Emissionen leisten auf der Ebene der Stadtentwicklung kompakte Siedlungsstrukturen, die Vermeidung von Verkehrsemissionen, die Freihaltung der Frischluftschneisen, die Schaffung von Freiflächen und die Reduzierung der Bodenversiegelung; auf Gebäudeebene sind ein geringer Energieverbrauch, die energieeffiziente Wärme- und Kälteerzeugung, die Nutzung regenerativer Energien sowie Dach- und Fassadenbegrünungen zu nennen.

Der vorliegende Bebauungsplan leistet als Bebauungsplan der Innenentwicklung insbesondere durch sinnvolle Nachverdichtung innerstädtischer Flächen einen Beitrag zum Klimaschutz. Frischluftschneisen und Freiflächen werden nicht in Anspruch genommen. Das Plangebiet ist bereits bebaut und ist dementsprechend größtenteils versiegelt. Die geplante Entwicklung eines Wohn- und Mischgebietes und nutzt die vorhandene Infrastruktur der Innenstadt. Damit wird nachhaltige Siedlungsentwicklung betrieben.

## **8 Auswirkungen des Bebauungsplans auf sonstige Belange**

### **8.1 Ver- und Entsorgung**

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

§ 51a Landeswassergesetz (LWG), wonach das anfallende Niederschlagswasser zu versickern oder einem Vorfluter zuzuleiten ist, findet keine Anwendung, da das Gebiet bereits bebaut war.

Das anfallende Abwasser wie auch das Regenwasser können durch Anschluss an die bestehende Mischwasserkanalisation in der Hertingerstraße abgeführt werden.

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

### **8.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Über das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist nichts bekannt. Vorsorglich wird ein Hinweis zum Umgang mit evt. Entdeckungen von Veränderungen und Verfärbungen in der Bodenbeschaffenheit in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Hinweise Nr. 1).

## **9 Auswirkungen auf private Belange**

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

## **10 Änderungen nach der Offenlegung**

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

- Die textlichen Ausführungen zu den im Bebauungsplan gekennzeichneten Altlastenflächen werden präzisiert, Punkt 5.3 der Begründung redaktionell überarbeitet.

- Die Ausführungen zum Thema Artenschutz werden in der Begründung unter Punkt 6 ergänzt.
- Die Ausführungen der Bezirksregierung Arnsberg zum Thema Bergbau werden in die Begründung unter Punkt 5.3 aufgenommen.

## 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	7.974 m <sup>2</sup>
Mischgebiete	3.537 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	972 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	2.362 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>14.845 m<sup>2</sup></b>

## 13 Kosten

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

## 14 Verwendete Gutachten

- GEOlogik Wilbers & Oeder: „Gutachten über weiterführende Schadstoffuntersuchungen des Untergrundes auf dem Gelände ehem. Autohaus / Tankstelle Horenkamp“, Münster, Juni 2012
- GEOlogik Wilbers & Oeder: „Sanierungsplan gemäß BBodSchV für das Gelände ehem. Autohaus / Tankstelle Horenkamp zur Geländeumstrukturierung für eine zukünftige Wohnbebauung“, Münster, Oktober 2012
- GEOlogik Wilbers & Oeder: „Gutachterliche Stellungnahme Nr. 01 zur möglichen Versickerung von Regenwasser auf dem Gelände ehem. Autohaus / Tankstelle Horenkamp“, Münster, März 2013

- Blanke Ambrosius: „Wohnpark Lindengarten in Unna - Verkehrsgutachten“, Bochum, Juni 2012
- afi Ingenieurbüro für Akustik: „Lärmgutachten zum B-Plan Nr. 125 Hertingerstraße / Am Hertinger Tor der Stadt Unna, Haltern am See, Januar 2013

### **Anhang**

Städtebauliches Konzept

Kreisstadt Unna, Juni 2013



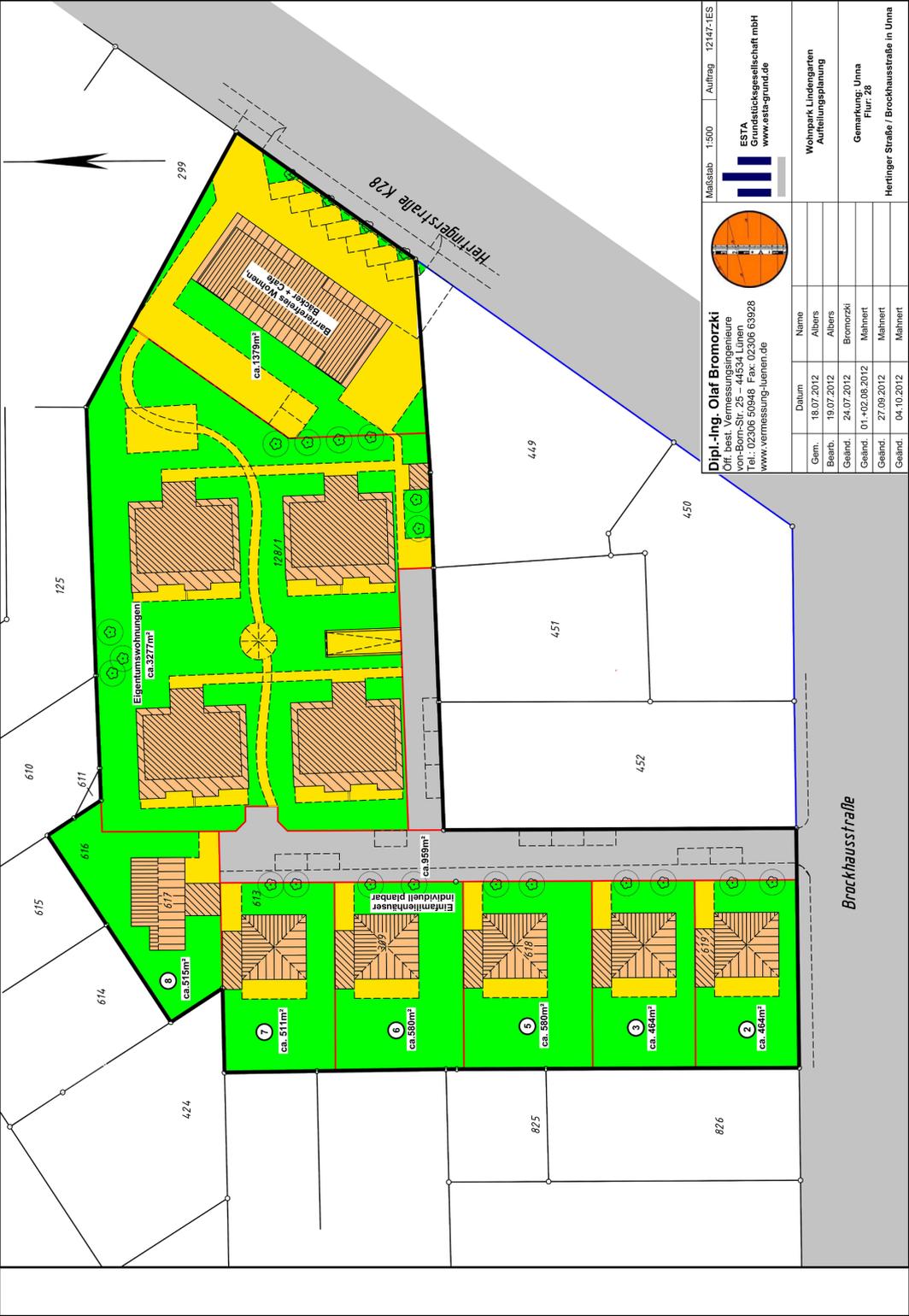
**WOHNPAK LINDENGARTEN**  
**Am Hertinger Tor in Unna**

**Bauherr:** ESTA GmbH  
 Breidenbruck 8a  
 44581 Castrup-Rauvel

**Planung:** Architekten  
 Gerlings & Haentschel  
 Selkamp 3  
 44287 Dortmund

**LAGEPLAN 1:500**

Brockhausstr.



299

Hertingerstraße K28

Barthelers Wohnen  
ca. 1379qm²

Eigentumswohnungen  
ca. 327qm²

Einfamilienhäuser  
individuell planbar  
ca. 898qm²

ca. 519qm²

ca. 511qm²

ca. 650qm²

ca. 880qm²

ca. 464qm²

610

125

611

616

617

613

618

619

614

615

616

617

618

619

614

615

616

617

618

449

450

451

452

424

825

826

825

826

825

826

825

826

825

826

825

826

825

826

825

449

450

451

452

424

825

826

825

826

825

826

825

826

825

826

825

826

825

826

825

449

450

451

452

424

825

826

825

826

825

826

825

826

825

826

825

826

825

826

825

449

450

451

452

424

825

826

825

826

825

826

825

826

825

826

825

826

825

826

825

449

450

451

452

424

825

826

825

826

825

826

825

826

825

826

825

826

825

826

825

449

450

451

452

424

825

826

825

826

825

826

825

826

825

826

825

826

825

826

825

449

450

451

452

424

825

826

825

826

825

826

825

826

825

826

825

826

825

826

825

449

450

451

452

424

825

826

825

826

825

826

825

826

825

826

825

826

825

826

825

449

450

451

452

424

825

826

825

826

825

826

825

826

825

826

825

826

825

826

825

449

450

451

452

424

825

826

825

826

825

826

825

826

825

826

825

826

825

826

825

449

450

451

452

424

825

826

825

826

825

826

825

826

825

826

825

826

825

826

825

449

450

451

452

424

825

826

825

826

825

826

825

826

825

826

825

826

825

826

825

449

450

451

452

424

825

826

825

826

825

826

825

826

825

826

825

826

825

826

825

449

450

451

452

424

825

826

825

826

825

826

825

826