



- Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - WA Allgemeine Wohngebiete
 - MI Mischgebiete
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 0,3 GRZ - Grundflächenzahl
 - 0,6 GFZ - Geschossflächenzahl
 - Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Erhalt von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**
 - Bäume erhalten (vgl. textl. Fests. Nr. 3.2 und 6)
 - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - passive Schallschutzmaßnahmen (vgl. textl. Fests. Nr. 5)
 - Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
 - Kennzeichnungen**
 - Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (vgl. textl. Kennzeichnung) (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
 - Örtliche Bauvorschriften**
 - SD Satteldach
 - WD Walmdach
 - ZD Zeltdach
 - FD Flachdach
 - 42-55° zulässige Dachneigung

Rechtsgrundlagen
 Gemeinderordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 566), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2013 (GV. NRW. S. 878)
 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
 Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Plänenhalts (Planzeichnerverordnung - 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 Gesetz vom 21. März 2013 (GV. NRW. S. 142)

Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss
 Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 19.08.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
 Unna, den 16.01.2015
 Der Bürgermeister,
 in Vertretung
 gez. Kampmann
 Techn. Beigeordneter

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in einer Versammlung am 18.12.2013.
 Unna, den 16.01.2015
 Der Bürgermeister,
 in Vertretung
 gez. Kampmann
 Techn. Beigeordneter

Offenlegung
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am 07.05.2014 die öffentliche Auslegung dieses Plans einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.
 Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat vom 11.06.2014 bis zum 23.07.2014 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.
 Die Offenlegung des Bebauungsplans einschließlich der Begründung wurde in der Zeit vom 25.07.2014 bis zum 25.08.2014 wiederholt.
 Unna, den 16.01.2015
 Der Bürgermeister,
 in Vertretung
 gez. Kampmann
 Techn. Beigeordneter

Baugebiet	Teilbereich / überbaubare Fläche	Bauweise	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Traufhöhe (TH)	Gebäudehöhe (GH) / Firsthöhe (FH)	Dachform / -neigung
WA 1	①	o	0,3	0,8	6,5 - 7,5 m	FH: 11,0 - 12,5 m	WD/ZD, 42-55°
	②				max. 4,2 m	FH: max. 6,5 m	-
	③				5,5 - 6,5 m	FH: max. 9,0 m	WD/ZD, 30-42°
WA 2	①	o	0,3	0,6	max. 4,5 m	FH: 8,0 - 9,5 m	SD, 45-53°
	②				max. 3,5 m	FH: max. 6,5 m	-
WA 3	①	o	0,3	0,6	GH: 5,5-6,5 m		FD
	②				GH: max. 3,5 m		FD
MI	①	o	0,6	1,2	7,0 - 8,5 m	FH: 12,0 - 13,0 m	SD/WD, 35-45°
	②				max. 6,5 m	FH: max. 8,5 m	-
	③				max. 8,5 m	FH: max. 13,0 m	FD, SD/WD, 35-45°

- Textliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO**
 - Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO**

1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 - WA 3) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Betriebszweiges, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.1.2 In dem Mischgebiet WA 3 kann die Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung vorhandener baulicher Anlagen gemäß § 1 (10) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn sie im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO unzulässig sind.
 - Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO**

1.2.1 In dem Mischgebiet (MI) sind die nach § 6 (2) Nr. 6 bis 8 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Die unter § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.2.2 In dem Mischgebiet (MI) sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 1 (7) BauNVO nur im Erdgeschoss zulässig. Gem. § 1 (5) und (9) BauNVO wird weiter festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig sind.

- Umnauer Liste zur Definition der natversorgungsrelevanten, zentren sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimente**

1.1.1.1 In dem Mischgebiet (MI) sind die nach § 6 (2) Nr. 6 bis 8 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Die unter § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- Grundfläche, Grundflächenzahl**

2.2.1 Bei der Errichtung von baulichen Anlagen unterhalb der festgesetzten Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen einschließlich der Zufahrten, Kellergeschosse) darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die o.g. baulichen Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,8 überschritten werden, soweit die Dachflächen fachgerecht begrünt werden.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO**

3.1 Vorbauten und untergeordnete Bauteile wie Pfeiler, Balkone, Loggien, Wintergärten oder Treppentürme dürfen die Baugrenzen um bis zu 1,50 m und einer Grundfläche von höchstens 7,5 m² überschreiten.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports gem. § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12, 14, 23 (5) BauNVO**

4.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Darüber hinaus dürfen sie die hintere und seitliche Baugrenze um bis zu 3 m überschreiten.

4.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen in den Vorgärten (Bereiche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer bzw. seitlicher Baugrenze und deren Verlängerung zu den Grundstücksgrenzen) unzulässig. Stellplätze sind hier ausnahmsweise zulässig, wenn durch Stellplätze, Zufahrten und Zueingänge nicht mehr als 50 % der Vorgartenfläche befestigt oder versiegelt wird.

- Stellplätze, Carports, Garagen und ihre Zufahrten sind so anzuordnen, dass die Bäume im öffentlichen Straßenraum und die als zu erhalten festgesetzten Bäume erhalten bleiben (siehe auch Festsetzung Nr. 6).**

4.2 In den Vorgärten (Bereiche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze und deren Verlängerung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) sind Nebenanlagen in Form von Gartenlauben, Geräte- oder Abstellräumen unzulässig.
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

Passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm
 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer Neuerrichtung oder wesentlichen baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen (Luftschalldämmung von Außenbauteilen) erforderlich.
 Für die entsprechend gekennzeichneten Fassaden werden Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt.
 An den mit der Ziffer IV gekennzeichneten Fassaden sind Außenbauteile mit Wölbflächen, mit Ausnahme von Balken und Haus- ansetzungen, so auszuführen, dass ihre Außenbauteile den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches entsprechend DIN 4109, Kapitel 5, Tabelle 8-10 entsprechen. An senkrecht zum Straßenverlauf orientierten Fassaden sind die erforderlichen Schalldämmmaße jeweils um eine Klasse reduziert.
- Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)**

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Bau-Schalldämm-Maße für Außenbauteile in Wohnungen	Büroräume und Attributs
IV	66-70	40	35
III	61-65	35	30

- Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)**

Das resultierende Schalldämmmaß wird in der Regel durch den Einbau von Fenstern mit der entsprechenden Schallschutzklasse (vgl. DIN 4109, Tabellen 9 und 10) erreicht. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen / Rollenblenden ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes P_{rw} zu berücksichtigen.

erforderliches P _{rw} des Außenbauteils in dB	erforderliches Schalldämmmaß der Fenster in dB	Schallschutzklasse
36	25	1
38	30	2
40	35	3
45	40	4
- Fassaden**

1.1 Die Hauptfassaden sind in hellem Putz mit einem Hellbezugswert von mindestens 80 - 100 % auszuführen. Der Hellbezugswert ist der Reflektionsgrad eines Farbtons zwischen dem Schwarzpunkt (= 0%) und dem Weißpunkt (= 100%).

1.2 Für untergeordnete oder gliedernde Fassadenelemente, die nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Fassadenfläche einnehmen sind auch andere Materialien und Farben zulässig.
- Dächer**

2.1 Die zeichnerischen Festsetzungen zum Dachform und Dachneigung beziehen sich auf die Hauptbaukörper. Dächer von untergeordneten Gebäuteilen, Garagen oder Nebengebäuden dürfen hiervon abweichen. Die Verwendung von Putzlithen für Anbauten, Nebengebäude und Garagen ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn sichergestellt ist, dass es nicht zu einer ungewünschten Verschattung oder Einschnitts in die Nachbargrundstücke kommt.

- Dachgauben und Zwerchgiebel**

2.1 Dachgauben und Zwerchgiebel müssen sich in der Dachfläche deutlich unterscheiden. Die gesamte Breite aller Dachgauben und Zwerchgiebel darf 50% der Traufhöhe nicht überschreiten. Der Abstand der Dachgauben / des Zwerchgiebels zum Dachrand / Organg bzw. zum Dachgrat muss mindestens 1,00 m betragen, der Abstand zum First muss mindestens 1,50 m betragen.
 Unterschiedliche Giebelformen auf der Dachfläche eines Einzel- oder Doppelhauses sowie Dachgauben und Zwerchgiebel in mehreren Ebenen des Daches sind nicht zulässig.

2.2 In den WA-Gebieten sind Gauben in den rückwärtigen, mit der Ziffer 2 gekennzeichneten Baufeldern unzulässig.

2.3 Dachneigungen sind zu öffentlichen Straßenseiten unzulässig.

2.4 Geneigte Dächer mit mehr als 15° Dachneigung sind mit schwarz-antirreflexierenden, braunen oder ziegelroten Platten auszuführen. Hochglänzende bzw. glänzend glasierte Dachziegel sind nicht zulässig.
- Einfriedigungen und Vorgärten**

3.1 Die Einfriedigung der Vorgärten (Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baufläche) ist nur mit geschweiften Hecken mit einer Höhe bis zu 1,20 m zulässig. Zaune sind nur auf der Innenseite der Hecke bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.
 Zaune sind nur auf der Innenseite der Hecke bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

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

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
 Die entsprechend gekennzeichneten Bereiche sind im Altlastenverzeichnis des Kreises Unna aufgeführt, haben aber nur unzureichend untersuchte im Vorfeld von Baumaßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund im Bereich der Baustellendachflächen und der betriebbedingten Abwasserabfuhr ggf. Gefährdungsabschätzungsuntersuchungen in Abstimmung mit dem Kreis Unna (Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden) und einem zu beauftragenden Altlastensachverständigen durchzuführen. Erst nach Vorlage der Ergebnisse der durchzuführenden Untergrunduntersuchungen kann die geplante Nutzung aus Sicht der Altlastenbearbeitung beurteilt werden.

Für die Errichtung einer Baugenehmigung ist eine positive Stellungnahme der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden Voraussetzung.
- Hinweise**

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmale, z.B. Mauern, alte Gräben, Einzelsteine, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus geologisch-archäologischer Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist der Kreisstadt Unna als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäolo-

ÜBERSICHTSPLAN M.= 1:5000

KREISSTADT UNNA
BEBAUUNGSPLAN: UN-137
"Westlich Bergpfad"

M.= 1:500

UNNA

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum

**Bebauungsplan Unna Nr. 137
„Westlich Bergpfad“**

Satzung

Inhalt

1	Allgemeines	5
1.1	Anlass und Ziele der Planung	5
1.2	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	6
1.3	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
1.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
2	Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	8
2.1	Lage im Stadtgebiet, heutige Nutzung	8
2.2	Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur	9
2.3	Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit	9
2.4	Derzeitige planungsrechtliche Situation	9
3	Inhalt des Bebauungsplans	10
3.1	Art der baulichen Nutzung	10
3.1.1	Allgemeine Wohngebiete	10
3.1.2	Mischgebiete	11
3.2	Bauweise	12
3.3	überbaubare Grundstücksflächen	12
3.4	Maß der baulichen Nutzung	18
3.4.1	Höhe baulicher Anlagen	18
3.4.2	Grund- und Geschossflächenzahl	20
3.5	Flächen für Nebenanlagen und Garagen, Tiefgaragen	21
3.6	Örtliche Bauvorschriften	22
3.6.1	Fassaden	23
3.6.2	Dächer	23
3.6.3	Einfriedungen	25
3.7	Verkehrerschließung	26
4	Umweltbelange	27
4.1	Versiegelung von Flächen	27
4.2	Versickerung, Ableitung des Regenwassers	27
4.3	Pflanzmaßnahmen, Grünerhaltung	27

4.4	Altlasten / Bergbau	28
4.5	Immissionsschutz	30
4.6	Artenschutz	31
4.7	Klimaschutz	31
5	Auswirkungen des Bebauungsplans auf sonstige Belange.....	33
5.1	Ver- und Entsorgung	33
5.2	Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	33
6	Auswirkungen auf private Belange	33
7	Änderungen nach der Offenlegung	33
8	Bodenordnung.....	34
9	Kosten	34

1 Allgemeines

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Die rege Nachfrage nach Wohnbauland führt dazu, dass es in bisher locker bebauten Wohngebieten in Innenstadtrandlage, so auch in diesem Plangebiet, zu Nachverdichtungen kommt. Die städtebauliche Struktur im Plangebiet ist bisher geprägt durch eine städtebaulich hochwertige Bebauung mit bezogen auf die jeweiligen Straßenzüge sehr homogenen Bautypologien – zweigeschossige Stadthäuser/-villen mit Walmdächern an der Kampstraße, eingeschossige Gebäude mit steilem Satteldach am Bergpfad und zweigeschossige Gebäude mit Flachdach an der Straße am Hertinger Tor. Lediglich an der Hertingerstraße sind sehr divergierende Bauformen vorzufinden. Die Grundstücke verfügen in der Regel über großzügig dimensionierte Freiflächen.

Verbunden mit einem Generationenwechsel ändern sich z. Z. die Eigentumsstrukturen, womit auch bauliche Änderungen einhergehen. Es stellt sich somit zunehmend die Frage, in welchem Umfang Gebäude erweitert werden können und welches die Maßstäbe bei der planungsrechtlichen Beurteilung einer Neubebauung sind.

Die Wohnbebauung an den Straßen Kampstraße, Bergpfad und am Hertinger Tor ist heute geprägt durch eine Bebauung mit fast durchgängig zweigeschossigen Hauptgebäuden in einer Bautiefe von 8-10 m und vereinzelt rückwärtigen Anbauten. Ein geplantes Neubauvorhaben im Bereich der Kampstraße sieht hingegen ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus in einer Bautiefe von 16 m vor. Dieses Bauvorhaben löst bodenrechtliche Spannungen aus, da es den Rahmen der in der näheren Umgebung vorzufindenden Bebauung hinsichtlich Bautiefe und Gebäudehöhe sowie der Anordnung von Stellplätzen überschreitet. Die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs vorgetragenen Anregungen bestätigen dies.

Zugleich ist ein solches Vorhaben Vorbild für nachfolgende Baumaßnahmen, so dass auch hierdurch ein Planungsbedürfnis hervorgerufen wird.

Neben der Fragestellung, mit welchen Abmessungen eine straßenseitige Bebauung zugelassen werden sollte, ist im Rahmen der Offenlegung verstärkt auch das Thema „Hinterlandbebauung“ in den Fokus gerückt worden.

Die Kreisstadt Unna sieht sich daher veranlasst, planerisch steuernd einzugreifen, um die divergierenden Belange gegeneinander abzuwägen und städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereiches westlich „Bergpfad“, östlich der „Hertingerstraße“ und südlich der „Kampstraße“ geschaffen werden. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat daher in seiner Sitzung am 26.06.2013 beschlossen, einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung Unna Nr. 137 „Westlich Bergpfad“ gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird als sog. „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ca. 2 ha große Fläche im städtebaulichen Innenbereich, die weitestgehend bebaut ist. Die Größe der voraussichtlich versiegelten/befestigten Fläche beträgt weniger als 20.000 m². Die Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichtes und einer Eingriffsbilanzierung entfällt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, die im beschleunigten Verfahren nicht zwingend ist, durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna aber beschlossen wurde, wurde am 18.12.2013 im Rahmen einer Bürgerversammlung durchgeführt.

1.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich beschränkt sich auf das Karree zwischen Kampstraße, Bergpfad, Hertingerstraße und der Straße Am Hertinger Tor, da insbesondere in diesem Bereich Grundstücke mit entsprechend großem Zuschnitt vorhanden sind, der eine erhebliche Nachverdichtung zuließe.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss geringfügig erweitert – die Kampstraße wird in den Planbereich miteinbezogen – und wird nun begrenzt:

- im Norden von der nördlichen Grenze der „Kampstraße“,
- im Osten von der westlichen Grenze der Straße „Bergpfad“,
- im Süden von den Südgrenzen der Flurstücke 332, 137 und 392 der Flur 26, Gemarkung Unna, und
- im Westen von der östliche Grenze der „Hertingerstraße“ und der Straße „Am Hertinger Tor“.

1.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im aus dem Jahr 2004 datierenden Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund, westlicher Teil, ist das Plangebiet als

„Allgemeiner Siedlungsbereich“ ausgewiesen. Unna-Mitte ist neben Unna-Massen und Unna-Königsborn Siedlungsschwerpunkt in der Kreisstadt Unna.

Der Bebauungsplan entspricht der Zielsetzung, dass sich die gemeindliche Siedlungstätigkeit vorrangig auf die Siedlungsschwerpunkte ausrichten soll. Die Planung ist damit an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Kreisstadt Unna aus dem Jahr 2004 stellt Unna-Mitte als Siedlungsschwerpunkt dar. Der nordwestliche Teil des Plangebiets ist als gemischte Baufläche ausgewiesen, die übrigen Flächen als Wohnbauflächen.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

2 Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

2.1 Lage im Stadtgebiet, heutige Nutzung

Das Plangebiet liegt südlich des Stadtkerns von Unna und befindet sich in einer Entfernung von weniger als 500 m von dem zentralen Versorgungsbereich der Unnaer Innenstadt. Im Westen grenzt es an die Hertingerstraße, die den Stadtkern Unnas mit der südlich gelegenen B1 verbindet und dementsprechend durch gemischte Baustrukturen (Wohnen, Dienstleistungsbetriebe, Kfz-bezogenes Gewerbe) geprägt ist.

Im Norden und Osten ist das Plangebiet von Wohnbebauung mit vereinzelt Dienstleistungen umgeben.

Während der Baublock nördlich der Kampstraße, südlich des Rings mit Ausnahme der Grundstücke direkt an der Kampstraße eine höhere bauliche Dichte aufweist, sind die südlich und östlich angrenzenden Bereiche überwiegend durch eine Bebauung mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, eingebettet in große Gärten mit alten Baumbeständen, geprägt. In Richtung B1 nimmt die bauliche Dichte dann wieder zu.

Auf dem südwestlich angrenzenden Gelände des ehemaligen Autohauses Horrenkamp ist über den Bebauungsplan Unna Nr. 125 Mitte 2013 Baurecht für eine gemischte Nutzung entlang der Hertingerstraße und für Wohnnutzung im rückwärtigen Bereich geschaffen worden.

Das Plangebiet selbst ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Eine Überprüfung der gewerblichen Anmeldungen sowie eine Ortsbegehung haben ergeben:

- Die Gebäude entlang der Kampstraße und den Straßen Bergpfad und Am Hertinger Tor werden bis auf das Gebäude Am Hertinger Tor 8 (Gaststätte/ Tanzveranstaltungen) ausschließlich zum Wohnen genutzt.
- Die an die Hertingerstraße angrenzenden Grundstücke werden gemischt zu Wohn- und gewerblichen Zwecken genutzt. Eine großflächige gewerbliche Nutzung befindet sich in dem Gebäude Hertingerstraße 64 (Verkauf und Reparatur von KFZ), kleinere Büro- und Dienstleistungsnutzungen auch in den Gebäuden Hertingerstraße 60 und 62.

Das Gebiet ist durch den ÖPNV erschlossen. Die nächstgelegenen Bushaltestellen „Talstraße“ und „Gerichtsstraße“ befinden sich entlang der Hertingerstraße und sind fußläufig (250 m und 500 m Entfernung) zu erreichen. Bei der Linie C 40

(Südfriedhof - Gartenvorstadt), die die Haltestelle „Talstraße“ stündlich anfährt, handelt es sich um eine stadinterne Linie. Die Haltestelle "Gerichtsstraße" wird von der Buslinie R52 (Unna-Billmerich-Opherdicke-Holzwickede) einmal in der Stunde angefahren und verbindet das Stadtgebiet Unna mit den umliegenden Ortschaften.

2.2 Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 2 ha auf. Bis auf die Verkehrsfläche der Kampstraße befinden sich alle Flächen im Privatbesitz.

2.3 Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist in großen Teilbereichen höhenmäßig an die angrenzenden Straßen Hertingerstraße, Kampstraße, Bergpfad und Am Hertinger Tor angeschlossen. In den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke Kampstraße, Bergpfad und Am Hertinger Tor sind jedoch größere Höhenunterschiede / Geländesprünge von bis zu + 1,80 m und bis zu - 2,30 m gegenüber dem Straßenniveau vorzufinden. Es ist zu vermuten, dass diese Geländemodellierungen aus der früheren Nutzung des Geländes durch eine Ziegelei und anschließenden Auffüllungen resultieren.

Der gesamte südliche Teil des Plangebiets ist im Altlastenkataster des Kreises Unna erfasst, es liegen aber keine detaillierten Bodenuntersuchungen vor (siehe auch Punkt 4.4 der Begründung).

2.4 Derzeitige planungsrechtliche Situation

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan. Bauvorhaben wären nach § 34 BauGB zu beurteilen.

3 Inhalt des Bebauungsplans

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Die vorhandenen Wohnbauflächen werden einheitlich als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt und in die Baugebiete WA 1 bis WA 3 gegliedert.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ergibt sich zwischen den einzelnen WA-Gebieten keine Differenzierung. Aufgrund der innenstadtnahen Lage und der angrenzenden gemischt genutzten Bereiche sollen neben der Wohnnutzung auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben und Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke (gemäß § 4 Abs. 2, Nr.2 und 3 BauNVO) zugelassen werden. Die Wohngebiete werden daher als Allgemeine und nicht als Reine Wohngebiete festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1.1.1). Bei Einrichtungen dieser Art ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten, das zu Beeinträchtigungen des Wohngebietes führen würde. Es wird eine kleinteilige Baustruktur angestrebt, bei der die primäre Nutzung des Wohnens gestärkt werden soll.

Um die an der Straße Am Hertinger Tor Nr. 8 gelegene, in einem Allgemeinen Wohngebiet unter Umständen nicht zulässige Gaststätte/Tanzschule in ihrem Bestand zu sichern, wird für das WA 3 eine sogenannte „Fremdkörperfestsetzung“ in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese sichert die Zulässigkeit der Nutzung bei einer Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes, nicht aber bei einer Neuerrichtung (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1.1.2).

Voraussetzung für die ausnahmsweise Zulässigkeit ist insbesondere, dass von einer Erweiterung oder Änderung keine störenden Emissionen für die angrenzende Wohnbebauung ausgehen (Ermessenentscheidung).

Das Gebäude Am Hertinger Tor 2a ist heute über das Gelände des Gebäudekomplex Hertingerstraße 64 erschlossen und bildet heute räumlich-funktional mit ihm eine Einheit. Über die zeichnerischen Festsetzungen wird es dem Allgemeinen Wohngebiet 3 zugeordnet, da einerseits die Wohnnutzung nicht zwingend an

die gewerbliche Nutzung gekoppelt werden soll, andererseits eine gewerbliche Nutzung in diesem in den Blockinnenbereich ragenden Baufeld vermieden werden soll.

3.1.2 Mischgebiete

Der an die Hertingerstraße angrenzende Bereich wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die Hertingerstraße ist eine der Hauptverbindungsstraßen zwischen dem Stadtkern von Unna und der B1. Aufgrund dieser Lagegunst hat sich in der Vergangenheit entlang der Hertingerstraße ein vielfältiges Spektrum an kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen angesiedelt mit einem Schwerpunkt in der Kfz-Branche. Im Flächennutzungsplan sind dementsprechend im nördlichen und im südwestlichen Abschnitt der Hertingerstraße (zwischen B 1 und Ring) gemischte Bauflächen dargestellt, die in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen werden.

Im Bereich des Plangebiets werden die an die Hertingerstraße angrenzenden Grundstücke gemischt zu Wohn- und gewerblichen Zwecken genutzt. In den Gebäuden Hertingerstraße 60 und 62 sind neben Wohnungen auch Dienstleistungsbetriebe / Büronutzungen untergebracht. Bei dem Gebäudekomplex Hertingerstraße 64 handelt es sich um ein Autohaus mit einer entsprechenden räumlichen Ausdehnung.

Angrenzende Abschnitte der Hertingerstraße sind jedoch, wie oben beschrieben, stärker von gewerblichen Nutzungen und somit auch von einem Nebeneinander von Wohnen und nicht störendem Gewerbe geprägt. Bezogen auf die KFZ-Branche zeichnen sich Umstrukturierungsprozesse ab, da die zur Verfügung stehenden Flächengrößen kaum noch den heutigen Anforderungen entsprechen. So ist auf der südwestlichen Seite der Hertingerstraße das ehemalige Autohaus Horrenkamp abgerissen worden. Das über den seit Mitte 2013 rechtskräftigen Bebauungsplan Unna Nr. 125 gesicherte Plankonzept sieht aber wiederum die Ansiedlung gemischter Baustrukturen entlang der Hertinger Straße vor. Ein Wohngeschäftshaus befindet sich hier im Bau.

In dem Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ebenfalls nicht zulässig (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1.2.1). Dadurch wird in dem Baugebiet die Ansiedlung von Nutzungen sichergestellt, die mit dem Quartier und den angrenzenden Nahbereiche verträglich sind und diese stärken. Im Mischgebiet soll die in der Umgebung vorhandene kleinteilige Struktur gesichert werden.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben soll im Mischgebiet nur eingeschränkt möglich sein. Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO wird festgesetzt, dass diese nur im Erdgeschoss zulässig sind. Angebote mit kerngebietstypischen Sortimenten sollen an diesem Standort nicht eingeführt werden, sondern entsprechend dem vom Rat verabschiedeten Einzelhandelszentrenkonzept dem in geringer Entfernung gelegenen Hauptzentrum vorbehalten bleiben. Im Mischgebiet werden daher zentrenrelevante Sortimente (Definition gem. der dem Einzelhandelszentrenkonzept entnommenen Unnaer Liste zur Definition der nahversorgungsrelevanten, zentren- sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimente) ausgeschlossen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1.2.2).

Ein kleinflächiges Einzelhandelsangebot, das auf die wohnungsnaher Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs orientiert ist, wäre mit den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzepts vereinbar. Da in einem Mischgebiet eine Verkaufsfläche von mehr als 800 m² in der Regel unzulässig ist, zugleich aber auch auf den zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen die Umsetzung eines z.B. größeren Lebensmittelmarktes mit entsprechenden Zufahrten, Parkplätzen, Anlieferzone etc. räumlich nicht umsetzbar ist, wird auf weitergehende Festsetzungen zum nahversorgungsrelevanten Einzelhandel verzichtet.

Gleiches gilt für den bereits im Plangebiet und im weiteren Verlauf der Hertinger Straße angesiedelten Einzelhandel mit Kfz etc. Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten soll auch zukünftig zulässig sein. Die Ansiedlung von großflächigen Betrieben bleibt durch die Festsetzung Mischgebiet ausgeschlossen, ist außerdem aufgrund der Grundstückszuschnitte kaum möglich.

3.2 Bauweise

Entsprechend der vorhandenen Strukturen wird im gesamten Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Auf eine Differenzierung in Hausformen wird verzichtet, da vorgegeben durch die Parzellierung fast ausschließlich Einzelhäuser, vereinzelt auch ein Doppelhaus, realisierbar sein werden.

3.3 überbaubare Grundstücksflächen

Über die Festsetzung der überbaubaren Flächen regelt der Bebauungsplan zum einen in welchen Bereichen gebaut werden darf – nur straßenseitig oder auch in den rückwärtigen Gartenbereichen (Hinterlandbebauung). Zum anderen wird über die festgesetzte Tiefe der überbaubaren Flächen im Zusammenspiel mit den Festsetzungen zur Höhenentwicklung das zulässige Bauvolumen bzw. die Gebäudekubatur gesteuert.

Die **Merkmale der vorhandenen Bebauung** lassen sich wie folgt skizzieren:

- Entlang der **Kampstraße** stehen die Hauptbaukörper in einer Bauflucht in 5 m Entfernung zur Straßengrenze; die Bautiefe variiert nur geringfügig zwischen 9,5 – 10,0 m. Bei der Bebauung handelt es sich um aus den 30er Jahren datierende zweigeschossige Gebäude mit Sockel und Walmdach. Vereinzelt finden sich kleinteilige Erker und Wintergärten und weitere Nebenanlagen, jedoch keine großflächigen Anbauten.
- Die Gebäude am **Bergpfad** sind in einer Bauflucht in 5 m bzw. 7 m Abstand zur Straßengrenze angeordnet. Die Bautiefe beträgt hier zwischen 7,3 – 10,0 m. Einzelne Gebäude sind durch spätere Anbauten auf eine Bautiefe von bis zu 15 m erweitert worden. Die Hauptbaukörper entsprechen der in den 50er Jahren gängigen Typologie eines eingeschossigen Hauses mit einem Obergeschoss im steilen Satteldach.

Das erst 2004 errichtete Gebäude Bergpfad 9c/d ist als Doppelhaus konzipiert und weist eine Bautiefe von insgesamt 20 m auf, der Abstand zur Straßengrenze beträgt lediglich 3 m.

- Entlang der Straße **Am Hertinger Tor** sind die Gebäude Nr. 2-10 in 5 - 7 m Abstand zur Straßengrenze errichtet worden. Die in den 60er Jahren errichteten zweigeschossigen Gebäude mit Flachdach mit einer homogenen Bautypologie sind 9 - 10 m tief. Das Gebäude Am Hertinger Tor 8 (Tanzschule) weist ein tief in den Blockinnenbereich ragendes Kellergeschoss auf.
- Die Gebäude an der **Hertingerstraße** weisen eine eher heterogene Struktur auf. Ein aus der Jahrhundertwende datierendes Haus (Nr. 62) mit sehr hohen Trauf- und Firsthöhen und gründerzeitlicher Architektursprache findet sich neben Gebäuden aus den 30er Jahren (Hertingerstraße 60 und Kampstr. 1). Der zur Straße hin eingeschossige Baukörper des Autohauses (Nr. 64) und der zweigeschossige Bürotrakt, beide mit Flachdach, stellen hier einen gestalterischen Bruch dar. Der Rückbereich der straßenbegleitenden Bebauung ist durch Anbauten und ein eingeschossiges Wohnhaus (Hertingerstr. 62a) mit ausgebautem Dach sowie ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Flachdach (Am Hertinger Tor 2a) in 2. Reihe stark verdichtet worden. Diese Gebäude sind für das Straßenbild der Hertingerstraße allerdings nicht wirksam.

Aufgrund ihrer geringen Grundfläche und Höhenentwicklung dürfte es sich im WA 1 – WA3 durchgängig um Ein- und Zweifamilienhäuser handeln. In den Wohngebieten an Kampstraße, Bergpfad und Am Hertinger Tor sind bisher keine Mehrfamilienhäuser bzw. Geschosswohnungsbau vorzufinden, die Gartenbereiche sind unbebaut.

Durch die Geländemodellierung weisen einige der Gebäude im südlichen Abschnitt des Bergpfads und der Straße Am Hertinger Tor ein zu Wohnzwecken nutzbares Kellergeschoss auf.

Neben der Bestandsaufnahme der heutigen Merkmale der Bebauung und der daraus abgeleiteten Zielsetzung, die vorhandene städtebauliche Grundstruktur zu sichern, sind auch die unterschiedlichen Interessen der Eigentümer/Bewohner bezüglich Erweiterungen oder Neubau in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die bisherige städtebauliche Struktur entlang der Straßen Bergpfad, Kampstraße und Am Hertinger Tor ist ausschließlich von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Die bereits vielfach durchgeführten Um- und Anbauten liefern keine Hinweise darauf, dass bei einer Modernisierung des Gebäudebestands bzw. Gebäudeerweiterungen größere Bautiefen und höhere Gebäudehöhen erforderlich werden.

Die bereits länger im Plangebiet lebenden Eigentümer / Bewohner aber auch einige Neuerwerber betrachten die kleinteilige Bebauung und den durchgrünten Innenbereich in den Wohngebieten als hohe Wohnqualität. Ihr Interesse ist es, die vorhandene Bausubstanz zu erhalten und ggf. kleinteilige Wohnraumerweiterungen vorzunehmen, um die Grundrisse an moderne Wohnbedürfnisse anzupassen. Die an vielen Gebäuden bereits erfolgten Erweiterungsmaßnahmen (die ursprünglichen Gebäudetiefen betragen lediglich 8-9 m), spiegeln dies wider. Eine Bebauung der Gartenbereiche hat bisher nicht stattgefunden.

Im Rahmen der Offenlegung sind außer von den am Bauvorhaben Kampstraße 5 Beteiligten keine Anregungen vorgebracht worden, die großzügige Regelungen hinsichtlich des zulässigen Bauvolumens im vorderen Bereich der Grundstücke oder aber eine Bebaubarkeit der rückwärtigen Grundstücksflächen fordern.

Bei Abriss und Neubau geht das Interesse in Richtung einer stärkeren baulichen Ausnutzung des Grundstücks. Hier bieten sich grundsätzlich verschiedene Planungsvarianten. Das Spektrum reicht dabei von Stadthäusern (Ein- oder Zweifamilienhäuser mit einer größeren Grundfläche als im Bestand) bis zu Geschosswohnungsbau mit mehreren Eigentums- oder Mietwohnungen (wie im Bauantrag Kampstraße 5), von einer Neubebauung nur an der Stelle des alten Hauses bis zu einer Neubebauung auch im Hinterland.

Die Frage, ob auf den rückwärtigen Teilen der Grundstücke eine Bebauung zugelassen werden soll, ist vor allem vor dem Hintergrund der Frage zu beantworten / prüfen, ob dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Die folgenden Aspekte spielen dabei eine Rolle:

- Da das Plangebiet weitestgehend bebaut ist, besteht keine Möglichkeit, die rückwärtigen Grundstücksflächen mit einer gemeinsamen öffentlichen oder

privaten Straße/Wohnweg zu erschließen. Es bleibt lediglich die Möglichkeit, grundstücksbezogene Zufahrten anzulegen, so dass die Verteilung und die Quantität des Fahrverkehrs in dem bisher von Fahrverkehr weitestgehend freigehaltenen Blockinnenbereich planungsrechtlich nicht steuerbar sind. Auf jedem Grundstück mit ausreichender Tiefe könnten an den seitlichen Grundstücksgrenzen bis tief in den Blockinnenbereich reichende Zufahrten angeordnet werden, die bei der Realisierung von Geschosswohnungsbau auch von einer größeren Anzahl von Fahrzeugen befahren würden.

Die heute in den WA-Gebieten durchgängig vorzufindende städtebauliche Struktur, in welcher die Gebäude mit der Vorderseite zur lärmbelasteten Straße und mit der Rückfassade zur ruhigen Gartenseite orientiert sind, würde weitgehend aufgegeben werden.

- Sollte dennoch eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücke angestrebt werden, so wäre eine Abgrenzung für welche Grundstücke Baurecht für eine Hinterlandbebauung geschaffen werden soll, sehr schwierig und wäre im Wesentlichen von der angestrebten baulichen Dichte abhängig. Aufgrund der Größe kämen zunächst nur vier bis fünf Grundstücke an der Kampstraße und am Bergpfad in Frage. Diese Grundstücke würden eine wesentliche Wertsteigerung durch zusätzliche Baumöglichkeiten erfahren. Die übrigen Eigentümer müssten hingegen die (negativen) Auswirkungen auf ihr Grundstück – insbesondere den Verlust der bisherigen Wohnqualität (keine Lärmbelastung durch Kfz-Verkehr in den Gartenbereichen, vor Einsichtnahme weitgehend geschützte Frei- und Wohnbereiche) und somit eine Wertminderung hinnehmen.

Bei einer weitergehenden Verdichtung könnte man aber auch z.B. die Grundstücke Am Hertinger Tor 2-10 in die Überlegungen miteinbeziehen, Baumöglichkeiten in 2. Reihe zu schaffen. Hier würden die beschriebenen Probleme in noch verstärkter Form auftreten.

In beiden Fällen käme es zu einer unangemessenen Verminderung vorhandener, die Eigenart des Gebietes prägenden Freiflächen.

Der Bebauungsplan verzichtet aus folgenden Gründen auf **die Festsetzung von überbaubaren Flächen im Bereich der rückwärtigen Gärten.**

- Es besteht kein ausreichendes privates Interesse und somit auch kein Planerfordernis, eine städtebauliche Gesamtlösung für eine Bebauung des Innenbereichs zu entwickeln. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wie auch der Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs ist mit Ausnahme des Eigentümers des Grundstücks Kampstraße 5 von keinem anderen Eigentümer das Interesse bekundet worden, Baumöglichkeiten im rückwärtigen Teil seines Grundstücks zu schaffen.

- In der Abwägung wird dem Interesse eines Großteils der Eigentümer / Bewohner im Plangebiet, die vorhandenen städtebaulichen Strukturen und die damit verbundene Wohnqualität zu erhalten (Vorprägung des Plangebiets), ein großes Gewicht beigemessen. Bei einer Bebauung des Innenbereichs würden Beeinträchtigungen durch u.a. verstärkte Verschattung und Einsichtnahme in die gartennahen Freibereiche sowie durch Fahrzeugverkehr auftreten. Auch wäre bei dem schrittweisen Übergang eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht gewährleistet.
- Bei zusätzlichen Baumöglichkeiten im rückwärtigen Bereich der Grundstücke kann eine geordnete Erschließung nicht sichergestellt werden. Da das Plangebiet vollständig bebaut ist, kann keine innere Erschließungsstraße mit Anschluss an das vorhandene Netz hergestellt werden. Jedes Bauvorhaben müsste einzeln über eine Zufahrt auf dem straßenseitigen Grundstücksteil erschlossen werden.
- Eine Bebauungsplanung, die Baumöglichkeiten im Innenbereich schaffen würde, würde einen Prozess zu einer Umstrukturierung und starken Verdichtung des Gebietes in Gang setzen. Eine derartige sich schrittweise über einen längeren Zeitraum vollziehende Entwicklung würde zu einem planerisch nicht zu bewältigenden Spannungsfeld zwischen Neubebauung und Gebäudebestand führen.

Die Festsetzung der vorderen Baugrenzen **für die straßenseitige Bebauung** orientiert sich an den vorhandenen Baufluchten; über die Festsetzung der rückwärtigen Baugrenzen i. V. m. den Festsetzungen zur Höhenentwicklung wird für die Hauptgebäude eine Bautiefe von 12 m festgesetzt. Somit ist eine geringfügige Erweiterung des Hauptbaukörpers in voller Höhe/ Ausdehnung zulässig. Zugleich ist sichergestellt, dass sich bei Abriss und Neubau ein zukünftiges Gebäude, mit geringfügig größeren Abmessungen hinsichtlich seiner Kubatur, in die vorhandene städtebauliche Struktur einfügt. Den heutigen Wohnbedürfnissen für ein Ein- und Zweifamilienhaus entsprechende Grundrisse können innerhalb dieser überbaubaren Fläche realisiert werden.

Darüber hinaus wird es über Festsetzung einer zweiten, in den WA-Gebieten 4 m tiefen überbaubaren Fläche ermöglicht, Gebäudeerweiterungen in Form von eingeschossigen Anbauten vorzunehmen. Neben dem Flachdach sind im WA 1, WA 2 auch geneigte Dächer zulässig, wenn sie sich dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen (Beschränkung der Firsthöhe auf 6,5 m). Im WA 3 sind, da die Hauptgebäude an der Straße am Hertinger Tor ein Flachdach aufweisen, nur eingeschossige Anbauten mit Flachdach zulässig. Mit dieser Erweiterungsmöglichkeit wird insbesondere dem Umstand Rechnung getragen, dass die aus den 30er Jahren und der Nachkriegszeit datierenden Grundrisse häufig nicht mehr heutigen Wohnbedürfnissen entsprechen; zu nennen sind hier u. a. größere

Wohnräume, getrennte Wohnungen für zwei Generationen, Wohnen und Arbeiten.

Ziel dieser abgestuften Festsetzung ist es, die in den einzelnen Straßenabschnitten durchaus unterschiedliche, in dem jeweiligen Straßenabschnitt aber homogene Bautypologie über enge Festsetzungen für die Hauptbaukörper zu sichern und gestalterische Brüche zu vermeiden. Zugleich sollen durch diese Festsetzung nachbarschützende Aspekte beachtet werden. Durch die Abstufung wird sichergestellt, dass die höheren Hauptbaukörper auf eine Bautiefe von 12 m beschränkt werden, somit störende Effekte wie Verschattung, Einsicht in die Nachbargärten, und hier insbesondere die wohnungsnahen Freibereiche etc. durch sehr tiefe Gebäude vermieden werden. Erweiterungen über die 12 m Bautiefe hinaus können nur mit einer geringen Höhe ausgeführt werden, das Problem der unerwünschten Einsicht in oder aus den Nachbargrundstücken oder der Verschattung dürfte hier von untergeordneter Bedeutung sein und kann in der Regel schon durch Einfriedungen der Grenzen bewältigt werden.

Würde umgekehrt über eine Tiefe von 16 m eine Bebauung mit den Trauf- und Firsthöhen des Haupthauses ermöglicht, so würde damit in der Regel eine andere Baukörperstellung der Gebäude mit einer Ausrichtung der Wohnräume und somit großflächigen Fenstern und Terrassenbereichen zu den Nachbargrenzen (bisher zur Straße und zum Garten) einhergehen.

Abweichend von dem o.g. Prinzip wird für das Gebäude Bergpfad 9c/d eine durchgehende überbaubare Fläche von 20 m Tiefe festgesetzt, da sich auf diesem Grundstück ein zur Straße gedrehtes Doppelhaus befindet.

Bauliche Anlagen unterhalb der festgesetzten Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird und ihre Zufahrten (Tiefgaragen einschließlich ihrer Zufahrten, Kellergeschosse), dürfen ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen angeordnet werden. Voraussetzung ist, dass diese baulichen Anlagen eine pflanzfähige Oberbodenüberdeckung von mind. 30 cm aufweisen und vorhandener Baumbestand durch die Unterbauung des Geländes einschließlich der in der Bauphase erforderlichen Abgrabungen nicht gefährdet wird (vgl. textliche Festsetzung Nr. 3.2 und Nr. 6).

Auf diese Weise ist auch der auf dem Grundstück Am Hertinger Tor Nr. 8 errichtete rückwärtige Anbau auf Kellerniveau über den Bestandsschutz hinaus planungsrechtlich gesichert.

Außerdem dürfen Vorbauten und untergeordnete Bauteile wie Pfeiler, Balkone, Loggien Wintergärten oder Treppenräume die Baugrenzen um bis zu 1,50 m überschreiten (vgl. textliche Festsetzung Nr. 3.1). Ein Vortreten dieser Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß (max. Grundfläche 7,5 m²) führt nicht zu einer Be-

einträchtigung der durch Baufluchten gekennzeichneten städtebaulichen Grundstruktur im Plangebiet und gewährleistet einen gewissen Gestaltungsspielraum.

3.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß §16 BauNVO wird in der Regel über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der Gebäudehöhen geregelt. In Verbindung mit den festgesetzten überbaubaren Flächen wird hierdurch die bauliche Ausnutzbarkeit eines Grundstücks definiert.

3.4.1 Höhe baulicher Anlagen

Im vorliegenden Bebauungsplan wird auf die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse verzichtet. Entscheidend für die angestrebte Feinsteuerung der Gebäudehöhen bzw. Gebäudekubaturen ist vielmehr die detaillierte Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen. Darüber hinaus wird die Höhenentwicklung durch die Festsetzung einer Geschossflächenzahl nach § 16 Absatz 2 Nr. 2 BauNVO bestimmt. Die Ausbaubarkeit des Daches ist somit nicht mehr gebunden an die Regelungen zum Vollgeschoss nach § 2 Absatz 5 BauONW.

Durch die festgesetzten, am Gebäudebestand orientierten Traufhöhen soll eine eindeutig ablesbare, durchlaufend gestaltete und 'ruhige' Straßeneinfassung ohne größere Versprünge in der Höhe geschaffen werden. Gerade die Traufkanten prägen in besonderer Weise den Straßenraum in seiner räumlichen Wirkung und machen die städtebauliche Struktur sichtbar.

Durch die Festsetzung der ebenfalls aus dem Bestand abgeleiteten Firsthöhen bzw. Gebäudehöhen wird eine unmaßstäbliche Höhenentwicklungen verhindert und damit das nicht beabsichtigte Heraustreten einzelner Gebäude aus dem Siedlungszusammenhang. Dies gilt für starke Abweichungen sowohl nach oben als nach unten.

Im rückwärtigen Bereich der Hauptgebäude in den mit der Ziffer 2 gekennzeichneten überbaubaren Flächen soll in den WA-Gebieten nur eine eingeschossige Bebauung ermöglicht werden. Hier sind daher geringere Maße für die Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

Auch in den vorderen überbaubaren Flächen werden für Anbauten, Zwerchhäuser, Erker etc. abweichende Höhen zugelassen, um hier einen größeren Gestaltungsspielraum, z.B. bei einem Ausbau des Daches, zu ermöglichen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2.1.2).

Um Modernisierungs- oder Umbaumaßnahmen im Gebäudebestand mit ggf. heute bereits von den Festsetzungen abweichenden Höhen nicht zu erschweren,

wird die Festsetzung getroffen, dass gem. § 31 (1) BauGB in diesen Fällen von den festgesetzten Höhen abgewichen werden kann (vgl. Festsetzung Nr. 2.2.2).

Die Gebäudehöhe (GH) bzw. Firsthöhe (FH) wird gemessen von der Oberkante der nächstgelegenen fertig ausgebauten Erschließungsanlage (Höhe Gehweg mittig vor dem Grundstück) bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

Die Traufhöhe (TH) wird gemessen von der Oberkante der nächstgelegenen fertig ausgebauten Erschließungsanlage (Höhe Gehweg mittig vor dem Grundstück) bis zur Oberkante Dachhaut in Flucht der Außenseite des traufenseitigen Mauerwerks. Die Höhe der Umwehrung oder Attika eines Gebäudeteils mit Flachdach wird bei der Ermittlung der Traufhöhe nicht angerechnet.

Die Festsetzungen zu den Trauf- und Firsthöhen bzw. zu den Gebäudehöhen werden aufgrund der unterschiedlichen Merkmale im Bestand – entscheidend ist hier die Dachform und -neigung – gebietsweise differenziert (vgl. zeichnerische Festsetzungen). Die Firsthöhen beziehen sich auf Gebäude mit Sattel-, Walm- oder Zeltdächern, während die maximalen Gebäudehöhen für Flachdachgebäude gelten.

Für das Allgemeine Wohngebiet **WA 1**, das durch Gebäude mit zweigeschossigen Fassaden und einem steilen Walmdach geprägt ist, wird die Mindesthöhe der Traufe auf 6,5 m und die Obergrenze auf 7,5 m festgesetzt und die Firsthöhe auf 11,0 – 12,5 m begrenzt. Hierdurch wird gewährleistet, dass die vorhandene homogene Abwicklung der Gebäudehöhen erhalten bleibt, zugleich aber auch ein hinreichender Gestaltungsspielraum bei der Neuplanung von Gebäuden und Änderungen bei der Erneuerung von Dächern eingeräumt. Durch Vorgabe der Mindestmaße für Traufe und First wird sichergestellt, dass Neubauten sich hinsichtlich der Kubatur einfügen und an dieser Stelle z.B. nicht das klassische „anderthalbgeschossige“ Einfamilienhaus oder die „Stadtvilla“ mit flachgeneigtem Zeltdach errichtet werden können.

Für das Allgemeine Wohngebiet **WA 2**, das sich kennzeichnet durch Gebäude mit eingeschossigen Fassaden und einem steilen Satteldach, wird die Traufhöhe auf 4,50 m begrenzt, die Firsthöhe auf 8,0 – 9,5 m festgesetzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet **WA 3**, das durchgängig Gebäude mit zweigeschossigen Fassaden und einem Flachdach aufweist, wird entsprechend den Merkmalen des Bestands die Gebäudehöhe auf 5,5 - 6,5 m festgesetzt. Auf eine differenzierte Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen wird hier aufgrund der kubischen Bauform mit einem Flachdach verzichtet.

Das erst nach der Jahrtausendwende errichtete Gebäude Bergpfad 9c/d (dem WA 1 zugeordnet) im Übergangsbereich zwischen den Gebäuden an der Kampstraße und am Bergpfad nimmt Teile der Bautypologie im WA 1 und im WA 2 auf. Das zweigeschossige Hauptgebäude weist ein flachgeneigtes Walmdach auf. Entsprechend dem Bestand mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten beträgt die festgesetzte Traufhöhe hier 5,5 – 6,5 m, die Firsthöhe max. 9,0 m.

Für das Mischgebiet **MI** wird in dem mit der Ziffer 1 gekennzeichneten Bereich entsprechend der an der Hertingerstraße überwiegend vorzufindenden Bautypologie eine Traufhöhe von 7,0 – 8,5 m und eine Firsthöhe von 12,0 – 13,0 m festgesetzt. Die Firsthöhe des Gebäudes Hertingerstraße 62, die mit 14,0 m außergewöhnlich hoch ist, wird als Maßstab für eine zukünftige Bebauung nicht berücksichtigt. Vielmehr soll eine vergleichbare Höhenentwicklung wie für die straßenbegleitende Bebauung auf der südwestlichen Seite der Hertingerstraße im Bereich des Bebauungsplans UN 125 ermöglicht werden.

Das Gebäude Hertingerstraße 64 mit der Nutzung KFZ-Handel ist im vorderen Teil des Grundstücks eingeschossig ausgebildet. Langfristige planerische Zielsetzung ist es, auch hier eine höhere Bebauung zu realisieren, die sich in die vorhandene Straßenabwicklung einfügt. Damit die Festsetzungen zugleich aber auch die Bestandssituation widerspiegeln, werden hier lediglich Höchstmaße für Trauf- und Firsthöhe vorgegeben (TH max. 8,5 m, FH max. 13,0 m).

3.4.2 Grund- und Geschossflächenzahl

In den Allgemeinen Wohngebieten **WA1 – WA3** wird aufgrund der im Bestand vorzufindenden niedrigen bis mittleren Dichte eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl der bestehenden Bebauung an der Kampstraße variiert zwischen 0,17 und 0,2 (d.h. 17 -20 % des Grundstücks sind mit baulichen Anlagen bzw. Hauptgebäuden überbaut). An der Straße Bergpfad beträgt die Grundflächenzahl zwischen 0,09 und 0,2, an der Straße Am Hertinger Tor zwischen 0,14 und 0,21. Lediglich das Grundstück Bergpfad 9c weicht aufgrund der Bebauung mit einer Doppelhaushälfte mit einer Grundflächenzahl von 0,326 von diesen niedrigen Werten ab. Betrachtet man die beiden Doppelhaushälften zusammen, so ergibt sich eine Grundflächenzahl von 0,28.

Insgesamt sind die Grundstücksgrößen im Plangebiet aufgrund der kontinuierlich abnehmenden Grundstückstiefe an der Straße Bergpfad und Sondersituationen wie Eckgrundstücken, Grundstücken mit Doppelhaushälften etc. inhomogen. Die festgesetzte GRZ von 0,3 ermöglicht somit für den Großteil der Grundstücke eine Erweiterung der überbauten Flächen von mehr als 50 %.

Aufgrund der stark voneinander abweichenden Grundstücksgrößen kommt der Festsetzung der GRZ in diesem Plangebiet nur eine untergeordnete Bedeutung zu. Maßstab für eine städtebaulich geordnete Entwicklung ist eher die (absolute) Größe der Gebäude nach Grundfläche. Wie groß die überbaubare Grundfläche ist und welcher Bereich des Grundstücks überbaut werden darf, wird wesentlich über die Festsetzungen der überbaubaren Flächen bzw. die Baufenster gesteuert.

Abgeleitet aus der Grundflächenzahl von 0,3 wird die Geschossflächenzahl (GFZ) für die Baugebiete WA2 und WA3, die in der Regel mit zwei Vollgeschossen bebaut sind, auf 0,6 begrenzt. Im WA 1 wird aufgrund der Bebauung mit zwei bis drei Vollgeschossen eine GFZ von 0,8, festgesetzt (Hinweis: Die Geschossfläche wird gem. § 20 (3) BauNVO nur in den Vollgeschossen ermittelt). Hierdurch ergeben sich, wie bereits für die Festsetzungen zur Grundflächenzahl beschrieben, ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten.

Für das Mischgebiet **MI** wird aufgrund der bereits vorhandenen hohen Dichte eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt, was der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung entspricht.

In allen Baugebieten darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige GRZ durch bauliche Anlagen unterhalb der festgesetzten Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen einschließlich der Zufahrten, Kellergeschosse) bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, wenn die Dachflächen fachgerecht begrünt werden (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2.2.1). Durch diese Festsetzung kann auch bei einer größeren Anzahl von Wohnungen der ruhende Verkehr störungsfrei untergebracht werden. Zugleich wird hierdurch der vorhandene Gebäudeteil im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Am Hertinger Tor 8 planungsrechtlich gesichert. Der Eingriff in die Gartenbereiche wird durch die Festsetzungen einer fachgerechten Begrünung der Dachflächen kompensiert.

Über die textliche Festsetzung Nr. 2.2.2 wird geregelt, dass bei einer Erneuerung der Stellplätze im Bereich des Mischgebiets 1 die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden darf, da die vorhandene Stellplatzanlage bereits fast vollständig versiegelt ist.

3.5 Flächen für Nebenanlagen und Garagen, Tiefgaragen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen und Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig; darüber hinaus dürfen sie die hintere und seitliche Baugrenze um bis zu 3 m überschreiten. Durch diese Fest-

setzung sollen die rückwärtigen Gärten von größeren baulichen Anlagen und Fahrverkehr freigehalten und die damit verbundenen Beeinträchtigungen für die Freiflächen der benachbarten Grundstücke weitgehend vermieden werden (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4.1).

Hiervon ausgenommen sind bereits vorhandene Garagenstandorte, die die Festsetzungen nicht einhalten, sie sind auch zukünftig zulässig.

Prägend für den Gebietscharakter der Kampstraße und der Straße Bergpfad sind begrünte Vorgartenbereiche, die lediglich durch Zugänge und Garagenzufahrten unterbrochen werden. Abweichend hiervon sind im Bereich der Straße am Hertinger Tor und der Hertingerstraße bereits heute Stellplätze im Vorgartenbereich untergebracht. Bei einer Umnutzung von Gebäuden oder Neuerrichtung eines Gebäudes mit mehr als zwei Wohneinheiten ergibt sich häufig das Problem, dass in der Regel nur zwei Garagen oder Stellplätze in den seitlichen Abstandsflächen untergebracht werden können und somit der Nachweis für die notwendigen Stellplätze nicht erbracht werden kann. Hinzu kommt, dass die Haushalte heute häufig über zwei oder drei Pkw verfügen. In Abwägung zwischen den gestalterischen Zielsetzungen für das Gebiet, die grünen Vorgartenbereiche zu erhalten, und den o.g. funktionalen Anforderungen wird daher festgesetzt, dass in den Vorgärten Stellplätze ausnahmsweise zulässig sind, wenn durch Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen nicht mehr als 50 % der Vorgartenfläche befestigt oder versiegelt wird (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4.2).

Für vorhandene Anlagen besteht keine Rückbauverpflichtung.

In einzelnen Fällen kann auch eine Tiefgarage die geeignete Lösung sein, um eine größere Anzahl von Stellplätzen unterzubringen. Da die hierfür erforderlichen Abmessungen i. V. m. den Rampenlängen häufig nicht innerhalb der überbaubaren Flächen realisiert werden können, können Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Flächen untergebracht werden (vgl. textliche Festsetzung Nr. 3.2).

Damit der grüne Charakter der Vorgärten in der oben beschriebenen Weise erhalten bleibt und der Straßenraum weiterhin durch die Hauptgebäude definiert wird, werden in den Vorgärten Nebenanlagen in Form von Gartenlauben, Geräte- oder Abstellräumen ausgeschlossen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4.4).

3.6 Örtliche Bauvorschriften

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

Die an der Kampstraße und den Straßen Bergpfad und Hertinger Tor gelegenen Wohnhäuser zeichnen sich straßenbezogen durch eine einheitliche Gestaltung der Fassaden im Material und Farbe sowie der Dächer in Dachneigung und -form sowie in Material und Farbe der Eindeckung und Einfriedungen bzw. Vorgärten aus. Diese Einheitlichkeit prägt die Gestaltung und stellt zugleich die städtebauliche Qualität dieser Bereiche dar.

Mit Hilfe der zukünftigen Gestaltungsfestsetzungen sollen diese prägenden Gestaltungselemente der Bebauung bewahrt und gesichert werden. Zugleich sollen den Eigentümern ausreichende gestalterische Spielräume für Veränderungen eingeräumt werden.

3.6.1 Fassaden

Im Plangebiet sind bis auf zwei Gebäude alle Gebäude in Putz als Hauptmaterial, bis auf einige Ausnahmen auch in hellem, zumeist weißen oder hellgelben Putz, ausgeführt. Dieses einheitliche Erscheinungsbild soll auch zukünftig erhalten bleiben, indem heller Putz als Hauptmaterial für die Fassaden festgesetzt wird. Um zugleich aber auch ausreichende Gestaltungsmöglichkeiten bei Um- und Neubauten zu schaffen, werden für untergeordnete oder gliedernde Fassadenelemente, die nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Fassadenfläche einnehmen, auch andere Materialien und Farben zugelassen (vgl. Örtliche Bauvorschrift 1.1 und 1.2).

3.6.2 Dächer

Prägende gestalterische Elemente der Dächer sind Dachform, Dachneigung, Material und Farbe der Dacheindeckung, Dachaufbauten und Einschnitte.

In den einzelnen Straßenzügen findet sich jeweils eine charakteristische Gebäudetypologie, die mit bestimmten Dachformen einhergeht.

Wie schon unter Punkt 3.3 aufgeführt, lassen sich die charakteristischen Merkmale wie folgt darstellen:

Die aus den 30er Jahren datierenden zweigeschossigen Gebäude entlang der **Kampstraße** weisen als Dachform durchgängig sehr steile Walmdächer (48-55°) auf. Als Dachform und Dachneigung für die Hauptbaukörper werden daher im **WA 1** Walm- oder Zeltdächer mit einer Dachneigung von 42-55° zeichnerisch festgesetzt. Indem auch Zeltdächer und eine geringere Dachneigung zugelassen werden, werden der Gestaltungsspielraum erweitert und bei Abriss und Neubau derzeit gängige Bautypologien ermöglicht.

Die eingeschossigen Gebäude am **Bergpfad** weisen, typisch für Gebäude aus den 50er Jahren, durchgehend sehr steile Satteldächer mit 48-53° Dachneigung auf. Da die Grundrisse der Ursprungsbebauung relativ klein sind, sind einige der

Gebäude bereits durch Anbauten und damit verbunden auch anderen Dachformen erweitert worden. Die Festsetzungen im **WA 2** – Satteldach mit 45-53° Dachneigung – sichern diese Gestaltungsmerkmale der Hauptbaukörper.

Das erst nach der Jahrtausendwende errichtete Gebäude Bergpfad 9c/d (dem WA 1 zugeordnet) im Übergangsbereich zwischen den Gebäuden an der Kampstraße und am Bergpfad nimmt Teile der Bautypologie in beiden Bereichen auf. Das zweigeschossige Hauptgebäude weist ein flachgeneigtes Walmdach auf. Das Gestaltungsspektrum wird hier mit den Festsetzungen Zeltdach, Walmdach mit 30-42° Dachneigung gegenüber dem Bestand etwas erweitert.

Die Gebäude **Am Hertinger Tor 2-10** sind in den 60er Jahren als zweigeschossige Gebäude mit Flachdach konzipiert worden. Im **WA 3** soll die kubische Bauform durch die Festsetzung der Dachform Flachdach auch zukünftig erhalten bleiben.

Die Gebäude an der **Hertingerstraße** weisen eine eher heterogene Struktur auf. Ein aus der Jahrhundertwende datierendes Haus (Nr. 62) findet sich neben Gebäuden aus den 30er Jahren (Hertingerstraße 60 und Kampstraße 1) und Bebauung aus den 70er und 80er Jahren. Insbesondere der eingeschossige Baukörper des Autohauses (Nr. 64) stellt hier einen gestalterischen Bruch dar. Der Rückbereich der straßenbegleitenden Bebauung ist durch Anbauten und ein Gebäude in 2. Reihe stark verdichtet worden. Diese Gebäude sind für das Straßenbild der Hertingerstraße allerdings nicht wirksam.

In dem mit der Ziffer 1 gekennzeichneten Bereich im Mischgebiet **MI** (Gebäude Hertingerstraße 60, 62 und Kampstraße 1) werden Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35-45° vorgeschrieben. Im rückwärtigen, mit der Ziffer 2 gekennzeichneten Bereich wird die Dachform bzw.-neigung nicht vorgegeben.

Das Grundstück Hertingerstraße 64, das heute mit einem eingeschossigen Gebäude mit Flachdach bebaut ist, liegt im Übergangsbereich der mit steilen Dächern ausgestatteten Bebauung an der Hertingerstraße und den kubisch geformten Baukörpern an der Straße Am Hertinger Tor. In diesem Übergangsbereich ist sowohl eine Bebauung mit geneigtem Dach als auch mit Flachdach vorstellbar. Auf der gegenüberliegenden Seite der Hertingerstraße sind im südwestlichen Abschnitt über den aktuell rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan UN 125 für die Straßenrandbebauung Gebäude mit Flachdach vorgeschrieben. Die Örtlichen Bauvorschriften zur Dachform werden hier in dem mit der Ziffer 3 gekennzeichneten Bereich daher sehr weit gefasst; sowohl steile Sattel- und Walmdächer mit 35-45 ° Dachneigung als auch Flachdächer sind zulässig.

Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen, Anbauten, Garagen oder Nebengebäuden dürfen von den Bauvorschriften abweichen. Auch können beim Ausbau

des Dachs zu Wohnzwecken unterschiedliche Architekturelemente wie Gauben, Gaubenbänder und Zwerchhäuser eingesetzt werden. Hier wird lediglich die Größe eingeschränkt, damit das Hauptdach als solches erkennbar bleibt und die Aufbauten sich der Hauptdachfläche unterordnen (vgl. Örtliche Bauvorschrift 2.2).

Dacheinschnitte, die ebenfalls zu erheblichen Veränderungen der Gestalt eines Daches beitragen können, werden zum öffentlichen Raum hin ausgeschlossen (vgl. Örtliche Bauvorschrift 2.3).

Die geneigten Dächer sind im Plangebiet mit anthrazitfarbenen, braunen oder naturroten Pfannen eingedeckt. Die Dachlandschaft wirkt trotz der verschiedenen Farben sehr ruhig, da es sich um gedeckte Farben handelt.

Als Dachfarbe werden entsprechend dem Bestand für alle geneigten Dächer schwarz-anthrazitfarbene, braune oder naturrote nicht glänzende Pfannen vorgegeben. Blaue oder glänzende Dächer würden in dem vorhandenen Farbspektrum als Fremdkörper wirken (vgl. Örtliche Bauvorschrift 2.4).

Die Vielfalt der Dachdeckungsmaterialien hat in den vergangenen Jahren stark zugenommen. Neben offenporigen sind jetzt auch engobierte oder glasierte Dachpfannen/-ziegel am Markt. Engobierte und glasierte Pfannen werden häufig auch deshalb bevorzugt, weil sie (angeblich) stärker vor Verschmutzung und Vermoosung geschützt sind. Werden sie hochglänzend ausgeführt, wie z.B. bei Glanzglasuren und Glanzengoben, manchmal auch bei Edlengoben, stören sie in der Regel die bis dahin ruhige Dachlandschaft, indem die so gedeckten Dächer durch ihre stark reflektierende Wirkung herausstechen und bei Sonneneinfall so stark reflektieren, dass es zu Blendwirkungen kommen kann. Über die Örtliche Bauvorschrift Nr. 2.4 sollen lediglich die hochglänzenden Dachziegel ausgeschlossen werden. Zur Klarstellung wird die Örtliche Bauvorschrift Nr. 2.4 redaktionell überarbeitet.

Grundsätzlich alle Dachfarben zuzulassen, würde das vorhandene „ruhige“ Farbspektrum mit überwiegend „gedeckten“ Farben sprengen.

3.6.3 Einfriedungen

Die Vorgärten im Plangebiet sind in der Regel offen gestaltet oder mit niedrigen Hecken eingefriedet. An einem Eckgrundstück findet sich eine höhere Einfriedung in Form einer Mauer. Um diese Qualität zu sichern, ist auch zukünftig die Einfriedung der Vorgärten (Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Bauflucht) nur mit geschnittenen Hecken mit einer Höhe bis zu 1,20 m zulässig: Zäune sind nur auf der Innenseite der Hecken in gleicher Höhe zuläs-

sig. Die vereinzelt vorhandenen sehr niedrigen Mauern und aus Naturstein gestalteten Einfassungen genießen Bestandsschutz, wurden jedoch nicht als Maßstab für die Neuanlage von Einfriedungen herangezogen.

Für seitliche und rückwärtige Gartenflächen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind aus Sichtschutzgründen als Einfriedung Hecken und begrünte Mauern bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Zäune sind nur auf der Innenseite der Hecke in gleicher Höhe zulässig.

3.7 Verkehrserschließung

Das Straßennetz ist vorhanden, ein Neubau von Straßen ist nicht erforderlich. Die Kampstraße, die im Jahr 2013 grundlegend erneuert worden ist, wird in das Plangebiet mit einbezogen, um stärkere Regelungsmöglichkeiten hinsichtlich des Erhalts der vorhandenen Straßenbäume zu haben.

4 Umweltbelange

Im Zuge der Bauleitplanung werden die Gemeinden über das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet, die konkreten Gegebenheiten und Erfordernisse von Natur und Landschaft zu erfassen und ihnen angemessen und sachgerecht Rechnung zu tragen. Zwar wird die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Hierbei entfällt die Durchführung einer Umweltprüfung; Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Dennoch sind die von der Planung betroffenen Umweltbelange, z.B. Eingriffe in Natur und Landschaft, Hochwasserschutz, Altlasten, Lärm und auch der Artenschutz, in die Planung einzustellen und unterliegen der Abwägung.

4.1 Versiegelung von Flächen

Durch die Festsetzungen zu überbaubaren Flächen und zur Grundflächenzahl ergeben sich lediglich geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten in Form von Anbauten an bereits vorhandene Bausubstanz oder Abriss und Neubau in einem vergleichbaren Umfang. Es werden keine neuen Bauflächen im Innenbereich des Baublocks geschaffen, die vorhandene Struktur einer aufgelockerten Bebauung mit großen Gärten bleibt somit erhalten. Im südlichen Bereich des Mischgebiets ergeben sich etwas großflächigere zusätzliche Baumöglichkeiten auf bisher bereits versiegelten / befestigten Flächen. Die durch die Planung ermöglichte zusätzliche Versiegelung ist somit geringfügig.

4.2 Versickerung, Ableitung des Regenwassers

Nach Novellierung des Landeswassergesetzes (LWG) besteht die Verpflichtung, Niederschlagswasser soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern oder auf dem kürzesten Wege einem Vorfluter zuzuleiten (§ 51a LWG). Von dieser Verpflichtung ausgenommen sind Grundstücke, die bereits vor 1996 bebaut waren. Dies trifft auf das Plangebiet mit durchgehend bebauten und erschlossenen Grundstücken zu.

4.3 Pflanzmaßnahmen, Grünerhaltung

Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) befinden sich zwei großkronige Laubbäume, die prägend sind für den Innenbereich des Baublocks. Ihr Erhalt wird sichergestellt, indem sie zeichnerisch als zu erhaltende Bäume nach § 25a BauGB festgesetzt werden. Daneben finden sich in den textlichen Festsetzungen Nr. 3.2 und 6 detaillierte Regelungen zum Baumschutz bei Durchführungen von Bau-

maßnahmen im Umfeld eines Baums. Daneben ist auch geregelt, dass Zufahrten und Stellplätze so anzulegen sind, dass die Bäume im Straßenraum der Kampstraße erhalten bleiben.

4.4 Altlasten / Bergbau

Die im südlichen Teilbereich des Plangebietes gelegenen Grundstücke Bergpfad 9b - 21, Am Hertinger Tor 2, 2a - 10 und Hertingerstraße 64 sind im Altlastenkataster des Kreises Unna als Altlastenverdachtsfläche 19/512 erfasst (vgl. Plankarte Altlastenkataster im Anhang). Es handelt es sich hierbei um den Altstandort einer Ziegelei / Dampfziegelei, die hier seit dem 19. Jahrhundert bis in die 1940er Jahre betrieben wurde. In den Unterlagen zu dem Altstandort finden sich noch Einträge als Standort einer Schlosserei und einer Maschinenfabrik mit Isolierstoff- und Bakkelitpresserei. Dem Kreis Unna liegen allerdings keine detaillierteren Daten zu den Flächen vor. Die genaue Lage der Schlosserei und der Maschinenfabrik ist nicht bekannt, so dass unklar ist, ob der angefragte Planbereich von den genannten Anlagen betroffen ist. Zum Planbereich liegen bisher keine Grunduntersuchungsergebnisse vor.

Bei der Altlastenverdachtsfläche 19/529, die die Grundstücke 324 und 499, Flur 26, Gem. Unna / Hertingerstraße 64 umfasst, handelt es sich um ein Gelände, welches bereits nach Auswertung der Gewerbekartei seit 1945 gewerblich genutzt wird. Es finden sich Informationen zu Betrieben aus den Branchen Spedition, Handel und Recycling von Schrott, Reparatur und Instandhaltung von Kraftfahrzeugen, Runderneuerung von Bereifungen, Tankstelle, Autowaschanlage sowie Baugewerbe. Bisher liegen zu dem Gelände keine Gutachten vor.

Bei der Fläche mit der Bezeichnung 50.803, die Teile der Flurstücke 330 und 331 / Am Hertinger Tor 4-6 umfasst, handelt es sich um eine der Ziegelei (Altlastenverdachtsfläche 19/512) zuzuordnende betriebsbedingte Altablagerung, die im Zeitraum vom 1954 bis 1959 in Luftbildern identifiziert wurde und vermutlich in einer Mächtigkeit zwischen ca. 1-3 m aufgeschüttet wurde. Grunduntersuchungsergebnisse liegen auch hier für den Planbereich nicht vor.

Die o.g. Flächen werden im Bebauungsplan als Altlastenverdachtsflächen zeichnerisch und textlich gekennzeichnet. Im Vorfeld von Baumaßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund im Bereich der Altlastenverdachtsflächen und der betriebsbedingten Altablagerung sind ggf. Gefährdungsabschätzungsuntersuchungen in Abstimmung mit dem Kreis Unna (Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden) und einem zu beauftragenden Altlastensachverständigen durchzuführen. Erst nach Vorlage der Ergebnisse der durchzuführenden Grunduntersuchungen kann die geplante Nutzung aus Sicht der Altlastenbearbeitung beurteilt werden.

Neben den o.g. Flächenkategorien sind im Altlastenkataster für das Plangebiet die Datenpoolflächen Altablagerung 50.804 und die Datenpoolfläche Altstandort 8.142 und 8.996 (19/202) aufgeführt. Derartige Flächen weisen in der Regel nur eine geringe Altlastenrelevanz auf. Eine spezielle Kennzeichnung im Bebauungsplan ist nach Maßgabe des Kreises Unna nicht notwendig; es wird jedoch der Hinweis Nr. 2 in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Werden im Zuge von Eingriffen in den Untergrund/Erdarbeiten z.B. bei Baumaßnahmen organoleptisch wahrnehmbare Boden- und/oder Grundwasserverunreinigungen z. B. in Form von Gerüchen oder optischen Auffälligkeiten (Verfärbungen) festgestellt, so ist der Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden, sofort darüber zu informieren. Die Arbeiten sind einzustellen, und das weitere Vorgehen ist mit dem Kreis Unna abzustimmen. Die Arbeiten dürfen erst nach Zustimmung des Kreises Unna fortgesetzt werden.“

Darüber hinaus wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht des Kreises Unna der Hinweis Nr. 3 in den Bebauungsplan aufgenommen:

„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.“

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

„Der Planungsbereich liegt über den auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeldern "Konsolidierter Alter Hellweg" sowie über der auf Erdwärme erteilten Erlaubnis "Katharina".“

Inhaber der Erlaubnis "Katharina" ist die Katharinen-Hospital GmbH in Unna.

Eigentümer der Bergwerksfeldes "Konsolidierter Alter Hellweg" ist die Littelfuse GmbH, vertreten durch die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne.

Die RAG Aktiengesellschaft als Bergwerksfeldeigentümerin hat im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung keine Anregungen oder Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

Nach den der Bezirksregierung vorliegenden Unterlagen ist in dem Planungsbereich kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau verzeichnet. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Planungsfläche ist danach nicht zu rechnen.

4.5 Immissionsschutz

Aus Sicht des Immissionsschutzes stellen die stark befahrene Hertingerstraße sowie Gewerbebetriebe an der Hertingerstraße Schallquellen dar, die das Plangebiet beeinflussen können. Da es sich bei dem Plangebiet um einen bereits vollständig bebauten Bereich mit nur geringem Regelungsbedarf handelt und ein aktuelles Lärmgutachten für ein benachbartes Plangebiet mit den gleichen Einflussfaktoren vorliegt, wird auf die Erstellung eines eigenständigen Lärmgutachtens verzichtet.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Unna Nr. 125 „Hertingerstraße / Am Hertinger Tor“ wurde die Lärmsituation in diesem Plangebiet durch eine Ausbreitungsrechnung bestimmt, die Schallimmissionen im Untersuchungsgebiet beurteilt und evtl. notwendige Schallschutzmaßnahmen festgelegt (vgl. Lärmgutachten zum B-Plan Unna Nr. 125 Unna Nr. 125 „Hertingerstraße / Am Hertinger Tor“ afi Ingenieurbüro für Akustik, Haltern am See, Januar 2013). Die in dem Gutachten ermittelte Notwendigkeit von passivem Schallschutz zum Schutz der Bewohner gegen Verkehrslärm und die hieraus abgeleiteten Schallschutzmaßnahmen lassen sich auf das Plangebiet des Bebauungsplans Unna Nr. 137 übertragen. Hier besteht lediglich die Einschränkung, dass die Verpflichtung, Schallschutzmaßnahmen umzusetzen, erst in dem Moment zum Tragen kommt, in dem eingreifende bauliche Änderungen an einem Gebäude erfolgen.

Der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) wird an den zur Hertingerstraße ausgerichteten Fassaden überschritten. Hier ist ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 66-70 dB(A) zu erwarten. Nachts ist die Immissionsbelastung bis zu 10 dB(A) geringer; auch hier wird der Immissionsrichtwert für Mischgebiet von 50dB(A) nachts überschritten.

Es sind somit passive Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden der Gebäude erforderlich, um einen ausreichenden Schutz der Innenräume vor Verkehrslärm zu erreichen. In Abhängigkeit von der Lärmbelastung werden Lärmpegelbereiche mit hieraus resultieren Schalldämmmaße für die Fassaden ermittelt. (vgl. textliche Festsetzung Nr. 6). Aufgrund der hohen Nachtbelastung werden hier zugleich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer festgesetzt.

Die vorhandene riegelartige Bebauung entlang der Hertingerstraße bewirkt, dass die rückwärtig gelegenen Freibereiche vom Lärm weitgehend abgeschirmt wer-

den. Eine Ausnahme bilden lediglich die Grundstücke Kampstraße 1 und 3. In den Bereichen, die nicht durch eine Bebauung abgeschirmt werden, sind in einem Abstand von bis zu 55 m von der Straßenmitte der Hertingerstraße tagsüber Beurteilungspegel von > 60 dB(A) zu erwarten. Da die Grundstücke bereits seit Jahrzehnten bebaut sind, besteht keine Rechtsgrundlage, die Eigentümer zu Maßnahmen zum Schutz der Freibereiche zu verpflichten. Auf eine entsprechende Festsetzung wird daher verzichtet.

Im und außerhalb des Plangebietes angesiedelte Gewerbebetriebe sind bereits heute im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme verpflichtet, Immissionen auf ein wohnverträgliches Maß zu beschränken. Insofern ist hier kein Regelungsbedarf vorhanden.

4.6 Artenschutz

Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Durch den Bebauungsplan werden lediglich geringfügige Erweiterungen bereits vorhandener Bebauung oder aber Abriss und Neubau von Gebäuden in einem vergleichbaren Umfang ermöglicht. Die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten beschränken sich auf einen 4-6 m breiten Streifen an der Rückseite der Gebäude, eine Neubebauung im Innenbereich des Baublocks wird ausgeschlossen. Die rückwärtigen Gärten bleiben weitgehend unverändert. Es werden somit keine artenschutzrechtlich bedeutsamen naturräumlichen Strukturen beeinträchtigt oder gar beseitigt.

Auswirkungen auf die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten sind nicht zu befürchten.

4.7 Klimaschutz

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

Einen wesentlichen Beitrag zur Reduzierung der Treibhausgas-Emissionen leisten auf der Ebene der Stadtentwicklung kompakte Siedlungsstrukturen, die Vermeidung von Verkehrsemissionen, die Freihaltung der Frischluftschneisen, die Schaffung von Freiflächen und die Reduzierung der Bodenversiegelung; auf Ge-

bäudeebene sind ein geringer Energieverbrauch, die energieeffiziente Wärme- und Kälteerzeugung, die Nutzung regenerativer Energien sowie Dach- und Fassadenbegrünungen zu nennen.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Sicherung und Weiterentwicklung vorhandener baulicher Strukturen; umfangreiche Neubau- maßnahmen sind nicht vorgesehen. Die Neuversiegelung beschränkt sich daher auf die planungsrechtlich zulässigen Gebäudeerweiterungen bzw. eine Neube- bauung anstelle bereits vorhandener Gebäude. Die großzügig dimensionierten Freiflächen im Innenbereich des Baublocks bleiben erhalten, Frischluftschneisen werden nicht in Anspruch genommen. Insofern gehen von den Festsetzungen des Bebauungsplans keine negativen Auswirkungen im Hinblick auf den Klima- schutz aus. Da das Plangebiet bereits weitgehend bebaut ist und kein großflä- chiger Neubau vorgesehen ist, wird auf die Festsetzung gebäudebezogener Maßnahmen, bei denen die Relation von Aufwand und Nutzen unverhältnismäßig wäre, verzichtet. Der Bebauungsplan kann insofern keinen wesentlichen Beitrag zur Minderung der Treibhausgas-Emissionen leisten.

5 Auswirkungen des Bebauungsplans auf sonstige Belange

5.1 Ver- und Entsorgung

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

§ 51a LWG, wonach das anfallende Niederschlagswasser zu versickern oder einem Vorfluter zuzuleiten ist, findet aus den unter Punkt 4.2 aufgeführten Gründen keine Anwendung.

5.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

6 Auswirkungen auf private Belange

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

7 Änderungen nach der Offenlegung

Aufgrund der Prüfung der o.g. Stellungnahmen wird der Bebauungsplan in folgenden Punkten redaktionell ergänzt:

- Aufgrund von Anregungen von Bürgern werden einzelne Örtlichen Bauvorschriften zu Fassaden und Dächern redaktionell ergänzt.
- Es wird ein Hinweis zur Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes aufgenommen.
- Die Ausführungen der Bezirksregierung Arnsberg zum Thema Bergbau werden als Hinweis Nr. 6 in den Festsetzungsplan aufgenommen, die Begründung wird unter Punkt 4.4 entsprechend ergänzt.
- Die Ausführungen zum Thema Klima werden in der Begründung unter Punkt 4.7 ergänzt.
- Die Begründung wird um aus den Prüfungsergebnissen resultierende abwägungsrelevante Sachverhalte ergänzt.

8 Bodenordnung

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

9 Kosten

Da über den Bebauungsplan keine Erschließungsmaßnahmen festgesetzt werden, entstehen für die Kreisstadt Unna keine Kosten.

Kreisstadt Unna, November 2014

Anhang

Plankarte Auszug aus Altlastenkataster des Kreises Unna