

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - Mi1 Mischgebiete (§ 6 BauNVO), siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 2 Bereiche mit zwingend minimaler und maximaler Trauf- und Firsthöhe (§ 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
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - öffentliche Grünfläche
- 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
- Sonstige Darstellung
 - Gebäude Bestand
 - 510 Flurstücksnummer
 - Flurstück
 - Grenze der Flur

Rechtsgrundlagen
 Gemeinderordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV. NRW. S. 496)
 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
 BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2015 (BGBl. I S. 1548)
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerklärung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294)

Planunterlagen
 Die Planunterlagen entsprechen den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der Planzeichenerklärung vom 18.12.1990
 Stand der Katasterkarte: 01.05.2016
 Unna, den 12.07.2017
 gez. Marienfeld
 Kreisvermessungsdirektor

Erarbeitung des Planentwurfes
 Dieser Bebauungsplan und die dazu gehörende Begründung wurden vom Stadtplanungsamt Unna aufgestellt, die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
 Unna, den 18.07.2017
 gez. von Hofen

Aufstellungsbeschluss
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am 27.10.2010 beschlossen diesen Bebauungsplan gem. § 21 i.V.m. § 13 BauGB aufzustellen.
 Unna, den 26.07.2017
 Der Bürgermeister, in Vertretung
 gez. Kampmann
 Techn. Beigeordneter

Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss
 Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 04.09.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
 Unna, den 26.07.2017
 Der Bürgermeister, in Vertretung
 gez. Kampmann
 Techn. Beigeordneter

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in Form einer Bürgerversammlung am 18.09.2013
 Unna, den 26.07.2017
 Der Bürgermeister, in Vertretung
 gez. Kampmann
 Techn. Beigeordneter

Offenlegung
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am 29.06.2016 die öffentliche Auslegung dieses Plans einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.
 Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat vom 19.07.2016 bis zum 18.08.2016 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.
 Unna, den 26.07.2017
 Der Bürgermeister, in Vertretung
 gez. Kampmann
 Techn. Beigeordneter

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Kreisstadt Unna hat gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 06.07.2017 als Satzung beschlossen.
 Unna, den 26.07.2017
 Der Bürgermeister, in Vertretung
 gez. Mollé
 Erster Beigeordneter

Bekanntmachung Satzungsbeschluss
 Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB am 03.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Unna, den 07.08.2017
 Der Bürgermeister, in Vertretung
 gez. Mollé
 Erster Beigeordneter

Planungsrechtliche Festsetzungen
 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 2a und 4 BauGB

- Art der baulichen Nutzung**
 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO
- Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO**
 In den Mischgebieten MI-1, MI-2 und MI-3 sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 7 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.
 In dem Mischgebiet MI-1 sind gem. § 1 Abs. 7 BauNVO Wohnungen im Erdgeschoss nicht zulässig, im 1. OG ausnahmsweise zulässig und ab dem 2. OG allgemein zulässig. In dem Mischgebiet MI-2 sind gem. § 1 Abs. 7 BauNVO Wohnungen im Erdgeschoss nicht zulässig, ab dem 1. OG allgemein zulässig. Im Mischgebiet MI-3 sind Wohnungen sowohl im Erdgeschoss als auch in den Folgegeschossen zulässig.
- Vergnügungstätten und Sex-Shops**
 In den Mischgebieten MI-1, MI-2 und MI-3 sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO folgende Arten und Vergnügungstätten und Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig:
 1. Spiel- und Automatenhallen sowie Erweiterungen bereits bestehender Spiel- und Automatenhallen.
 2. Nachtlokale und Vorführ- sowie Geschäftsräume, deren Zweck auf die Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.
 3. Diskotheken,
 4. Wettbüros,
 5. Swinger-Clubs,
 6. Einzelhandelsbetriebe mit überwiegendem 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 rechtswinkel von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche zu bemessen.
 Ausnahmsweise sind Stellplätze, Garagen und Carports in diesem Bereich zulässig, wenn es sich um die Herstellung bauordnungsrechtlich notwendiger Stellplätze handelt, die Herstellung an anderer Stelle auf dem Grundstück nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist und diese sich dem Hauptgebäude unterordnen.
- Ortsfeste Mobilfunkendmasten**
 In den Mischgebieten MI-1, MI-2 und MI-3 sind ortsfeste Mobilfunkendmasten gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO als gewerbliche Hauptanlagen nicht zulässig. Ortsfeste Mobilfunkendmasten als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 oder § 14 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig.
- Werbeanlagen**
 In den Mischgebieten MI-1, MI-2 und MI-3 sind Werbeanlagen als gewerbliche Hauptanlagen (Fremdwerbung) gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

Zwischen den nächstgelegenen Höhenbezugspunkten ist jeweils zu interpolieren. Die im Bebauungsplan mit den Ziffern 1-16 gekennzeichneten Bereiche werden mit den zulässigen Trauf- bzw. Firsthöhen und Gebäudehöhen wie folgt festgelegt:

1	FH 14,0-16,0 m TH 9,0-10,0 m	9	FH 9,5-12,0 m TH 6,5-7,5 m
2	FH 17,5-19,0 m TH 14,0-14,5 m	10	FH 9,5-11,0 m TH 6,0-7,0 m
3	FH 14,0-16,0 m TH 10,5-11,5 m	11	FH 12,0-15,0 m TH 7,5-9,0 m
4	FH 12,5-13,5 m TH 8,5-9,5 m	12	FH 12,0-13,5 m TH 6,0-7,5 m
5	FH 10,5-13,5 m TH 6,0-7,5 m	13	FH 14,0-16,0 m TH 8,0-10,0 m
6	FH 7,5-9,5 m TH 5,0-6,0 m	14	FH 11,0-13,0 m TH 5,0-6,0 m
7	GH 13,0 m	15	FH 11,0-13,0 m TH 8,0-9,0 m
8	FH 8,0-12,0 m TH 5,0-6,5 m	16	FH 12,0-15,5 m TH 9,0-10,5 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 im Sinne des § 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 (Kruppel)Walmdächer mit einer Dachneigung von min. 30° und max. 50° zu errichten. Im mit der Nr. 7 gekennzeichneten Bereich sind abweichend auch Flachdächer zulässig.
 - Die Dachendeckung der Gebäude ist mit Ausnahme des Bereiches Nr. 7 mit roten oder anthrazit bis grauen, nicht glänzenden Planen auszuführen. Matt engobierte Dachziegel sind zulässig. Die Dachendeckung von Anbauten oder Nebengebäuden ist an die des Hauptgebäudes anzupassen.
 - Unterschiedliche Gaubendformen sind auf der Dachfläche nicht zulässig. Dachgauben und Zwerchgiebel in über mehrere Ebenen sind ebenfalls unzulässig.
 - Dachenschnitte sind nur auf den nicht zur Straßenseite orientierten Dachflächen zulässig. Ausnahmsweise sind Dachenschnitte 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.
 - Balkone sind nur auf den nicht zur Straßenseite orientierten Fassaden zulässig.

- Solarenergieanlagen**
 - Photovoltaische und solarthermische Anlagen sind auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Baudenkmalen 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

- Sofern 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 vorgesehen ist - 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 Untere Denkmälbehörde 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 NW).

- Werden im Rahmen von Erd- und Aushubarbeiten für Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, Auffüllmassen, Hausmüllreste, Boden- und Grundwasserverunreinigungen, etc.) Bodenverunreinigungen oder geringe 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, 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.

- Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Bereich der Kontrollzone sowie unterhalb des An- und Abflugsektors für den Instrumentenflugbetrieb des Verkehrslandeplatzes Dortmund-Wickede. 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.

- Die nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellten Baudenkmalen, denkmalwerten und erhaltenswerten Gebäude stellen eine abschließende Liste der Baudenkmalen und denkmalwerten und erhaltenswerten Gebäude dar. Für die Beurteilung von Bauvorhaben an Baudenkmalen, denkmalwerten und erhaltenswerten Gebäuden sind zusätzlich zu diesem Bebauungsplan weitere Rechtsgrundlagen hinzuzuziehen.

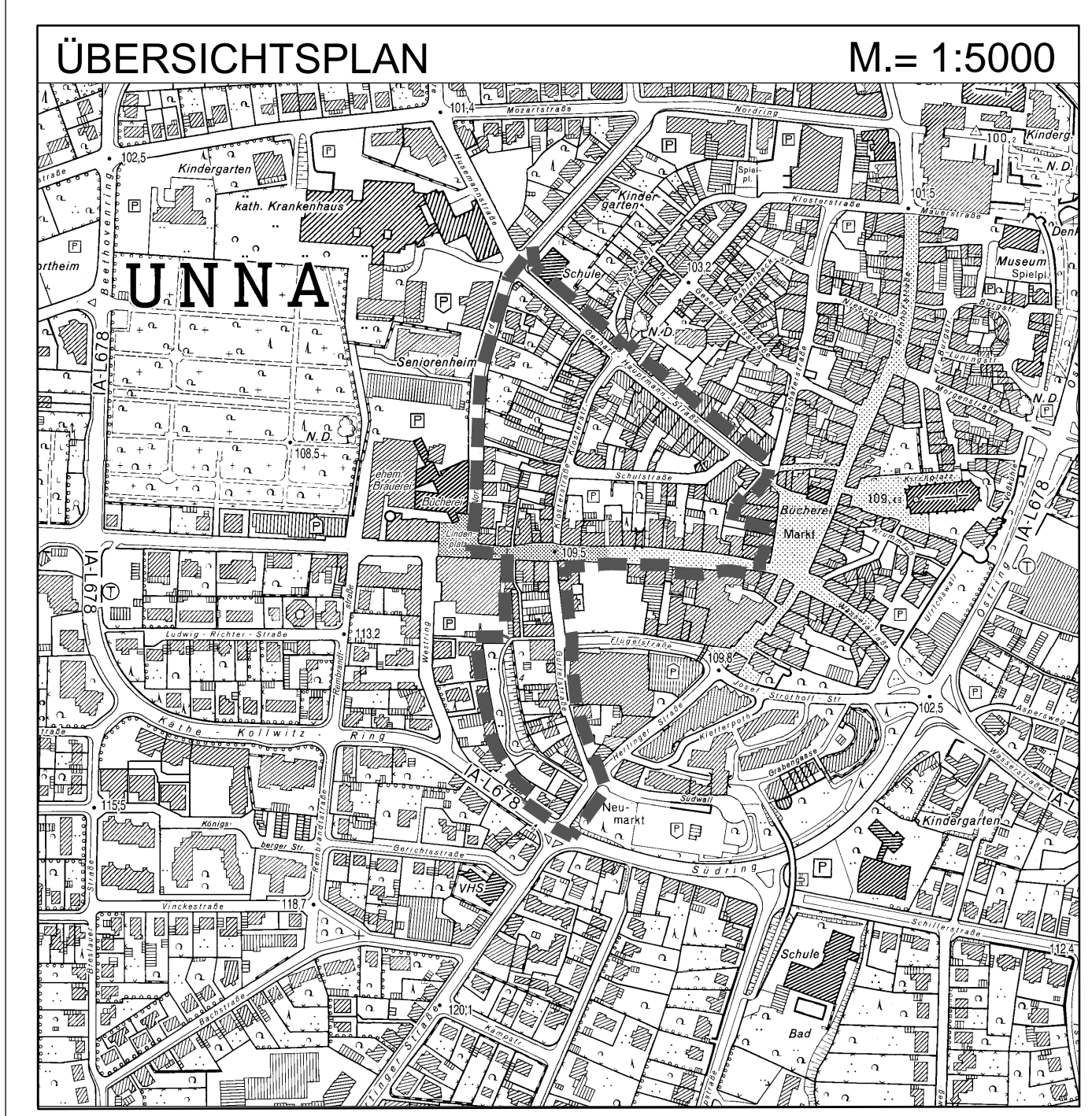
- Das Plangebiet befindet sich nicht in einem bekannten Bombenabwurfgebiet. Weist jedoch bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdausbau auf außergewöhnliche Verfestigung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst über das Ordnungsamt der Kreisstadt Unna zu verständigen.

- Vor Installation einer Solaranlage oder jeglicher anderer Energieerzeugungsanlagen ist immer eine Netzverträglichkeitsprüfung der Stadtwerke Unna GmbH erforderlich. Die Möglichkeit zur Energieeinspeisung muss in jedem Einzelfall geprüft werden.

- Baumstandorte sind - soweit nicht anderweitig durch Festsetzung geregelt - so auszuwählen, dass ein ausreichender horizontaler Abstand (i.d.R. von mindestens 2,50 m, im Einzelfall mit dem Leitungsträger abzusimmen) zwischen Baummasse und der Außenkante vom im oder am Rande des Plangebietes verlaufenden Ver-/Entsorgungsleitungen eingehalten wird, sodass die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeiten nicht beeinträchtigt werden. Die Vorgaben des Merkblattes über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsausschuss kommunaler Straßenbau, sind zu beachten.

Kennzeichnungen

Hinweis auf § 9 (5) Abs. 2 BauGB
 Unter der Fläche des Plangebiets ging der Bergbau um. Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerkfeld "Konsolidierter Alter Hellweg".
 Eigentümerin dieses Bergwerkfeldes ist die Litteluse GmbH, vertreten durch die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Heine.
 Nach den vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb des Plangebiets verzeichnet. Über zukünftige bergbauliche Maßnahmen im Plangebiet ist nichts bekannt.



KREISSTADT UNNA
BEBAUUNGSPLAN: UN-128B
 "Höhenentwicklung und Gestaltwirkung Innenstadt"
 M.= 1:1000

Bebauungsplan Unna Nr. 128 B

„Höhenentwicklung und Gestaltwirkung Innenstadt“

für einen Bereich entlang des Nordrings, südlich der Gerhart-Hauptmann-Straße,
nördlich der Massener Straße, westlich der Gürtelstraße, der Klosterstraße und
Schulstraße

im vereinfachten Verfahren

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB



Kreisstadt Unna

Stand: 29.05.2017

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	7
2.1	Lage im Stadtgebiet, heutige Nutzung	7
2.2	Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur	8
2.3	Derzeitige planungsrechtliche Grundlagen	8
3.	Inhalt des Bebauungsplans	8
3.1	Städtebauliches Konzept	8
3.2	Bebauung	10
3.2.1	Art der baulichen Nutzung	10
3.2.2	Maß der baulichen Nutzung	12
3.2.3	Ruhender Verkehr	25
3.2.4	Öffentliche Verkehrsflächen	25
3.2.5	Örtliche Bauvorschriften	26
3.3	Grünflächen	28
4.	Berücksichtigung der Umweltbelange	28
5.	Auswirkungen auf öffentliche Belange	29
5.1	Denkmalschutz und Denkmalpflege	29
6.	Auswirkungen auf private Belange	30

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 Un-

na Nr. 128 B „Höhenentwicklung und Gestaltwirkung“ ist der zweite der vier Teilbebauungspläne.

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

- Trauf-/Firsthöhen und Gebäudehöhen,
- Dachform,
- Dacheindeckung,
- Dachaufbauten,
- Dacheinschnitte,
- Fassaden,
- Mobilfunkanlagen,
- Werbeanlagen,
- 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 der Gerhart-Hauptmann-Straße;

im Westen durch die östliche Grenze des Nordrings, die südliche Grenze der Flurstücke 252, 319 und 313, alle Flur 38, eine Senkrechte auf die nördliche Grenze des Flurstücks 969, die westliche Grenze des Flurstücks 969, die nördliche und westliche Grenze des Flurstücks 894, die südliche Grenze des Flurstücks 938, alle Flur 37, Gemarkung Unna;

im Süden	durch die westliche und südliche Grenze des Flurstücks 409, eine Verlängerung auf die östliche Grenze des Flurstücks 626 sowie die östliche Grenze des Flurstücks 626, alle Flur 37, Gemarkung Unna;
im Osten	durch eine Verbindung auf die östliche Grenze der Gürtelstraße, die östliche Grenze der Gürtelstraße, die südliche Grenze der Massener Straße bis zum nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 106, eine Senkrechte auf den südöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 433, die westlichen Grenzen der Flurstücke 433, 219, 222 und 224, alle Flur 34, Gemarkung Unna, und einer Verlängerung auf die nördliche Grenze der Gerhart-Hauptmann-Straße.

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.

Da 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, westlich des Marktes, zwischen Gerhart-Hauptmann-Straße, Massener Straße, Gürtelstraße und Nordring. Die Fläche ist derzeit von einer typisch innerstädtisch, gemischten Nutzung geprägt. Wohn- und Geschäftsnutzung sind häufig in einem Gebäude vorzufinden.

2.2 Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt ca. 5 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 wohl erhaltenen 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 Denkmalschutzsatzung Altstadt Unna wurde hierzu bereits eine Grundlage geschaffen.

Die Denkmalschutzsatzung 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 enor-

me 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.

Werbeanlagen, die eine gewerbliche Hauptnutzung darstellen, kommen zumeist als Plakatanschlag auf verschiedenen großen Tafeln oder als großflächige Werbeanlage zum Ausdruck. Dies kann ebenfalls zur einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der historischen Innenstadt führen. Daher sind hier ebenfalls Regelungen zur Zulässigkeit notwendig.

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, Werbeanlagen und der Stell-

platzregelung 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 Mischgebiete (M1-1, MI-2, MI-3) gem. § 6 BauNVO unterteilt. Die Festsetzungen sind konform mit der Zielvorstellung des Flächennutzungsplans, der das betreffende Areal als gemischte Baufläche darstellt.

Zulässigkeit von Wohnungen im Bereich der Massener Straße und Gerhart-Hauptmann-Straße

Die Massener Straße ist eine der historischen Eingänge in die Innenstadt und Bestandteil der Fußgängerzone. Entsprechend prägen auch hier Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen die Erdgeschosebene. In den oberen Etagen sind dagegen – neben gewerblichen Nutzungen – auch Wohnnutzungen anzutreffen. Um diese Nutzungsmischung und eine innenstadtverträgliche Nutzung auch zukünftig zu garantieren, wird daher entlang der Massener Straße das Mischgebiet MI-1 festgelegt indem gem. § 1 Abs. 7 BauNVO Wohnungen im Erdgeschoss nicht zulässig, im 1. OG ausnahmsweise zulässig und ab dem 2. OG allgemein zulässig sind.

Auch in der Gerhart-Hauptmann-Straße - als Ausläufer der Fußgängerzone - ist die Erdgeschosebene durch Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen geprägt. In den oberen Etagen sind überwiegend Wohnnutzungen anzutreffen. In dem Mischgebiet MI-2 sind gem. § 1 Abs. 7 BauNVO Wohnungen im Erdgeschoss nicht zulässig, ab dem 1. OG allgemein zulässig.

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 B „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 geplanten Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans UN 77 überarbeitet wurde. 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 i.V. § 1 Abs. 9 BauNVO folgende Arten und Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig:

1. Spiel- und Automatenhallen sowie Erweiterungen bereits bestehender Spiel- und Automatenhallen,
2. Nachtlokale und Vorführ- sowie Geschäftsräume, deren Zweck auf die Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
3. Wettbüros,
4. Swinger-Clubs,
5. 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.

Werbeanlagen

Werbeanlagen, die eine gewerbliche Hauptnutzung darstellen, kommen zumeist als Plakatanschlag auf verschiedenen großen Tafeln oder als großflächige Werbeanlage zum Ausdruck. Dies kann mitunter zu einer vollständigen Veränderung des Straßenbildes und somit zu einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der geschützten oder schützenswerten Gebäude gem. Denkmalbereichssatzung führen.

Zudem eignen sich für die Errichtung von solchen Fremdwerbeanlagen insbesondere die noch vorhandenen Baulücken im Plangebiet, da diese ausreichend Platz bieten und die Installation der Anlage mit guter Wahrnehmbarkeit unmittelbar am öffentlichen Straßenraum ermöglichen. Ist die Anlage dauerhaft errichtet, steht sie jedoch dem grundlegenden städtebaulichen Ziel der Schließung der noch vorhandenen Baulücken entgegen.

Um diese negativen städtebaulichen Veränderungen zu vermeiden und das historische Erscheinungsbild in der Innenstadt zu wahren, werden daher Werbeanlagen als gewerbliche Hauptanlagen (Fremdwerbung) ausgeschlossen.

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

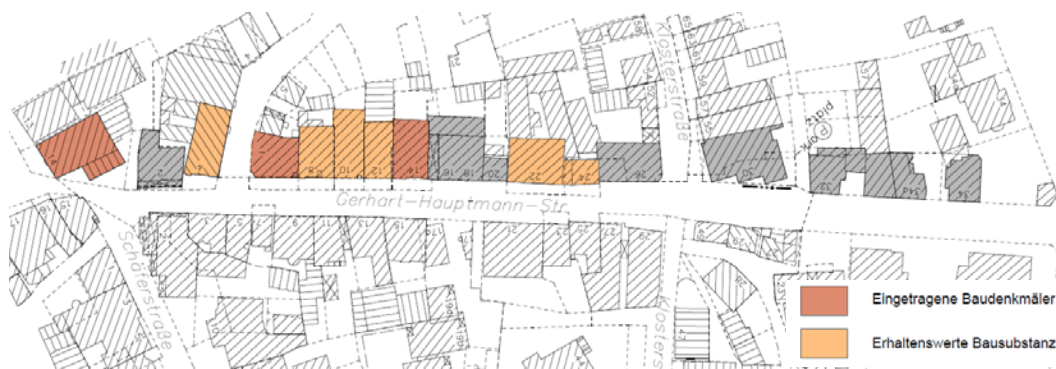
Höhenbegrenzung

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 im Vergleich zur Realität auftreten. Daher wurde bei der Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen eine Abweichung von bis zu 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 eine der ältesten Stadtstraßen. Das Straßenprofil ist im östlichen Bereich durch gründerzeitliche Bebauung geprägt. Im westlichen Verlauf ist eine Prägung durch die mittelalterliche Bebauung des Klostersviertels erkennbar. Vom Markt bis zur Kreuzung Klosterstraße 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 Baupochen; von der hohen gründerzeitlich geprägten Bebauung hin zur kleinteiligen mittelalterlich geprägten Bebauung 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 2 und 4

Der zulässige Traufbereich von minimal 9,0 m bis maximal 10,0 m sowie die zulässige Firsthöhe von minimal 14,0 m bis maximal 16,0 m orientieren sich am Gebäude Nr. 2. Dies ermöglicht für das niedrigere, erhaltenswerte Gebäude Nr. 4 einen Entwicklungsspielraum hinsichtlich der Höhenentwicklung. Aufgrund der höheren, umliegenden Bebauung ist dies aber städtebaulich vertretbar.

Gerhart-Hauptmann-Straße 8-14 (gerade), Schulstraße 1

Die Höhenentwicklung in diesen Abschnitt wird durch die denkmalgeschützten Gebäude Schulstraße 1 und Gerhart-Hauptmann-Straße 14 geprägt. Die Gebäude Nr. 8, Nr. 10 und Nr. 12 gelten als erhaltenswert. Entsprechend der für diesen Abschnitt charakteristischen gründerzeitlichen Bebauung wird eine Traufhöhe von minimal 14,0 bis maximal 14,5 m sowie eine Firsthöhe von minimal 17,5 m bis maximal 19,0 m festgesetzt.

Gerhart-Hauptmann-Straße 16-20 (gerade)

Die beiden viergeschossigen Gebäude Nr. 16-18 und Nr. 20 stammen aus den 1950er Jahren. Folglich ist eine geringere Höhenentwicklung festzustellen als bei der ebenfalls viergeschossigen Gründerzeitbebauung. Um diesen Maßstab zu erhalten wird eine Traufhöhe von minimal 10,5 m bis maximal 11,5 m sowie eine Firsthöhe von minimal 14,0 m bis maximal 16,0 m festgesetzt.

Gerhart-Hauptmann-Straße 22-26 (gerade)

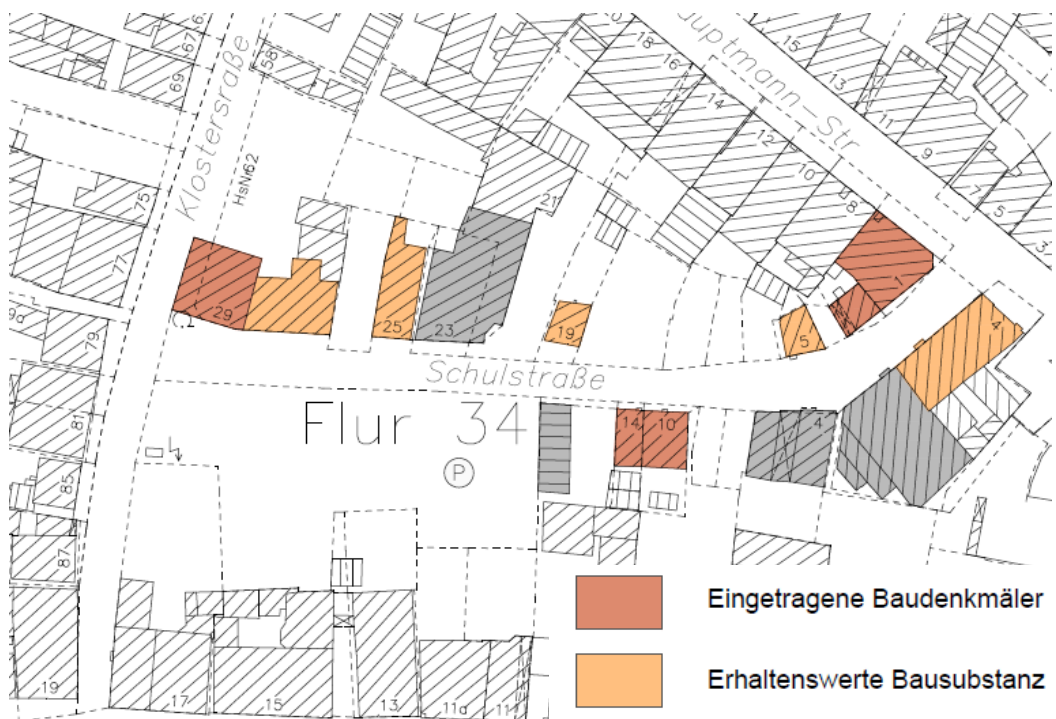
Die erhaltenswerten zweigeschossigen Gebäude Nr. 22 und 24 stammen aus dem 19. Jh. Das dreigeschossige Gebäude Nr. 26 aus den 1950er Jahren. Aufgrund unterschiedlicher Geschossigkeit ist ein „Knick“ in der Fassadenabwicklung erkennbar; ansonsten ist die Fassadenabwicklung der südlichen Straßenseite durch eine homogene Abstufung von Ost nach West geprägt. Um diese homogene Abstufung städtebaulich zu sichern, wird eine Traufhöhe von minimal 8,5 m bis maximal 9,5 m sowie eine Firsthöhe von minimal 12,5 m bis maximal 13,5 m festgesetzt.

Gerhart-Hauptmann-Straße 30-34a (gerade)

Das Eckgebäude stammt aus den 1980er Jahren und fügt sich hinsichtlich der Höhenentwicklung in die umliegende Bebauung ein; so wird die parzellenbezogene Gliederung der gegenüberliegenden Fachwerkbebauung übernommen.

Die zweigeschossigen Gebäude Nr. 32-34a stammen aus den späten 1920er bzw. frühen 1930er Jahren. Die Gebäude zeichnen sich durch eine nahezu einheitliche Trauf- und Firstlinie aus. Um in diesem Abschnitt auch zukünftig eine homogene Höhenentwicklung zu gewährleisten, wird die Traufhöhe mit minimal 6,0 m bis maximal 7,5 m sowie die Firsthöhe mit minimal 10,5 m bis maximal 13,5 m festgesetzt.

Schulstraße



Die Schulstraße hieß ursprünglich Armenstraße. Nach Errichtung der Heiliggeistschule 1849 auf dem Gelände der früheren städtischen Armenhäuser bürgerte sich die Bezeichnung „neue Schulstraße“ ein; 1878 wurde die Straße offiziell in Schulstraße umbenannt. 1970 wurde das Schulgebäude abgerissen und ein öffentlicher Parkplatz eingerichtet. Insgesamt zeigt die Schulstraße kein klares Raumprofil; große Baulücken erlauben Einblicke in die zum Teil instandsetzungsbedürftigen, rückwärtigen Fassaden der Gebäude der Massener und Gerhart-Hauptmann-Straße.

Durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen sollen die baulich unterschiedlich geprägten Bereiche der Schulstraße gesichert werden und damit bei Schließung der Baulücken ein homogenes Straßenprofil entsteht.

Schulstraße 4, Gerhart-Hauptmann-Straße 4

In diesem Abschnitt orientieren sich die zulässigen Trauf- und Firsthöhen an den bestehenden Gebäuden. Entsprechend wird eine Traufhöhe von minimal 6,0 m bis maximal 7,5 m sowie eine Firsthöhe von minimal 12,0 m bis maximal 13,5 m festgesetzt.

Schulstraße 10 und 14

Für das denkmalgeschützte Fachwerkdoppelhaus wird eine Traufhöhe von minimal 6,0 m bis maximal 7,0 m sowie eine Firsthöhe von minimal 9,0 m bis maximal 11,0 m festgesetzt.

Parkplatz Schulstraße

Eine bauliche Entwicklung auf den vorhandenen Parkplatz kann zukünftig nicht ausgeschlossen werden, daher sind Höhenfestsetzungen zu treffen. Für diesen Bereich werden die Höhenfestsetzungen der gegenüberliegenden Gebäudeseite aufgegriffen und entsprechend festgesetzt (TH 6,5-7,5 m, FH 9,5-12,0 m). Insgesamt kann so zukünftig ein homogenes Straßenbild bzw. Raumprofil hinsichtlich der Höhenkanten erreicht werden und ein Entwicklungsspielraum für eine mögliche Neubebauung ist gegeben.

Schulstraße 1

Das denkmalgeschützte Eckgebäude der Neorenaissance ist im Bezug der Höhenentwicklung der Gerhart-Hauptmann-Straße zuzuordnen und maßstäblich prägend; entsprechend wird die Traufhöhe mit 14,0 m bis 14,5 m und die Firsthöhe mit 17,5 m bis 19,0 m festgesetzt.

Schulstraße 5

Das erhaltenswerte Gebäude Nr. 5 hat für das Raumprofil der Straße maßstabsprägende Bedeutung; entsprechend werden die Trauf- und Firsthöhen aus dem Bestand abgeleitet und eine Traufhöhe von minimal 6,5 m bis maximal 7,5 m sowie eine Firsthöhe von minimal 9,5 m bis maximal 12,0 m festgesetzt.

Schulstraße 19-25 (ungerade)

Das Gebäude Nr. 19 ist der Rest einer Gademenhaureihe. Die Gebäude Nr. 23 und Nr. 25 wurden 1947 neu errichtet. Die Gebäude gelten gemäß Denkmalbe-

reichssatzung – insbesondere aus maßstäblichen Gründen – als erhaltenswerte Bausubstanz. Folglich wird die Höhenentwicklung aus dem Bestand abgeleitet und eine Traufhöhe von minimal 6,5 m bis maximal 7,5 m sowie eine Firshöhe von minimal 9,5 m bis maximal 12,0 m festgesetzt. Insgesamt ergibt sich so auch ein Entwicklungsspielraum für eine mögliche Neubebauung.

Schulstraße 29

Das denkmalgeschützte Eckgebäude ist eines der wenigen erhaltenen Gebäude aus dem letzten Drittel des 17. Jh. Anfang des 20. Jh. wurde östlich angrenzend ein Bäckereigebäude errichtet (29.1); es gilt als erhaltenswert. Daher ist Traufhöhe mit minimal 6,5 m bis maximal 7,5 m sowie die Firshöhe von minimal 9,5 m und maximal 12,0 m von den bestehenden Höhen abgeleitet.

Klosterstraße



Die Klosterstraße entstand im Zuge der letzten mittelalterlichen Stadterweiterung nach Westen. In ihr befindet sich ein hoher Anteil an Baudenkmalern und erhaltenswerter Bausubstanz.

Ziel der Festsetzung von unterschiedlichen Trauf- und Firshöhen ist es, sinnvolle Übergänge zwischen den Unterschiedlichen Gebäudehöhen zu schaffen, um zum einen die typischen Elemente des Straßenbildes zu erhalten und um die Denkmäler und erhaltenswerten Gebäude zu schützen.

Klosterstraße 52, Gerhart-Hauptmann-Straße 26

Das Gebäude Klosterstraße 52 bildet mit dem Gebäude Gerhart-Hauptmann-Straße 26 einen Gebäudekomplex, daher wird die Höhenentwicklung maßstäblich von der Gerhart-Hauptmann-Straße bestimmt. Folglich wird eine Traufhöhe von minimal 8,5 m bis maximal 9,5 m sowie eine Firsthöhe von minimal 12,5 m bis maximal 13,5 m festgesetzt.

Klosterstraße 54 und 58

Für diesen Abschnitt wird die zulässige Traufhöhe von minimal 5,0 m bis maximal 6,0 m sowie die Firsthöhe auf minimal 7,5 m bis maximal 9,5 m festgesetzt. Diese Festsetzung ist zum einem aus dem Bestand entwickelt und entspricht zum anderen auch der Höhenfestsetzung der Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Gartenbereich Klosterstraße (Flurstück 362)

Auf dem Gartenbereich - zwischen dem Gebäude Klosterstraße 58 und Schulstraße 29 - soll garantiert werden, dass eine mögliche Bebauung des Gartens auf dem Flurstück 362 sich hinsichtlich der Höhenentwicklung städtebaulich einfügt. Daher ist Traufhöhe mit minimal 6,5 m bis maximal 7,5 m sowie die Firsthöhe von minimal 9,5 m und maximal 12,0 m von den bestehenden Höhen des denkmalgeschützte Eckgebäude an der Schulstraße 29 abgeleitet.

Klosterstraße 55 und 57, Gerhart-Hauptmann-Straße 30

Das Gebäude Klosterstraße 55 bildet mit dem Eckgebäude Gerhart-Hauptmann-Straße 30 einen Gebäudekomplex. Das Gebäude stammt aus den 1980er Jahren und fügt sich hinsichtlich der Höhenentwicklung in die umliegende Bebauung ein. Das Gebäude Nr. 57 aus den 1910er Jahren ist hinsichtlich der Trauf- und Firsthöhen als Ausreißer zu bezeichnen und fügt sich nicht in den Höhenverlauf der übrigen Gebäude ein. Um eine homogene Höhenentwicklung zukünftig zu gewährleisten, wird die Traufhöhe mit minimal 6,0 m bis maximal 7,5 m sowie eine Firsthöhe von minimal 10,5 m bis maximal 13,5 m festgesetzt.

Klosterstraße 59-75 (ungerade)

Die Gebäude in diesen Abschnitt werden gemäß Denkmalsbereichsatzung als erhaltenswerte Bausubstanz bezeichnet. Entsprechend werden die Trauf- und Firsthöhen aus dem Bestand entwickelt; so darf die Traufhöhe minimal 5,0 m bis maximal 6,0 m und die Firsthöhe minimal 7,5 m bis maximal 9,5 m betragen.

Dieses Maß bietet ggf. auch die Möglichkeit einen funktionalen zeitgemäßen Neubau zu errichten ohne das historische Erscheinungsbild zu beeinträchtigen.

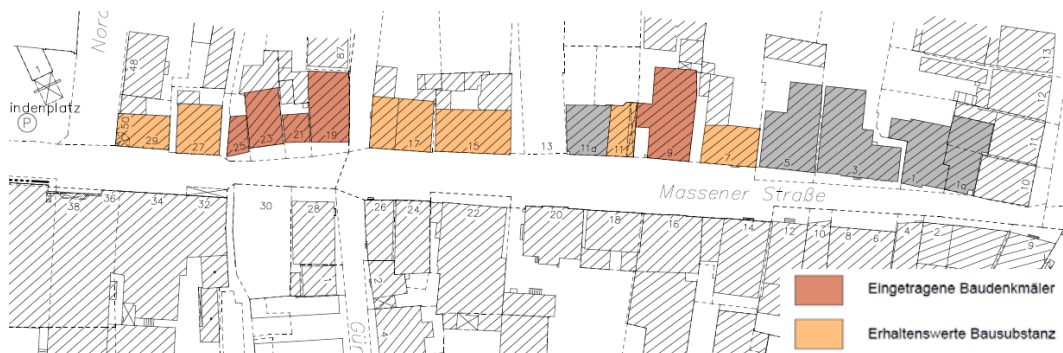
Klosterstraße 77

Auf dem Gelände des ehemaligen Kolpinghauses wird die zulässige Traufhöhe von minimal 6,0 m bis maximal 7,5 m sowie die Firsthöhe von minimal 12,0 m bis maximal 13,5 m aus dem Bestand entwickelt.

Klosterstraße 79-87 (ungerade)

Die (verputzten) Fachwerkbauten Nr. 79, Nr. 85 und Nr. 87 gelten als erhaltenswerte Bausubstanz. Das Gebäude Nr. 81 ist neueren Baudatums. Die zulässige Traufhöhe wird mit minimal 5,0 m bis maximal 6,5 m festgesetzt; die Firsthöhe mit minimal 8,0 m bis maximal 12,0 m.

Massener Straße



Die den Markt in westlicher Richtung mit dem Massener Tor verbindende Massener Straße gehört zu den fünf Hauptstraßen des mittelalterlichen Stadtkerns. Das für die Altstadt bedeutende Straßenbild in diesem Abschnitt wird durch Sichtfachwerk, verputztem Fachwerk und Bauten des Historismus geprägt.

Durch die Festsetzung von unterschiedlichen Trauf- und Firsthöhen, sollen die unterschiedlich geprägten Bereiche der Massener Straße und damit das Straßenprofil mit den jeweiligen typischen Gebäudehöhen erhalten und gesichert werden.

Massener Straße 1-17 (ungerade)

Die Gebäude Nr. 1-5 sind neueren Baudatums. Das Gebäude Nr. 7 gilt als erhaltenswerte Bausubstanz. Das spätmittelalterliche Gebäude 9 ist ein eingetragenes Baudenkmal. Das gründerzeitliche Gebäude Nr. 11 gilt als erhaltenswert. Das Gebäude Nr. 11a ist aus jüngerer Bauzeit. Das Gebäude Nr. 13 wurde Anfang

2013 abgerissen. Die zweigeschossigen traufständigen Gebäude Nr. 15 und 17 gelten als erhaltenswerte Bausubstanz

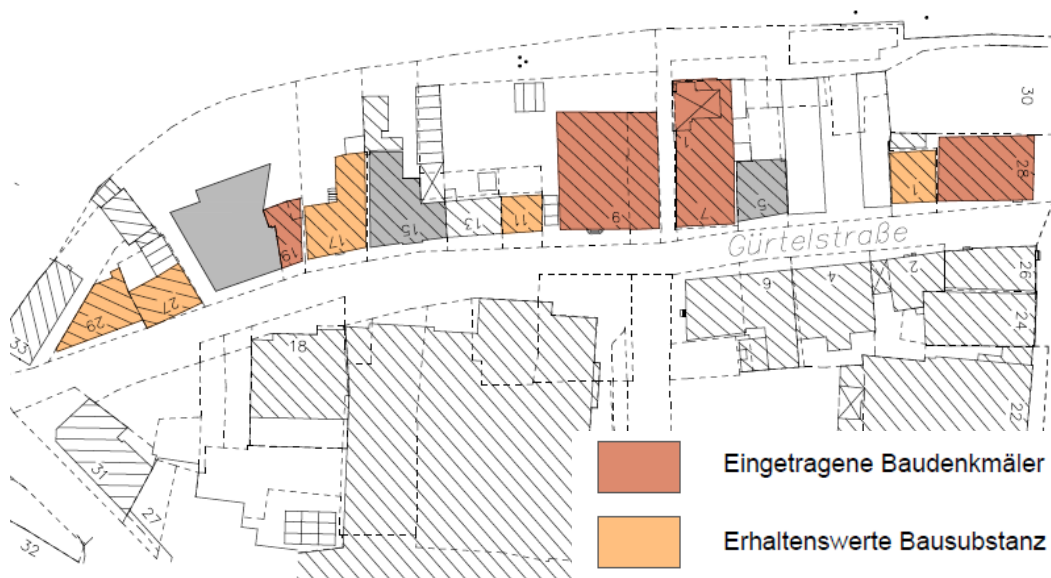
Die Gebäude in diesen Abschnitt weisen eine nahezu einheitliche Trauf- und Firsthöhe auf. Entsprechend werden, um eine einheitliche Höhenentwicklung im gesamten Straßenabschnitt zu erzielen, die Trauf- und Firsthöhen aus dem Bestand abgeleitet und entsprechend eine Traufhöhe von minimal 7,5 m bis maximal 9,0 m sowie eine Firsthöhe von minimal 12,0 m bis maximal 15,0 m festgesetzt.

Massener Straße 19-29 (ungerade)

Die Gebäude Nr. 19, 21, 23 und 25 sind Teil des Ensembles Massener Straße 17-27 und eingetragene Baudenkmäler. Dieses Ensemble ist städtebaulich bedeutend für Unna, weil es u. a. die historische Tor- und Mauer-situation am einstigen Massener Tor abbildet und den für Unna seit dem 16. Jh. Nachweisbaren Wechsel von großen Bürgerbauten (Nr. 19 und 13) sowie kleinerer, weniger tiefer im Laufe der Zeit ausparzellierter „Beifahrtsbebauung“ dokumentiert.

Um eine einheitliche Höhenentwicklung zu erzielen, orientiert sich die Firsthöhe mit dem minimalen Wert von 12,0 an dem des angrenzenden Abschnitts und erlaubt maximal 13,5 m. Die Traufhöhe passt sich mit den Maßen von minimal 6,0 m und maximal 7,5 m an den Bestand und den angrenzenden Abschnitt an.

Gürtelstraße



Die Gürtelstraße dürfte gleichzeitig mit der Klosterstraße im Zuge der Stadterweiterung nach Westen zu Beginn des 14. Jahrhunderts entstanden sein.

Die charakteristische Eigenart des Raumprofils wird geprägt durch die im südlichen Bereich deutlich erkennbare (mittelalterliche) geschwungene Baulinienentwicklung (Schalenlinie) mit einem Versatz der Baukörper oder Teilen davon von max. 1,20 m auf schmaler Parzellierung. Diese Parzellierung blieb bis in die Nachkriegszeit intakt. Erst danach kam es zu Veränderungen in der Parzellenstruktur und Bebauung der Straße. Trotz eines hohen Anteils an denkmalgeschützten und erhaltenswerten Gebäuden ist der ablesbare Geschichts- und Gestaltwert in diesem Abschnitt der Klosterstraße durch ein uneinheitliches Höhenprofil in der Fassadenabwicklung gestört. Aufgrund dieser unterschiedlichen Gebäudehöhen, müssen sinnvolle Übergänge geschaffen werden. Ziel ist es, die Denkmäler und erhaltenswerten Bausubstanzen zu schützen und zu erhalten.

Gürtelstraße 1-5 (ungerade), Massener Straße 28 und 30

Das denkmalgeschützte Fachwerkgebäude Massener Straße Nr. 28 bildet ein Raumprofil mit dem Ensemble Massener Straße 17-27. Das verputzte Fachwerkgebäude Gürtelstraße 1 gilt als erhaltenswert. Das Gebäude Nr. 5 ist neueren Baudatums. Die über Jahrzehnte störende Baulücke zwischen Nr. 1 und Nr. 5 wurde Mitte 2013 durch einen Neubau geschlossen. Das Gebäude Nr. 30 wurde ebenfalls Mitte 2013 durch den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses ersetzt. Daher bestimmen sowohl die beiden Neubauten als auch das Denkmal Nr. 28 die zulässigen Trauf- und Firsthöhen (TH 8,0-10,0 m, FH 14,0-16,0 m).

Gürtelstraße 7

Das Giebelhaus Nr. 7 ist ein eingetragenes Baudenkmal. Die Traufhöhe von minimal 5,0 m bis maximal 6,0 m sowie die Firsthöhe von minimal 11,0 m bis maximal 13,0 m sind folglich vom Bestandsgebäude abgeleitet.

Gürtelstraße 9

Das Gebäude Nr. 9 ist ein eingetragenes Baudenkmal. Die festzusetzende Traufhöhe von minimal 8,0 m bis maximal 9,0 m und die festzusetzende Firsthöhe von minimal 11,0 m und maximal 13,0 m sind daher von der bestehenden Höhe abgeleitet.

Gürtelstraße 11-17 (ungerade)

In diesen Abschnitt orientierten sich die Trauf- und Firsthöhen an den erhaltenswerten Gebäuden Nr. 11 und Nr. 17. Entsprechend wird eine Traufhöhe von minimal 5,0 m bis maximal 6,0 m sowie eine Firsthöhe von minimal 7,5 m bis maximal 9,5 m festgesetzt.

Diese Trauf- und Firsthöhen liegen unter der Trauf- und Firsthöhe des Gebäudes Nr. 15, da dieses als Ausreißer hinsichtlich der Firsthöhe einzuordnen ist, und sich nicht in den angestrebten Höhenverlauf einfügt.

Gürtelstraße 19, 21 und 27

Das denkmalgeschützte Gebäude Nr. 19 gehört zu den ältesten erhalten gebliebenen Fachwerkhäusern Unnas. Das Gebäude Nr. 17 gilt als erhaltenswert. Die Festzusetzenden Trauf- und Firsthöhen orientieren sich am Baudenkmal; entsprechend wird eine Traufhöhe von minimal 6,5 m bis maximal 7,5 m sowie eine Firsthöhe von minimal 9,5 m bis maximal 12,0 m festgesetzt.

Diese Trauf- und Firsthöhen liegen unter der Trauf- und Firsthöhe des Gebäudes Nr. 21, da dieses neueren Baudatums und als Ausreißer einzuordnen ist und sich nicht in den Höhenverlauf der beiden angrenzenden Gebäude Nr. 19 und Nr. 27 einfügt.

Gürtelstraße 29

Das Gebäude Nr. 29 gilt als erhaltenswerte Bausubstanz im Sinne der Denkmalebereichssatzung. Aus dem Bestand heraus entwickelt, wird die Traufhöhe auf minimal 9,0 m bis maximal 10,5 m sowie die Firsthöhe auf minimal 12,0 m bis maximal 15,5 m festgesetzt.

Hertinger Straße



Die Hertinger Straße ist eine der fünf Hauptstraßen des mittelalterlichen Stadtkerns. Dieser Bereich besteht durch eine einseitige Bebauung zum Neumarkt.

Hertinger Straße 33

Das Gebäude Nr. 33 ist ein eingetragenes Baudenkmal. Aus dem Bestand heraus entwickelt, wird die Traufhöhe auf minimal 6,5 m bis maximal 7,5 m sowie die Firsthöhe auf minimal 9,5 m bis maximal 12,0 m festgesetzt.

Hertinger Straße 35-37 (ungerade)

Das Gebäude Nr. 37 gilt als erhaltenswerte Bausubstanz. Die Gebäude Nr. 35 und 35 a sind neueren Baudatums und gelten daher nicht als erhaltenswert im Sinne der Denkmalbereichssatzung. Der zulässige Traufbereich von minimal 9,0 m bis maximal 10,0 m sowie die zulässige Firsthöhe von minimal 14,0 m bis maximal 16,0 m greifen die bestehenden Traufflinien bzw. Gebäudehöhen auf.

Nordring



Der Nordring ist nicht mehr Bestandteil der Denkmalebereichssatzung, 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 34

Der für das Gebäude Nr. 34 zulässige Traufbereich von minimal 6,5 m bis maximal 7,5 m sowie die zulässige Firsthöhe von minimal 9,5 m bis maximal 12,0 m greifen die bestehende Trauflinie bzw. Gebäudehöhe auf.

Nordring 36, 42-48 (gerade)

Das Gebäude Nr. 36 ist ein eingetragenes Baudenkmal. Die Gebäudehöhen dieses Straßenabschnitts sind sehr homogen ausgebildet.

Der zulässige Traufbereich von minimal 8,0 m bis maximal 9,5 m fügt sich in die bestehende Trauflinie der Bauten ein. Ebenso die zulässige Firsthöhe von minimal 12,0 m bis maximal 13,5 m greift die bestehenden Gebäudehöhen auf.

Nordring 38 und 40 (gerade)

Das Gebäude Nr. 38 verfügt über ein Flachdach. Entsprechend dieser Bebauung wird in diesem Bereich eine Gebäudehöhe von maximal 13,0 m festgelegt. Dieses Maß bietet ggf. auch die Möglichkeit einen funktionalen zeitgemäßen Neubau am Nordring 40 zu errichten.

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 im Sinne des § 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 den bauordnungsrechtlich Nachweis nach notwendigen Stellplätzen nicht zu erschweren, sind Stellplätze, Garagen und Carports ausnahmsweise in diesem Bereich zulässig, wenn es sich um die Herstellung bauordnungsrechtlich notwendiger Stellplätze handelt, die Herstellung an anderer Stelle auf dem Grundstück nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist und diese sich dem Hauptgebäude 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 südlichen Planbereich (Westseite Hertinger Straße) werden anstelle einer Verkehrsfläche entsprechend dem bestehenden Ausbauzustand Gehrechte zu-

gunsten 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 historischen 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.

Eine Ausnahme ist der mit der Nr. 7 gekennzeichnete Bereich (Nordring 38 und 40). In diesem Bereich sind abweichend auch Flachdächer zulässig.

Die Dachneigung als wichtiges Element der Dachlandschaft flachte sich im Laufe der Jahrhunderte von 56° auf 50° ab. Die heutige Festsetzung hinsichtlich der Dachneigung wird auf ein Minimum von 30° zur Sicherung des Schrägdachs und auf 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 Denkmalbereichssatzung 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.

3.3 Grünflächen

Zum Schutzgut der Denkmalbereichssatzung zählen auch die Grünflächen auf den ehemaligen Wallanlagen. Hierzu zählt auch die Grünfläche hinter der Wallgasse bzw. Gürtelstraße. Zudem ist in dieser Grünfläche ein Teil der alten Stadtmauer erhalten. Entsprechend der derzeitigen Nutzung wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

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 sich dieser Bebauungsplan in einem Gebiet nach § 34 befindet und sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebene Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, 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.