





# **Begründung**

**gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

**zum**

**Bebauungsplan Unna Nr. 141**

**„Südlich der Hansastrasse / Westlich der Mühlenstrasse“**

**Satzung**

Kreisstadt Unna

Stand: November 2018



## Inhalt

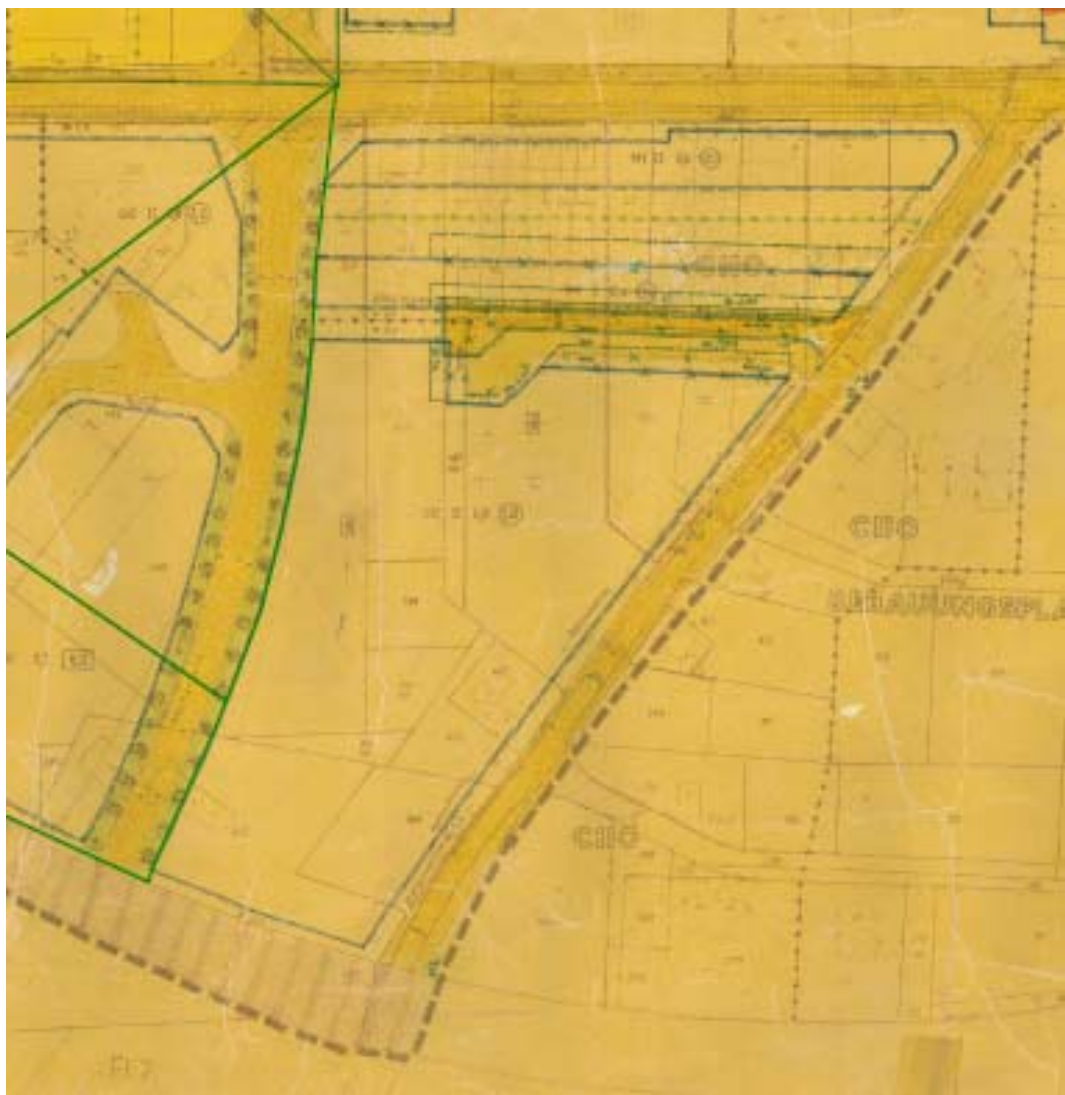
1	Allgemeines .....	5
1.1	Anlass und Ziele der Planung, Ablauf des Planverfahrens.....	5
1.2	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches .....	8
1.3	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	9
1.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	10
2	Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan .....	10
2.1	Lage im Stadtgebiet.....	10
2.2	Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs .....	11
2.3	Nutzungen außerhalb des Geltungsbereichs.....	12
2.4	GröÙe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur .....	12
2.5	Derzeitige planungsrechtliche Situation.....	12
3	Städtebauliches Konzept .....	12
4	Inhalte des Bebauungsplans.....	13
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	13
4.2	MaÙ der baulichen Nutzung.....	15
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	17
4.4	Örtliche Bauvorschriften – Gebäudegestaltung .....	18
4.5	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze .....	19
4.6	Verkehrsflächen, private Grünflächen.....	19
5	Umweltbelange .....	21
5.1	Eingriff in Natur und Landschaft, Versiegelung von Flächen.....	21
5.2	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen .....	21
5.3	Artenschutz.....	24
5.4	Immissionsschutz.....	25
5.5	Altlasten .....	27
5.6	Bergbau .....	34
5.7	Klimaschutz.....	34
5.8	Ver- und Entsorgung.....	35
6	Auswirkungen auf private Belange .....	35

7	Bodenordnung .....	36
8	Kosten.....	36
9	Änderungen nach der Offenlegung.....	36
10	Städtebauliche Kenndaten.....	38

## 1 Allgemeines

### 1.1 Anlass und Ziele der Planung, Ablauf des Planverfahrens

Der seit dem 15.12.1969 rechtskräftige Bebauungsplan Unna Nr. 16 „Hansastrasse“ unterteilt den Teilbereich zwischen Hansastrasse, Mühlenstrasse, S-Bahn und ehemaliger Westtangente in ein Mischgebiet im Norden und ein Gewerbegebiet im Süden. Nördlich des Gebäudes Mühlenstrasse 68 ist eine in Ost-West-Richtung verlaufende Erschließungsstrasse geplant.



*Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Unna Nr. 16 „Hansastrasse“ vom 15.12.1969*



*Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Unna Nr. 16 auf der Grundlage des heutigen Katasters*

Die tatsächliche bauliche Nutzung weicht hiervon in wesentlichen Punkten ab:

- Entlang der Hansastraße (Hansastraße 56-72) und in zweiter Reihe zu dieser Bebauung (Hansastraße 62a-64c, Mühlenstraße 70 und 72) befinden sich entgegen der Festsetzung Mischgebiet fast ausschließlich Wohngebäude. Die planerische Zielsetzung, hier ein Mischgebiet zu entwickeln, dürfte nicht mehr erreichbar sein, da die tatsächliche Entwicklung hin zu einem Wohngebiet nicht mehr umkehrbar ist.
- Der geplante Erschließungsstich ist nicht gebaut worden und aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Parzellierung und Bebauung auch nicht mehr realisierbar. Die Grundstücke im Innern des Baublocks, Hansastraße 62a-64c und Mühlenstraße 40a, 48, 50 und 70 und 72 werden über Fremdgrundstücke erschlossen.
- Trotz der Ausweisung eines Gewerbegebietes befindet sich auf den Grundstücken Mühlenstraße 34b, 36, 40, 40a, 42, 48, 50 und 68 ausschließlich Wohnnutzung, die nicht als betriebsbezogenes Wohnen einzuordnen ist.

- Innerhalb der übrigen Gewerbegebietsflächen befindet sich weitere u.U. nicht betriebsbezogene Wohnnutzung (Hansastrasse 34d und Hansastrasse 72d).

Darüber hinaus befindet sich auf dem Flurstück 424 (Mühlenstrasse 38) das seit mehreren Jahren brachgefallene Gelände der ehemaligen TÜV-Station. Hierfür liegen zwischenzeitlich konkrete Planungen eines Investors vor, der an dieser Stelle Wohngebäude in Form von öffentlich geförderten Mietreihenhäusern errichten möchte.

Insgesamt führt die beschriebene Situation dazu, dass der vorhandene Bebauungsplan Unna Nr. 16 seine Steuerungsfunktion verloren hat. Um sowohl die Nachnutzung des TÜV-Geländes steuern zu können als auch eine planungsrechtliche Grundlage für die Beurteilung von Erweiterungen, Nutzungsänderungen etc. im Bestand zu schaffen, soll für den Bereich zwischen Hansastrasse und S-Bahn westlich der Mühlenstrasse ein neuer Bebauungsplan mit der Bezeichnung Unna Nr. 141 „Südlich der Hansastrasse / Westlich der Mühlenstrasse“ aufgestellt werden.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung hat in seiner Sitzung am 02.04.2014 beschlossen (BV Nr. 0897/14), den Bebauungsplan mit der Bezeichnung Unna Nr. 141 „Südlich der Hansastrasse / Westlich der Mühlenstrasse“ aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Steuerung sowohl der gewerblichen Nutzungen als auch der Wohnnutzung im Bereich südlich der Hansastrasse und westlich der Mühlenstrasse zu schaffen.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Da es sich um eine Planung der Innenentwicklung handelt, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen dient, und die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, wird das zunächst vorgesehene reguläre Verfahren auf ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB umgestellt.

Im Einzelnen sollen durch den vorliegenden Bebauungsplan UN 141 die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden für:

- die Entwicklung von Wohnbebauung auf dem ehemaligen TÜV-Gelände,
- die Ausweisung der bereits bebauten Flächen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend der tatsächlichen Nutzung,
- die Bewältigung ggf. auftretender Immissionskonflikte (Emittenten Verkehr und Gewerbe).



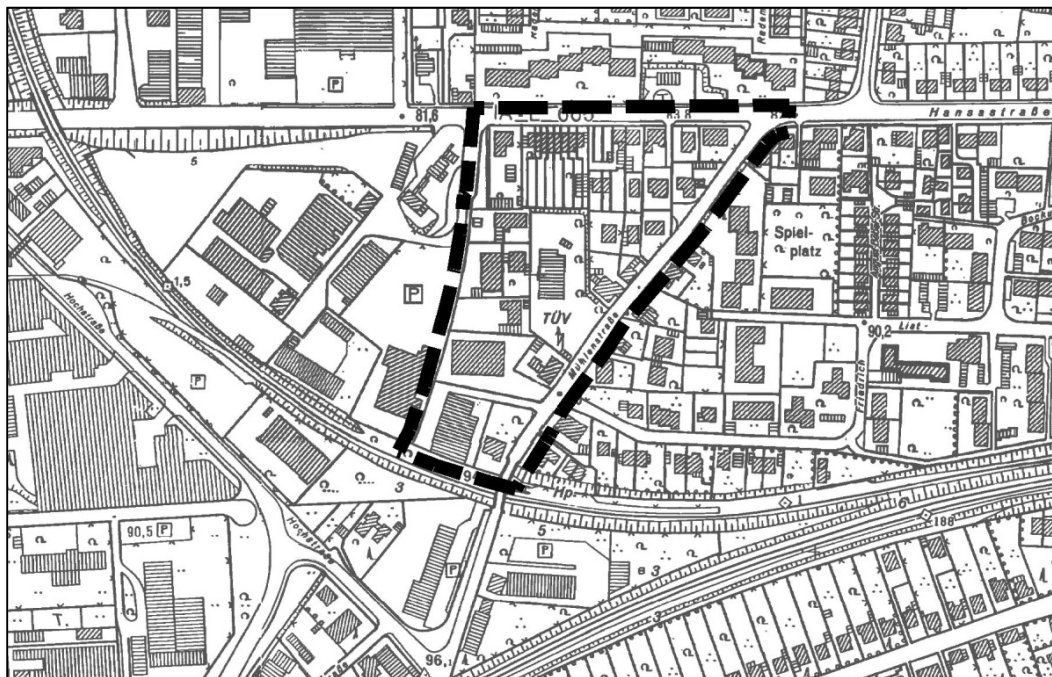
Mit Rechtskraft des Bebauungsplans UN 141 „Hansastraße / Mühlenstraße“ wird der Bebauungsplan Unna Nr. 16 „Hansastraße“ außer Kraft treten. Die Durchführung eines Aufhebungsverfahrens ist damit nicht mehr erforderlich.

## 1.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenzen des ca. 3,5 ha großen Bebauungsplangebietes sind so gewählt, dass sie den gesamten Bereich zwischen Hansastraße, Mühlenstraße, S-Bahn-Trasse und der ehemaligen Trasse der Westtangente umfassen. Immissionsrechtliche Konflikte können somit voraussichtlich innerhalb des Plangebietes bzw. unter Einbeziehung des 2016 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans Unna Nr. 140 bewältigt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

- im Norden von der Mitte der Hansastraße,
- im Osten von der östlichen Grenze der Mühlenstraße,
- im Süden von der nördlichen Grenze der S-Bahn-Strecke Unna Bahnhof / Unna Königsborn,
- im Westen von der östlichen Grenze der Flurstücke 1261, 1260, 1259, 1258 und 755, alle Flur 2, Gemarkung Unna



Geltungsbereich des Bebauungsplans UN 141

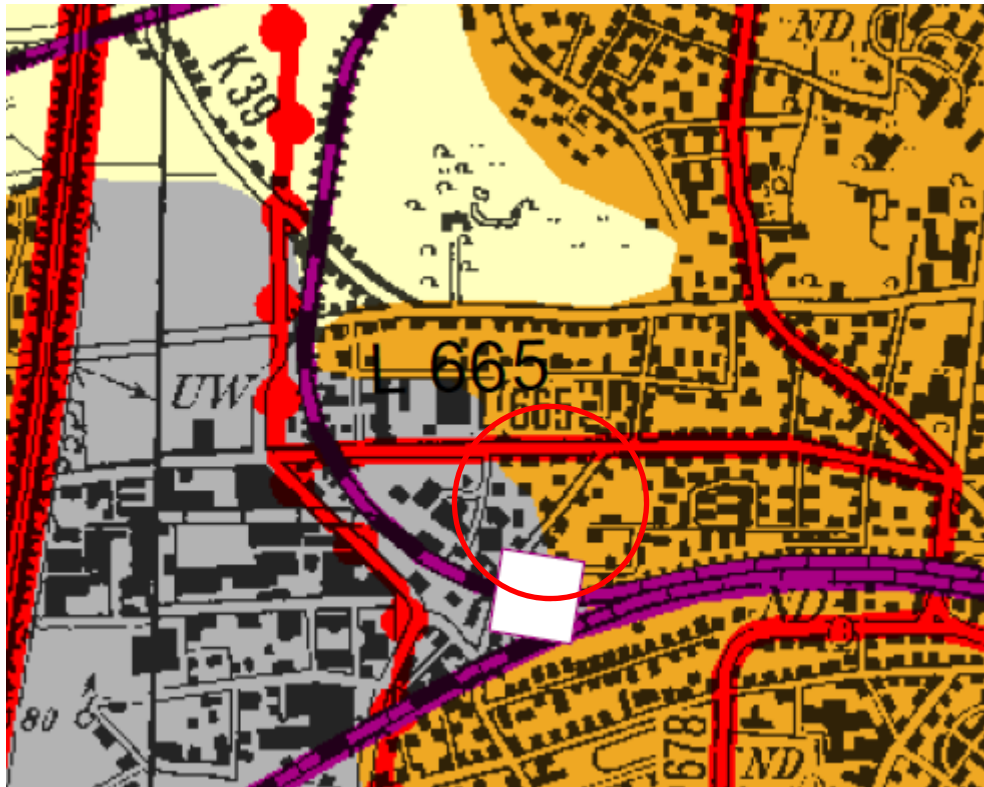
### 1.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die planerischen Leitlinien der Landesplanung sind im gültigen Regionalplan (ehemals Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund, westlicher Teil vom 09.08.2004 dargelegt.

Das Plangebiet liegt auf der Schnittstelle zwischen einem „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) im Nordosten und einem „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung“ (GIB) im Südwesten. Die Hansastraße/L 665 ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr und die S-Bahnstrecke als regionalplanerisch bedeutsamer Schienenweg dargestellt.

Der Bebauungsplan folgt dieser Darstellung im Wesentlichen (Flächenunschärfe eines Planes im Maßstab 1:50.000) und ist somit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst. Auch textliche Ziele der Raumordnung stehen einer Planaufstellung nicht entgegen.

Die Planung ist damit an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.



*Ausschnitt aus dem Regionalplan*



## **1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP 2004) der Kreisstadt Unna stellt den nördlichen Teil des Plangebiets als Wohnbaufläche, den südlichen Teil als „gewerbliche Baufläche“ dar.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes – Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet – weichen von der Darstellung des Flächennutzungsplanes in Teilbereichen 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 der überwiegende Teil des Plangebietes bereits bebaut ist und lediglich das TÜV-Gelände neu bebaut wird, d.h. eine gewerbliche in eine Wohnbaufläche umgewandelt wird.

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

## **2 Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan**

### **2.1 Lage im Stadtgebiet**

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Stadtteil Unna-Mitte südlich der Hansastraße, der Hauptverbindungsstraße zwischen den Stadtteilen Unna-Massen und Königsborn sowie Unna-Mitte. Im Süden wird das Plangebiet durch die Trasse der S-Bahn S4 zwischen Unna-Bahnhof und Unna-Königsborn begrenzt. Die östliche Grenze wird durch die Mühlenstraße, die westliche Grenze durch die von der Hansastraße abzweigende Stichstraße sowie die westlichen Grenzen der Grundstücke Hansastraße 72c sowie Mühlenstraße 32, 34 und 34d gebildet.

Die Innenstadt Unna befindet sich fußläufig in ca. 1 km Entfernung. Über die mehrmals stündlich verkehrenden Buslinien C 43, C44, R 53 und R 81 (Haltestelle Kreishaus) kann sowohl die Innenstadt als auch der Bahnhof von Unna erreicht werden. Südöstlich des Plangebietes befindet sich die S-Bahn-Haltestelle Unna-West der Linie S4 zwischen Unna Bahnhof – Unna Königsborn und Dortmund.

## 2.2 Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs

Innerhalb des Plangebietes sind folgende Nutzungsstrukturen vorzufinden:

- Die Grundstücke entlang der Hansastraße (Hansastraße 56-72) und in zweiter Reihe zu dieser Bebauung (Hansastraße 62a-64c, Mühlenstraße 70 und 72) sind überwiegend durch Wohnnutzung bestimmt. Gleiches gilt für die Grundstücke Mühlenstraße 34 b, 36, 40, 40a, 42, 48, 50 und 68. Gewerbliche Nutzungen sind hier allenfalls in untergeordneter Form und Größe innerhalb der Wohngebäude vorzufinden.
- Das Gelände der Prüfstelle des TÜV-Nord, Mühlenstraße 38 ist seit Ende 2014 brachgefallen.
- Am östlichen Rand des Plangebietes befinden sich kleinteilige gewerblich genutzte Hallen neben zumeist nicht betriebsbezogenen Wohngebäuden.

Die folgenden Gewerbebetriebe, Dienstleister etc. sind im Plangebiet angesiedelt bzw. gemeldet:

Mühlenstraße 32	Wiese Dachtechnik GmbH & Co KG vormals Präzitec – Gesellschaft für Präzisions- und Bearbeitungstechnik und Werkzeugbau mbH (Werkzeug-Hersteller)
Mühlenstraße 34c	Maler Einkauf Rhein-Ruhr Handel mit Malerbedarfsartikeln, Groß- und Einzelhandel Baustoffe, Fußbodenbeläge, Tapeten, Farben, Glas
Mühlenstraße 50	Mirco Management GmbH Handel mit Bauelementen
Hansastraße 62	Estrich- und Bodenleger
Hansastraße 72	Installateur und Heizungsbauer
Hansastraße 72b	Silent Hektik – Entwicklung und Vertrieb von digitaler Fahrzeugtechnik im Erdgeschoss, Wohnen im Obergeschoss
Hansastraße 72c	K & S Blitzschutztechnik GmbH

Nach Einschätzung des Bereichs Gewerblicher Umweltschutz und Abfallwirtschaft des Kreises Unna handelt es sich bei allen gewerblichen Nutzungen um das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe.



### **2.3 Nutzungen außerhalb des Geltungsbereichs**

Die Grundstücke im Geltungsbereich des westlich angrenzenden, seit dem 24.05.2016 rechtskräftigen Bebauungsplans UN 140 waren ehemals Teil des Geländes der „Alte Zeche Hellweg“ und sind heute von Gewerbebetrieben unterschiedlicher Prägung genutzt. Neben produzierendem Gewerbe, wie z. B. einer Fabrik für Zahnräder, sind hier die Verwaltung eines Betriebes zur Herstellung chemischer Produkte, eine Vielzahl von Dienstleistungsbetrieben sowie Fachgroßhandel angesiedelt. Die unbebauten Flurstücke am nordwestlichen Rand des B-Plans UN 140 werden von einem örtlichen Bauunternehmen für die Lagerung von Aushub und den zeitweiligen Betrieb einer Brecheranlage mit Genehmigung nach BImSchG genutzt. Vereinzelt finden sich auch (betriebsbezogene) Wohnnutzungen im Geltungsbereich des B-Plans UN 140. Im Südosten befindet sich ein Lebensmittelmarkt in Form des Discounters Lidl.

Im Bebauungsplan UN 140 ist geregelt, dass für große Teilbereiche des Plangebietes aufgrund der Nähe zu angrenzender Wohnbebauung nur Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig sind. Diese Gliederung des Gewerbegebietes erfolgte entsprechend dem Abstandserlass NW zum Schutz der Wohnbebauung u.a. im Geltungsbereich des nun aufzustellenden Bebauungsplans UN 141.

### **2.4 Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur**

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 3,5 ha auf. Bis auf die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich alle Flächen im Privatbesitz.

### **2.5 Derzeitige planungsrechtliche Situation**

Der seit dem 15.12.1969 rechtskräftige Bebauungsplan Unna Nr. 16 „Hansastraße“ trifft für die Bebauung an der Hansastraße im Bereich westlich der Mühlenstraße die Festsetzung Mischgebiet. Südlich angrenzend sind eine in Ost-West-Richtung verlaufende Erschließungsstraße und großflächige Gewerbegebiete festgesetzt. Detailliertere Ausführungen sind unter Punkt 1.1 der Begründung zu finden.

## **3 Städtebauliches Konzept**

In weiten Teilen des Plangebietes werden die vorhandenen Bau- und Nutzungsstrukturen beibehalten. Lediglich auf dem brachgefallenen TÜV-Gelände soll ein ca. 3.500 m<sup>2</sup> großes Wohngebiet entwickelt werden, das voraussichtlich mit zweigeschossigen Mietreihenhäusern bebaut wird. Die Erschließung erfolgt über

eine kurze Stichstraße, die mit einem für Müllfahrzeuge geeigneten Wendehammer ausgestattet ist. Die Höhenlage des Grundstücks (eine plateauartige Aufschüttung gegenüber den umliegenden Grundstücken) bleibt im Wesentlichen unverändert. Nur so ist eine Ableitung des Schmutz- und Regenwassers in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Mühlenstraße gewährleistet.

## **4 Inhalte des Bebauungsplans**

Bis auf das brachgefallene Gelände der ehemaligen Prüfstraße des TÜV-Nord ist der Großteil des Plangebietes bereits bebaut. Hier sollen über den Bebauungsplan die vorhandenen Bau- und Nutzungsstrukturen gesichert und in geringem Umfang Erweiterungen und Nutzungsänderungen zugelassen werden. Für den Bereich des TÜV-Geländes soll Planungsrecht für eine Neubebauung mit Wohnungen geschaffen werden.

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

Im Plangebiet sollen die Flächen im Norden und im Nordosten als Allgemeines Wohngebiet und im Westen und Süden als Mischgebiet festgesetzt werden.

#### **Allgemeine Wohngebiete**

- Die Grundstücke entlang der Hansastrasse (Hansastrasse 56-72) und in zweiter Reihe zu dieser Bebauung (Hansastrasse 62a-64c, Mühlenstraße 70 und 72), die bisher als Mischgebiet festgesetzt waren, sollen entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.
- Im Bereich der ausschließlich für Wohnzwecke genutzten Grundstücke Mühlenstraße 40, 40a, 42, 48, 50 und 68 soll die Art der Nutzung von Gewerbegebiet in Allgemeines Wohngebiet geändert werden.
- Auf dem ehemaligen TÜV-Gelände soll Planungsrecht für eine Wohnbebauung geschaffen werden.

In den allgemeinen Wohngebieten werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Anlagen für Verwaltungen“ und „Tankstellen“ gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt, da sie sich städtebaulich nicht in die sehr kleinteilige Nutzungsstruktur einfügen würden und sich aufgrund des mit solchen Nutzungen verbundenen Verkehrsaufkommens störend auf die Wohnnutzung auswirken würden.



## **Mischgebiete**

### *Gewerbe und Wohnen*

Der westliche Teil des Plangebietes ist geprägt durch eine Mischung von gewerblich genutzten Hallen und zumeist nicht betriebsgebundenen Wohngebäuden. Aufgrund des gewachsenen Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe sind im Rahmen des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme die gewerblichen Nutzungen bereits heute auf solche Betriebe beschränkt, die das Wohnen nicht wesentlich stören (siehe auch Punkt 2.1).

Um dieses Nebeneinander im Bestand zu sichern, aber auch zukünftig Konflikte zwischen Gewerbe und Wohnen weitgehend auszuschließen, werden die Flächen im Westen und Süden des Plangebietes nicht als Gewerbegebiet, sondern als Mischgebiet festgesetzt. Zugleich wird hierdurch die (vorhandene) nicht betriebsbezogene Wohnnutzung planungsrechtlich gesichert. Während in einem Gewerbegebiet Wohnnutzung nur ausnahmsweise in Form von in Grundfläche und Baumasse untergeordneten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber/ -leiter zugelassen werden kann, sind in einem Mischgebiet auch nicht betriebsgebundene Wohngebäude allgemein zulässig.

Neben dem Wohnen und sonstigen Gewerbebetrieben sind hier auch Nutzungen wie Dienstleistungsbetriebe, Räume für freie Berufe, Büro- und Geschäftsnutzungen sowie Gastronomie zulässig.

Die im Mischgebiet allgemein zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 (5) BauNVO als nicht zulässig festgesetzt, da diese Nutzungen in der Regel mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen verbunden sind und sich störend auf die in unmittelbarer Nähe befindlichen Allgemeinen und Reinen Wohngebiete auswirken würden. Gleiches gilt für die nur ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets. Dadurch soll in dem Baugebiet die Ansiedlung von das Quartier und die angrenzenden Nahbereiche stärkenden und verträglichen Nutzungen sichergestellt werden. Die aufgeführten Nutzungen würden diesen Zielen entgegenstehen und werden daher ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzung Nr.1.2.1).

Der in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregung, die Gewerbebetriebe möglichst wenig einzuschränken und ggf. auch Nachtbetrieb zu ermöglichen, kann nicht gefolgt werden, da die städtebauliche Struktur des Gebietes bereits heute durch ein direktes Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen geprägt ist. Die Festsetzung eines Wohngebietes auf dem ehemaligen TÜV-Gelände führt hier zu keiner wesentlichen Änderung. Bereits heute sind die Gewerbebetriebe durch die direkte Nachbarschaft zur Wohnbebauung an der Mühlenstraße beschränkt und es sind nur solche gewerblichen Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch im westlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauungsplan UN 140 aufgrund der geringen Entfernung zu angrenzender Wohnbebauung in großen Teilbereichen des Plangebietes nur Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig sind.

Dem Bereich Gewerblicher Umweltschutz und Abfallwirtschaft des Kreises Unna, als Unterer Immissionsschutzbehörde sind keine Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe bekannt. Bei den gewerblichen Nutzungen im Plangebiet handele es sich um das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe.

### *Einzelhandel*

Durch die Festsetzung eines Mischgebiets wird zugleich großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen. Da sich das Plangebiet gemäß den Darstellungen des „Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Unna“ (2008) weder in einem zentralen Versorgungsbereich befindet, noch einen ausgeprägten Wohngebietsbezug aufweist, wird darüber hinaus festgesetzt, dass auch kleinflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten für den Verkauf an den Endverbraucher nicht zulässig sind. Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, wie z.B. der im Gebiet vorhandene Groß- und Einzelhandel für Malerbedarfsartikel, Fußbodenbelägen etc. ist von dieser Regelung nicht betroffen.

Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, so wie sie in Reinen Wohngebieten zulässig sind, können hingegen ausnahmsweise zugelassen werden (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1.2.3).

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gliederung des Mischgebiets in ein Mischgebiet 1 und 2 lediglich aufgrund der unterschiedlichen Festsetzungen und Bauvorschriften zur Gebäudekubatur erfolgt, sich aber nicht auf eine Gliederung zur Art der baulichen Nutzung bezieht.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **Grund- und Geschossflächenzahl**

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), der Geschossigkeit und der Gebäudehöhen geregelt.

In den Allgemeinen Wohngebieten werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 in den Bereichen mit einer zwingend zweigeschossigen Bebauung festgesetzt (die Geschossfläche wird nur in den Vollgeschossen ermittelt). Bei Festsetzung einer zwei- bis dreigeschossigen

Bebauung liegt die festgesetzte GFZ bei 1,2, dem höchstzulässigen Wert für Allgemeine Wohngebiete gem. BauNVO.

In den Mischgebieten wird die GRZ auf den nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) höchstzulässigen Wert von 0,6, die GFZ auf den höchstzulässigen Wert von 1,2 festgesetzt. Aufgrund der Regelungen gem. § 19 (4) BauNVO zur zulässigen Überschreitung der GRZ durch Stellplätze, Nebenanlagen u. ä., kann der Anteil der bebauten und versiegelten Flächen bis zu 80 Prozent der Grundstücksfläche betragen.

### **Höhe baulicher Anlagen**

Für die Baugebiete erfolgen differenzierte Festsetzungen zur Geschossigkeit und zu Trauf-, First- und Gebäudehöhen (vgl. zeichnerische und textliche Festsetzung Nr. 2.1) entsprechend den Merkmalen des Bestands.

Die straßenbegleitende Bebauung entlang der Hansastrasse (WA1, MI 1), die bauzeitbedingt höhere Geschosshöhen aufweist, soll aufgrund der prägenden Merkmale des Bestands Traufhöhen von 6,0 – 8,5 m und eine maximale Firsthöhe von bis zu 13,0 m aufweisen. Die Festsetzung einer Mindesttraufhöhe wird hier getroffen, um zu gewährleisten, dass bei Abriss und Neubau keine zu niedrigen, sich nicht in das Straßenbild einfügenden Gebäude errichtet werden.

Für die Gebäude Hansastrasse 66-70a wird eine vordere überbaubare Fläche für die zwei bis dreigeschossige Hauptgebäude mit einem steilen Satteldach und eine rückwärtige Baufläche für eingeschossige Anbauten mit Flachdach festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten 2 und 3 ist die vorhandene Bebauung aus freistehenden Einfamilienhäusern aus den 70er und 80er Jahren deutlich niedriger. Hier werden daher Traufhöhen von max. 4,5 m bzw. 6 m festgesetzt; die Firsthöhe wird i. V. m. einer sehr offenen Örtlichen Bauvorschrift zu Dachform und -neigung auf 9 m begrenzt.

Die neu zu bebauende Fläche der ehemaligen TÜV-Station (WA 4) soll nach dem gegenwärtigen Stand der Planungen mit zweigeschossigen Reihenhäusern mit ausgebautem Satteldach bebaut werden. Dementsprechend wird hier die Traufhöhe auf 5,5 – 6,5 m festgesetzt; die Firsthöhe wird i. V. m. der Örtlichen Bauvorschrift Satteldach mit einer Neigung von 35-45 ° auf 11 m begrenzt. Innerhalb dieses Rahmens können aber auch Einzel- und Doppelhäuser gebaut werden.

In den Mischgebieten werden in den von Wohngebäuden geprägten Bereichen entlang der Mühlenstrasse und der Hansastrasse aus dem Bestand abgeleitete Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Für die übrigen Bereiche werden lediglich Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe getroffen, da die Höhenentwicklung der vorhandenen Bebauung hier sehr heterogen ist und keine prä-



nanten städtebaulichen Strukturen in Form von z.B. Baufluchten mit einheitlichen Traufhöhen erkennbar sind.

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ist über die Höhenbezugspunkte in den einzelnen Baufeldern definiert.

### **Geländehöhen**

In dem neu zu bebauenden Allgemeinen Wohngebiet 4 (WA 4) sollen die vorhandenen Geländehöhen weitgehend beibehalten werden. Hier dienen die festgesetzten Höhenbezugspunkte nicht nur als Referenzpunkt für Trauf- und Firsthöhen, sondern i. V. m der textlichen Festsetzung Nr. 7 auch der Festsetzung einer neuen Geländeoberfläche, die sich in Höhe und Übergang zu den benachbarten Grundstücken weitgehend am Bestand orientiert.

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

In den Allgemeinen Wohngebieten 2-4 (WA 2-4) wird entsprechend der Prägung des Bestands eine offene Bauweise festgesetzt, eine Differenzierung in Bereiche für Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen erfolgt nicht. Die Gebäude im WA 1 sind nicht eindeutig einer Bauweise zuzuordnen, hier wird daher auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Auch in den Mischgebieten wird eine offene Bauweise festgesetzt, da die Bestandsbebauung mit Grenzabstand errichtet ist und die in der offenen Bauweise zulässige Baukörperlänge von 50 m nicht überschritten wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sind durch Baugrenzen nach § 23 Absatz 1 BauNVO festgesetzt. Lage und Größe der überbaubaren Flächen orientieren sich im WA 1 und WA 2 an der Lage der vorhandenen Hauptgebäude. Für die Gebäude Hansastraße 56-72 wird eine Bautiefe von 16 m festgesetzt. Für die Reihenhäuser Hansastraße 66-70a wird zwischen einem vorderen 10 m tiefen Baufeld für die zwei- bis dreigeschossigen Hauptgebäude und einem rückwärtigem 4 m tiefen Baufeld für eingeschossige Anbauten unterschieden.

Im WA 3 wird aufgrund der Lage der vorhandenen Gebäude über die festgesetzte überbaubare Fläche lediglich die Außengrenze der Bebauung vorgegeben, die Tiefe der Gebäude wird nicht vorgegeben. Die Gebäude Mühlenstraße 40 und 42 werden durch ein Vorspringen der straßenseitigen Baugrenze in ihrem Bestand gesichert. Zugleich wird auch eine Neubebauung an gleicher Stelle ermöglicht. Bei einer durchgehenden Baugrenze in 3 m Entfernung zur Straße wäre zumindest das Grundstück Mühlenstraße 42 ansonsten nicht mehr bebaubar.

Im WA 4, dem ehemaligen TÜV-Gelände, werden die Baufelder parallel zur Mühlenstraße und zur geplanten Stichstraße angeordnet. Bei der festgesetzten Bau-

tiefe von 14-15 m besteht genügend Gestaltungsspielraum, die Lage der Gebäude auf dem Grundstück zu variieren und neben den z. Z. vorgesehenen Reihenhäusern auch andere Bauformen zuzulassen.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3.1 ist eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete bauliche Anlagen möglich, da diese das Erscheinungsbild der Hauptbaukörper nicht wesentlich beeinflussen.

Eine Bebauung am südlichen Rand der Grundstücke Hansastrasse 66-70a, so wie diese im alten Bebauungsplan UN 16 vorgesehen war, wurde geprüft. Aufgrund des Höhenversprungs von ca. 3 m ist eine Erschließung über die neugeplante Straße auf dem TÜV-Gelände nicht ohne Weiteres möglich. Eine Bebauung wäre hier nur mit einer besonderen Bautypologie vorstellbar, die aber angesichts der kleinteiligen Parzellierung mit einer Vielzahl von Eigentümern voraussichtlich nicht umsetzbar ist. Eine Erschließung über die Hansastrasse ist ebenfalls nicht umsetzbar, da hier die Erschließung über Fremdgrundstücke nicht gesichert werden kann.

In den Mischgebieten werden die überbaubaren Flächen großzügig definiert, da hier keine klare städtebauliche Ordnung zur Lage und Ausrichtung der Baukörper bzw. Freiflächen erkennbar ist. Lediglich im Bereich der durch kleinere Wohngebäude geprägten Straßenrandbebauung werden Bautiefen zwischen 12 und 16,5 m i. V. m. Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhe und einem geneigtem Dach vorgegeben.

#### **4.4 Örtliche Bauvorschriften – Gebäudegestaltung**

Wesentliche städtebauliche Gestaltungsmerkmale sind bereits durch die oben dargelegten Festsetzungen zur Gebäudehöhe festgelegt. Aufgrund der sehr heterogenen Merkmale im Bestand beschränken sich die darüber hinaus gehenden gebäudebezogenen Örtlichen Bauvorschriften auf zumeist bestandsorientierte Festsetzungen zur Dachform und -neigung sowie zur Größe von Dachaufbauten.

Einfriedungen zu öffentlichen Straßen sind nur als Hecken oder als begrünte Zäune zulässig. Ihre Höhe wird nicht begrenzt, da insbesondere entlang der Mühlenstrasse nicht nur Vorgärten, sondern auch wohnungsnaher Freibereiche an den öffentlichen Verkehrsraum grenzen und die Bewohner sich hier in der Regel vor Einblicken schützen wollen.

Aufgrund der gewerblichen Nutzungen in den Mischgebieten werden auch Regelungen zu Werbeanlagen in den Bebauungsplan aufgenommen. Durch die Beschränkung von Größe, Farbe und Anbringungsort soll verhindert werden, dass das Plangebiet durch überdimensionierte Werbeanlagen in allen Formen und Farben dominiert wird.

So sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen die jeweilige Traufhöhe um höchstens 1 m überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind ebenfalls unzulässig.

Je Gewerbebetrieb ist an jeder Gebäudeseite nur eine Werbeanlage mit dem Betreiber-Logo zulässig. Die Gesamtumrissfläche darf maximal 5 - 10 % der Fassadenfläche umfassen, damit die Werbeanlage dem Hauptgebäudekörper weiterhin untergeordnet bleibt. Zusätzlich ist je Betrieb eine selbstständige Werbeanlage mit einer Höhe von maximal 7 m und einer Gesamtumrissfläche von 6 m<sup>2</sup> zulässig. Damit bleibt auch die festgesetzte maximale Höhe unterhalb der zulässigen Gebäudehöhen.

Mit den Festsetzungen wird den Betreibern ein ausreichender Gestaltungsspielraum zur Werbung für ihren Betrieb bzw. für ihre Produkte eingeräumt.

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

In den bereits bebauten Gebieten werden Garagen, Carports und Stellplätze ebenso wie Nebenanlagen lediglich in den Vorgartenbereichen ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.1). Weitergehende Regelungen werden aufgrund der sehr diffusen Bestandsprägung nicht getroffen. Für die neugeplante Bebauung auf dem ehemaligen TÜV-Gelände sollen notwendige Stellplätze für die Wohnbebauung in den seitlichen Abstandsflächen und auf einem als Fläche für Stellplätze festgesetzten Bereich am östlichen Rand des Grundstücks untergebracht werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet 4 wird darüber hinaus die Größe von Nebenanlagen in Form von Abstellräumen etc. begrenzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.2), um zu verhindern, dass die bei Reihenhäusern üblichen kleinen Gärten mit Abstellräumen „zugestellt“ werden.

#### **4.6 Verkehrsflächen, private Grünflächen**

##### **Fließender Verkehr**

Die Straßenflächen der Hansastrasse und Mühlenstrasse werden aufgrund ihrer Funktion als innerörtliche Verbindungsstrasse bzw. als Sammelstrasse als öffentliche Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt. Die neu geplante Wohnbebauung im WA4 soll über eine verkehrsberuhigt ausgebaute Stichstrasse mit Wendehammer erschlossen werden. Die Planstrasse grenzt nicht direkt an die Grundstücke mit vorhandener Bebauung, sondern wird durch „private Grünflächen“ von diesen getrennt. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass diese Grundstücke nicht über die Planstrasse erschlossen und somit auch nicht



für Erschließungskosten veranlagt werden. An der nördlichen Grenze des WA4 dient der festgesetzte Grünstreifen zugleich der Sicherung der vorhandenen Böschung.

Da der im rechtskräftigen Bebauungsplans UN 16 festgesetzte Erschließungsstich südlich der Bebauung Hansastrasse 64c bis 72 nie gebaut wurde, konnte die Erschließung der Gebäude in zweiter Reihe zur Bebauung an der Hansastrasse (WA 2) nur über die Eintragung von Baulasten etc. auf Fremdgrundstücken gesichert werden. Aber auch im Allgemeinen Wohngebiet 3 und im Mischgebiet 2 ist eine größere Anzahl von Grundstücken nicht direkt an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden. Da die Sicherung der Erschließung über Baulasten etc. Voraussetzung für die Erteilung der entsprechenden Baugenehmigungen war, wird darauf verzichtet, hier mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festzusetzen.

### **Ruhender Verkehr**

Gemäß den Regelungen der Landesbauordnung ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt je Wohneinheit ein Stellplatz auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Um auch ausreichend Stellplätze für Besucher anbieten zu können (Zielvorgabe der Kreisstadt Unna: je 3 Wohneinheiten ein Besucherstellplatz) werden für die Neubebauung auf dem TÜV-Gelände am östlichen Rand des Grundstücks öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Parken für vier Besucherstellplätze ausgewiesen. Besucher der geplanten Wohneinheiten entlang der Mühlenstrasse können in der Mühlenstrasse parken.

## **5 Umweltbelange**

Im Zuge der Bauleitplanung werden die Gemeinden über das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet, die konkreten Gegebenheiten und Erfordernisse von Natur und Landschaft zu erfassen und ihnen angemessen und sachgerecht Rechnung zu tragen. Zwar wird die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Hierbei entfällt die Durchführung einer Umweltprüfung. Eine Eingriffsbilanzierung sowie hieraus resultierende 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 mit Ausnahme des Artenschutzes der Abwägung.

### **5.1 Eingriff in Natur und Landschaft, Versiegelung von Flächen**

Die Flächen des Plangebietes sind heute bereits weitgehend bebaut und versiegelt. Geringfügig ergeben sich noch Erweiterungsmöglichkeiten. Auch könnten bisher unbefestigte Freiflächen im Bereich der gewerblichen Nutzungen bebaut und/oder versiegelt werden.

Auf dem TÜV-Gelände werden durch die geplante Wohnbebauung größtenteils bebaute und befestigte Flächen (Halle, Umfahrt, Stellplätze) in bebaute Flächen, versiegelte/befestigte Stellplatzflächen aber auch in Hausgärten umgewandelt. Der Versiegelungsgrad dürfte hierbei abnehmen.

### **5.2 Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen**

In dem Bebauungsplan werden zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nachfolgende Vorkehrungen getroffen:

#### ***Versickerung, Ableitung des Regenwassers***

Nach Novellierung des Landeswassergesetzes (§ 51a) besteht die Verpflichtung, Niederschlagswasser soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern oder auf dem kürzesten Wege einem Vorfluter zuzuleiten.

Da das Plangebiet jedoch bereits heute erschlossen und weitgehend bebaut ist, und die Flächen auf dem TÜV-Gelände anthropogen überformt sind, wird das Oberflächenwasser über die vorhandene Kanalisation abgeleitet. Die Kapazitäten der vorhandenen Mischwasserkanalisation sind ausreichend.

### ***Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft***

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde geprüft, ob es sinnvoll ist, bei der Anlage von Stellplätzen die Versickerung des Oberflächenwassers vorzuschreiben. Da ein Großteil der Flächen bereits bebaut und befestigt ist und Teilbereiche eine Bodenbelastung aufweisen, wird auf die Festsetzung, dass Stellplatzzufahrten, Stellplätze- und Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen sind verzichtet.

### ***Grundwasserschutz***

Der Bebauungsplan enthält aus wasserwirtschaftlicher Sicht erforderliche Hinweise zur Verwendung von Recyclingbaustoffen etc. (vgl. Hinweis Nr. 3.2).

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

Für die grünordnerischen Maßnahmen bestehen im Wesentlichen folgende Zielsetzungen:

- Erhalt und Ergänzung vorhandener Gehölzbestände
- Begrünung von größeren Stellplatzanlagen mit Bäumen.

Im Landschaftsinformationssystem NRW werden unter der Objektbezeichnung BK-4412-518 die Gehölzbestände entlang der Bahnlinie Unna Richtung Königsborn bzw. Dortmund als gut ausgebildeter Biotopkomplex bzw. als Vernetzungsbiotop eingestuft. Diese Gehölzbestände befinden sich jedoch außerhalb des Plangebiets auf Grundstücksflächen der Bahn. Insofern trifft der Bebauungsplan hier keine Festsetzungen.





Auszug aus dem Biotopkataster

Als erhaltenswerter Baumbestand wird lediglich ein großkronige straßenbegleitende Baum in Höhe des Gebäudes Mühlenstraße 56 zeichnerisch i. v. m. der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 gesichert.

Über die textliche Festsetzung Nr. 6.2 wird geregelt, dass bei der Neuanlage und Umgestaltung von Stellplatzanlagen mit mehr als 3 Stellplätzen pro angefangene 5 Stellplätze ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten ist. Die Bäume sind in regelmäßigen Abständen zwischen den Stellplätzen anzuordnen, so dass sich ein möglichst geschlossenes Baumdach ergibt.

Die Pflanzmaßnahmen im Bereich der privaten Grünflächen werden über die textliche Festsetzung 6.3 geregelt. Auf dem mit dem Pflanzgebot (A) belegten Flächen soll eine Eingrünung und Abgrenzung der hier geplanten Stellplätze gegenüber den bereits bebauten Grundstücken mittels einer geschnittenen Hecke erfolgen. Auf dem mit dem Pflanzgebot (B) belegten Pflanzstreifen soll die vorhandene Bepflanzung in Höhe der Böschung durch Bäume und Sträucher ergänzt werden.

### 5.3 Artenschutz

Zur Beurteilung der Frage, ob als Folge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 141 ggf. gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände verstoßen werden könnte, wurde die Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH von der Kreisstadt Unna 2014 mit der Erarbeitung einer Artenschutzprüfung beauftragt.

Die Notwendigkeit der Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen von Planungsverfahren oder bei der Zulassung von Vorhaben ergibt sich gemäß der Verwaltungsvorschrift Artenschutz (Rd.Erl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 13.04.2010) aus den unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. §§ 44 Abs. 5 und 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG. Damit sind die entsprechenden Artenschutzbestimmungen der FFH-RL (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) und der V-RL (Art. 5, 9 und 13 V-RL) in nationales Recht umgesetzt worden. Bei Zuwiderhandlungen gegen die Artenschutzbestimmungen sind §§ 69ff BNatSchG zu beachten.

Bei einer ASP beschränkt sich der Prüfumfang auf die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten. Die „nur“ national besonders geschützten Arten sind nach Maßgabe des § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG von den artenschutzrechtlichen Verboten freigestellt und werden wie alle übrigen Arten grundsätzlich nur im Rahmen der Eingriffsregelung behandelt.

Das Ergebnis der Artenschutzprüfung lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Die Ermittlung des potentiell vorkommenden Artenspektrums erfolgte durch einen Abgleich des Requisitenangebotes des Untersuchungsraumes mit Habitatansprüchen von planungsrelevanten Arten, die bisher innerhalb des 3. Quadranten des Messtischblattes 4412 nachgewiesen werden konnten. Darüber hinaus erfolgten auch Datenabfragen bei der Kreisstadt Unna und der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises.

Hinsichtlich der Artengruppe der Avifauna können Vorkommen aller bisher innerhalb des Messtischblattes nachgewiesenen planungsrelevanten Arten a priori ausgeschlossen werden. Bei den Arten, die potentiell Lebensstätten innerhalb des Plangebietes haben könnten, ergab die Art-für-Art-Betrachtung, dass projektbedingte Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG unter Beachtung der dargestellten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (siehe Hinweis Nr. 5 in der Festsetzungskarte des Bebauungsplans) ausgeschlossen werden.

In Bezug auf die Artengruppe der Säugetiere könnten ggf. Gebäude bewohnende Fledermausarten innerhalb des Untersuchungsraumes vorkommen. Grundsätzlich wird das projektbedingte Konfliktpotential in Bezug auf die Fledermäuse als gering eingestuft. Damit auch zukünftig nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44

Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird, sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung dargestellt.

Unter Einbeziehung der dargestellten Maßnahmen (siehe Hinweis Nr. 5) kommt es projektbedingt nicht zu Verstößen gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Das Artenschutzgutachten kann bei der Kreisstadt Unna, Bereich 3-61/Bauleitplanung, eingesehen werden.

## **5.4 Immissionsschutz**

### ***Gewerbelärm***

Um immissionsschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, wird der westliche Teilbereich des Plangebietes, der durch ein enges Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen gekennzeichnet ist, als Mischgebiet festgesetzt (siehe auch Ausführungen unter Punkt 4.1).

### ***Verkehrslärm***

Das Plangebiet wird im Norden durch die Hansastrasse, im Osten durch die Mühlenstrasse und im Süden durch die S-Bahn-Trasse begrenzt. Diese Straßen und Bahnstrecken sind zugleich die Hauptschallquellen. Die BAB 1 im Westen, im Süden die Bahnstrecken 2103 und 2399 und im Nordosten die L678/Friedrich-Ebert-Straße stellen weitere Schallquellen dar, die auf das Plangebiet einwirken.

Das Plangebiet soll im östlichen Teil als Allgemeines Wohngebiet, im westlichen Teil als Mischgebiet ausgewiesen werden. Der Großteil der Flächen ist schon bebaut.

Zur Ermittlung der relevanten Immissionen durch Verkehrslärm wurde das afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik mit der Erstellung einer Schallimmissionsprognose beauftragt. Auf Grundlage der von der Stadt gelieferten Verkehrszahlen für die Straßen und der aktuellen Prognose der Deutschen Bahn für das Jahr 2025 – die Bahnstrecken werden durch Nahverkehrszüge und Güterzüge befahren – wurden die Schallemissionen der Verkehrswege ermittelt, mittels einer EDV-gestützten Ausbreitungsrechnung die Geräuschimmissionen im Plangebiet berechnet und die so ermittelten Beurteilungspegel mit den Orientierungswerten der DIN18005 verglichen.

Desweiteren wurde nach der 16. BImSchV geprüft, welche Auswirkungen die geplante Erschließungsstraße auf dem ehemaligen TÜV-Gelände hat.

Das Gutachten betrachtet zunächst die freie Schallausbreitung, bei der die abschirmende Wirkung der Gebäude nicht berücksichtigt wird. Im Plangebiet wer-



den hierbei tagsüber Beurteilungspegel von 55 dB(A) bis 68 dB(A) und nachts von 52 dB(A) bis 58 dB(A) zu erwarten sein.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für den Tag in Höhe von 60 dB(A) für Mischgebiete und 55 dB(A) für Wohngebiete und nachts in Höhe von 50 dB(A) für Mischgebiete und 45 dB(A) für Wohngebiete werden damit bei freier Schallausbreitung im gesamten Plangebiet deutlich überschritten.

Tagsüber sind die Straßen die maßgeblichen Schallquellen. Nachts ist im nördlichen Bereich des Plangebietes die Hansastrasse, im südlichen Plangebietsteil der Bahnlärm die maßgebliche Schallquelle.

Wie aus den Karten 6-12 im Anhang zum Lärmgutachten hervorgeht, schirmen die vorhandenen Gebäude und auch neu im Plangebiet errichtete Gebäude die von der Lärmquelle abgewandten Fassaden jedoch weitgehend vor dem Verkehrslärm ab. Auch geht aus den Karten 7, 14 und 15 deutlich hervor, dass der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete in Höhe von 55 dB(A) tags für die wohnungsnahen Freibereiche an fast allen Stellen im Plangebiet eingehalten wird. Im Gebäudebestand werden in einzelnen straßennahen Freibereichen entlang der Mühlenstrasse (WA 3) die Orientierungswerte um bis zu 4 dB überschritten. Gesunde Wohnverhältnisse sind aber auch hier gewährleistet, da die Orientierungswerte für Mischgebiete, in denen das Wohnen auch zulässig ist, eingehalten werden.

Durch den von der geplanten Erschließungsstrasse im Allgemeinen Wohngebiet 4 am Tag ausgehenden Lärm, der mit einem pessimistisch geschätzten Verkehrsaufkommen von ca. 100 Fahrten berechnet wurde, werden die nach der 16. BImSchV einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte nicht überschritten. Auf der Mühlenstrasse ist durch die Planung nicht mit einer Verkehrszunahme zu rechnen, da das zu erwartende Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet nicht höher ausfallen wird als das Verkehrsaufkommen durch die entfallene gewerbliche Nutzung (TÜV-Station).

#### *Festsetzungen im Bebauungsplan*

Da im Bebauungsplan die Baufelder nicht gebäudescharf festgelegt werden, sondern unterschiedliche Lagen von Gebäuden ermöglichen, werden für das Plangebiet Lärmpegelbereiche auf Grundlage der Ausbreitungsrechnung bei freier Schallausbreitung im Plangebiet zeichnerisch festgesetzt. Zusammen mit der textlichen Festsetzung Nr. 6 werden so die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden der Gebäude definiert, um so einen ausreichenden Schutz der Innenräume vor Verkehrslärm zu erreichen.

Da die von der Lärmquelle abgewandten Fassaden und die Freibereiche weitgehend vor dem Verkehrslärm abgeschirmt sind, sind diese passiven Schall-

schutzmaßnahmen überwiegend nur an den zur Lärmquelle ausgerichteten Fassaden erforderlich. Die entsprechende Pegelminderung durch die abschirmende Wirkung benachbarter Gebäude, durch die Baukörperstellung sowie Grundriss- und Fassadengestaltung kann berücksichtigt werden. Damit kann unter Rückgriff auf die in den Karten 6-12 des Schallgutachtens vom 20.02.2018 dargestellten Fassadenpegel an dem tatsächlichen Gebäude ein geringerer Schallschutz erforderlich werden, als durch die berechneten Lärmpegelbereiche im B-Plan festgesetzt wird.

Aufgrund der hohen Nachtbelastung müssen jedoch für das gesamte Plangebiet schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer vorgesehen werden.

## **5.5 Altlasten**

Aufgrund der Historie als ehemaliger Zechenstandort sowie weiterer altlastenrelevanter gewerblicher Nutzungen ist im Plangebiet mit erhöhten Schadstoffgehalten zu rechnen.

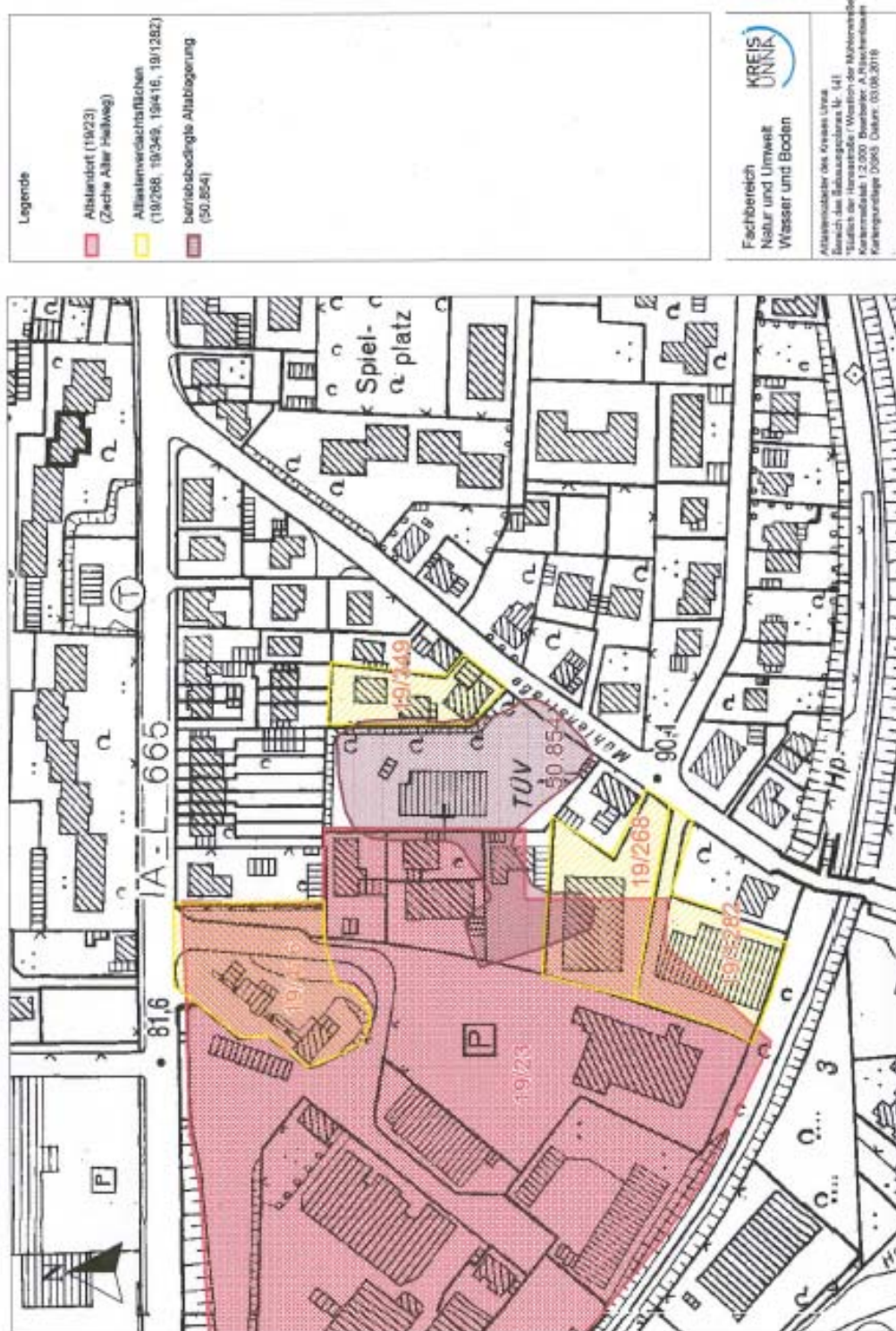
Im Plangebiet befinden sich folgende Eintragungen im Altlastenkataster des Kreises Unna (siehe auch Lageplan „Altlasten“ im Anhang zur Begründung):

### **Altlast 19/23 (Zeche „Alter Hellweg“)**

Teile des Plangebiets liegen im Bereich des ehemaligen Betriebsstandorts der Zeche "Alter Hellweg", die hier im Zeitraum von ca. 1919 bis ca. 1961 ansässig war. Innerhalb des ehemaligen Zechengeländes wurden auch Briketts hergestellt. Die Bergaufsicht für die Fläche endete 1963. Von der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW, wird explizit auf Boden- und Grundwasserbelastungen durch diesen ehemaligen bergbaulichen Betrieb und dessen Nachfolgenutzer hingewiesen.

In den Unterlagen des Kreises Unna, Bereich Natur und Umwelt, finden sich zahlreiche weitere Einträge zu potentiell altlastenrelevanten Nutzungen für das Gelände, die meist nach Einstellung des Zechenbetriebes datiert sind. Dem Kreis Unna als Unterer Bodenschutzbehörde liegen ausschließlich projektbezogene Untersuchungsdaten zu Teilflächen des ehemaligen Zechengeländes vor.

Die durchgeführten Untersuchungen belegen aber z.T. hohe Schadstoffgehalte, die die Prüfwerte der BBodSchV für Gewerbeflächen überschreiten.



Altlastenverdachtsfläche 19/268

Bei der AltlastenverdachtsfläÙe 19/268 handelt es sich um den Altstandort einer Großhandlung für Farben und Anstrichmittel sowie einer Großhandlung für Baustoffe und Bauelemente. Der Katastereintrag basiert auf Daten aus der Gewerbekartei und Adressbucheintragungen aus den Jahren 1979 und 1982.

Die Nutzung Großhandlung für Farben und Lacke ist auch heute noch auf dem Standort etabliert.

### **AltlastenverdachtsfläÙe 19/349**

Der Altlastenverdacht für die Katasternummer 19/349 begründet sich auf der Nutzung des Geländes durch einen Speditionsbetrieb (1955), einer Groß- und Einzelhandlung mit festen Brennstoffen und Mineralölerzeugnissen (1954 und 1972), einer Großhandlung für Schrott (1952-1953), der Herstellung von Gummwaren (1961), einer Großhandlung mit Baustoffen und Bauelementen (1977-?) sowie Mineralölverarbeitung (1986-1991). Die Angaben stammen u.a. aus der Gewerbekartei und Adressbucheintragungen. Insgesamt sind die Daten jedoch mit Unsicherheiten behaftet, so dass zur abschließenden Klärung des Altlastenverdacht es zuvor eine historische Recherche durchzuführen ist.

### **AltlastenverdachtsfläÙe 19/416**

Die Erfassungsnummer 19/416 steht für die AltlastenverdachtsfläÙe einer Tankstelle, welche nach Luftbildauswertungen in diesem Bereich zwischen 1967 und 1975 ansässig gewesen ist.

Nach Aussage eines externen Gutachterbüros in 2010 sollen sich nach Zeitzeugenbefragungen noch tankstellenspezifische Anlagen im Untergrund befinden. Untergrunduntersuchungen liegen dem Kreis Unna zu diesem Bereich des Geländes bisher nicht vor.

### **AltlastenverdachtsfläÙe 19/1282 (Altstandort)**

Seit den 1960er Jahren befindet sich in diesem Bereich ein Betrieb der Metallherzeugung und -verarbeitung. Der Altlastenverdacht begründet sich mit der langen Betriebsdauer und der BetriebsgröÙe.

Das für diese FläÙe vorliegende Gutachten der Geologischen Beratung Horst Rummel „BV MühlensträÙe 32 in Unna“ vom 16.03.2017 wurde hinsichtlich einer weiterhin erforderlichen Kennzeichnung der AltlastenverdachtsfläÙen 19/1282 bzw. 19/23 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vom Kreis Unna als Unterer Bodenschutzbehörde wie folgt geprüft.



*„Das Grundstück wird seit den 1920er Jahren gewerblich genutzt und liegt derzeit bebaut vor. Darüber hinaus bestand eine Teilnutzung des westlichen Grundstücks durch die ehemalige Zeche „Alter Hellweg“ (19/23).*

*Gem. Gutachten des Ingenieurbüros Rummel wurden im Außenbereich des Grundstücks Mühlenstraße 32 insgesamt fünf Rammkernsondierungen bis in den eindeutig gewachsenen Untergrund niedergebracht. Bis auf die Bohrung RKS 5 lagen die Flächen durch Pflaster versiegelt vor.*

*Auffüllungen wurden bis 1,30 m u. GOK angetroffen. Die Auffüllungen bestehen aus einem Kalksteinschotter mit u.a. Asche, Ziegelbruch- und Betonanteilen. Untergrundfeuchte wurde als Staunässe im Gewachsenen angetroffen.*

*Die Auffüllungen als auch die unterlagernden gewachsenen Böden wurden zu jeweils einer Mischprobe zusammengestellt und auf die LAGA-Boden (TR 2004) im Feststoff und Eluat untersucht.*

*Die nach der Bundesbodenschutzverordnung anzusetzenden Prüfwerte für eine gewerbliche Nutzung werden für die Auffüllungs-Mischprobe eingehalten. Die gewachsenen Böden blieben komplett unauffällig.*

*Mir liegen allerdings keine Aussagen zu den mit Gebäuden überbauten Grundstücksbereichen vor. Aus den vorliegenden Untersuchungsergebnissen lässt sich darüber hinaus durchaus ableiten, dass mit einer Grundbelastung, wenn auch auf einem geringen Niveau an Schadstoffen (PAK, MKW) zu rechnen ist.*

*Die vorliegende orientierende Gefährdungsabschätzungsuntersuchung kann ich somit nicht als vollständig ansehen und bitte die Kennzeichnung der Fläche im Bebauungsplanverfahren weiterhin aufrecht zu erhalten.“*

### **Kennzeichnungen im Bebauungsplan**

Die o. g. Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen (Altstandort 19/23, Altstandort 19/1282, Altlastenverdachtsflächen 19/268, 19/349 und 19/416) sind im Bebauungsplan als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB, gekennzeichnet. Die entsprechende textliche Kennzeichnung lautet:

In den entsprechend gekennzeichneten Flächen werden in Teilbereichen die Prüfwerte der BBodSchV für Gewerbeflächen überschritten. Andere Teilbereiche sind nur unzureichend untersucht.

Im Vorfeld geplanter Baumaßnahmen, Nutzungsänderungen bzw. Eingriffen in den Boden sind Gefährdungsabschätzungsuntersuchungen bzw. Untergrunduntersuchungen durchzuführen. Diese sollten im Vorfeld mit der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden abge-

stimmt werden. Erst nach Vorlage der Ergebnisse der durchzuführenden Untergrunduntersuchungen kann die geplante Nutzung aus Sicht der Altlastenbearbeitung beurteilt werden.

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

### **Betriebsbedingte Altablagerung 50.854 – ehemaliges TÜV-Gelände**

Das Gelände der ehemaligen TÜV-Station, Mühlenstraße 36 wird im Altlastenkataster des Kreises Unna größtenteils als betriebsbedingte Altablagerung mit der Bezeichnung 50.854 geführt. Das Grundstück steht ebenfalls im historischen Zusammenhang mit dem o. g. ehemaligen Betriebsstandort der Zeche „Alter Hellweg“.

Im Rahmen einer multitemporalen, stereoskopischen Luftbildauswertung wurde in dem Luftbild aus dem Jahr 1945 erstmals, vermutlich eine Bergehalde erkannt. 1952 war diese abgeräumt worden, wohingegen in dem Luftbild von 1959 eine neuerliche Aufschüttung erkannt worden ist. Die Art der angeschütteten Materialien konnte im Rahmen der Luftbildauswertungen nicht ermittelt werden.

Ende der 1960er Jahre wurde auf dem Gelände die TÜV-Station errichtet. Auch bei dieser Nutzung besteht aus Altlastensicht ein gewisses Verdachtspotential auf Schadstoffeinträge in den Untergrund bspw. im Bereich von Werkstattgruben und Schächten.

Zusammenfassend bestand dementsprechend für die Fläche ein begründeter Altlastenverdacht.

Insgesamt liegt das Gelände weitestgehend versiegelt vor (Gebäude, Stell- und Bewegungsflächen). Grünflächen sind im nördlichen Bereich und im Zufahrtsbereich vorhanden.

Da das Gelände für Wohnungsbau umgenutzt werden soll, wurden detaillierte Altlastenerkundungen durchgeführt. Aktuell liegen dem Kreis Unna als Unterer Bodenschutzbehörde zu der o.g. Fläche zwei Gutachten vor:

Im Gutachten: „TÜV-Prüfstation Mühlenstraße 38 in Unna „Altlastenerkundung (Bodenuntersuchung)“ der DMT, Essen, vom 01.02.2015 wurden fünf Rammkernsondierungen bis in den eindeutig gewachsenen Untergrund auf 2,5 bzw. 3,0 m u. GOK niedergebracht. Bei deren Positionierung wurde die letzte Nutzung durch den TÜV (AU-Gebäude, TÜV Prüfhalle) berücksichtigt.

Untersucht wurden

- eine Mischprobe aus den auffälligen Auffüllungen und eine Mischprobe aus den gewachsenen Böden auf die Parameter der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, kurz LAGA-Boden,
- der Betonboden innerhalb der Gebäude auf die Parameter der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, kurz LAGA-Bauschutt und
- die Schwarzdecken auf den Parameter PAK n. EPA im Feststoff.

Der Gutachter stufte die genommenen Proben umfassend aus abfalltechnischer Sicht (LAGA) ein. In seinem Fazit gab er aber auch eine Einschätzung aus Sicht der Bundesbodenschutzgesetzgebung (Wirkungspfad Boden-Mensch und Wirkungspfad Boden-Grundwasser) wieder, wonach seinerseits kein erhöhtes Gefährdungspotential abzuleiten ist. Hinsichtlich des Wirkungspfads Boden-Bodenluft wurde keine Bewertung abgegeben.

Angesichts der geplanten Nutzung „Wohnnutzung mit Hausgärten und Kinderspielflächen“ waren die ermittelten Parameter aus Sicht des Kreises Unna nicht ausreichend zur Beurteilung der Altlastensituation und es sollten ergänzende Untersuchungen durchgeführt werden.

Aufgrund der sensiblen Folgenutzung und zur Erfassung der Flächen im Norden und Süden wurde daher durch die Prof. Burmeier Ingenieurgesellschaft mbH (BIG), in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Unna, im Frühjahr 2017 eine weitere Geländeuntersuchung vorgenommen.

Das Gutachten: „Unna, TÜV-Gelände, Untersuchung des ehemaligen TÜV-Geländes auf mögliche Schadstoffbelastungen als Grundlage für die Aufstellung des B-Plans, Haupterkundung“, der Prof. Burmeier Ingenieurgesellschaft mbH (BIG), Kiel, vom 25.05.2017 kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Luft, Boden-Nutzpflanze und Boden-Grundwasser ist nach Auswertung der ermittelten Schadstoffkonzentrationen nicht festzustellen.
- Hinsichtlich der Auffälligkeit von Benzol führt der Gutachter aus, dass die Überschreitung sehr gering ist, es sich bei dem angegebenen Wert lediglich um einen Orientierungswert der LABO handelt und die Fläche zukünftig größtenteils versiegelt bzw. überdeckt wird. Eine Gefährdung ist somit nicht festzustellen.
- Überschreitungen der Prüfwerte der integrativen Pfadbetrachtung für das Nutzungsszenario „Wohngarten“ des sog. Altlastenerlasses NRW von 2005 können derzeit nicht ermittelt werden.

Es ist vorgesehen, die vorhandenen Geländehöhen zu erhalten und lediglich Auffüllungen auszuheben, sofern dies im Rahmen der Baumaßnahme erforderlich ist.

Das Gutachten enthält auf der Grundlage der geplanten Nutzungen Verkehrsflächen, Gründungsfläche Gebäude, Gärten und Kinderspielplatz ebenfalls ein Bodenmanagementkonzept. Hieraus geht hervor, dass die anfallenden Aushubmaterialien, bei chemischer und bodenmechanischer Eignung, möglichst auf dem Gelände wiederverwertet werden sollen. In den geplanten Gartenbereichen soll eine ausreichend mächtige Mutterbodenschicht (ca. 0,20 m) durch Bodenaustausch und -auftrag hergestellt werden. Für Spielbereiche ist eine 0,30 m mächtige Mutterbodenandeckung vorgesehen.

Aufgrund der o.g. Untersuchungen wird auf eine Kennzeichnung der Fläche des TÜV-Geländes als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, verzichtet. Es werden unter der Nr. 3 lediglich folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

- *Werden im Zuge von Eingriffen in den Untergrund/Erdarbeiten z.B. bei Baumaßnahmen organoleptisch Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, Auffüllungsmassen, Hausmüllreste, Boden- und Grundwasserunreinigungen, etc.) angetroffen, 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.*
- *Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von im Bebauungsplan-gebiet gewonnenen oder extern anzuliefernden Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe/Bauschutt, Abbruchmaterialien, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau (z.B. Errichtung von Trag- und Gründungsschichten, 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.*
- *Für eine Mutterbodenandeckung in Wohn- und Grünflächenbereichen des Allgemeinen Wohngebietes 4 (WA 4) dürfen ausschließlich natürliche, chemisch nicht verunreinigte Bodenmaterialien verwendet werden. Die chemische Qualität der Bodenmaterialien darf die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA für Boden (2004) Tabellen II.1.2-2 und II.1.2-3 nachweislich (Herkunft und chemische Analysen) nicht überschreiten.*
- *Im Abbruch- und Baugenehmigungsverfahren für das TÜV-Gelände (Flurstück 424, Flur 2, Gemarkung Unna) ist die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden zu beteiligen.*



## 5.6 Bergbau

Teilflächen des Plangebiets befinden sich über den auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeldern "Konsolidierter Alter Hellweg" und "Massener Tiefbau I" sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld "CBM-RWTH" (zu wissenschaftlichen Zwecken). Eigentümerin der Bergwerksfelder "Konsolidierter Alter Hellweg" und "Massener Tiefbau I" ist die Littelfuse GmbH, vertreten durch die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne. Inhaberin der Erlaubnis "CBM-RWTH" ist die RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Markscheidewesen, Wüllnerstraße 2 in 52062 Aachen.

Nach den der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 – Bergbau und Energie in NRW derzeit vorliegenden Unterlagen hat im Bereich des Plangebietes Gewinnung von Steinkohle im tiefen- und teilweise im oberflächennahen Bereich stattgefunden.

Folgende allgemeingültige Hinweise zur Einwirkungsrelevanz der o. g. umgegangenen bergbaulichen Tätigkeiten werden von der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 – Bergbau und Energie in NRW zum jetzigen Zeitpunkt gegeben:

*Nach der allgemeinen Lehrmeinung sind Bodenbewegungen auf Grund von Gewinnung, die im tiefen Bereich geführt wurde, spätestens fünf Jahre nach Einstellung der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen.*

*Im Rahmen des Verfahrens und vor der Durchführung von Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, die bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 – Bergbau und Energie in NRW, Goebenstraße 25 44135 Dortmund vorliegenden Grubenbilder einzusehen und sich über die bergbauliche Situation zu informieren. Die Einsichtnahme ist hier schriftlich zu beantragen und kann auch von einem beauftragten Sachverständigen durchgeführt werden.*

## 5.7 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 und Weiterentwicklung vorhandener baulicher Strukturen sowie der Wiedernutzbarmachung brachgefallener, ehemals durch Gewerbe genutzter Flächen. Die Neuversiegelung beschränkt sich daher auf die planungsrechtlich zulässigen Gebäudeerweiterungen bzw. eine Neubebauung anstelle bereits vorhandener Gebäude. Durch die Wiedernutzbarmachung des TÜV-Geländes werden großflächig bebaute und asphaltierte Flächen entsiegelt. Auch werden ein zusätzlicher Flächenverbrauch im Außenbereich sowie lange Verkehrswege, die zur Erhöhung der Verkehrsemissionen beitragen, vermieden. Dies kann als ein wenn auch geringer Beitrag zum Klimaschutz betrachtet werden.

Weitere Maßnahmen zum Klimaschutz sind nicht vorgesehen. Der Bebauungsplan kann insofern keinen wesentlichen Beitrag zur Minderung der Treibhausgas-Emissionen leisten.

### **5.8 Ver- und Entsorgung**

Das Oberflächenwasser der weitgehend bereits bebauten Wohn- und Mischgebiete wird über die vorhandene Mischwasserkanalisation in den angrenzenden Straßen abgeleitet. Die Kapazität des Entwässerungssystems ist auch für die neugeplante Wohnbebauung im allgemeinen Wohngebiet 4 ausreichend. Das Gebiet ist bereits mit Erdgas und elektrischer Energie erschlossen.

## **6 Auswirkungen auf private Belange**

Die im Laufe der letzten Jahrzehnte bereits erfolgte Umwandlung von für eine gewerbliche Nutzung ausgewiesenen Flächen zu Flächen für Wohnen wird planungsrechtlich abgesichert. Die ehemals vorhandene direkte Nachbarschaft zwischen Wohnen und gewerblichen Nutzungen im Bereich des TÜV-Geländes wird insofern entzerrt, dass die Wohngebäude Mühlenstrasse 36 und 40 jetzt nicht mehr an eine Nutzung mit stärkeren Lärmemissionen angrenzen, sondern an eine Wohnbebauung. Andererseits rücken durch die geplante Wohnnutzung auf dem TÜV-Gelände Wohnen und die gewerblichen Nutzungen südlich davon näher aneinander. Die gewerblichen Nutzungen sind aber bereits heute durch das vorhandene Nebeneinander von Gewerbe und bestehender Wohnnutzung entlang der Mühlenstrasse auf solche Betriebe beschränkt, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Auf den rückwärtigen Gartenflächen der Grundstücke Hansastrasse 66-70 a entfallen gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan UN 16 überbaubare Flächen. Da die zur Erschließung notwendige Planstrasse im B-Plan UN 16 nie gebaut wurde, waren diese Grundstücke nie erschlossen und somit auch in der Vergangenheit nicht bebaubar.

Auswirkungen der Planung auf private Belange sind somit z. Z. nicht zu erkennen.

## **7 Bodenordnung**

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

## **8 Kosten**

Da das Plangebiet bereits weitgehend bebaut ist und die Erschließungsmaßnahmen im Allgemeinen Wohngebiet 4 durch einen Erschließungsträger erfolgen sollen, entstehen keine Kosten für die Kreisstadt Unna.

## **9 Änderungen nach der Offenlegung**

Der Kreis Unna als Untere Bodenschutzbehörde regte Änderungen zu Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweisen zum Thema Altlasten an. Hieraufhin wurde der Entwurf des Bebauungsplans in folgenden Punkten geändert:

- Die Altlastenverdachtsfläche 19/1282 (Altstandort) wird neu in den Plan aufgenommen. Das Grundstück Gemarkung Unna, Flur 2, Flurstücke 1450 und 1452 wird in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet; die textliche Kennzeichnung Nr. 1 und Kapitel 5.5 der Begründung werden entsprechend ergänzt.
- Die Altlastenverdachtsfläche 19/349 (Flurstücke 1027 und 1189, Flur 2, Gemarkung Unna) wird nicht nur in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt, sondern auch als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.
- Die textliche Kennzeichnung Nr. 1 wird redaktionell überarbeitet.
- Die Begründung wird entsprechend geändert und ergänzt.

Da durch die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanentwurfs die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wurde gemäß § 4a (3) S. 4 BauGB auf eine erneute Offenlegung verzichtet und die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung betroffenen Eigentümer beschränkt.

Ein Eigentümer erhob Einwände gegen die vorgesehene Kennzeichnung seines Grundstücks als Altlastenverdachtsflächen und legte ein Bodengutachten vor. Der Kreis Unna hat dieses Gutachten zwischenzeitlich mit folgendem Ergebnis geprüft: Aus dem Gutachten geht hervor, dass auf den Freiflächen keine Überschreitungen nach der Bundesbodenschutzverordnung anzusetzenden Prüfwerte festzustellen seien, allerdings lägen keine Aussagen zu den mit Gebäuden überbauten Grundstücksbereichen vor. Der Kreis sieht daher die orientierende Gefährdungsabschätzungsuntersuchung als nicht vollständig an und bittet die Kennzeichnung der Fläche im Bebauungsplanverfahren weiterhin aufrecht zu erhalten.

Die Verwaltung folgt der Stellungnahme des Kreises Unna: Die ergänzenden und geänderten Kennzeichnungen zum Thema Altlasten werden Bestandteil des Bebauungsplans.

Die übrigen Stellungnahmen beschränken sich auf Hinweise zu den Themen Gestaltung des festgesetzten verkehrsberuhigten Bereichs, Höhe baulicher Anlagen, Immissionen aus dem Bahnbetrieb, Immissionsverhalten von Betrieben, Flugbetrieb bzw. -lärm sowie Löschwasserversorgung und Rettungswege, die im Wesentlichen für die Ausführungsplanung bzw. die Baugenehmigungsverfahren relevant sind, die aber keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans haben, sondern lediglich zu einer redaktionellen Überarbeitung der Hinweise und zu einer Ergänzung der Begründung führen.

Der Bebauungsplan Unna Nr. 141 "Südlich der Hansastrasse / Westlich der Mühlenstraße" wird daher in der Fassung des Entwurfs mit den genannten Änderungen als Satzung beschlossen.



## **10 Städtebauliche Kenndaten**

Wohngebiete Bestand	ca. 1.181 ha
Wohngebiete neu	ca. 0,351 ha
Mischgebiete	ca. 1,410 ha
Private Grünflächen	ca. 0,026 ha
Verkehrsflächen Bestand	ca. 0,523 ha
Verkehrsflächen neu	ca. 0,062 ha
Versorgungsflächen	<u>ca. 0,003 ha</u>
	ca. 3,556 ha

aufgestellt, Unna November 2018