

**Rechtsgrundlagen**  
 Gemeindeordnung 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)  
 Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)  
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - 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 Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990  
 Stand der Katasterkarte: 01.08.2016  
 Unna, den 12.07.2017  
 gez. **Marienfeld**  
 Kreisvermessungsdirektor

**Erarbeitung des Planentwurfes**  
 Dieser Bebauungsplan und die dazu gehörende Begründung wurden vom Stadtplanungsausschuss 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 25.09.2013 beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 i.V.m. § 13a 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 02.05.2014 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 13.05.2014.  
 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 05.09.2016 bis zum 05.10.2016 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. **Möller**  
 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. **Möller**  
 Erster Beigeordneter

### Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO**
- Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO**  
 In dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Zahnklinik / Ärztezentrum“ sind folgende Nutzungen zulässig:  
 - Arztpraxen und Therapeutische Praxen,  
 - Dienstleistungen und Handwerksbetriebe im Gesundheitsbereich,  
 - Zugehörige Stellplätze und Nebenanlagen.  
 Außerdem sind im gesamten Sondergebiet gem. § 1 Abs.10 BauNVO maximal vier Wohnungen ausnahmsweise zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO**
- Höhe baulicher Anlagen**  
 Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) wird gemessen von der Oberkante der nächstgelegenen fertig ausgebauten Erschließungsanlage (Höhe Gehweg mittig vor dem Grundstück) bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.  
 Von den festgesetzten Höhen kann gem. § 31 (1) BauGB in geringem Umfang abgewichen werden, wenn die bauliche Änderung oder Modernisierung vorhandener Bausubstanz ansonsten unzulässig wäre.  
 Bei Ausführung eines Pultdaches darf die zulässige Gebäudehöhe durch den First des Pults um 1,50 m überschritten werden.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports gem. § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12, § 14, § 23(5) BauNVO**
- Garagen, Carports und Stellplätze für die Sondergebietsnutzungen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der hierfür festgesetzten Flächen im östlichen Bereich des Sondergebietes (ST) zulässig.
- Auf den als „Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen“ festgesetzten Flächen (ST) sind ausnahmsweise auch wohnbezogene Stellplätze und Garagen sowie Gartennutzungen mit Nebenanlagen zulässig, insofern es sich um die Wohnbebauung an der Hammer Straße 76a - 80c zugeordnete Nutzungen handelt.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 i.V.m. § 9 (1) Nr. 14 BauGB u. § 51a LWG**
- Stellplätze innerhalb der Sondergebietsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Porensstein oder sonstiges wasserdurchlässiges Pflaster, Pflasterung mit Rasenfugen, wassergebundene Decke, Schotterrasen) auszuführen.
- Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB**
- Die Baumreihe im Bereich der privaten Stellplätze in der Frankfurter Straße (zwischen Gehweg und Stellplätzen) ist zu erhalten.

- Stellplatzanlagen sind mit Bäumen zu bepflanzen. Pro fünf Stellplätze ist ein heimischer, standortgerechter, großkroniger Laubbau zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten:  

Feldahorn	Acer campestre 'Elsrijk'
Säulenhainbuche	Carpinus betulus 'Fastigiata'
Säuleneiche	Quercus robur 'Fastigiata'

Qualität: Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm, dreimal verpflanzt mit Ballen.  
 Pro Baum ist ein Pflanzbeet von mindestens 10 m<sup>2</sup> (netto) anzulegen, die offene Bodenfläche ist dauerhaft mit Bodendeckern zu begrünen.  
 Pflanzenart und Pflanzqualität sind den Listen 1, 4 und 5 zu entnehmen. Baumbäume mit geringerer Größe können unter folgenden Voraussetzungen angelegt werden: Die Pflanzbeete müssen als unversiegelte, wasser- und luftdurchlässige Baumscheibe mit einer Mindestgröße von 5 m<sup>2</sup> angelegt werden. Die Pflanzgrube muss eine Mindstiefe von 1,50 m aufweisen. Mindestens 12 m<sup>2</sup> des Wurzelraums müssen mit Baumsubstrat entsprechend ZTV Vegtra MU und FLL Empfehlung für Baumpflanzungen/Teil 2 (Bauweise 1 oder 2) erfüllt sein.  
 Bei der Baudurchführung sind in jeder Phase die geschützten Vegetationsbestände vor schädlichen Einflüssen zu bewahren (siehe DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).
- Zu angrenzenden privaten Gartenflächen hin sind Stellplatzanlagen mit einer mindestens 1,50 m hohen einreihigen Hecke einzuzügnen.  
 Verwendung können hier folgende Arten finden:  
 Hainbuche  
 Weißdorn  
 Feldahorn  
 Carpinus betulus  
 Crataegus monogyna  
 Acer campestre (keine Zuchtform)  
 Alle Pflanzen sind in der Größe zweimal verpflanzt, 125-150 cm als einreihige Hecke zu setzen. Der Pflanzabstand für Heckenpflanzen beträgt ca. 0,5 m. Durch regelmäßigen Formschnitt (1-2 Mal pro Jahr) ist eine durchgängige Höhe von ca. 180 cm und eine Breite von ca. 60-70 cm zu erhalten.

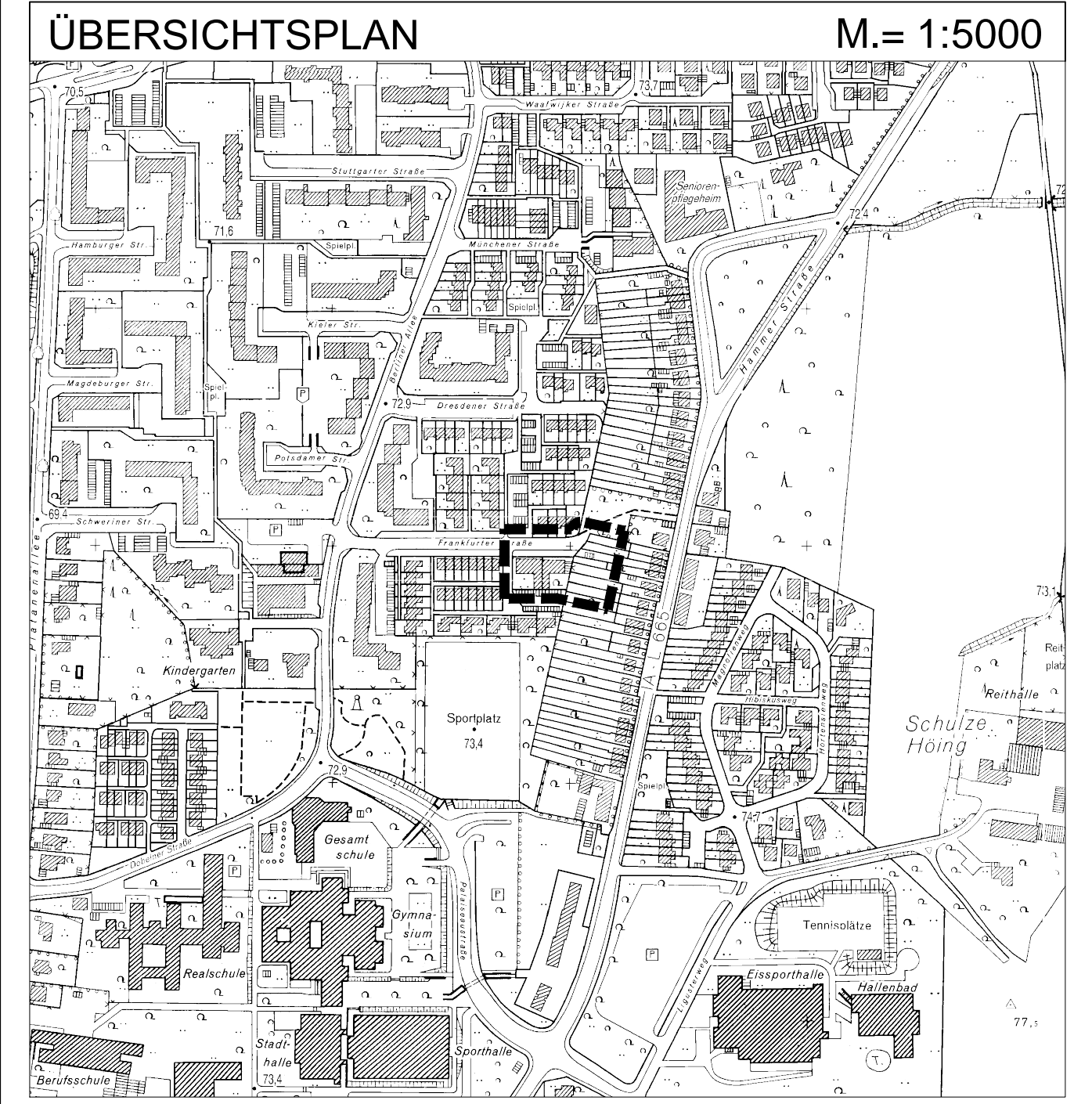
### Hinweise

- 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 Kreisstadt Unna als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, in der Wüste 4, 57462 Olpe, Telefon: 02761-93750; Fax: 02761-937520 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchGNW).

- Werden im Zuge von Eingriffen in den Untergrund/Erdbau z.B. bei Baumaßnahmen organoleptisch wahrnehmbare Boden- und/oder Grundwasserunreinigungen 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.
- Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmitteleinsatz über den Bereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung zu verständigen.
- 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 Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Kontrollzone bzw. im An- und Abflugsektor sowie im Bauschutzbereich (§ 12 Abs. 1, Nr. 2a LuftVG) des Verkehrsflughafens Dortmund. Mit Lärm auswirkungen ist zu rechnen. Für die Luftfahrtbehörde gibt es keine rechtliche Handlung, in irgendeiner Form wegen beanstandeter Lärm auswirkungen gegen den Flugbetrieb tätig zu werden.
- Das Plangebiet liegt über
  - dem auf Steinkohle und Sole verliehenen Bergwerksfeld „Steinkohlen- und Salzsäurebergwerk Königsborn“, Eigentümerin des Bergwerksfeldes ist die RAG AG, Shamrockring 1 in 44623 Herne.
  - dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Masseener Tieflbau I“, Eigentümerin des Bergwerksfeldes ist die Littefluse GmbH, vertreten durch die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne.
  - dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Nordrhein-Westfalen Nord“ (zu gewerblichen Zwecken), Inhaberin der Erlaubnis ist die Mobil Erdgas-Erdöl GmbH, Cafmachersreihe 5 in 20355 Hamburg.
  - über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „CBM-RWTH“ (zu wissenschaftlichen Zwecken), Inhaberin der Erlaubnis ist die RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Markscheidewesen, Wüllerstraße 2 in 52062 Aachen.
 Ausweislich der der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie, vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.  
 Die fortschreitende Auswertung und Überprüfung der vorhandenen Unterlagen sowie neue Erkenntnisse können zur Folge haben, dass es im Zeitverlauf zu abweichenden Informationsgrundlagen auch in Bezug auf den hier geprüften Vorhabens- oder Planbereich kommt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann insoweit nicht übernommen werden. Im Baugenehmigungsverfahren sollten daher die jeweils aktuellen Daten bei der Bezirksregierung abgefragt werden.

### Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) siehe auch textl. Festsetzung Nr. 1
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - 0,6 Grundflächenzahl
  - 1,5 Geschossflächenzahl
  - II-III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - GH höchstzulässige Gebäudehöhe, siehe auch textl. Festsetzung Nr. 2.1
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
  - Baugrenze
- Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
  - Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen siehe auch textl. Festsetzung Nr. 3.1-3.2, 4 und 5.2
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
  - Straßenverkehrsflächen
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Private Parkfläche
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Flurstück
  - Gebäude (Bestand)
- Örtliche Bauvorschriften**
  - FD / PD Flachdach / Pultdach
  - < 10° zulässige Dachneigung



**KREISSTADT UNNA**  
**BEBAUUNGSPLAN: UN-138**  
**"Frankfurter Straße"**  
 M.= 1:500

# **Begründung**

**gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

**zum**

**Bebauungsplan Unna Nr. 138  
„Frankfurter Straße“**

**Satzung**



## Inhalt

1	Allgemeines.....	4
1.1	Anlass und Ziele der Planung.....	4
1.2	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches.....	6
1.3	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	6
1.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	6
2	Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan.....	7
2.1	Lage im Stadtgebiet, heutige Nutzung .....	7
2.2	ÖPNV-Erschließung .....	8
2.3	Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur.....	8
2.4	Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit.....	8
2.5	Derzeitige planungsrechtliche Situation .....	9
3	Inhalt des Bebauungsplans .....	11
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen, Bauweise.....	11
3.2	Örtliche Bauvorschriften .....	13
3.3	Verkehrsflächen, Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	13
3.4	Pflanzmaßnahmen und Erhalt von Bepflanzungen .....	14
4	Umweltbelange.....	14
4.1	Versiegelung von Flächen .....	15
4.2	Versickerung, Ableitung des Regenwassers.....	15
4.3	Pflanzmaßnahmen, Grünerhaltung .....	15
4.4	Altlasten / Bergbau .....	15
4.5	Immissionsschutz .....	16
4.6	Artenschutz .....	16
4.7	Klimaschutz.....	18
5	Auswirkungen des Bebauungsplans auf sonstige Belange .....	19
5.1	Ver- und Entsorgung .....	19
5.2	Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	19
6	Auswirkungen auf private Belange .....	19
7	Änderungen nach der Offenlegung.....	19
8	Bodenordnung.....	19
9	Kosten .....	20

## 1 Allgemeines

### 1.1 Anlass und Ziele der Planung

Die im Jahr 1975 im Rahmen des Stadterweiterungsprojektes „Berliner Allee“ in Unna-Königsborn gegründete Zahnarztpraxis Frankfurter Straße 67-69 ist im Laufe der letzten Jahrzehnte stetig gewachsen. Die Praxis, die in den Anfangsjahren von nur einem Zahnarzt betrieben wurde und sich innerhalb des Wohngebäudes Nr. 69 befand, wuchs durch Erweiterungen und durch Einbeziehen des Gebäudes Frankfurter Str. 67 zu einer Zahnarztpraxis/Zahnklinik mit heute ca. 20 Behandlungsräumen und einem angegliedertem, selbständig betriebenen Dental-labor mit einer Nutzfläche / Bruttogeschossfläche von insgesamt ca. 1400 m<sup>2</sup>. Bedingt durch die intensivere Nutzung stieg auch die Nachfrage nach Stellplätzen. Der hohe Parkdruck im östlichen Abschnitt der Frankfurter Straße war in der Vergangenheit immer wieder Thema von Nachbarschaftskonflikten.

Die Zahnklinik verfügt heute über 34 Stellplätze in direkter Zuordnung zu den Gebäuden Nr. 67 und 69 – auch die Stellplätze in der Frankfurter Straße in Höhe der Gebäude sind der Zahnklinik zugeordnet. Darüber hinaus wurden im letzten Jahr eine Stellplatzanlage mit 25 Plätzen auf den östlich an das Grundstück Frankfurter Straße 69 angrenzenden Flächen errichtet. Weitere Stellplätze sind nördlich angrenzend geplant.

Die im Laufe der Jahrzehnte schrittweise gewachsene Situation ist planungsrechtlich nicht gesichert; eine Genehmigung einer solchen Anlage ist nach geltendem Planungsrecht nicht möglich. In dem Bebauungsplan Unna Nr. 11 „Berliner Allee“, 2. Änderung vom 20.01.1976 (siehe Anlage 2) ist die o.g. Fläche als „Reines Wohngebiet“ festgesetzt. Nach § 3 (3) BauNVO sind hier ausnahmsweise Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, genehmigungsfähig. Auch sind nach § 13 BauNVO in einem „Reinen Wohngebiet“ Räume für freie Berufe zulässig. Eine kleinere Praxis innerhalb eines Wohngebäudes wäre somit zulässig, nicht aber eine Zahnarztpraxis dieser Größenordnung und ein Dentallabor.

Darüber hinaus stellt sich die Frage, ob der Bebauungsplan Unna Nr. 11 „Berliner Allee“, 2. Änderung zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit überhaupt noch herangezogen werden kann. Die hier getroffene Festsetzung einer Anbauverbotszone entlang der Hammer Straße würde bei Umsetzung langfristig den Abriss der Gebäude Hammer Straße 72-96 bedeuten, eine planerische Zielsetzung, die inzwischen überholt ist. Eine Bebauung der großzügig festgesetzten überbaubaren Fläche, die sowohl die Grundstücke Frankfurter Str. 67 und 69 als auch die rückwärtigen Gartenflächen der Grundstücke Hammer Straße 72-80c

umfasst, könnte unter den heutigen Rahmenbedingungen (Gebäude an der Hammer Straße bleiben erhalten, fehlende Erschließung) kaum noch umgesetzt werden.

Der Eigentümer der Zahnklinik, hat daher mit Schreiben vom 02.07.2013 beantragt, den Bebauungsplan zu ändern.

Der neu aufzustellende Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bestandssicherung der Zahnklinik einschließlich der noch zu erweiternden Stellplatzanlagen durch Festsetzung eines Sondergebietes schaffen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die von einer erweiterten Stellplatzanlage ausgehenden Emissionen und die Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung gutachterlich zu überprüfen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans ist der Bebauungsplan Unna Nr. 11, 2. Änderung in dem Teilbereich, der durch den Bebauungsplan Unna Nr. 138 überdeckt wird, außer Kraft zu setzen.

Die Änderung des Bebauungsplans kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen, da das Bauvorhaben der Innenentwicklung dient und auch die sonstigen Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren vorliegen.

Im Laufe des weiteren Planverfahrens wurde darüber hinaus ein städtebauliches Konzept entwickelt, das eine Nachverdichtung für eine Wohnnutzung auf den östlich an die Zahnklinik angrenzenden, mit 75 m Länge sehr tiefen Grundstücken an der Hammer Straße 72-80c vorsah. Über einen von der Frankfurter Straße abzweigenden Erschließungsstich sollten hier fünf Einzel-/oder Doppelhäuser erschlossen werden. In Verbindung mit dem neuen Baugebiet auf dem Sportplatz an der Palaiseaustraße war angedacht, diese Verdichtungsoption ggf. auch auf die südlich angrenzenden Grundstücke Hammer Straße 62-70a auszuweiten.

Das städtebauliche Konzept einer Wohnbebauung auf den rückwärtigen Gartenflächen der Bebauung an der Hammer Straße wurde in der Bürgerversammlung zum Bebauungsplanvorentwurf von den Bürgern überwiegend kritisch bewertet. Man befürchtete insbesondere, dass hierdurch die Verkehrsbelastung auf der Frankfurter Straße zunehmen und sich der bereits vorhandene Parkdruck weiter verstärken werde.

In zwei Gesprächsterminen mit den Eigentümern der Grundstücke Hammer Straße 70-80c am 31.08.2015 und am 08.12.2015 wurden die Möglichkeiten einer Erschließung und Bebauung intensiv erörtert. Außer dem Eigentümer der Zahnklinik, der Grundstücksteile im Bereich der Stellplatzanlage besitzt, war keiner der Eigentümer an einer Bebauung interessiert.

Aufgrund dieses eindeutigen Votums wird der Planungsansatz, das Plangebiet zu erweitern und östlich angrenzend an die Zahnklinik eine Wohnbebauung zu entwickeln, nicht mehr weiterverfolgt.

## **1.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gegenüber dem in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgestellten Vorentwurf deutlich verkleinert. Er beschränkt sich nun auf die von der Zahnklinik genutzten Grundstücksflächen, die nördlich hieran angrenzenden Verkehrsflächen der Frankfurter Straße sowie Teilbereiche der rückwärtigen Gärten der Bebauung Hammer Straße 76a – 80c.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

- im Norden von der nördlichen Grenze der Frankfurter Straße und deren Verlängerung auf die östliche Straßenseite sowie von der nördlichen Grenze des Flurstücks 593, Flur 40, Gemarkung Unna;
- im Osten von einer Parallelen in ca. 30 m Entfernung zu den östlichen Grenzen der Flurstücke 1155 und 349, Flur 40, Gemarkung Unna;
- im Süden von der südlichen Grenze der Flurstücke 602, 349 und 358, Flur 40, Gemarkung Unna;
- im Westen von der westlichen Grenze des Flurstücks 358 Flur 40, Gemarkung Unna und deren Verlängerung auf die nördliche Grenze der Frankfurter Straße.

## **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-Königsborn als Siedlungsschwerpunkt dar. Die Flächen im Bereich der Großsiedlung Berliner Allee sind entsprechend der hier überwiegenden Nutzung

als Wohnbauflächen dargestellt. Die geplante Festsetzung eines Sondergebietes weicht von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab.

Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Voraussetzung ist, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Planverfahren erfüllt, da es sich bei der festzusetzenden Nutzung im Wesentlichen um die planungsrechtliche Sicherung einer bereits seit mehreren Jahrzehnten bestehenden und verfestigten Nutzung handelt. Auch besteht über die Frankfurter Straße eine direkte räumliche Anbindung an den im Kreuzungsbereich Berliner Allee / Frankfurter Straße angesiedelten Grundversorgungsstandort (kleine Ladenzeile mit Lebensmittelangebot und Dienstleistern, kirchliche Einrichtungen, Kindergarten etc.)

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend den Vorgaben des § 13a BauGB nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst werden.

## **2 Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan**

### **2.1 Lage im Stadtgebiet, heutige Nutzung**

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil des Ortsteils Königsborn, innerhalb der Großsiedlung Berliner Allee. Das ca. 0,37 ha große Bebauungsplangebiet befindet sich im östlichen Abschnitt der Frankfurter Straße. Die gesamte über die Frankfurter Straße erschlossene Bebauung ist geprägt durch für den Baustil der 70er Jahre typische zweigeschossige Reihen- und Kettenhäuser sowie vier- bis achtgeschossigen Geschosswohnungsbau. Im Westen grenzt an das Plangebiet eine kleine Stichstraße mit Wendehammer, die zwei Reihenhauszeilen sowie einige I-förmig angeordnete Kettenhäuser und einen direkt südlich der Zahnklinik liegenden Garagenhof erschließt. Nördlich des Plangebietes befinden sich eine Reihenhausbebauung mit Garagenhof sowie ein Kinderspielplatz. Im Osten wird das Plangebiet durch die tiefen Gartenflächen der ehemaligen Bergarbeiterhäuser Hammer Straße begrenzt.

Nahversorgungseinrichtungen sowie soziale Infrastruktur liegen in fußläufiger Entfernung (200 m Luftlinie) an der Berliner Allee (Grundversorgungsstandort); in unmittelbarer Nähe befindet sich nordöstlich an das Plangebiet angrenzend ein öffentlicher Kinderspielplatz. Das Nebenzentrum Königsborn, Kamener Straße befindet sich in ca. 1.100 m, die Innenstadt Unna in ca. 1.300 m Entfernung (Luftlinie).



Die in den Gebäuden Frankfurter Str. 67 und 69 angesiedelte Zahnklinik mit den Fachabteilungen Zahnbehandlung, Implantologie, Kieferorthopädie, Prothetik und weiteren Fachgebiete umfasst ca. 20 Behandlungsräume und ein angegliedertes, selbstständig betriebenes Dentallabor mit einer Nutzfläche / Bruttogeschossfläche von insgesamt ca. 1400 m<sup>2</sup>. In dem Gebäude Frankfurter Straße 67 befinden sich im Obergeschoss auch Wohnungen.

Bedingt durch die intensivere Nutzung stieg auch die Nachfrage nach Stellplätzen. Der hohe Parkdruck im östlichen Abschnitt der Frankfurter Straße war in der Vergangenheit immer wieder Thema von Nachbarschaftskonflikten.

Die Zahnklinik verfügt heute über 34 Stellplätze in direkter Zuordnung zu den Gebäuden Nr. 67 und 69 (wobei die Stellplätze im Zufahrtbereich des neuen Parkplatzes nur beschränkt nutzbar sind). Hierzu zählen auch die privaten Stellplätze in der Frankfurter Straße in Höhe der Gebäude. Darüber hinaus wurde vor einigen Jahren eine Stellplatzanlage mit ca. 25 Plätzen auf den östlich an das Grundstück Frankfurter Straße 69 angrenzenden Flächen errichtet.

## **2.2 ÖPNV-Erschließung**

Das Gebiet ist durch den ÖPNV über die im Stundentakt fahrende Linie C43 von Unna-Zentrum nach Königsborn, Katernborn und die halbstündlich fahrende Linie R53 von Unna-Zentrum nach Kamen-Heeren in 9 Minuten Fahrzeit zu erreichen und somit gut erschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Frankfurter Straße“ ist fußläufig in 200 m Entfernung zu erreichen.

## **2.3 Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur**

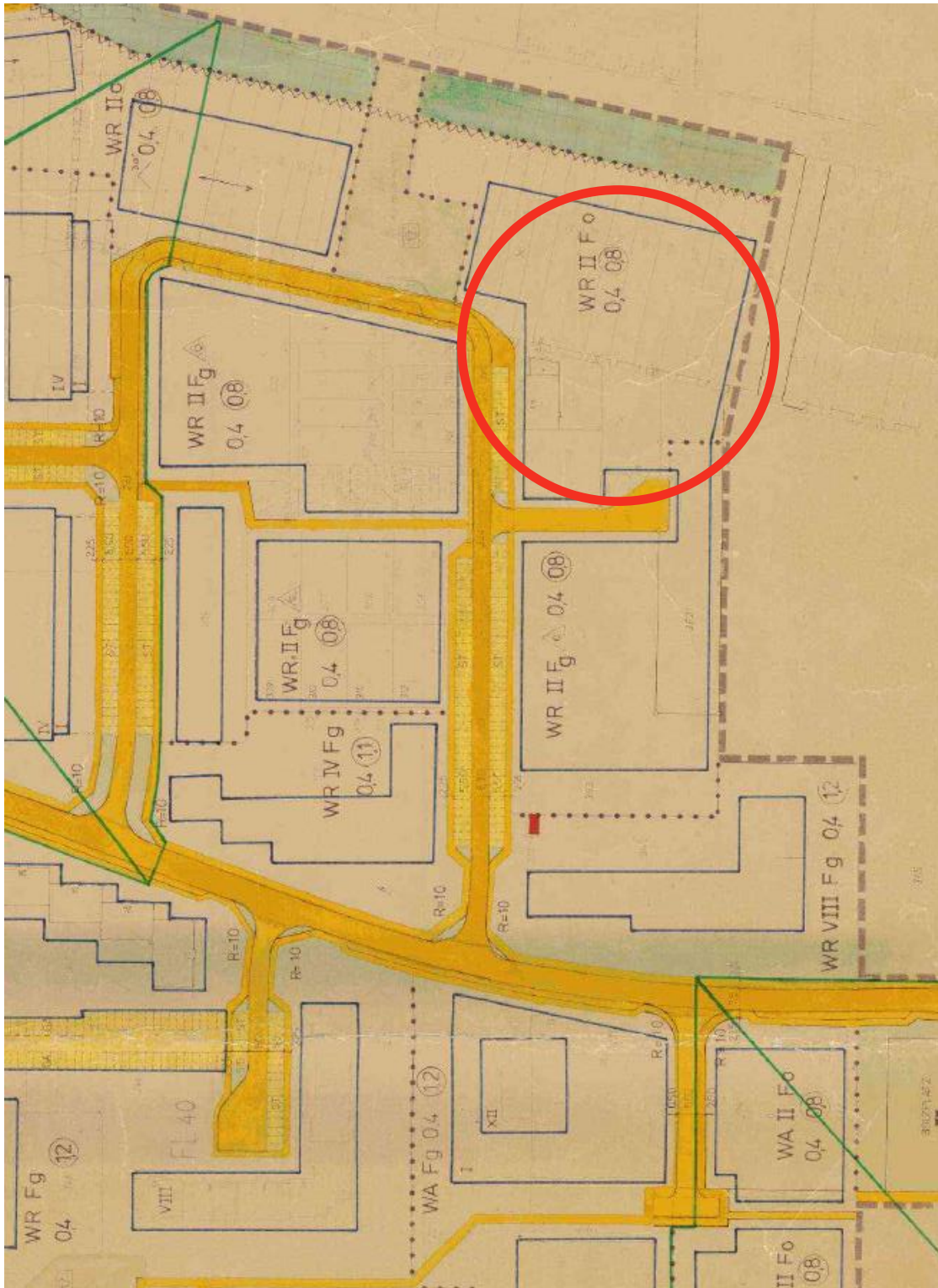
Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 0,37 ha auf. Die von der Zahnklinik genutzten Flächen sowie die Gartenflächen im Osten des Plangebietes befinden sich in Privateigentum. Die Stellplatzflächen in der Frankfurter Straße sowie Teile der Fahrbahn befinden sich ebenfalls im Privateigentum, die übrigen Flächen in der Frankfurter Straße befinden sich im Eigentum der Kreisstadt Unna.

## **2.4 Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit**

Das Plangebiet ist weitgehend eben. Die von der Zahnklinik genutzten Flächen sind überwiegend versiegelt oder befestigt. Lediglich am östlichen Rand des Plangebiets befinden sich noch Gartenflächen.

## **2.5 Derzeitige planungsrechtliche Situation**

In dem Bebauungsplan Unna Nr. 11 „Berliner Allee“, 2. Änderung vom 20.01.1976 ist die Fläche des Plangebietes als „Reines Wohngebiet“ festgesetzt. Nach § 3 (3) BauNVO sind hier ausnahmsweise Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, genehmigungsfähig. Auch sind nach § 13 BauNVO in einem „Reinen Wohngebiet“ Räume für freie Berufe zulässig.



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Unna Nr. 11 „Berliner Allee, 2. Änderung vom 20.01.1976

### 3 Inhalt des Bebauungsplans

#### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen, Bauweise

##### Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der im Laufe der letzten Jahrzehnte erfolgten starken Ausweitung der Zahnarztpraxis zu einer Zahnklinik bzw. einem Ärztezentrum mit angeschlossenen Dentallabor ist diese Nutzung nicht nur auf die Versorgung der Bevölkerung in den angrenzenden Wohngebieten der Siedlung Berliner Allee bzw. auf den Stadtteil Königsborn beschränkt, sondern weist einen Einzugsbereich auf, der große Teile des Stadtgebiets umfasst. Daher sollen die von der Zahnklinik genutzten Flächen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Zahnklinik / Ärztezentrum“ festgesetzt werden.

Die hier zulässigen Nutzungen sind beschränkt auf:

- Arztpraxen und Therapeutische Praxen,
- Dienstleistungen und Handwerksbetriebe im Gesundheitsbereich,
- zugehörige Stellplätze und Nebenanlagen.

Außerdem sind gem. § 1 Abs.10 BauNVO im gesamten Sondergebiet maximal 4 Wohnungen ausnahmsweise zulässig, um so den Erhalt der vorhandenen Wohnungen zu sichern (textl. Festsetzung Nr. 1.1).

##### 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.

Die **Grundflächenzahl** wird entsprechend der baulichen Verdichtung auf den Flurstücken 349 und 358 auf 0,6, die **Geschossflächenzahl** auf 1,5 festgesetzt; die **Zahl der zulässigen Vollgeschosse** wird auf 2 -3 Vollgeschosse begrenzt.

Da die höchstzulässige **Gebäudehöhe** auf 7,5 m über OK Gehweg begrenzt wird und als Dachform lediglich Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer zulässig sind, ist die Errichtung eines 2. Obergeschosses nicht möglich. Die Festsetzung von max. drei Vollgeschossen dient lediglich dem Zweck, eine bauliche Nutzung

des Kellergeschosses als Vollgeschoss planungsrechtlich abzusichern. Gleiches gilt im Übrigen für die vergleichsweise hohe Geschossflächenzahl.

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

### **Bauweise**

Auf die Festsetzung einer Bauweise (offene oder geschlossene Bebauung) wird verzichtet, da es sich bei der vorhandenen Bebauung um eine abweichende Bauweise handelt und die Festsetzung der Bauweise aufgrund des Fehlens direkt angrenzender bebauter Grundstücke als Steuerungsinstrument nicht erforderlich ist.

### **Überbaubare Flächen**

Die überbaubaren Flächen orientieren sich am Gebäudebestand. Auch hier sind keine Gebäudeerweiterungen vorgesehen, sondern wird lediglich die Sicherung des Bestands beabsichtigt.

Aufgrund der Festsetzungen zur Gebäudehöhe und zu den überbaubaren Flächen ist eine bauliche Erweiterung und somit Nutzungsintensivierung nur in sehr beschränktem Umfang (z.B. Aufstockung der rückwärtigen eingeschossigen Gebäudeteile) möglich.

Auf den östlichen Flächen des Sondergebiets ist keine bauliche Nutzung vorgesehen, hier sind lediglich „Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen“ festgesetzt.

Da ein Teil der Gartenflächen am östlichen Rand des Plangebietes sich weiterhin im Eigentum der Grundstückseigentümer an der Hammer Straße befindet und/oder noch gärtnerisch bzw. für private Garagen genutzt wird, sollen diese Nutzungen auch zukünftig zulässig sein. Auf den mit der Festsetzung „Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen“ belegten Flächen im östlichen Teil des Sondergebietes sind daher ausnahmsweise auch wohnbezogene Stellplätze, Carports und Garagen sowie Gartennutzungen mit Nebenanlagen zulässig, insofern es sich um der Wohnbebauung an der Hammer Straße 76a - 80c zugeordnete Nutzungen handelt (textl. Festsetzung Nr. 3.2).

### **3.2 Örtliche Bauvorschriften**

Da der Bebauungsplan lediglich den Erhalt vorhandener Gebäude regelt, beschränken sich die Örtlichen Bauvorschriften auf Regelungen zur Dachform. Neben dem heute vorhandenen Flachdach ist zukünftig auch ein Pultdach mit bis zu 10 ° Dachneigung zulässig, um bei Dachsanierungen die Ausführung einer gering geneigten Dachfläche zu ermöglichen. Bei Ausführung eines Pultdaches darf die zulässige Gebäudehöhe durch den First des Pults um 1,50 m überschritten werden (s. textliche Festsetzung Nr. 2.1).

### **3.3 Verkehrsflächen, Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Die Erschließung der Zahnklinik erfolgt über die Frankfurter Straße. Zurzeit verfügt das östliche Straßenende der Frankfurter Straße über keinen Wendehammer. Eine Erweiterung der Verkehrsflächen in Richtung Osten ist aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit nicht möglich. Um zumindest im begrenztem Umfang eine Wendemöglichkeit sicherzustellen, wird das Flurstück 1078 sowie die nordöstliche Ecke des Flurstücks 348 wie die übrigen Fahrbahn- und Gehwegflächen auch als Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt.

In Fahrversuchen mit den Stadtbetrieben wurde festgestellt, dass die ausgewiesenen Flächen für das Wenden auch größerer (Müll)fahrzeuge ausreichend sind.

Der Eigentümer der Zahnklinik sichert in einem Erschließungssicherungsvertrag vertraglich zu, die Kosten für die Erweiterung des Wendehammers entsprechend den Vorgaben des Bereichs 3-66 / Straßen- und Verkehrswesen zu übernehmen.

Die für die Zahnklinik erforderlichen Besucherstellplätze sind im Straßenraum der Frankfurter Straße angeordnet. Diese im Besitz der Zahnklinik befindlichen Stellplatzflächen auf den Flurstücken 353, 1077 und 348, Flur 40, Gemarkung Unna, werden daher als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „private Stellplätze“ festgesetzt.

Weitere Stellplätze der Zahnarztpraxis befinden sich südlich und westlich des Gebäudes Frankfurter Straße 67 und südlich des Gebäudes Nr. 69. Diese sind im Rahmen des Bestandsschutzes auch zukünftig zulässig, Konflikte mit benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten, da sich angrenzend ein Garagenhof befindet.

Östlich angrenzend an den Gebäudekomplex der Zahnklinik, im Bereich der rückwärtigen Gärten der Bebauung Hammer Straße 76a – 80c, befindet sich eine Stellplatzanlage, die überwiegend von den Angestellten der Zahnklinik genutzt

wird.

Die Stellplatz- und Gartenflächen am östlichen Rand des Plangebietes sind Teil des Sondergebietes und werden darüber hinaus vollständig als Fläche für Stellplätze, Carports und Garagen festgesetzt. Eine Erweiterung der vorhandenen Stellplatzanlage ist damit möglich.

Teile dieser Flächen befinden sich noch im Eigentum der Hausbesitzer an der Hammer Straße und werden von diesen genutzt. So ist z.B. eine Garage auf dem Flurstück 599 dem Wohnhaus auf dem gleichen Grundstück zugeordnet (ein Reihenmittelhaus, das keinen Stellplatz mit Zufahrt von der Hammer Straße anlegen kann). Um diese Form der Nutzung auch zukünftig zu ermöglichen, sind auch Stellplätze, Carports und Garagen, die der angrenzenden Wohnbebauung an der Hammer Straße zugeordnet sind, im Sondergebiet zulässig. (vgl. textl. Festsetzung Nr. 3.2).

### **3.4 Pflanzmaßnahmen und Erhalt von Bepflanzungen**

Um die Eingrünung der Stellplatzanlage sicherzustellen, wird festgesetzt, dass im Bereich der Stellplatzanlage pro fünf Stellplätze ein heimischer standortgerechter großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist (s. textl. Festsetzung Nr. 5.2). Zu angrenzenden privaten Gartenflächen hin sind Stellplatzanlagen mit einer mindestens 1,50 m hohen einreihigen Hecke einzugrünen (s. textl. Festsetzung Nr. 5.3). Die Ausführung der Baumbeste ist detailliert geregelt, um sicherzustellen, dass die Bäume auch langfristig eine gute Entwicklungsperspektive haben.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die Stellplätze innerhalb der Sondergebietsflächen in wasserdurchlässiger Bauweise (Porenstein oder sonstiges wasserdurchlässiges Pflaster, Pflasterung mit Rasenfugen, wassergebundene Decke, Schotterrasen) auszuführen sind (s. textl. Festsetzung Nr. 4.1).

Die Bäume, die die Stellplätze im Bereich der Frankfurter Straße begrünen, sind zu erhalten (s. textl. Festsetzung Nr. 5.1).

## **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 Land-

schaft, Hochwasserschutz, Altlasten, Lärm und auch der Artenschutz, in die Planung einzustellen und unterliegen der Abwägung.

#### **4.1 Versiegelung von Flächen**

Eine Minimierung der Versiegelung ist im Plangebiet aufgrund der hohen Versiegelungsrate durch den Gebäudebestand nicht möglich.

#### **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.

Lediglich das Wasser von privaten Stellplatz- und Hofflächen kann und soll versickert werden (siehe Festsetzung Nr. 4.1), indem sämtliche Pflasterflächen auf privaten Grundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen sind.

#### **4.3 Pflanzmaßnahmen, Grünerhaltung**

Siehe Ausführungen unter Punkt 3.4

#### **4.4 Altlasten / Bergbau**

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster des Kreises Unna nicht aufgeführt.

Aufgrund von Anregungen der Bezirksregierung Arnsberg Abt. 6 Bergbau und Energie wird der Hinweis Nr. 6 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Plangebiet liegt über

- dem auf Steinkohle und Sole verliehenen Bergwerksfeld „Steinkohlen- und Salzsolebergwerk Königsborn“. Eigentümerin ist die RAG AG, hier vertreten durch die Deutsche Steinkohle AG, Shamrockring 1 in 44623 Herne.
- dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld "Massener Tiefbau I". Eigentümerin ist die Littelfuse GmbH, vertreten durch die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne.
- dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld "Nordrhein-Westfalen Nord" (zu gewerblichen Zwecken). Inhaberin der Erlaubnis ist die Mobil Erdgas-Erdöl GmbH, Caffamacherreihe 5 in 20355 Hamburg.



- dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld "CBM-RWTH" (zu wissenschaftlichen Zwecken). Inhaberin der Erlaubnis ist die RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Markscheidewesen, Wüllnerstraße 2 in 52062 Aachen.

Ausweislich der der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie, vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

Die fortschreitende Auswertung und Überprüfung der vorhandenen Unterlagen sowie neue Erkenntnisse können zur Folge haben, dass es im Zeitverlauf zu abweichenden Informationsgrundlagen auch in Bezug auf den hier geprüften Vorhabens- oder Planbereich kommt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann insoweit nicht übernommen werden. Im Baugenehmigungsverfahren sollten daher die jeweils aktuellen Daten bei der Bezirksregierung abgefragt werden.

#### **4.5 Immissionsschutz**

Das Ing.-Büro für Akustik und Umwelttechnik Arno Flörke, Haltern hat eine gutachterliche Stellungnahme zur Lärmbelastung durch die Stellplatznutzung erstellt (siehe Anlage 3). Betrachtet wird hierbei sowohl die heutige Stellplatznutzung als auch die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans geschaffene Erweiterungsmöglichkeit.

Ausgangspunkt für die Lärmberechnung ist, dass die vorhandene Stellplatzanlage überwiegend von Mitarbeitern der Zahnklinik (80 Wechsel/Tag) und neue Stellplätze überwiegend von Patienten (500 Wechsel /Tag) genutzt werden.

Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm von 50 dB(A) für Reine Wohngebiete für sowohl die angrenzende Bestandsbebauung an der Frankfurter Straße und Hammer Straße als auch für eine potentielle Bebauung in den östlich und südlich angrenzenden Gartenflächen eingehalten werden und somit keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

#### **4.6 Artenschutz**

Das Plangebiet ist in weiten Teilen bebaut und befestigt. Durch den Bebauungsplan werden lediglich geringfügige Erweiterungen bereits vorhandener Bebauung und die Versiegelung von bisher als Ziergärten genutzter Freibereiche ermöglicht. Es ist daher davon auszugehen, dass keine artenschutzrechtlich bedeutsamen naturräumlichen Strukturen beeinträchtigt oder gar beseitigt werden.

Um diese Annahme im Detail zu überprüfen, wurde vom Büro für Landschaftsökologie und Umweltplanung Michael Wittenborg, Hamm eine Artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG – durchgeführt. Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Aktuell besteht bereits Baurecht im Sinne des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Fragestellung lautet daher, ob durch die geplanten Änderungen potentielle Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden könnten.

Im vorliegenden Fall wurde das mögliche Vorkommen von planungsrelevanten Arten anhand der Abfrage vorhandener Daten und einem theoretischen Abgleich der artspezifischen Habitatansprüche mit den Gegebenheiten des Planungsraumes durchgeführt (Potentialanalyse).

Anhand der autökologischen Habitatansprüche der so ermittelten Arten wurde eine Abschätzung der Wahrscheinlichkeit eines Vorkommens der jeweiligen Arten getroffen. Die theoretische Eignung sowie ein mögliches – d.h. nicht vollständig auszuschließendes Vorkommen – wurde für jede Art kurz kritisch diskutiert. Bei der Potentialanalyse konnte jedoch festgestellt werden, dass auf Grund der defizitären Ausstattung des Gebietes mit essentiellen Habitatrequisiten sowie der urbanen Überprägung das Vorkommen der theoretisch ermittelten Arten nach jetzigem Erkenntnisstand mit einer ausreichend hohen Prognosewahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann. Insofern wurden keine vertiefenden systematischen Kartierungen durchgeführt.

Bei den europäischen Vogelarten sind die häufigeren und ubiquitären Arten von den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG pauschal freigestellt. Dies bedeutet, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen einzelner Individuen von "Allerweltsarten", die vermutlich im Gebiet brüten, keine planungsrechtlichen Konsequenzen in Form von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bedingen.

Nach den Ausführungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG und gegen § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG nur dann vor,

1. wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert (gilt gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 nur für streng geschützte Arten und europäische Vogelarten) oder
2. wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. auch trotz vorgezogener Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen [CEF-Maßnahmen) im räumlichen Zusammenhang nicht erhalten bleibt.

Dieses kann für das Plangebiet ausgeschlossen werden.

Für die untersuchten Arten(-gruppen) können daher keine Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG prognostiziert werden. Es ist somit nicht

zu erwarten, dass die Vollzugsunfähigkeit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 138 "Frankfurter Straße" durch artenschutzrechtliche Konflikte begründet sein könnte.

Im Übrigen wird auf die ausführliche Stellungnahme verwiesen.

#### **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 Gebäudeebene 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 vorhandener baulicher Strukturen; umfangreiche Neubaumaßnahmen sind nicht vorgesehen. Die Neuversiegelung beschränkt sich daher auf die planungsrechtlich zulässigen Gebäude- und Stellplatzerverweiterungen. Frischluftschneisen werden nicht in Anspruch genommen. Die Neuversiegelung wird in einem gewissen Umfang eingeschränkt, dadurch dass die Ausführung der Stellplatzoberflächen in wasserdurchlässigen Materialien festgesetzt wird. Auch wird eine Aufheizung der befestigten Flächen durch Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen verringert. Von den Festsetzungen des Bebauungsplans gehen insofern keine negativen Auswirkungen im Hinblick auf den Klimaschutz aus.

Da das Plangebiet bereits weitgehend bebaut ist und kein Neubau in nennenswertem Umfang 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**

Bodendenkmäler oder sonstige denkmalpflegerische Belange sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht von der Planung berührt.

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**

Auswirkungen der Planung auf private Belange sind z. Z. nicht zu erkennen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen die Bestandssituation weitgehend und führen zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen Betroffener.

## **7 Änderungen nach der Offenlegung**

Nach der Offenlegung erfolgte lediglich eine redaktionelle Überarbeitung von textlichen Festsetzungen und Ergänzung der Hinweise:

- Die textliche Festsetzung Nr.1.1 wird präzisiert. Es wird klargestellt, dass sich die Anzahl der ausnahmsweise zulässigen Wohneinheiten auf das gesamte Sondergebiet bezieht.
- Die textliche Festsetzung Nr. 5.1 zum Erhalt des Baumbestands in der Frankfurter Straße wird eindeutiger gefasst.
- Der Hinweis Nr. 6 zum Bergbau wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **8 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen nach BauGB sind zur Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht notwendig.

## **9 Kosten**

Für Erschließungsmaßnahmen entstehen für die Kreisstadt Unna keine Kosten.

Kreisstadt Unna, Juli 2017