

- ### Planzeichenerklärung
- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)
 - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 2 Bereiche mit zwingend minimaler und maximaler baulicher Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung
 - F + R Fuß- und Radweg
 - Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
 - Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der Nutzung, innerhalb eines Baugebiets (Höhenentwicklung) (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Höhenbezugspunkt in m über NN
 - Nachrichtliche Kennzeichnungen
 - Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - Erhaltenswerte Bausubstanz
 - Nachrichtliche Übernahme
 - Gebäude Bestand
 - Flurstücksnummer

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 Bauelemente und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvorordnung 1990 PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in dem bei Beschlussfassung gültigen Wortlaut.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), in dem bei Beschlussfassung gültigen Wortlaut.

Planunterlagen

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

Stand der Katasterkarte: 18.04.2012
Unna, den 03.05.2012
gez. Bürger
Kreismessungsdirektorin

Erarbeitung des Planentwurfes

Dieser Bebauungsplan und die dazu gehörende Begründung wurden vom Stadtplanungsamt Unna aufgestellt, die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Unna, den 08.05.2012
gez. Barmickel
Der Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am 27.10.2010 beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 i.V.m. § 13 BauGB aufzustellen.
Unna, den 08.05.2012
Der Bürgermeister, in Vertretung
gez. Kampmann
Techn. Beigeordneter

Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 i.V.m. § 13 BauGB am 05.11.2010 ortsüblich bekannt gemacht.
Unna, den 08.05.2012
Der Bürgermeister, in Vertretung
gez. Kampmann
Techn. Beigeordneter

Planentwurf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am 20.07.2011 die öffentliche Auslegung dieses Plans einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat vom 07.09.2011 bis zum 07.10.2011 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.
Unna, den 08.05.2012
Der Bürgermeister, in Vertretung
gez. Kampmann
Techn. Beigeordneter

2. Offenlegung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am 30.11.2011 die erneute öffentliche Auslegung dieses Plans einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat vom 19.12.2011 bis zum 20.01.2012 gem. § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB öffentlich ausliegen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB beteiligt.
Unna, den 08.05.2012
Der Bürgermeister, in Vertretung
gez. Kampmann
Techn. Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Kreisstadt Unna hat gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 23.02.2012 als Sitzung beschlossen.
Unna, den 10.05.2012
gez. Koller
Der Bürgermeister

Bekanntmachung Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB am 23.05.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Unna, den 30.05.2012
gez. Koller
Der Bürgermeister

Planungsrechtliche Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO
 - In den Mischgebieten sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Arten von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben der gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe sowie der nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig:
 - Spiel- und Automatenhallen sowie Erweiterungen bereits bestehender Spiel- und Automatenhallen
 - Nachtlöcke und Vorführ- sowie Geschäftsräume, deren Zweck auf die Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist
 - Wettbüros
 - Swinger-Clubs
 - Einzelhandelsbetriebe mit überwiegender Angebot an Sex- und Erotikartikeln (Sex-Shops)
 - Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

Stellplätze, Garagen und Carports sind im vorderen, zur öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen, 15 m breiten Grundstücksbereich nicht zulässig; die Breite ist rechtwinklig von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche zu bemessen. Ausnahmsweise sind Stellplätze, Garagen und Carports in diesem Bereich zulässig, wenn es sich um notwendige Stellplätze für das auf dem jeweiligen Grundstück befindliche Gebäude handelt und diese sich dem Gebäude unterordnen.
 - In den Allgemeinen Wohngebieten und in Mischgebieten sind ortsfeste Mobilfunksendemasten gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO als gewerbliche Hauptanlagen nicht zulässig. Ortschaftliche Mobilfunksendemasten als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 oder § 14 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
 - Höhe baulicher Anlagen

Die Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) der baulichen Anlagen werden begrenzt.

Die Firsthöhe (FH) wird gemessen von der angegebenen Höhe über NN des nächstgelegenen Höhenbezugspunktes bis zum obersten Dachabschluss.

Die Traufhöhe (TH) wird gemessen von der angegebenen Höhe über NN des nächstgelegenen Höhenbezugspunktes bis zur Oberkante Dachhaut in Flucht der Außenseite des traufständigen Mauerwerks.

Zwischen den nächstgelegenen Höhenbezugspunkten ist jeweils zu interpolieren.

Die im Bebauungsplan mit den Ziffern 1 - 15 gekennzeichneten Bereiche werden mit den zulässigen Trauf- bzw. Firsthöhen wie folgt festgelegt:

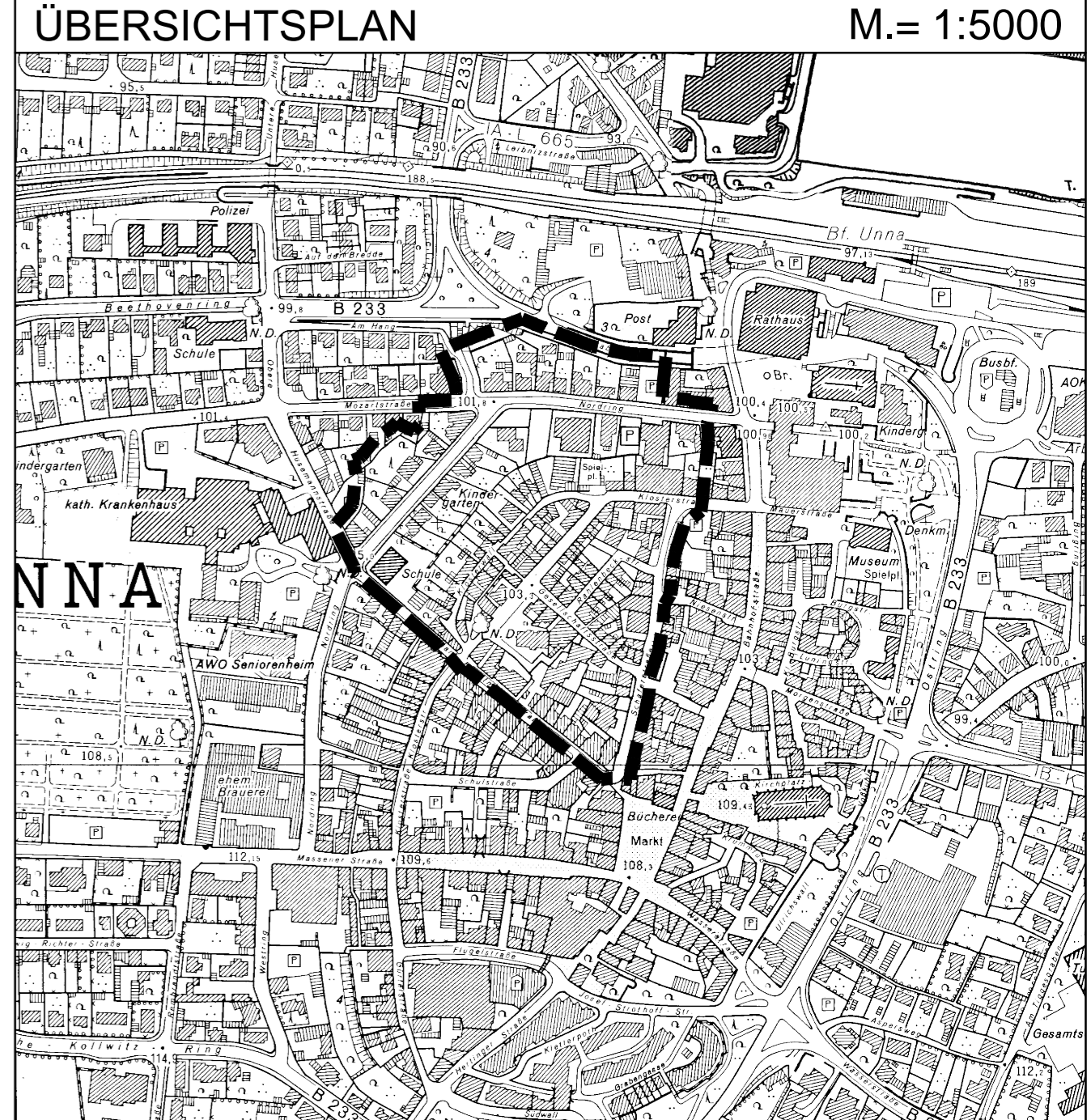
1	FH 7,5 - 9,5 m TH max. 6,0 m	9	FH 12,0 - 14,5 m TH 7,0 - 9,5 m
2	FH 7,5 - 10,5 m TH max. 8,0 m	10	FH max. 15,0 m TH 7,0 - 11,0 m
3	FH 8,5 - 10,5 m TH 5,0 - 6,5 m	11	FH 11,0 - 15,5 m TH 7,0 - 9,5 m
4	FH max. 12,0 m TH max. 8,0 m	12	FH max. 17,0 m TH 10,0 - 13,5 m
5	FH max. 12,5 m TH max. 7,0 m	13	FH max. 17,5 m TH 8,0 - 12,0 m
6	FH max. 13,0 m TH 9,0 - 9,0 m	14	FH 14,5 - 18,0 m TH 10,5 - 13,0 m
7	FH 11,0 - 13,5 m TH 7,0 - 9,5 m	15	FH max. 19,0 m TH 10,5 - 14,5 m
8	FH max. 14,5 m TH max. 7,5 m		

Für - zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans - bereits bestehende Gebäude, die die festgesetzten, zulässigen Trauf- und Firsthöhen unter- oder überschreiten, sind bei Änderungen oder Nutzungsänderungen nach § 29 BauGB Höhenabweichungen ausnahmsweise zulässig, sofern keine weiteren, über den Bestand hinausgehenden Höhenabweichungen erfolgen.

Nebengebäude und Anbauten dürfen die Höhe des Hauptgebäudes nicht überschreiten. Sie müssen sich dem Hauptgebäude unterordnen.

- ### Örtliche Bauvorschriften
- gem. § 86 BauO Abs. 4 NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB
- Dächer
 - Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel-, Mansard-, oder (Krüppel)Waldächer mit einer Dachneigung von min. 30° und max. 50° zu errichten.
 - Die Dacheindeckung der Gebäude ist mit roten oder anthrazit bis grauen, nicht glänzenden Pfannen auszuführen. Matt engobierte Dachziegel sind zulässig. Die Dacheindeckung von Anbauten oder Nebengebäuden ist an die des Hauptgebäudes anzupassen.
 - Unterschiedliche Giebelformen sind auf der Dachfläche nicht zulässig. Dachgauben und Zwerchgiebel in/über mehrere Ebenen sind ebenfalls unzulässig.
 - Dacheinschnitte sind nur auf den nicht zur Straßenseite orientierten Dachflächen zulässig. Ausnahmsweise sind Dacheinschnitte auf den zur Straßenseite orientierten Dachflächen zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht wahrnehmbar sind.
 - Fassaden
 - Materialien mit glänzenden, glasierten oder stark reflektierenden Oberflächen wie Fliesen, Kupfer oder Aluminium sind mit Ausnahme von Glas für Fenster und Türen für Gebäudefassaden nicht zulässig.

- Solarenergieanlagen
 - Photovoltaische und solarthermische Anlagen sind auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Baudenkmalen und als erhaltenswert eingestuft Gebäuden nicht zulässig.
 - Auf den übrigen Gebäuden sind photovoltaische und solarthermische Anlagen nur zulässig, wenn sie von keiner öffentlichen Verkehrsfläche wahrnehmbar sind. Ausnahmsweise sind sie auch zulässig, wenn die Anlagen unauffällig in die Dachhaut integriert sind und die historische Dachlandschaft nicht stören.
- Hinweise
 - Sofem für die Erstellung von baulichen Anlagen das Grundwasser abgesenkt werden muss, ist dies nur während der Bauphase zulässig. Die Errichtung einer dauerhaften funktionstüchtigen Wasserhaltungsanlage zur Absenkung und Ableitung von Grundwasser ist nicht gestattet (vgl. § 1a Wasserhaushaltsgesetz - WHG). Kellerräume sollten - sofern die Sohle unter dem Grundwasserspiegel verläuft - wasserdicht ausgebaut werden.
 - Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Unna als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Amt für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax 02761/2466) 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 DSchG NRW).
 - Werden im Rahmen von Erd- und Aushubarbeiten für Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, Auffüllmassen, Hausmüllreste, Boden- und Grundwasserunreinigungen, etc.) Bodenunreinigungen oder geruchvolle Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und ist die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Tel. 02303 / 27-2769, sofort zu informieren. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen.
 - 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, Keilerverfüllungen) 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.
- Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Bereich der Kontrollzone sowie unterhalb des An- und Abflussektors für den Instrumentenflugbetrieb des Verkehrslandeplatzes Dortmund-Wickede. Mit Lärm Auswirkungen ist zu rechnen. Für die Luftfahrbehörde gibt es keine rechtliche Handhabe, in irgendeiner Form gegen beanstandete Lärmwirkungen gegen den Flugbetrieb tätig zu werden.
- Die nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellten Baudenkmalen, denkmalswerten und erhaltenswerten Gebäude stellen keine abschließende Liste der Baudenkmalen und denkmalswerten und erhaltenswerten Gebäude dar. Für die Beurteilung von Bauvorhaben an Baudenkmalen, denkmalswerten und erhaltenswerten Gebäuden sind zusätzlich zu diesem Bebauungsplan weitere Rechtsgrundlagen hinzuzuziehen.
- Das Plangebiet befindet sich nicht in einem bekannten Bombenabwurfgebiet. Weist jedoch bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampf-mittelbeseitigungsdienst über das Ordnungsamt der Kreisstadt Unna zu verständigen.
- Vor Installation einer Solarenergieanlage oder jeglicher anderer Energieerzeugung sind immer eine Netzverträglichkeitsprüfung der Stadtwerke Unna GmbH erforderlich. Die Möglichkeit zur Energieerzeugung muss in jedem Einzelfall geprüft werden.



KREISSTADT UNNA

BEBAUUNGSPLAN: UN-128 A

"Höhenentwicklung und Gestaltung der Innenstadt"

M.= 1:1000

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum

Bebauungsplan Unna Nr. 128 A

„Höhenentwicklung und Gestaltwirkung Innenstadt“

Für einen Bereich entlang des Nordrings, westlich der Schäferstraße und nördlich der Gerhart-Hauptmann-Straße

im vereinfachten Verfahren

Satzung

Kreisstadt Unna

Stand: Januar 2012

Inhalt

1.	Allgemeines	4
1.1	Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	4
1.2	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	5
1.3	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
1.4	Darstellungen im Landschaftsplan	6
1.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.	Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	8
2.1	Lage im Stadtgebiet, heutige Nutzung	8
2.2	Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur	9
2.3	Derzeitige planungsrechtliche Grundlagen	9
3.	Inhalt des Bebauungsplans	9
3.1	Städtebauliches Konzept	9
3.2	Bebauung	11
3.2.1	Art der baulichen Nutzung	11
3.2.2	Maß der baulichen Nutzung	13
3.2.3	Ruhender Verkehr	28
3.2.4	Öffentliche Verkehrsflächen	28
3.2.5	Örtliche Bauvorschriften	28
4.	Berücksichtigung der Umweltbelange	31
5.	Auswirkungen auf öffentliche Belange	31
5.1	Denkmalschutz und Denkmalpflege	31
6.	Auswirkungen auf private Belange	32
7.	Änderung des Bebauungsplanentwurfs nach der 1. Offenlegung	33
8.	Änderung des Bebauungsplanentwurfs nach der 2. Offenlegung	36

1. Allgemeines

1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Der Innenstadtbereich der Kreisstadt Unna zeichnet sich durch viele historische Bauten aus, deren Entwicklungsgeschichte bis ins Mittelalter zurückreicht. Allein 66 Gebäude der Altstadt Unna sind in die Denkmalliste eingetragen. Sie prägen die Straßenzüge und Plätze im Innenstadtbereich durch die Kubatur ihrer Baukörper und durch die Gestaltungselemente der Gebäude. Vor allem die Gebäudehöhe ist ein wichtiges Merkmal der Häuser unterschiedlichster Bauepochen, die das Erscheinungsbild der Innenstadt Unna ausmachen.

Durch zukünftige Entwicklungen im Innenstadtbereich ist dieses historische Erscheinungsbild der Innenstadt gefährdet, da die derzeitigen Handlungsmöglichkeiten zur Höhenregulierung der Gebäude in der Innenstadt unzureichend sind. Lediglich in einigen Bereichen der Innenstadt gibt es planungsrechtliche Vorgaben über entsprechende Festsetzungen in einem Bebauungsplan. Der größte Teil der Innenstadt wird gem. § 34 BauGB beurteilt. Bauvorhaben in der Innenstadt werden derzeit hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in der Regel nach den Vorgaben der Denkmalbereichssatzung Altstadt Unna beurteilt. Sie trifft Aussagen zu den Geschossigkeiten der Gebäude und gibt Gestaltungsregeln vor. Die Höhenregulierung ist damit nicht eindeutig geregelt, da die Gebäude in der Innenstadt aus unterschiedlichen Bauepochen (z. B. Gründerzeit, Fachwerk, heutige Bauweise) stammen und somit sehr unterschiedliche Geschosshöhen aufweisen. Eine abgestimmte Höhenentwicklung kann daher allein über die Festsetzung der Geschossigkeit nur unzureichend gesteuert werden.

Zum historischen Erscheinungsbild der Innenstadt zählen weitere Merkmale der Gebäude, die ebenfalls in der Denkmalbereichssatzung angesprochen sind. Um das historische Gesamtbild der Innenstadt stärker zu sichern, sind weitere Aussagen zu Gestaltungselementen der Gebäude, die das historische Stadtbild ausmachen, erforderlich.

Ziel des Bebauungsplans ist es das historische Erscheinungsbild der Innenstadt und ihrer charakteristischen Straßenzüge auf Grundlage der Denkmalbereichssatzung zu schützen und zu wahren. Der Bebauungsplan regelt daher die Eingrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude in der Innenstadt und trifft Aussagen zur Gestaltwirkung der Gebäude. Diese Festsetzungen ergänzen die Inhalte der Denkmalbereichssatzung Altstadt Unna, so dass eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung und Gestaltwirkung in der Innenstadt besser steuerbar ist.

Der Gesamtplan ist entsprechend der geplanten Realisierungsschritte in vier Teilbebauungspläne (A, B, C und D) gegliedert worden; der Bebauungsplan Unna Nr. 128 A „Höhenentwicklung und Gestaltwirkung“ ist der erste der vier Teilbebauungspläne.

Im Einzelnen sollen durch diesen einfachen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Regelung von

- Trauf- und Firsthöhen,
- Dachform,
- Dacheindeckung,
- Dachaufbauten,
- Dacheinschnitte,
- Fassaden,
- Mobilfunkanlagen,
- Solarenergieanlagen,
- Stellplatzanlagen und
- Art der baulichen Nutzung

geschaffen werden.

In dem Bebauungsplan werden keine überbaubaren Grundstücksflächen dargestellt, diese werden weiterhin gem. § 34 BauGB beurteilt.

1.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Innenstadtbereich Unna sowie zu großen Teilen im Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung Altstadt Unna.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

im Norden	durch die nördliche Grenze des Flurstücks 110, die östliche und nördliche Grenze des Flurstücks 114, die nördlichen Grenzen der Flurstücke 66, 11, 10, 62, 63, 7, 4 alle Flur 33, sowie die nördlichen Grenzen der Flurstücke 12, 11, 14, 10, 9, 8 alle Flur 38, Gemarkung Unna;
im Westen	durch die westliche Grenze des Flurstücks 8 und deren Verlängerung auf die nördliche Grenze des Flurstücks 203 und dessen nördliche und westliche Grenze, die nordwest-

	liche Grenze des Flurstücks 202, die nördliche und westliche Grenze des Flurstücks 33/1 sowie die nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 32 und 30, alle Flur 38, Gemarkung Unna;
im Süden	durch die südwestliche Grenze des Flurstücks 30 und einer Verlängerung auf die südliche Grenze des Flurstücks 316, alle Flur 38, Gemarkung Unna, die nördliche Grenze der Gerhart-Hauptmann-Straße und deren Verlängerung auf die östliche Grenze der Schäferstraße;
im Osten	durch die östliche Grenze der Schäferstraße, die östlichen Grenzen der Flurstücke 34, 118 sowie deren Verlängerung auf die nördliche Grenze des Flurstücks 110, alle Flur 33, Gemarkung Unna.

1.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Gebietsentwicklungsplan für den Teilabschnitt Dortmund/Kreis Unna/Hamm in der Fassung von Dezember 2004 ist die Innenstadt Unna als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

Die Festsetzungen nach Art der baulichen Nutzung entsprechen den jeweiligen aktuellen vorhandenen Nutzungen und entsprechen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Damit ist die Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

1.4 Darstellungen im Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Nr. 9 Raum Unna trifft keine Festsetzungen zum Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplans, daher werden keine Belange aus landschaftsplanerischer Sicht berührt.

1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß den städtebaulichen Zielvorstellungen der Kreisstadt Unna stellt der im Jahre 2004 neu aufgestellte Flächennutzungsplan den betreffenden Bereich als gemischte Bauflächen dar. Im vorliegenden Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung weiter ausdifferenziert. Orientiert an der jeweiligen Nutzung im Bestand wird zwischen Allgemeinen Wohngebieten – die vorwiegend dem Wohnen dienen – und Mischgebieten – die dem Wohnen und der Unterbringung von

Gewerbebetrieben dienen, die das Wohnen nicht wesentlich stören – unterschieden.

Da überwiegend Mischgebiete festgesetzt werden, ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

2.1 Lage im Stadtgebiet, heutige Nutzung



Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Innenstadt Unnas, nordwestlich des Marktes, zwischen Schäferstraße, Gerhart-Hauptmann-Straße und Nordring. Die Fläche ist derzeit von einer typisch innerstädtisch, gemischten Nutzung geprägt. Wohn- und Geschäftsnutzung sind häufig in einem Gebäude vorzufinden.

Im Bereich der Klosterstraße, des Klosterwalls und der Rahlenbeckstraße ändert sich diese Nutzungsstruktur, hier sind Wohnhäuser vorherrschend.

2.2 Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt ca. 6,35 ha. Die Eigentumsstruktur setzt sich aus vielen unterschiedlichen sowohl öffentlichen als auch privaten Eigentümern zusammen.

2.3 Derzeitige planungsrechtliche Grundlagen

Für das Bebauungsplangebiet liegt derzeit ein einfacher rechtsgültiger Bebauungsplan vor, dies ist der Bebauungsplan UN Nr. 77 „Bereiche für Vergnügungstätten in der westlichen Innenstadt“. Dieser Bebauungsplan kennzeichnet nur die Bereiche, in denen Vergnügungstätten zulässig sind und trifft keine weiteren Festsetzungen. Daher sind alle weiteren Belange zurzeit nach § 34 BauGB als „innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu beurteilen.

3. Inhalt des Bebauungsplans

3.1 Städtebauliches Konzept

Der Stadtgrundriss, die Stadtraumstruktur und die Bebauung der Innenstadt Unna bewahren bis heute wichtige historische Informationen von der Stadtwerdung im Hochmittelalter über die weiteren Phasen der Stadtentwicklung bis ins 20. Jahrhundert. Die Innenstadt Unna weist wesentliche Gestaltmerkmale einer wohlerhaltenen Kleinstadt mit mittelalterlichem Charakter auf. Dieses besondere Erscheinungsbild der Stadt soll auch bei zukünftigen Entwicklungen erhalten bleiben.

Ein Ziel des Bebauungsplans ist die Steuerung der Gebäudehöhen. Die verschiedenen historischen Gebäudetypen unterscheiden sich unter anderem in ihrer Höhenentwicklung. Genau diese Vielseitigkeit der Höhenentwicklung gilt es mit den entsprechenden Festsetzungen zu First- und Traufhöhen zu würdigen.

Zudem ist die Regelung von Gestaltungselementen wie Dachform, Dachaufbauten und Dachneigung Inhalt des Bebauungsplans. Mit der Ausarbeitung der Denkmalbereichssatzung Altstadt Unna wurde hierzu bereits eine Grundlage geschaffen.

Die Denkmalbereichssatzung gibt durch die Festlegung von Geschossigkeiten Vorgaben für die Entwicklung der Gebäudehöhen. Diese Art der Festsetzung ist nicht ausreichend, um die Höhe eines Gebäudes eindeutig zu begrenzen. Die Geschosshöhe eines Gebäudes kann stark variieren, was zu enormen Abweichungen der Gebäudehöhe führen kann. Dieser Unterschied löst teilweise enorme Höhensprünge innerhalb eines Straßenverlaufs aus. Diese Unregelmäßigkeiten führen dazu, dass die charakteristischen und schützenswerten Gebäude eines Straßenzuges durch eine gemäß Denkmalbereichssatzung und § 34 BauGB zulässige, zu hohe Nachbarbebauung untergehen. Dies kann mitunter zu einer vollständigen Veränderung des Straßenbildes führen. Um diese Veränderungen zu vermeiden und das historische Erscheinungsbild in der Innenstadt zu wahren, muss eine Regulierung der Höhenentwicklung über die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen erfolgen.

Bei der Ermittlung der zulässigen Trauf- und Firsthöhen können nicht nur städtebauliche Ziele verfolgt werden, es müssen Kompromisse zwischen den historisch städtebaulichen Zielen und den privaten wirtschaftlichen Interessen gefunden werden. Für die Eigentümer der Gebäude soll sichergestellt sein, dass sie ihre bisherige Gebäudenutzung weiter unbeeinträchtigt ausüben können. Hier muss für jeden Einzelfall eine Abwägung erfolgen.

Des Weiteren zählen zum Schutzgut des historischen Stadtbildes nicht nur Gebäudehöhen sondern ebenso Gestaltungselemente der Gebäude wie Dachformen, -aufbauten, -eindeckung und Dacheinschnitte. Die Festsetzungen hierzu sollen die prägenden Merkmale der bestehenden historischen Dachlandschaft erhalten. Ein individueller Spielraum der Dachgestaltung ist aber zum Teil auf der vom Straßenraum abgewandten Seite möglich.

Mobilfunk- und Solarenergieanlagen auf den Dächern verändern das historische Stadtbild und vor allem die Dachlandschaft. Vor allem die Solarenergieanlagen stören durch die Größe, Form und Farbe sowie durch das Material der Panels die schützenswerte historische Dachlandschaft erheblich. Daher werden hierzu Regelungen getroffen, die das historische Erscheinungsbild der Dachlandschaft so wenig wie möglich beeinträchtigen.

Stellplatzanlagen in Baulücken sind ebenfalls für das Stadtbild im Bereich der historisch geprägten Innenstadt nicht zuträglich. Sie würden die geschlossene Bauweise der historisch geprägten Straßen unterbrechen und somit das Straßenbild erheblich stören. Daher werden gesonderte Regelungen zu Stellplatzanlagen erstellt, um diese Störung zu vermeiden.

Alle Regelungen die die Gestaltung der Gebäude betreffen werden über die örtlichen Bauvorschriften als Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Lediglich die Nutzungsbeschränkungen zu den Mobilfunkanlagen und der Stellplatzregelung werden über die Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan reglementiert.

3.2 Bebauung

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet wird auf Grundlage seiner bereits bestehenden Nutzungsstruktur in allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO und in Mischgebiete gem. § 6 BauNVO unterteilt. Die Festsetzungen sind konform mit der Zielvorstellung des Flächennutzungsplans, der das betreffende Areal als gemischte Baufläche darstellt.

Vergnügungsstätten

Im Jahr 1996 wurde der Bebauungsplan UN 77 „Bereiche für Vergnügungsstätten in der westlichen Innenstadt“ beschlossen. Dieser steuert die Ansiedlung von Vergnügungsstätten bzw. soll diese weitgehend in der Innenstadt verhindern. Der einfache Bebauungsplan UN Nr. 77 schließt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Vergnügungsstätten aus. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans UN 128 A „Höhenentwicklung und Gestaltwirkung Innenstadt“ wird der alte B-Plan UN 77 überdeckt und damit ersetzt. In dem jetzt aufzustellenden Bebauungsplan sind daher textliche Festsetzungen zum Thema Vergnügungsstätten erforderlich, um deren Ansiedlung auch weiterhin zu steuern.

Für die Vergnügungsstätten "Spielhallen" hatte die Kreisstadt Unna bereits 1996 ein Konzept für die Gesamtstadt entwickelt, welches im Rahmen des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans UN 77 überarbeitet wurde (s. Anhang 1). Dieses Konzept schließt diese Vergnügungsstätten nicht generell im Stadtgebiet aus, was rechtlich auch nicht möglich ist, sondern weist ihr Räume an der Niesenstraße und der Bahnhofstraße zu, in denen eine städtebaulich konfliktarme Entwicklung und das Betreiben möglich ist.

Spielhallen lösen in der Regel städtebauliche Spannungen aus, wenn sie gehäuft auftreten und dadurch traditionelle Geschäftsstraßen zu Vergnügungsvierteln umfunktionieren. Sie verdrängen aufgrund ihrer höheren Finanzkraft die traditionellen Einzelhandelsgeschäfte und die Wohnnutzung, verringern die Branchenvielfalt und schränken die Funktionen der Versorgungszentren ein. Hierdurch kommt es für den entsprechenden Bereich zu einem Verlust an Attraktivität. Es wird weniger Kaufkraft angezogen, was sich wiederum auch auf die noch verbleibenden Einzelhandelsgeschäfte auswirkt. Verstärkt wirkt dieser Attraktivitätsverlust noch durch die Tatsache, dass Vergnügungsstätten, z. B. durch die Unterbrechung einer geschlossenen Schaufensterfront, das Straßen- und Stadtbild beeinträchtigen. An der grundlegenden Notwendigkeit zur Steuerung dieser Nutzungen – insbesondere in der Innenstadt – hat sich bis heute nichts geändert.

Im Laufe der Jahre hat sich die Rechtsprechung zum Thema Vergnügungsstätten geändert, so dass Anpassungen notwendig werden. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan UN 77 nur Regelungen zu Vergnügungsstätten. Es fehlen Regelungen zum Ausschluss von Sexshops und auch Wettbüros, von denen ähnliche negative städtebauliche Auswirkungen ausgehen können wie von Spielhallen. Sexshops sind keine Vergnügungsstätten, sondern Einzelhandelsbetriebe und werden daher von der Satzung bislang nicht erfasst.

Die ursprüngliche textliche Festsetzung aus dem Bebauungsplan UN Nr. 77 zum Ausschluss von Vergnügungsstätten soll deshalb wie folgt und angepasst bzw. für das Plangebiet dieses Bebauungsplans aktualisiert werden:

In den Mischgebieten sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Arten von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben der gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe sowie der nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig:

- Spiel- und Automatenhallen sowie Erweiterungen bereits bestehender Spiel- und Automatenhallen
- Nachtlokale und Vorführ- sowie Geschäftsräume, deren Zweck auf die Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist
- Wettbüros
- Swinger-Clubs
- Einzelhandelsbetriebe mit überwiegendem Angebot an Sex- und Erotikartikeln (Sex-Shops).

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes UN Nr. 77 befindet sich derzeit in der Aufstellung und enthält im Entwurf eine ähnliche Formulierung. Auch in diesem Bebauungsplan soll die textliche Festsetzung zu den Vergnügungsstätten aktualisiert werden.

Ortsfeste Mobilfunksendemasten

In Anlehnung an die Zielsetzung des städtebaulichen Konzepts, der Erhaltung der historischen Dachlandschaft, sind ortsfeste Mobilfunksendemasten als gewerbliche Hauptanlagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 oder Abs. 2 BauNVO nicht zulässig. Sie stören im erheblichen Maße durch die Höhe und Vielzahl der Anlagen die historische Dachlandschaft und damit das Stadtbild.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Höhenbegrenzung

Die Höhe der Gebäude ist für das Straßenbild eines der wichtigsten gestaltenden Elemente. Um für jeden Straßenzug die charakteristischen Merkmale hinsichtlich der Höhenausprägung erhalten zu können, ist es nötig, die Trauflinie und die Firsthöhe festzulegen. Da für einen Straßenzug aufgrund der unterschiedlichen Gebäudehöhen und Gebäudetypen nicht immer eine einheitliche Höhenfestsetzung für Traufe und First erfolgen kann, werden die Straßen teilweise in unterschiedliche Bereiche bzw. Abschnitte unterteilt. So ist sichergestellt, dass ein Straßenzug, der durch verschiedene Gebäudetypen geprägt ist, sein gewachsenes Straßenbild beibehält.

Zur Erhebung der Bestandshöhen standen keine aktuellen Daten zur Verfügung, da nicht jedes Gebäude einzeln neu vermessen werden konnte. Es wurde daher aus den bestehenden Akten eine Bestandsaufnahme der Trauf- und Firsthöhen erarbeitet. Da diese Zeichnungen nicht immer genau der Realität entsprechen, können Abweichungen bei den ermittelten Werten auftreten. Daher wurde zu den Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhen eine ausnahmsweise zulässige Abweichung von 0,5 m zugelassen, wenn dies gegenüber der Nachbarbebauung städtebaulich vertretbar ist.

Gerhart-Hauptmann-Straße



Die Gerhart-Hauptmann-Straße ist als Abzweig vom Hellweg zum Siedlungskern um die Stadtkirche eine der ältesten Stadtstraßen. Das Straßenprofil ist im östlichen Bereich durch Bauten des Historismus, Jugend- und Heimatstils sowie der 50er und 60er Jahre geprägt. Im westlichen Verlauf ist sie durch die mittelalterliche Fachwerkbebauung des Klostersviertels geprägt. Daher ist die Straße in drei unterschiedliche Höhenbereiche gegliedert. Vom Markt bis zur Kreuzung Kloster-

straße ist eine drei- bis viergeschossige Bebauung zu beobachten, anschließend bis zur Grenze des westlichen Geltungsbereichs sind zwei bis drei Geschosse vorherrschend. Dieser Höhensprung zeigt den Wechsel der unterschiedlichen Bauepochen; von der hohen gründerzeitlich geprägten Bebauung hin zur kleinteiligen mittelalterlich geprägten Fachwerkbauung des Klostersviertels.

Zielsetzung durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen ist es, die unterschiedlich geprägten Bereiche und damit das Straßenprofil mit den jeweiligen typischen Gebäudehöhen zu erhalten.

Gerhart-Hauptmann-Straße 3-27 , Schäferstraße 2

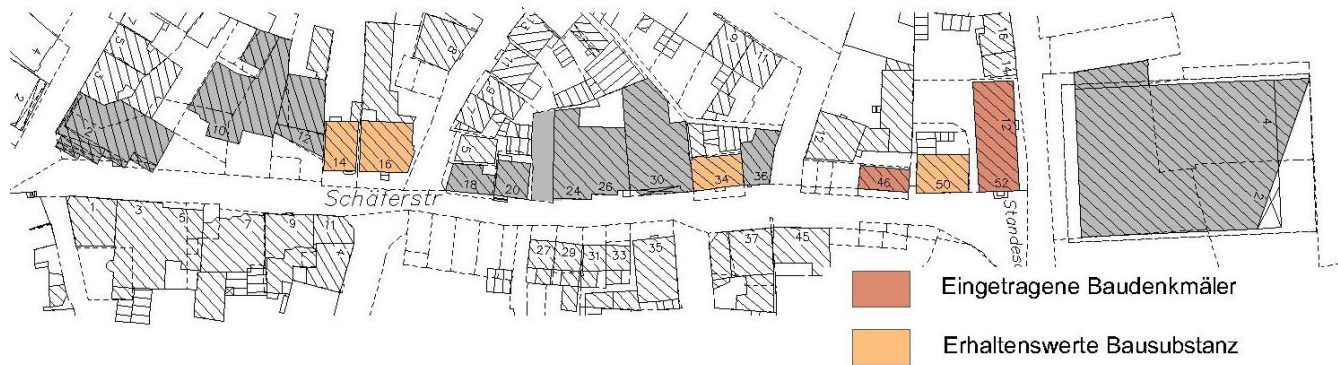
In diesem Bereich der Gerhart-Hauptmann-Straße ist eine drei- bis viergeschossige Bebauung vorherrschend. Erhaltenswerte und für den Straßenzug charakteristische Bausubstanzen sind hier die Hausnummern 3, 5, 13 und 25. Um die unterschiedlichen Gebäudetypen und Gebäudehöhen in diesem Straßenabschnitt in den Höhenfestsetzungen zu berücksichtigen, ist ein relativ großer Spielraum der Traufhöhe nötig. In diesem Fall beträgt die Traufhöhe mindestens 10,5 m und maximal 14,5 m. Die maximale Firsthöhe beträgt 19,0 m: Dieses Maß ergibt sich aus den bestehenden Firsthöhen der Hausnummern 3, 5 und 25, welche im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans die höchsten Bestandshöhen abbilden.

Die maximale Firsthöhe von 19,0 m und der Traufbereich von 10,5 bis 14,5 m ermöglichen einigen Gebäuden einen Entwicklungsspielraum in die Höhe. Mit der minimalen Traufhöhe von 10,5 m ist gewährleistet, dass ein zu großer Höhensprung innerhalb dieses Straßenabschnittes nicht möglich ist und das typische Höhenprofil erhalten bleibt.

Gerhart-Hauptmann-Straße 29

Dieser Teilbereich ist durch das historische Klostersviertel mit seinen Fachwerkbauten geprägt. Mit dem eingetragenen Denkmal Gerhart-Hauptmann-Straße 29 findet ein starker Höhensprung zwischen dem gründerzeitlich geprägten Straßenabschnitt und dem kleinteiligen, mittelalterlich geprägten Bereich der Gerhart-Hauptmann-Straße statt. Dieser Umbruch innerhalb des Straßenablaufs soll erhalten bleiben, um die unterschiedlichen Bauepochen zu wahren und so die Charakteristik des Straßenverlaufs zu erhalten. Die Gebäude Gerhart-Hauptmann-Straße 29 und Klosterstraße 49 geben die Höhen für Traufe und First mit einer maximalen Traufhöhe von 6,0 m und einer minimalen Firsthöhe von 7,5 m und einer maximalen Firsthöhe von 10,5 m für diesen Bereich vor.

Schäferstraße



Die Schäferstraße ist in Bezug auf die Bauepochen und Gebäudehöhen ein sehr heterogener Straßenzug. Es finden sich hier Bauten des Wiederaufbaus und der 80er Jahre sowie erhaltenswerte Bausubstanzen, die aus unterschiedlichen Epochen – der Gründerzeit und dem Fachwerkbau – stammen. Einige der historischen Fachwerkbauten sind eingetragene Denkmäler. Andere sind Überreste einer alten Gadenreihe, die als erhaltenswerte Bausubstanz eingestuft sind.

Aufgrund dieser Epochenvielfalt und den daraus resultierenden unterschiedlichen Gebäudehöhen müssen für eine geordnete Gliederung die zulässigen Trauf- und Firsthöhen in unterschiedliche Bereiche eingeteilt werden. Ziel ist es, die Denkmäler und erhaltenswerten Bausubstanzen zu schützen und sinnvolle Übergänge zwischen den unterschiedlichen Gebäudehöhen zu schaffen, um die typischen Elemente des Straßenbildes zu erhalten. Zu starke Höhenunterschiede gilt es zu vermeiden, so dass die charakteristischen Merkmale der jeweils prägenden Bausubstanz nicht verdrängt werden.

Schäferstraße 10

Dieses Gebäude bildet den Übergang von der Schäferstraße zur viergeschossigen gründerzeitlichen Bebauung der Gerhart-Hauptmann-Straße. Es ist im Vergleich zu der angrenzenden Bebauung der Schäferstraße ein in die Höhe abweichendes Gebäude. Um den Höhenunterschied zwischen der Gerhart-Hauptmann-Straße und den restlichen Gebäuden in der Schäferstraße nicht zu groß erscheinen zu lassen, wird dieses Gebäude mit einer Firsthöhe von minimal 14,5 m und maximal 18,0 m und einer Traufhöhe von minimal 10,5 m bis maximal 13,0 m begrenzt. So kann ein fließender Übergang von der Schäferstraße zur Gerhart-Hauptmann-Straße geschaffen werden.

Schäferstraße 12-18

An dieser Stelle ist ein deutlicher Höhenunterschied zwischen den Gebäuden Nummer 10 und 12 zu beobachten. Die Gebäude des Abschnittes prägen den Kreuzungsbereich Schäferstraße/Gesellschaftsstraße. Die Hausnummern 14 und 16 sind erhaltenswerte Bausubstanzen; sie geben für den größten Teil des Straßenverlaufs eine einheitliche Traufhöhe vor. Festgesetzt wird die Traufhöhe mit minimal 7,0 m und maximal mit 9,5 m. Die Firstlinie der Gebäude ist sehr einheitlich und wird mit etwas Spielraum nach oben auf minimal 11,0 m und maximal 13,5 m festgelegt. Mit diesen Höhenbegrenzungen ist zum Einen eine einheitliche Traufhöhe auch im weiteren Straßenverlauf gegeben und zum Anderen eine verträgliche Firsthöhe zur Sicherung des homogenen Höhenverlaufs.

Schäferstraße 20-30

Im weiteren Straßenverlauf befinden sich Bauten aus den 80er Jahren. Sie fügen sich hinsichtlich der Traufhöhe in das Straßenbild ein. Die Firsthöhe weicht jedoch in einigen Fällen deutlich von den angrenzenden Gebäuden ab. Diese Abweichung ist hinzunehmen, da die Traufhöhe sich in das Straßenbild einfügt und diese bei traufständigen Gebäuden die stärker wahrnehmbare Höhe ist als der First. Der First weicht von der Straßenseite weg und ist teilweise je nach Höhe des Gebäudes kaum wahrnehmbar. So ergibt sich ein Spielraum für die Firsthöhe von minimal 11,0 bis maximal 15,5 m und für die Traufe wie in den angrenzenden Bereichen eine minimale Höhe von 7,0 m und eine maximale Höhe von 9,5 m.

Die maximale Firsthöhe von 15,5 m liegt unter der Firsthöhe des Gebäudes Hausnummer 20, da dieses als Ausreißer hinsichtlich der Firsthöhe einzuordnen ist und sich nicht in den Höhenverlauf der übrigen Gebäude und der angrenzenden Abschnitte einfügt.

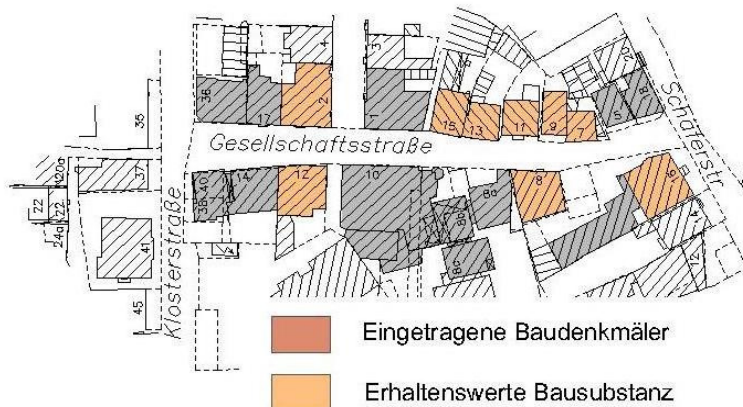
Schäferstraße 34-36

Die Gebäude Nummer 34 und 36 ergeben aufgrund der baulichen Höhe und des Baustils einen erneuten Bruch im Straßenverlauf. An dieser Stelle ist ein Übergang von der eher neuzeitlichen geprägten Baukultur zur Mittelalterlichen zu beobachten. Dieser Übergang soll erhalten bleiben, da im weiteren Straßenverlauf der Schäferstraße niedrigere mittelalterliche Gebäudestrukturen vorhanden sind. Die Traufhöhe wird aus dem angrenzenden Abschnitt mit 7,0 m – 9,5 m übernommen, um den einheitlichen Traufbereich fortzuführen. Die Firsthöhe ist mit minimal 11,0 m und maximal 13,5 m eine Mittelung zwischen den angrenzenden Abschnitten. So ergibt sich ein fließender Übergang zwischen den unterschiedlich geprägten Abschnitten.

Schäferstraße 46-52

Mit diesem Straßenabschnitt beginnt die mittelalterlich geprägte Fachwerkbebauung, die in der Klosterstraße das Erscheinungsbild prägt. Die Gebäude sind daher als Eingangsbereich zum Klostersviertel zu sehen. Das Standesamt (Nr. 52) als eingetragenes Baudenkmal ist das historisch und städtebaulich wertvollste Gebäude dieses Abschnittes und gibt die Maße für die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen vor. Hier sind daher eine maximale Firsthöhe von 12,5 m und eine maximale Traufhöhe von 7,0 m festgelegt.

Gesellschaftsstraße



Die Gesellschaftsstraße zeichnet sich durch ein sehr heterogenes Straßenbild aus. Vorherrschend sind eine zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung des Historismus sowie Restbestände von Gademern. Die prägenden Gebäude dieses Straßenzuges sind die erhaltenswerten Bausubstanzen Nr. 7, 8, 9, 11, 12, 13 und 15. Zusammen prägen diese Gebäude den Straßenzug durch ihre unterschiedlichen Bauepochen. Daher wird die Straße in unterschiedliche Bereiche unterteilt, um die jeweils charakteristische Gebäudehöhe zu sichern und um Entwicklungen, die der kleinteiligen und schützenswerten Bebauung schaden würden, entgegen zu wirken.

Schäferstraße 18 / Gesellschaftsstraße 5

Die Gebäude sind Teil des Kreuzungsbereichs Schäferstraße/ Gesellschaftsstraße. Die bestehende Trauf- und Firstlinie verläuft im gesamten Kreuzungsbereich sehr einheitlich. Die festzusetzende Traufhöhe mit minimal 7,0 m und maximal 9,5 m und die festzusetzenden Firsthöhen mit minimal 11,0 m und maximal 13,5 m sind daher von den bestehenden Höhen abgeleitet. So bleibt der Kreuzungsbereich in seiner einheitlichen Höhenstruktur erhalten.

Gesellschaftsstraße 7-15

In diesem Bereich der Gesellschaftsstraße sind noch einige historisch erhaltenswerte Bausubstanzen erhalten. Die festzusetzende Traufhöhe mit minimal 5,0 m und maximal 6,5 m sowie die festzusetzenden Firsthöhen mit minimal 8,5 m und maximal 10,5 m lassen einen gewissen Spielraum hinsichtlich der Firsthöhe zu. Dennoch werden die Gebäudehöhen soweit begrenzt, dass sich eine zukünftige Bebauung in die Gebäudeabfolge der erhaltenswerten Strukturen einfügt und die schützenswerte Bausubstanz nicht mit zu hohen Gebäudehöhen erdrückt wird.

Rahlenbeckstraße 1

An dieser Stelle ist ein Höhengsprung im Verlauf der Straße zu beobachten. Das Eckgebäude Nr. 1 ist durch die höhere Gründerzeitbebauung der Rahlenbeckstraße geprägt, während das benachbarte Gebäude Gesellschaftsstraße 15 der kleinteiligen historischen Bebauung zuzuordnen ist. Hier treffen zwei unterschiedliche Bauepochen aufeinander, die den Höhengsprung des Straßenverlaufs verursachen.

Die festgesetzte Firsthöhe von minimal 11,0 m bis maximal 13,5 m erlaubt einen verträglichen Spielraum für eventuelle zukünftige Entwicklungen. Die Traufhöhe von minimal 7,0 m bis maximal 9,5 m lässt einen sanfteren Übergang zur angrenzenden Bebauung zu.

Rahlenbeckstraße 2 / Gesellschaftsstraße 17 / Klosterstraße 36

Die Geschossigkeit der Gebäude mit zwei- bis vier Geschossen in diesem Bereich ist sehr unterschiedlich, ebenso die Baustile der Gebäude. Das Eckgebäude Klosterstraße Nr. 36, das im Übergang zwischen dem relativ hohen Bauabschnitt der Gesellschaftsstraße und der anschließenden kleinteiligen Fachwerkbebauung der Klosterstraße liegt, fügt sich durch seine hohe Trauf- und Firsthöhe an dieser Stelle nicht in den Höhenverlauf der angrenzenden Gebäude ein. Um einen verträglichen Übergang zwischen den Bereichen zu entwickeln, wird die Firsthöhe auf minimal 12,0 m bis maximal 14,5 m und die Traufhöhe auf minimal 7,0 m bis maximal 9,5 m festgelegt. Diese Höhen sind an die des Gebäudes Rahlenbeckstraße Nr. 2 angepasst, da diese Maße auf beiden Straßenseiten prägende Höhen in diesem Bereich sind. So kann zukünftig ein einheitlicheres Straßenbild hinsichtlich der Trauf- und Firstlinien für die Gesellschaftsstraße entstehen.

Schäferstraße 16 / Gesellschaftsstraße 8

Diese Gebäude sind als erhaltenswert beurteilt worden und lassen sich hinsichtlich ihrer Trauf- und Firsthöhen den Höhen des Kreuzungsbereich Schäferstraße/Gesellschaftsstraße zuordnen. So sind auch hier die Maße der zulässigen Firsthöhe mit minimal 11,0 m bis maximal 13,5 m und der zulässigen Traufhöhe mit minimal 7,0 m bis maximal 9,5 m festgesetzt, um das bestehende Straßenbild zu erhalten.

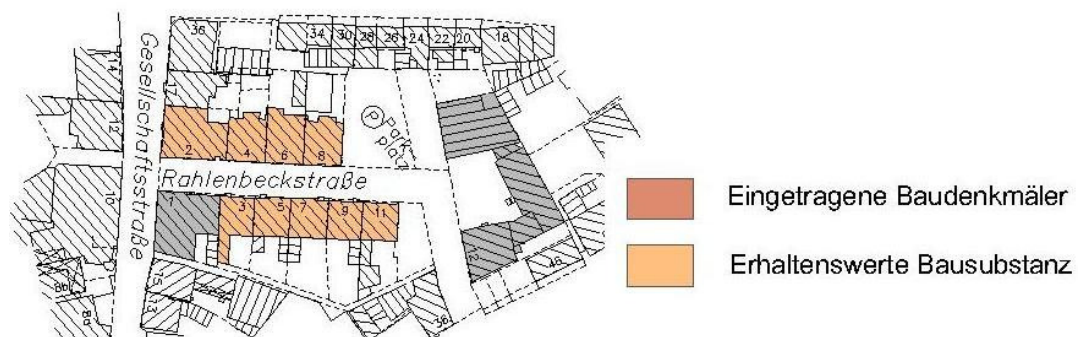
Gesellschaftsstraße 8a-c, 10, 12, 14 / Klosterstraße 38, 40

Die Gebäude dieses Abschnittes sind in ihrem Baualter und Bauepochen sehr unterschiedlich, aber abgesehen von einer Ausnahme relativ einheitlich in der Höhenausprägung. Um in diesem Straßenabschnitt die Stabilität der Trauf- und Firsthöhen zu erhalten und dem sonst so unruhigen Straßenverlauf der Gesellschaftsstraße mehr Homogenität zu verleihen, werden die festgesetzten Höhen aus dem Mittel der Maße der Gebäude abgeleitet.

Das Hotel (Hausnummer 10) und dessen Erweiterung sind auf dieser Straßenseite hinsichtlich der Firsthöhe und Nutzungsart die Ausnahme der Gesellschaftsstraße, es fügt sich in Bezug auf die Gebäudehöhen nicht in den Ablauf der übrigen Gebäude der Straßenseite ein. Die Firsthöhe ist deutlich höher als die Umgebung. Die zulässige Firsthöhe wird daher unter der bestehenden Höhe des Gebäudes festgelegt, um den Firstlinienverlauf zukünftig gleichmäßiger zu gestalten.

Um eine einheitliche Höhenentwicklung zu erzielen, orientiert sich die Firsthöhe mit dem minimalen Wert von 12,0 m an dem des angrenzenden Abschnitts und erlaubt maximal 14,5 m. Die Traufhöhe passt sich mit den Maßen von minimal 7,0 m und maximal 9,5 m an den Bestand und den angrenzenden Abschnitt an.

Rahlenbeckstraße



Die Rahlenbeckstraße zeichnet sich beidseitig durch eine einheitliche Gebäude- und Höhenstruktur aus. Lediglich am Knick zur Schäferstraße hin sind Baulücken

vorhanden. Die dortigen Gebäude sind durch eine kleinteilige und von der restlichen Gebäudestruktur abweichende Bebauung geprägt. Hierdurch entsteht an dieser Stelle eine Art Hinterhofsituation. Die meisten Gebäude der Rahlenbeckstraße sind aufgrund ihrer maßstabsprägenden Körperlichkeit als erhaltenswerte Bausubstanz eingestuft, diese Maßstäblichkeit soll durch eine eng am Bestand orientierte Höhenfestsetzung gesichert werden.

Rahlenbeckstraße 1-11 und 4-8

Die Rahlenbeckstraße zeichnet sich durch eine zweigeschossige Bauweise mit einem zusätzlichen Attikageschoss aus. Der Bereich der bestehenden Traufhöhe weist kaum Abweichungen auf, die Firsthöhe erscheint ebenso homogen. Die Gebäude sind alle als erhaltenswerte Bausubstanzen eingetragen. Um die erhaltenswerten Kubaturen der Baukörper zu sichern und so die erhaltenswerte Maßstäblichkeit des Straßenzugs zu wahren sind die zulässigen Höhen sehr eng an den Bestandshöhen angepasst. Die zulässige Firsthöhe beträgt daher im Minimum 11,0 m und im Maximum 13,5 m, die Maße der Traufhöhe betragen minimal 7,0 m und maximal 9,5 m.

Rahlenbeckstraße 2

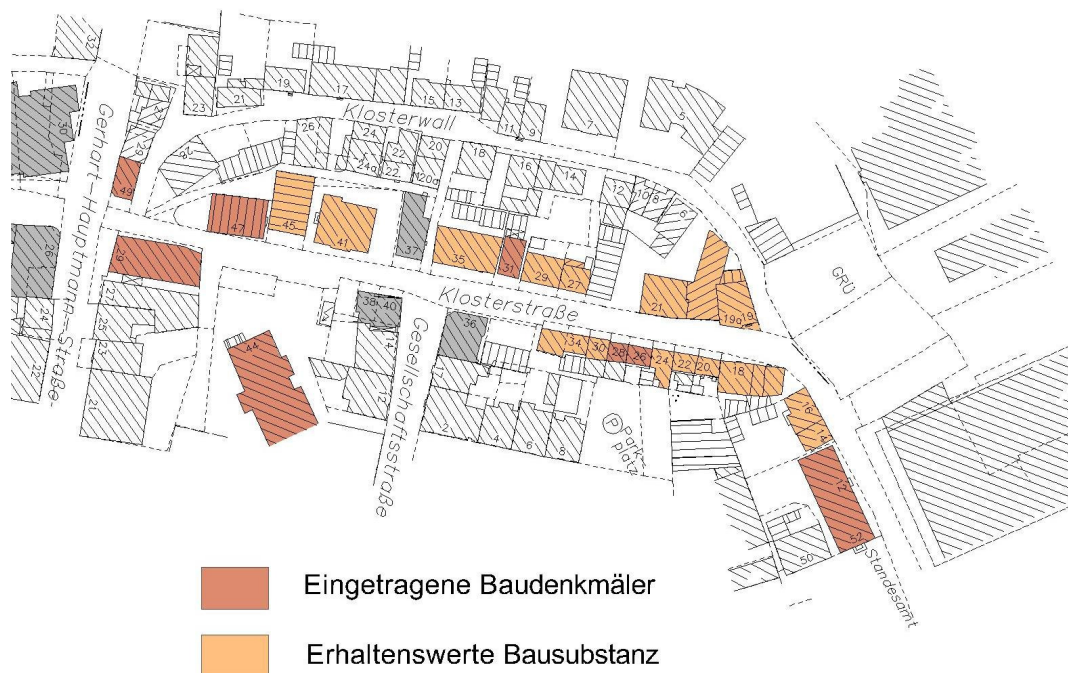
Das Gebäude Rahlenbeckstraße Nr. 2 liegt auf der westlichen Seite der Rahlenbeckstraße und ist eines der Eckgebäude zur Gesellschaftsstraße. Es weicht in seiner Gebäudehöhe von den restlichen Bauten der Straßenseite ab. Durch seine Ecklage und das Zusammenspiel mit den Gebäuden der Gesellschaftsstraße werden die Trauf- und Firsthöhen für das Gebäude gesondert festgelegt, so dass der Baukörper als Bindeglied zwischen den unterschiedlichen Höhen dienen kann. Die zulässige Firsthöhe beträgt minimal 12,0 m und maximal 14,5 m, die Traufhöhe minimal 7,0 m und maximal 9,5 m, dieser Höhenbereich ist identisch mit dem der angrenzenden Gebäude der Gesellschaftsstraße, so dass sich das Gebäude in die Umgebung trotz seiner Abweichung zur Rahlenbeckstraße einfügt.

Rahlenbeckstraße 12

Die eingangs beschriebene Hinterhofsituation zur Schäferstraße hin wird durch das Gebäude Nr. 12 geprägt. Die Trauf- und die Firsthöhe des Gebäudes sind für die Höhenfestsetzungen bestimmend. Es ist in diesem Abschnitt vorgesehen, dass die Firsthöhe die Höhe von 12,5 m und die Traufhöhe 7,0 m nicht überschreiten darf. So ergeben sich für einige Grundstücke dieses Abschnittes größe-

re Spielräume hinsichtlich der Gebäudehöhen und damit eine größere Nutzungsmöglichkeit für eine zukünftige Erweiterung der Bebauung.

Klosterstraße



Die Klosterstraße entstand im Zuge der letzten mittelalterlichen Stadterweiterung nach Westen. In ihr befindet sich ein hoher Anteil an Baudenkmälern und erhaltenswerter Bausubstanz. Hier lassen sich bedeutende Reste von Gademern finden, die in der Klosterstraße erscheinungsbildprägend sind. Hinzu kommen bis zu dreigeschossige Bauten des Historismus, die immer wieder Maßstabssprünge im Straßenverlauf erzeugen.

Ziel ist es über die Höhenfestsetzungen die kleinteiligen historischen Strukturen neben denen des Historismus zu erhalten. Daher werden mehrere unterschiedliche Höhenbereiche festgelegt, um diesem städtebaulichen Ziel nachzukommen.

Klosterstraße 12

Das Gebäude an der Klosterstraße 12 (heutiges Standesamt) ist ein eingetragenes Baudenkmal und befindet sich im Kreuzungsbereich mit der Schäferstraße. Es markiert an dieser Stelle die Eingangssituation zum Klostersviertel, diese soll aufgrund des historischen Wertes des Gebäudes und des dahinter liegenden Klostersviertels erhalten bleiben. Die zulässige Firsthöhe darf daher 12,5 m und die zulässige Traufhöhe 7,0 m nicht überschreiten.

Klosterstraße 14-34 / 19-37

Diese Gebäude sind die charakteristischen und kleinteiligen Gademmen- und Fachwerkbauten der Klosterstraße. Die Hausnummern 26, 28 und 31 sind eingetragene Baudenkmäler, die übrigen Gebäude sind als erhaltenswert eingestuft, zudem sind Teile der Gebäudeabfolgen in der Denkmalsbereichssatzung Altstadt Unna als schützenswertes Ensemble eingetragen. Dies macht die städtebauliche und denkmalwerte Qualität des Straßenbildes deutlich. Ziel ist es diese charakteristische Höhenstruktur der Gademmenbebauung zu erhalten, daher darf eine Traufhöhe von 6,0 m nicht überschritten werden. Um dem historischen Charakter der Gademmenbebauung Rechnung zu tragen wird die zulässige Firsthöhe zwischen minimal 7,5 m und maximal 9,5 m festgesetzt. Dieses Maß liegt über dem bestehenden Firsthöhenmaß der Gademmenbebauung, bietet aber unter Berücksichtigung des historischen Erscheinungsbildes lediglich einen geringen Spielraum in der Höhe, um ggf. einen funktionalen, zeitgemäßen Neubau errichten zu können. Die maximale Firsthöhe von 9,5 m liegt unter der Firsthöhe des Gebäudes Hausnummer 18, da dieses als Ausreißer hinsichtlich der Firsthöhe einzuordnen ist und sich nicht in den einheitlichen Höhenverlauf der übrigen Gebäude einfügt.

Klosterstraße 36-40

Die drei- bis viergeschossigen Gebäude bilden die Eingangssituation von der Klosterstraße zur Gesellschaftsstraße. Beide Gebäude sind in ihrer Höhenausprägung durch die Bebauung der Gesellschaftsstraße geprägt. In der Gebäudeabfolge der Klosterstraße ist der Übergang zum Gebäude Nr. 36 als ein sehr deutlicher Höhengsprung im Straßenbild wahrnehmbar. An dieser Stelle wird von der sonst sehr geringen Gebäudehöhe abgewichen, die festgesetzte Traufhöhe mit minimal 7,0 m und maximal 9,5 m und die festgesetzte Firsthöhe von minimal 12,0 und maximal 14,5 m orientieren sich hier an den prägenden Gebäudehöhen der Gesellschaftsstraße. So ist zwar ein deutlicher Höhengsprung inmitten der fachwerkgeprägten Klosterstraße weiterhin vorzufinden, dennoch wird er abgemildert und stellt die gewachsenen Strukturen der unterschiedlichen Straßenbereiche dar.

Klosterstraße 44

Das eingetragene Baudenkmal setzt sich in der Höhe deutlich von den umgebenden und das Straßenbild prägenden Gademmen ab. Um dieses durch Sichtfachwerk geprägte Gebäude in seiner Kubatur und Höhenstruktur zu sichern, ist hier eine maximale Traufhöhe von 7,5 m und eine maximale Firsthöhe von 14,5 m zulässig.

Gerhart-Hauptmann-Straße 29 und Klosterstraße 49

Die Gebäude Gerhart-Hauptmann-Straße 29 und Klosterstraße 49 liegen im Kreuzungsbereich der Klosterstraße und Gerhart-Hauptmann-Straße. An dieser Stelle leiten die Baudenkmäler den Übergang von der drei- bis viergeschossigen Bebauung der Gerhart-Hauptmann-Straße zum ein- bis zweigeschossigen fachwerkgeprägten Klosterviertel ein. Um diese charakteristische Maßstäblichkeit der Gebäude des Klosterviertels zu erhalten ist eine max. Traufhöhe von 6,0 m und eine minimale Firsthöhe von 7,5 m sowie eine maximale Firsthöhe von 10,5 m einzuhalten.

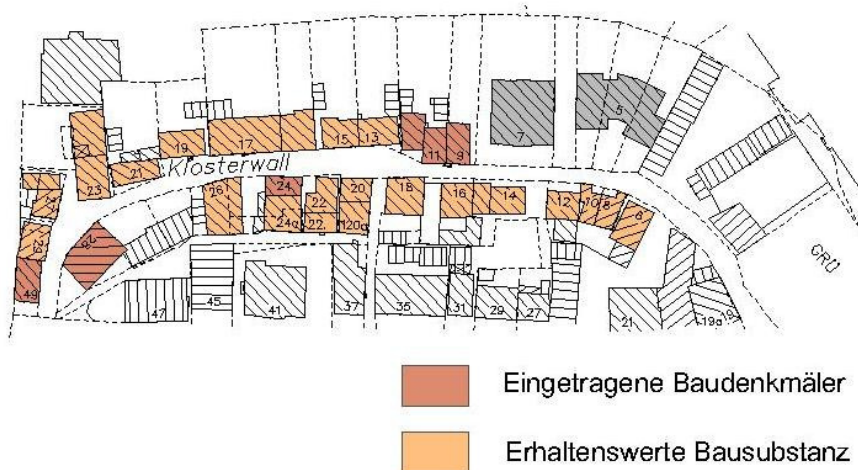
Klosterstraße 41-47

In diesem Abschnitt befinden sich noch vorhandene Reste des Klosters (Nr. 45 und 47), welches namensgebend für die Straße war. Das Gebäude Nr. 47 ist zudem ein eingetragenes Denkmal und fügt sich in die Gebäudetypologie und Höhenabwicklung der umgebenden Denkmäler (Nr. 44 und Klosterwall Nr. 28) ein. Die anschließenden Gebäude sind zwar aus anderen Bauepochen geprägt, orientieren sich aber an den Trauf- und Firsthöhen des Gebäudes Nr. 47. Da die umgebenden Gebäude niedriger sind als in diesem Abschnitt wird eine maximale Firsthöhe von 12,0 m und eine maximale Traufhöhe von 8,0 m festgesetzt, so dass die Höhenentwicklung der Gebäude im bestehenden Rahmen bleibt und ggf. zukünftig auch eine Anpassung an die niedrigeren Gebäude erfolgen kann.

Zwischen Klosterwall und Klosterstraße

Dieser Abschnitt beinhaltet einen mit Garagen bebauten Bereich, eine als Spielplatz genutzte Grünfläche (Flurstück 102) sowie den Parkplatz des Gebäudes Nordring 2-4 (Volksbank). Da dieser Abschnitt deutlich intensiver von der kleinteiligen und niedrigeren Fachwerkbauung geprägt wird, als durch die höhere angrenzende Bebauung der Volksbank werden für eine eventuell zukünftige Bebauung die maximale Traufhöhe von 8,0 m und die maximale Firsthöhe von 12,0 m von der angrenzenden Bebauung seitens des Klosterwalls abgeleitet. Diese Höhen erlauben einen größeren Spielraum als die Höhen der Klosterstraße, bleiben aber dennoch in einem städtebaulich verträglichen Rahmen für die sensible Umgebung. Die Spielplatzfläche wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, die weitere Nutzung als Spielplatz ist dennoch gewährleistet.

Klosterwall



Der Klosterwall ist Teil des Klostersviertels und ein sehr einheitlicher Straßenzug. Er ist durch eine sehr kleinteilige, historische Parzellenstruktur und enge mittelalterliche Bebauung geprägt. Die Gebäude sind bis auf zwei Ausnahmen als erhaltenswert eingestuft und die Gebäude 9, 11, 24, 28 und 49 sind eingetragene Denkmäler. Ziel ist es, dem Denkmalschutz Rechnung zu tragen und die charakteristische Maßstäblichkeit der Bebauung zu erhalten.

Klosterwall 5-7

Diese Gebäude fügen sich aufgrund der Gebäudehöhe und des Gebäudetyps nicht in den fachwerkgeprägten Verlauf des Klosterwalls ein. Daher sind hier eine maximale Firsthöhe von 12,0 m und eine maximale Traufhöhe von 8,0 m zulässig, um bestehende Nutzungsmöglichkeiten der Gebäude nicht zu beeinträchtigen und den Übergang zwischen der kleinteiligen Bebauung des Klosterwalls und der angrenzenden Bebauung in Richtung Klosterstraße (Volksbank) zu gestalten. Dennoch ist es möglich, zukünftig die Gebäude auf das Maß der angrenzenden Bauten des Klosterwalls zurückzuentwickeln.

Klosterwall 9-29 / 6-26

Die Gebäude des Klosterwalls geben einen sehr einheitlich verlaufenden Trauf- und Firstbereich vor. Dieses sehr homogene Erscheinungsbild des Klosterwalls gilt es aus städtebaulicher Sicht und aus Sicht des Denkmalschutzes zu wahren. Daher ist die maximale Traufhöhe auf 6,0 m und die Firsthöhe auf minimal 7,5 m und maximal 10,5 m begrenzt.

Klosterwall 28

Das Gebäude bildet den Übergang von der niedrigen Gademengebäude des Klosterwalls zur etwas höheren Fachwerkbauweise der Klosterstraße. Um diesen Übergang zu erhalten, werden für dieses Gebäude in einem eigenen Abschnitt die Trauf- und Firsthöhen für die Festsetzung im Bebauungsplan aus dem Bestand abgeleitet.

Nordring



Der Nordring ist in seiner Baukultur durch unterschiedliche Epochen geprägt, hierdurch ergeben sich auch in den Höhen Unterschiede. Diese Unterschiede fallen jedoch nicht so deutlich auf wie in anderen Straßen, da große Maßstabs-sprünge kaum vorhanden sind.

Der Nordring ist nicht mehr Bestandteil der Denkmalbereichssatzung, da er außerhalb der ehemaligen Stadtmauer liegt. Er bildet aber dennoch einen sinnvollen abgrenzenden Rahmen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans, da

hier noch einige schützenswerte Gebäude vorhanden sind, die und deren Umfeld es zu sichern gilt.

Ziel ist es die einheitlich geprägten Höhenbereiche dieses Straßenzuges mit seinen teilweise historischen Gebäuden zu erhalten. So sollen auch zukünftige Entwicklungen, die das Straßenbild negativ beeinflussen könnten, begrenzt werden.

Nordring 2-4

Das Gebäude 2-4 (Volksbank) wirkt sich nicht nur mit seiner Kubatur auf die Höhenentwicklung des Nordrings aus, sondern auch auf die Klosterstraße. Daher ist es an dieser Stelle nötig eine Höhenfestsetzung zu treffen, die in beiden Straßen städtebaulich vertretbar ist.

Das Gebäude der Volksbank ist mit einem Flachdach ausgerüstet. Die Gebäudehöhe, die in keiner der beiden Straßen grundsätzlich die Höhenentwicklung stören würde, ist mit 17,5 m durchaus akzeptabel und wird daher auch als maximale Firsthöhe festgesetzt. Die fehlende Traufe und das fehlende geneigte Dach verursachen aber in beiden Straßenzügen einen deutlichen Bruch sowohl in der Gebäudetypologie als auch in der Höhenwahrnehmung. Das Gebäude erscheint viel mächtiger und höher als angrenzende Gebäude, die eine ausgebildete Traufkante mit geneigtem Dach besitzen. Um zukünftig an dieser Stelle ein homogeneres Straßenbild hinsichtlich der Höhenkanten beider Straßen zu erreichen, wird eine Traufhöhe von minimal 8,0 m und maximal 12,0 m festgelegt. Der Bereich der Traufhöhe fügt sich in beide Straßenabläufe harmonisch ein.

Nordring 8-14 / 3-17

Die Gebäudehöhen dieses Straßenabschnitts sind sehr homogen ausgebildet. Der zulässige Traufbereich von minimal 7,0 m bis maximal 11,0 m fügt sich in die bestehende Traulinie der Bauten ein. Die maximal zulässige Firsthöhe von 15,0 m begrenzt eine weitere Entwicklung der Gebäude in die Höhe, die den Nordring negativ beeinflussen würde.

Nordring 20-28 / 19a-27

Dieser Straßenabschnitt ist durch unterschiedliche Gebäudetypen geprägt, die bei gleicher Geschossanzahl unterschiedliche Gebäudehöhen aufweisen. Die Gebäude 25, 26, 26a und 28 sind als erhaltenswert eingestuft und die Hausnummer 24 ist ein eingetragenes Baudenkmal. Diese Gebäude prägen das Straßenbild durch ihre Gebäudetypologie und ihre unterschiedlichen Gebäudehöhen bzw. -kanten. Die maximal zulässige Firsthöhe mit 13,0 m ist von diesen Gebäu-

den abgeleitet, dies lässt bei einigen Gebäuden Spielraum für weitere Entwicklungen zu. Da die Gebäudehöhen unterschiedlich sind, spiegelt sich das auch in der Höhe der Trauflinie wieder, hier sind Unterschiede von teilweise 3 m zu erkennen. Die maximale Traufhöhe wird auf 9,0 m begrenzt, dies ist das höchste Maß der prägenden Bauten für diesen Abschnitt. Um die niedrigeren Gebäude nicht mit einer Festsetzung zur höheren Bauweise zu zwingen, wird das niedrigste Maß der Traufhöhe auf 6,0 m festgelegt. So ergibt sich ein städtebaulich vertretbarer Spielraum für die Gebäudehöhen in diesem Straßenabschnitt.

Nordring 27, 30 / Obere Husemannstr. 1

Diese drei Gebäude prägen den Kreuzungsbereich Nordring/Gerhart-Hauptmann-Straße/Obere Husemannstraße, alle drei Gebäude besitzen städtebauliche Qualitäten, die es zu sichern gilt. Das Gebäude Obere Husemannstraße 1 ist ein Baudenkmal und das Gebäude am Nordring 27 eine erhaltenswerte Bausubstanz.

Die Kubaturen und Gebäudehöhen der Bauten prägen den Kreuzungsbereich am stärksten, daher sollen diese Merkmale gesichert werden. Die maximale Firsthöhe wird daher auf 18,0 m begrenzt, so dass eine weitere Entwicklung in die Höhe auszuschließen ist, da dies für den Kreuzungsbereich und die umgebenden Gebäude nicht maßstäblich wäre. Der Traufbereich lässt minimal 10,0 m und maximal 13,5 m zu, so sind die bestehenden charakteristischen Dachformen der Gebäude weiterhin durchsetzbar.

Die heutige Nicolaischule am Nordring 30 ist ein prägnanter Gebäudetypus. Das Gebäude fügt sich in seiner Höhe weder in die Bebauung entlang des Nordrings (Nr. 20 – 28) noch in die der Gerhart-Hauptmann-Straße (Nr. 27 – 29) ein. Um zukünftig eine einheitlichere Höhenentwicklung erreichen zu können, wird die maximale Firsthöhe auf 13,0 m und die Traufhöhe auf minimal 6,0 m und maximal 9,0 m begrenzt. Diese Höhe fügt sich in die Höhe der Gebäude am Nordring ein. Zudem bildet dieses Gebäude den Übergang zwischen der niedrigeren Bebauung, die südlich entlang der Gerhart- Hauptmann-Straße angrenzt und der höheren Bebauung im nördlichen Bereich der Gerhart-Hauptmann Straße.

Ausnahmen von der Höhenbegrenzung

Um durch die Festsetzungen des Bebauungsplans private Belange nicht unzumutbar einzuschränken, wird der übliche, sogenannte Bestandsschutz umfassend erweitert.

Für – zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans – bereits bestehende Gebäude, die die festgesetzten, zulässigen Trauf- und Firsthöhen unter- oder

überschreiten, wird die Ausnahmeregelung getroffen, dass bei Änderungen oder Nutzungsänderungen nach § 29 BauGB Höhenabweichungen ausnahmsweise zulässig sind, sofern keine weiteren, über den Bestand hinausgehenden Höhenabweichungen erfolgen.

3.2.3 Ruhender Verkehr

Stellplatzanlagen in Baulücken stören das historisch geprägte Stadtbild erheblich. Sie durchbrechen die geschlossene Bauweise der Straßen und verändern so das Straßen- und Stadtbild erheblich. Stellplatzanlagen in größerer Form ziehen auch vermehrt den PKW-Verkehr in den Innenstadtbereich. Dies gilt es zu vermeiden. Um die Bebauung in Baulücken zu fördern, sind daher Stellplätze, Garagen und Carports gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO im vorderen, zur öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen, 15 m breiten Grundstücksbereich nicht zulässig; die Breite ist rechtwinklig von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche zu bemessen. Um aber dennoch die notwendigen Stellplätze der bestehenden Nutzungen zu ermöglichen, sind Stellplätze, Garagen und Carports ausnahmsweise in diesem Bereich zulässig, wenn es sich um notwendige Stellplätze für das auf dem jeweiligen Grundstück befindliche Gebäude handelt und diese sich dem Gebäude deutlich unterordnen.

3.2.4 Öffentliche Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan werden die öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Dadurch wird die Festsetzung für den ruhenden Verkehr zur Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Carports im vorderen, 15 m breiten Grundstücksbereich konkretisiert und messbar. Die dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen bilden die bestehende Nutzung ab.

Im Bereich der südlichen Schäferstraße (Westseite) werden anstelle einer Verkehrsfläche entsprechend dem bestehenden Ausbauzustand Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, um die Vorteile einer zusammenhängenden Grundstücksfläche für die Eigentümer zu wahren.

3.2.5 Örtliche Bauvorschriften

Dachform

Typisches Merkmal historischer Bauart in Unna ist die geschlossene Dachhaut, die als Schrägdach vornehmlich als Satteldach vorkommt. Es ist zugleich die älteste der in Unna vorkommenden Dachformen. Weitere Dachformen wie das Mansard- oder (Krüppel)Walmdach sind ebenfalls Dachformen die zum histori-

schen Erscheinungsbild gehören. Um dieses zu erhalten und Dachformen zu vermeiden, die sich nicht in das Stadtbild einfügen, sind nur Sattel-, Mansard- und/oder (Krüppel)Walmdächer zulässig.

Die Dachneigung als wichtiges Element der Dachlandschaft entwickelte sich im Laufe der Jahrhunderte von 56° auf 50°. Die heutige Festsetzung hinsichtlich der Dachneigung wird auf ein Minimum von 30° zur Sicherung des Schrägdachs und ein Maximum von 50° zur Einhaltung der historischen Merkmale festlegt. So ist ein relativ großer Spielraum vorhanden, der dennoch wichtige Elemente der Dachlandschaft berücksichtigt und wahrt.

Dacheindeckung

Die Dacheindeckung der historischen und neuzeitlichen Bebauung in Unnas Altstadt ist durch rote oder dunkle Pfannen gekennzeichnet. Ziel ist es vor allem die historischen Merkmale der Dachlandschaft zu erhalten, daher ist die Dacheindeckung weiterhin in roten oder dunklen Pfannen auszuführen. Dachpfannen dürfen außerdem nur als nicht glänzende Pfannen oder matt engobiierte Pfannen angebracht werden, damit eine glänzende Wirkung der Dächer vermieden wird. Sie würde die historische Wirkung der Dachlandschaft deutlich stören.

Dachaufbauten

Das typische Merkmal historischer Bauart in Unna ist die geschlossene Dachhaut. Erst im Laufe der Zeit kamen nach und nach Dachaufbauten zur Dachlandschaft hinzu, diese sind aber nicht vorherrschendes Element der Dachlandschaft im Innenstadtbereich von Unna.

Um eine Überhäufung von Dachaufbauten im Geltungsbereich zu vermeiden, dürfen Dachaufbauten nur horizontal angeordnet sein. Weitere darüberliegende oder versetzte Aufbauten sind unzulässig, da sie sich nicht in die typische historische Bauart der Dachlandschaft einfügen. Eine detaillierte Regelung zur Ausformung von Dachaufbauten trifft die Denkmalschutzsatzung Altstadt Unna, die im gegebenen Fall zu beachten ist.

Dacheinschnitte

Wie schon im vorhergegangenen Abschnitt erläutert ist das typische Merkmal historischer Bauart in Unna die geschlossene Dachhaut. Selbst im Laufe der Zeit sind nur einige wenige kaum wahrnehmbare Dacheinschnitte angelegt worden. Um das Merkmal der geschlossenen Dachhaut zum öffentlichen Straßenraum hin zu erhalten, sind Dacheinschnitte nur auf den nicht zur Straßenseite orientierten Dachflächen zulässig. Ausnahmsweise sind Dacheinschnitte auf den zur

Straßenseite orientierten Dachflächen zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht wahrnehmbar sind. So ist zum Einen die geschlossene Dachhaut zum öffentlichen Straßenraum gesichert, aber zum Anderen dennoch ein Spielraum für die Eigentümer entstanden, der ihnen ermöglicht Dacheinschnitte auf der straßenabgewandten Seite Dacheinschnitte einzurichten.

Fassaden

Materialien mit glänzenden, glasierten oder stark reflektierenden Oberflächen wie Fliesen, Kupfer oder Aluminium sind mit Ausnahme von Glas für Fenster und Türen für Gebäudefassaden nicht zulässig.

Solarenergieanlagen

Solarenergieanlagen stehen im Konflikt zwischen der klimabedingten Notwendigkeit erneuerbare Energien zu fördern und dem Eingriff in das historische Stadtbild. Die mit dem Ziel der Senkung der CO²-Emissionen verbundenen Maßnahmen dürfen nicht zur Beeinträchtigung des baukulturellen Erbes führen. Photovoltaische und solarthermische Anlagen auf Denkmälern oder in ihrer unmittelbaren Umgebung sind in der Regel nicht denkmalverträglich und stellen eine empfindliche Störung des historischen und denkmalrelevanten Erscheinungsbildes eines Denkmals dar.

Historische Dächer kennzeichnen sich durch ihre kleinteilige Struktur der Eindeckung in Ziegel oder Schiefer. Photovoltaische und solarthermische Anlagen sind meist großflächig, glatt und spiegelnd. Aufgrund der seriellen industriellen Fertigung in rechteckigen Formen und der Montage über der Dachfläche zeigen sich harte geometrische Kanten, die sich in die Baugestalt eines historischen Daches mit First, Ortgang und Traufe sowie Schornstein und Gauben nicht einfügen lassen. Die schwarzen oder dunkelblauen kristallinen Glasscheiben mit ihren hellen, kontraststarken Rastern heben sich störend von der Farbigkeit historischer Dächer ab. Aus den Gründen der Beeinträchtigung historischer Dächer sind photovoltaische und solarthermische Anlagen auf Baudenkmalern und erhaltenswerten Bausubstanzen nicht zulässig.

Die aufgeführten Eigenschaften der photovoltaischen und solarthermischen Anlagen betreffen nicht nur das einzelne Dach, sie haben auch Auswirkung auf den gesamten Straßenzug. Daher sind auf allen übrigen Gebäuden photovoltaische und solarthermische Anlagen nur dann zulässig, wenn sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht wahrnehmbar sind. Ausnahmsweise können sie auch zum öffentlichen Straßenraum hin angebracht werden, wenn sie unauffällig in die Dachhaut integriert sind und die historische Dachlandschaft nicht stören. Unter der Angabe „unauffällig in die Dachhaut integriert und die Dachlandschaft nicht

stören“ werden Anlagen verstanden, welche nicht auf die Dachfläche aufgebaut sind und nicht spiegelnd sind und somit das ruhige Erscheinungsbild der Dachlandschaft nicht beeinträchtigen. Um zukünftige technologische Entwicklungen auf diesem Gebiet nicht von vorneherein auszuschließen wird die Angabe nicht konkreter gefasst.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet umfasst den bereits bebauten Innenstadtbereich Unnas. Die Planung umfasst Festsetzungen, die keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt haben, da durch sie keine zusätzliche Versiegelung der Flächen abzusehen ist. Es sind daher keine Eingriffe in den Arten- und Biotopschutz und in das Landschaftsbild zu erwarten.

Da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, wird die Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

5. Auswirkungen auf öffentliche Belange

5.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Der Bebauungsplan dient dazu die Belange des Denkmalschutzes – über die Denkmalbereichssatzung hinausgehend – zu fördern und zu stärken. Auf Grundlage der Denkmalbereichssatzung grenzt der Bebauungsplan die Höhenentwicklung der Gebäude in der Innenstadt ein und sichert über Bestimmungen zur Gestaltwirksamkeit das historische Straßen- und Stadtbild.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie in seiner näheren Umgebung sind Denkmäler in der Denkmalliste eingetragen und denkmalwerte, sowie erhaltenswerte Gebäude vorhanden, sie sind im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Die nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellten Baudenkmäler, denkmalwerten und erhaltenswerten Gebäude stellen keine abschließende Liste der Baudenkmäler und denkmalwerten und erhaltenswerten Gebäude dar.

Aus bodendenkmalpflegerischer Sicht ist der nachfolgende Hinweis zu beachten:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Unna als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Amt für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz - DSchG NW). Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).

6. Auswirkungen auf private Belange

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen an vielen Stellen dazu, dass die gemäß der derzeitigen Rechtslage nach § 34 BauGB vorhandenen Baumöglichkeiten im Hinblick auf die Höhe der Gebäude und Stellplatznutzung von Baulücken nicht mehr ausgenutzt werden können. Dies entspricht auch der Zielsetzung des Bebauungsplanes, der genau deshalb erforderlich wird, weil die allgemeine Rechtsgrundlage gem. § 34 BauGB nicht für eine unter dem Gesichtspunkt der historischen Innenstadt verträgliche Steuerung des Baugeschehens ausreicht. Soweit hiervon Grundstücke i. S. des § 42 (2) BauGB betroffen sind, die die planungsrechtlichen Möglichkeiten des § 34 BauGB baulich bislang nicht ausgenutzt haben, sind nach Überprüfung der Bautätigkeit der letzten Jahre aufgrund der verstrichenen 7-Jahres-Frist keine Entschädigungstatbestände erkennbar.

Soweit i. S. des § 42 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan die heute ausgeübte zulässige Nutzung eines Grundstückes ändert, könnte der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung selbst verlangen. Allerdings genießen die im Bestand ausgeübten Nutzungen Bestandsschutz, d.h. sie bleiben auch nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes zulässig und können weitergeführt werden. Insbesondere für die bauliche Ausnutzbarkeit wurde über die Festsetzung einer Ausnahme (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2 zum Maß der baulichen Nutzung) sichergestellt, dass der gegebene baurechtliche Bestandsschutz nochmals auch in Bezug auf Nutzungsänderungen oder bauliche Änderungen deutlich erweitert wird, d. h. Nutzungsänderungen bzw. bauliche Änderungen solange zulässig bleiben, wie bereits bestehende Höhenabweichungen des Bestandsgebäudes nicht verstärkt werden.

Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung dieses Bebauungsplanes und des Stellenwertes der historischen Altstadt für die Gesamtstadt Unna ist es angemessen, die verbleibenden Beschränkungen in der wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke auszusprechen.

Die im Bebauungsplan aufgenommenen gestalterischen Festsetzungen betreffen weniger die wirtschaftliche Entwicklungsfähigkeit der Baugrundstücke als vielmehr die Art der Ausführung. Im Interesse einer über das Gebäude hinausreichenden Entwicklung einer städtebaulichen Ausstrahlung des gesamten Stadtquartiers erscheinen auch hier die damit verbundenen Einschränkungen der Entscheidungsfreiheit eines Bauherrn angemessen. Zu den vorgenommenen Einschränkungen der solaren Nutzung wird insbesondere auf Nr. 3.2.4 dieser Begründung verwiesen.

7. Änderung des Bebauungsplanentwurfs nach der 1. Offenlegung

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

Aufgrund von Anregungen der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 3, Dezernat 35/Städtebau wurden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen rechtlich eindeutiger formuliert.

Zeichnerische Festsetzungen

- Die Art der baulichen Nutzung wird entlang des Nordrings sowie in den Flurstücken 100 und 102, beide Flur 33, Gemarkung Unna, als Mischgebiet festgesetzt.
- Im Bebauungsplan werden die Kanaldeckelhöhen über NN als untere Bezugspunkte aufgenommen.
- In der Legende zum Bebauungsplan wird unter Punkt 4 „Sonstige Planzeichen“ die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (sog. Knödellinie) konkretisiert. Sie dient ausschließlich der Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (Höhenentwicklung).

Textliche Festsetzungen

- Die textliche Festsetzung Nr. 1.2 wurde geändert. Die Aussage „...und diese sich dem Gebäude deutlich unterordnen“ wurde dahingehend geändert, dass das Wort „deutlich“ aus dem Satz entfernt wurde.
- Die textliche Festsetzung Nr. 2 Maß der baulichen Nutzung wurde geändert. Die unteren Bezugspunkte zur Bestimmung der Trauf- und Firsthöhenbegrenzung werden konkretisiert und folgendermaßen geändert: „Die Firsthöhe (FH) wird gemessen von der angegebenen Höhe über NN des nächstgeleg-

genen Höhenbezugspunktes bis zum obersten Dachabschluss. Die Traufhöhe (TH) wird gemessen von der angegebenen Höhe über NN des nächstgelegenen Höhenbezugspunktes bis zur Oberkante Dachhaut in Flucht der Außenseite des traufständigen Mauerwerks. Zwischen den nächstgelegenen Höhenbezugspunkten ist jeweils zu interpolieren.“ In der textlichen Festsetzung Nr. 2 wurde zudem der Textabsatz „... sofern keine weitergehenden Höhenabweichungen erfolgen“ geändert und folgendermaßen formuliert: „sofern keine weiteren, über den Bestand hinausgehenden Höhenabweichungen erfolgen“.

Aufgrund von Anregungen von Seiten des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung sowie des Forum Generationen wurden die Örtlichen Bauvorschriften geändert.

- Die örtliche Bauvorschrift Nr. 1.4 wird folgendermaßen geändert: „Dacheinschnitte sind nur auf den nicht zur Straßenseite orientierten Dachflächen zulässig“. Ausnahmsweise sind Dacheinschnitte auf den zur Straßenseite orientierten Dachflächen zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht wahrnehmbar sind.

Aufgrund von aktuellen planerischen Überlegungen zum Umgang mit Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben wird die textliche Festsetzung 1.1 geändert.

- Die textliche Festsetzung 1.1 wird folgendermaßen geändert: „In den Mischgebieten sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Arten von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben der gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe sowie der nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig:
 - Spiel- und Automatenhallen sowie Erweiterungen bereits bestehender Spiel- und Automatenhallen
 - Nachtlokale und Vorführ- sowie Geschäftsräume, deren Zweck auf die Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist
 - Wettbüros
 - Swinger-Clubs
 - Einzelhandelsbetriebe mit überwiegendem Angebot an Sex- und Erotikartikeln (Sex-Shops)

Aufgrund von Anregungen der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Unna, des Fachbereichs 4-32 (Luftbildauswertung Kampfmittel) sowie der Stadtwerke Unna GmbH wurden Hinweise ergänzt und weitere Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

- Ergänzung zu Hinweis Nr. 6: Für die Beurteilung von Bauvorhaben an Baudenkmalern, denkmalwerten und erhaltenswerten Gebäuden sind zusätzlich zu diesem Bebauungsplan weitere Rechtsgrundlagen von hinzuzuziehen.
- Der Hinweis Nr. 7 bezüglich der Information des Kampfmittelbeseitigungsdienst bei außergewöhnlichen Verfärbungen bzw. der Beobachtung verdächtiger Gegenstände bei Erdaushubarbeiten wird neu aufgenommen und enthält folgenden Wortlaut: „Das Plangebiet befindet sich nicht in einem bekannten Bombenabwurfgebiet. Weist jedoch bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst über das Ordnungsamt der Kreisstadt Unna zu verständigen.“
- Der Hinweis Nr. 8 hinsichtlich der Netzverträglichkeitsprüfung von Solarenergieanlagen wird in den Bebauungsplan aufgenommen und enthält folgenden Wortlaut: „Vor Installation einer Solarenergieanlage oder jeglicher anderer Energieeinspeiseanlagen ist immer eine Netzverträglichkeitsprüfung der Stadtwerke Unna GmbH erforderlich. Die Möglichkeit zur Energieeinspeisung muss in jedem Einzelfall geprüft werden.“

Kennzeichnungen

- Auf Anregung der Bezirksregierung Arnsberg Abteilung Bergbau und Energie in NRW wird folgende Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Abs. 2 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen: „Unter der Fläche des Plangebiets ging der Bergbau um. Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld "Konsolidierter Alter Hellweg". Eigentümerin dieses Bergwerksfeldes ist die Littelfuse GmbH, vertreten durch die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne. Nach den vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb des Plangebiets verzeichnet. Über zukünftige bergbauliche Maßnahmen im Plangebiet ist nichts bekannt.“

Die Begründung wird entsprechend der hier aufgeführten Änderungen sowie der Angaben im Prüfungsergebnis angepasst. Zusätzlich wurde nach Rücksprache mit dem Bereich Straßen- und Verkehrswesen die Begründung im Punkt 3.2.4 geändert.

8. Änderung des Bebauungsplanentwurfs nach der 2. Offenlegung

Aus den im Rahmen der erneuten Offenlegung eingegangenen Stellungnahmen ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplanentwurfs.