

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 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
 Baunutzungsverordnung 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. 1549)
 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 Planunterlage entspricht den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990
 Stand der Katasterkarte: 01.02.2015
 Unna, den 06.12.2016
 gez. **Börger**
 Kreisvermessungsdirektorin

Erarbeitung des Planentwurfes
 Dieser Bebauungsplan und die dazu gehörende Begründung wurden vom Stadtplanungsamt Unna aufgestellt, die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
 Unna, den 08.12.2016
 gez. **von Hofen**

Aufstellungsbeschluss
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am 15.04.2015 beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 i.V.m. § 13a BauGB aufzustellen.
 Unna, den 08.12.2016

Der Bürgermeister, in Vertretung
 gez. **Kampmann**
 Techn. Beigeordneter

Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss
 Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 24.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
 Unna, den 08.12.2016

Der Bürgermeister, in Vertretung
 gez. **Kampmann**
 Techn. Beigeordneter

Offenlegung
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am 15.04.2015, die öffentliche Auslegung dieses Plans einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.
 Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat vom 31.08.2015 bis zum 01.10.2015 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.
 Unna, den 08.12.2016

Der Bürgermeister, in Vertretung
 gez. **Kampmann**
 Techn. Beigeordneter

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Kreisstadt Unna hat gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 27.10.2016 als Satzung beschlossen.
 Unna, den 09.12.2016

gez. **Kolter**
 Der Bürgermeister

Bekanntmachung Satzungsbeschluss
 Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB am 15.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Unna, den 16.12.2016

gez. **Kolter**
 Der Bürgermeister

Planzeichenerklärung

- Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 Allgemeine Wohngebiete
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 0,4 GRZ - Grundflächenzahl
 0,8 GFZ - Geschossflächenzahl
 FH / TH Firsthöhe / Traufhöhe als Höchstmaß in m über festgesetzter Höhenlage (vgl. textl. Fests. Nr. 2.1)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 E, D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 öffentliche Straßenverkehrsflächen
- 5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Erhalt von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**
 zu erhaltender Baum
- 6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 passive Schallschutzmaßnahmen (vgl. textl. Fests. Nr. 4)
- 7. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 private Grünflächen
- 8. Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Örtliche Bauvorschriften**
 SD Satteldach
 25 - 38° zulässige Dachneigung

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO**
1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO
 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO**
2.1 Höhe baulicher Anlagen
 Die Firsthöhe der baulichen Anlagen wird in dem Allgemeinen Wohngebiet WA auf eine Höhe von maximal 9,50 m begrenzt.
 Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante der vorhandenen oder geplanten Straßen mittig vor dem Grundstück bis zum obersten Dachabschluss.
 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA ist für die baulichen Anlagen die Traufhöhe auf eine Höhe von maximal 4,50 m begrenzt. Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante der vorhandenen bzw. der geplanten Straßen mittig vor dem Grundstück bis zur Oberkante Dachhaut in Flucht der Außenseite des traufseitigen Mauerwerks.
 Bei vorhandenen Straßen ist die tatsächliche Ausbauhöhe maßgebend.
- 3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO**
3.1 Nebenanlagen
 Nebenanlagen in Form von Gartenlauben, Geräte- oder Abstellräumen dürfen eine Grundfläche von 12 m² und eine Traufhöhe von 3,00 m nicht überschreiten. Sie sind im Vorgartenbereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze nicht zulässig.
- 4. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Schienenverkehr werden bei einer Neuerrichtung oder wesentlichen baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen (Luftschalldämmung von Außenbauteilen) erforderlich.
Passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm
 Zum Schutz vor Schienenverkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an Fassaden, die sich im Lärmpegelbereich IV befinden, erforderlich. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die folgenden Anforderungen der DIN 4109: 1989-11 - Schallschutz im Hochbau erfüllen (siehe Lärmpegelbereich IV, der im Bebauungsplan eingezeichnet ist).

Kennzeichnung im B-plan	Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß R _{w, res} des Außenbauteils in dB	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
IV	IV	66-70	40	35

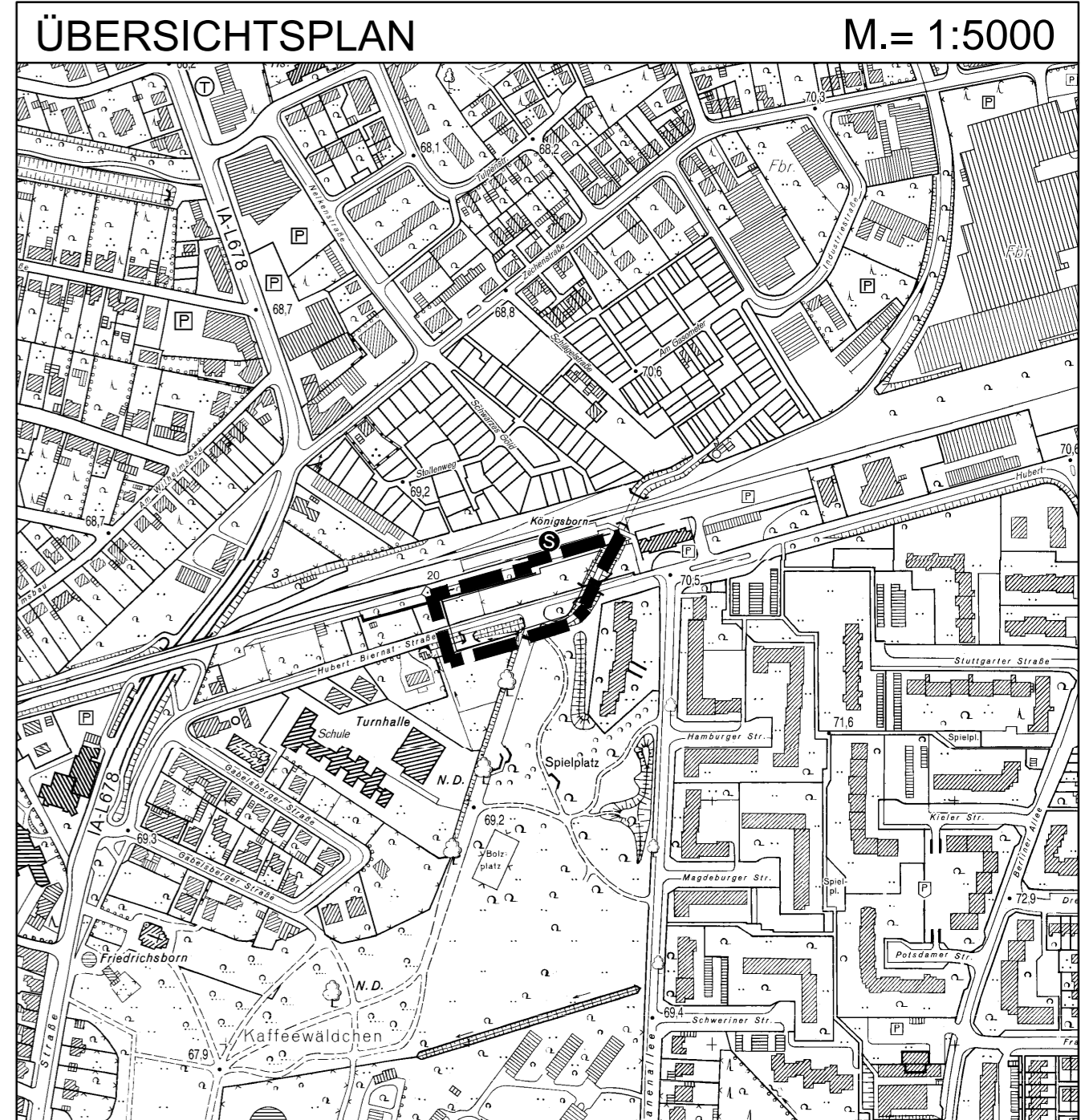
Die genannten DIN-Normblätter sind im Rathaus der Kreisstadt Unna, Bereich 3-61, Raum 307 einsehbar. In Schlaf- und Kinderzimmern sind an den gekennzeichneten Fassaden und den zugeordneten Seitenfassaden darüber hinaus schalldämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen. Von den Festsetzungen zum Schutz vor Lärm unberührt bleibt die Möglichkeit, im Rahmen bauordnungsrechtlicher Genehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass unter Berücksichtigung der konkreten Bauvorhaben geringere Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse genügen.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- 1. Dächer**
 1.1 Die zulässige Dachform der Hauptbaukörper in dem Baugebiet WA ist das Satteldach. Dächer mit versetzten Putten gelten als Satteldächer. Die festgesetzte Dachneigung beträgt hier 25 - 38°. Die Dächer untergeordneter Gebäudeteile, Nebengebäude und Garagen dürfen von den festgesetzten Werten abweichen.
 1.2 Die Dächer in dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind mit anthrazitfarbenen oder roten, nicht glänzenden Pfannen auszuführen.
 1.3 Geneigte Dächer von Doppelhäusern sind in Dachform, -farbe, -neigung, -höhe und -material einheitlich auszuführen.
 1.4 Die gesamte Breite aller Dachgauben bzw. eines Zwerchhauses oder -giebels darf 50 % der Traufhöhe eines Gebäudes nicht überschreiten. Zwerchhäuser und -giebel sind nur zulässig, wenn diese nicht durch Dachelemente von der Fassade getrennt werden.
- 2. Fassade**
 2.1 Die Hauptfassaden sind in hellem Putz oder rotem bis rotbraunem Ziegel auszuführen. Für untergeordnete und gliedernde Fassadenelemente sind auch andere Materialien zulässig. Die Verwendung glänzender Materialien und grellbunter Farben ist nicht gestattet.
 2.2 Doppelhäuser sind in Fassadenmaterial und Farbgestaltung einheitlich auszubilden.
- 3. Einfriedungen**
 3.1 Die Einfriedung der Vorgärten ist nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Hinweise

- 1.** 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 sowie auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist gem. §§ 15-16 DSchG NW der Stadt Unna als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Amt für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, falls dies nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist gem. § 16 (4) DSchG NW berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen.
- 2.** Werden im Zuge Rahmen von Erd- und Aushubarbeiten für Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, Auffüllmassen, Hausmüllreste, Boden- und Grundwasserunreinigungen, etc.) Bodenverunreinigungen oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, so ist die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Tel. 02303 / 27-2769, sofort zu informieren. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen. sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Fachbereich Natur und Umwelt des Kreises Unna, Aufgabenbereich Bodenschutz/Altlasten zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
- 3.** Der Einsatz von Recyclingbaustoffen, industriellen Reststoffen und Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 WHG. Diese ist vom Bauherren bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, zu beantragen. Der Einsatz von industriellen Reststoffen ist auf Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen.
- 4.** Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich in der Kontrollzone sowie im An- und Abflugbereich des Verkehrsflughafens Dortmund. Mit Lärmauswirkungen ist zu rechnen. Für die Luftfahrtbehörde gibt es keine rechtliche Handhabe, in irgendeiner Form gegen beanstandete Lärmauswirkungen gegen den Flugbetrieb tätig zu werden.



KREISSTADT UNNA
BEBAUUNGSPLAN:
"Hubert-Biernat-Straße"
UN-145

M.= 1:500



Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum

Bebauungsplan
Unna Nr. 145 „Hubert-Biernat-Straße“
der Kreisstadt Unna

Satzung

Inhalt

Teil 1

1.	Allgemeines	4
1.1	Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	4
1.2	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	5
1.3	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
1.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.	Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	5
2.1	Lage im Stadtgebiet, heutige Nutzung	5
2.2	Derzeitige planungsrechtliche Festsetzungen	5
3.	Inhalt des Bebauungsplans	6
3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche	6
3.3	Grünflächen	6
3.4	Örtliche Bauvorschriften	6
4.	Berücksichtigung der Umweltbelange	7

1. Allgemeines

1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

In den letzten Jahren wurde festgestellt, dass viele Bahnflächen im Stadtgebiet von Unna nicht mehr benötigt werden. Mit Vorlage 0168/05 wurde umfangreich zur baulichen Entwicklung von betriebsentbehrlichen Bahnflächen im Stadtgebiet der Kreisstadt Unna berichtet. Infolgedessen wurde zwischen der Kreisstadt Unna und der Bahnflächenentwicklungsgesellschaft (BEG) eine Konsensvereinbarung abgeschlossen. Entsprechend dieser Regularien haben die BEG und die Kreisstadt Unna die Umsetzung der neuen Flächennutzungen vorbereitet und größtenteils vollzogen; als großes innerstädtisches Projekt kam in diesem Zusammenhang die Neugestaltung des Bahnhofsumfeldes zum Tragen.

Nördlich der Hubert-Biernat-Straße in Königsborn wurde entsprechend der Beschlusslage von der Kreisstadt nur eine eingeschränkte Vermarktung gewünscht, d. h. die unmittelbar westlich des Bahnhofsgebäudes liegenden Flächen sollten gemäß der Anlage 3.2 der damaligen Vorlage unbebautes Grün- und Gartenland bleiben. Hintergrund hierfür war zum einen der umfangreiche Grünbestand, insbesondere auch mit großkronigen Bäumen, als auch die optische Verlängerung des Kurparkes nach Norden.

Nachdem die BEG inzwischen eine weitgehende Vermarktung der anderen Bauflächen vornehmen konnte, hat sie die Kreisstadt Unna gebeten, die freizugebenden Bauflächen geringfügig nach Osten zu erweitern (etwa bis zur Einmündung Platanenallee). Eine Bebauung dieser Flächen könne schonend unter Erhalt der dort befindlichen Großbäume erfolgen.

Nach Prüfung kommt die Kreisstadt Unna zur Auffassung, dass eine Bebauung dieser Fläche unter Erhaltung des Baumbestandes technisch möglich ist. Eine solche Bebauung wäre unter der Voraussetzung des § 34 BauGB, d. h. Einfügen in die nähere Umgebung, auch ohne weiteres planungsrechtlich zulässig. Allerdings stellt sich die Frage – nachdem die Baumschutzsatzung der Kreisstadt Unna ausgelaufen ist –, wie auf Dauer die Erhaltung der Bäume auf den Privatgrundstücken gesichert und auch die Freihaltung der Grünflächen in Zukunft rechtlich gewährleistet werden kann. Das geeignete Instrument hierfür ist die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes, der unabhängig von Eigentümerwechseln bzw. privat-rechtlichen Verträgen als öffentlich-rechtliches Sicherungsinstrument der städtebaulichen Ordnung wirkt. Der Bebauungsplan UN Nr. 145 „Hubert-Biernat-Straße“ sieht mit seinen Festsetzungen einerseits die Bebauung der westlichen Teilfläche vor unter Erhaltung des Baumbestandes und regelt andererseits für die östliche Teilfläche auf Dauer eine Nutzung als Grünfläche.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen, da die Planung der Steuerung einer geordneten Innenentwicklung dient und auch die sonstigen Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren vorliegen. Die Beteiligung des Eigentümers ist im Vorfeld bereits erfolgt; es kann davon ausgegangen werden, dass die Ziele des Bebauungsplanes vom Eigentümer unterstützt werden. Die weitere Öffentlichkeit kann sich im

Zuge der durchzuführenden Offenlegung des Bebauungsplanes in die Entwicklungsvorstellungen – soweit erforderlich – einbringen.

1.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

im Norden	durch die südliche Grenze des Flurstücks 336, Flur 11, Gemarkung Unna,
im Westen	durch die östliche Grenze des Flurstücks 576, Flur 11, Gemarkung Unna, verlängert auf der Nordgrenze des Flurstücks 504, Flur 13, Gemarkung Unna,
im Süden	durch die nördliche Grenze der Flurstücke 504, 443, 381, Flur 13, Gemarkung Unna,
im Osten	durch die westliche Grenze des Flurstückes 248, Flur 1, Gemarkung Unna, verlängert auf die Westgrenze des Flurstückes 383, Flur 13, Gemarkung Unna.

1.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im aus dem Jahr 2004 datierenden Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund, westlicher Teil ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ ausgewiesen. Königsborn ist neben Unna Mitte und Unna Massen Siedlungsschwerpunkt in der Stadt Unna.

Der Bebauungsplan entspricht der Zielsetzung, dass sich die gemeindliche Siedlungstätigkeit vorrangig auf die Siedlungsschwerpunkte ausrichten soll.

Damit ist davon auszugehen, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist.

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt stellt das Plangebiet noch als Bahnfläche dar. Der FNP ist in diesem Teilbereich nach Abschluss des B-Plan-Verfahrens und der Entlassung aus der Planfeststellung in Wohnbaufläche zu berichtigen.

2. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

2.1 Lage im Stadtgebiet, heutige Nutzung

Westlich des Plangebietes wurden bereits mehrere Wohngebäude auf den nicht mehr benötigten Flächen der Bahn errichtet. Die Bebauung wurde im Sinne von § 34 BauGB genehmigt.

Die äußere Erschließung des Bebauungsplangebietes ist durch die angrenzende Hubert-Biernat-Str. gegeben. Die S-Bahn-Haltestelle sowie das Ortsteilzentrum sind fußläufig gut zu erreichen.

2.2 Derzeitige planungsrechtliche Festsetzungen

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan für das Plangebiet besteht nicht. Die nicht bebauten Bereiche sind planungsrechtlich dem im Zusammenhang bebauten Innenbereich im Sinne von § 34 (1) BauGB zuzuordnen.

3. Inhalt des Bebauungsplans

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das allgemeine Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO soll vorwiegend einer Wohnnutzung dienen. Dies resultiert aus der Lage des Baugebietes zum Ortskern von Königsborn. Die Lage bietet sich für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern an. Im Allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO daher nicht zulässig.

Ein Erhaltungsgebot soll die vorhandene Bepflanzung in ihrem Bestand sichern.

3.2. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Für das WA werden die überbaubaren Flächen, die Geschossigkeit und die First- und Traufhöhen so festgesetzt, dass eine zweigeschossige Neubebauung mit ausgebautem Satteldach ermöglicht wird als Ergänzung zur benachbarten Bestandsbebauung. Um dafür einen ausreichenden Spielraum zu bieten, werden entsprechend auch die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschossflächenzahlen mit 0,8 festgesetzt. Das Dachgeschoss kann damit auch zu einem Vollgeschoss werden.

3.3 Grünflächen

Die Sicherung der erhaltenswerten Grünstrukturen soll durch die Festsetzung einer Pflanzbindung mit Erhaltungsgebot und einer privaten Grünfläche erfolgen.

3.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans zielen darauf ab, ein städtebaulich homogenes Siedlungsbild rechtlich zu sichern, zugleich aber eine Vielfalt von architektonischen Gestaltungsmitteln zuzulassen. Da die geplante Bebauung überwiegend aus Einzel- und Doppelhäusern besteht und in großzügig dimensionierte Freibereiche eingebettet ist, verträgt das geplante Wohngebiet – im Gegensatz zu stark verdichteten Bereichen – eine größere Vielfalt an Materialien und Formen. Die Örtlichen Bauvorschriften beschränken sich daher auf wenige Gestaltungsmerkmale und dienen überwiegend der Abwehr von Verunstaltungen.

Verhindert werden sollen insbesondere Verunstaltungen durch einen zu starken Wechsel bei Dachform und Dachneigung und durch zu große Dachaufbauten oder -einschnitte. Die im Bestand vorzufindende ruhige Dachlandschaft mit weitgehend geschlossenen Dachflächen soll erhalten werden. Auch wird die Materialwahl von Fassaden und Dach auf die ortsüblichen Materialien, die ein durchaus breites

Spektrum aufweisen, begrenzt. Ausgeschlossen werden glänzende und „bunte“ Dachpfannen und eine zu grelle Farbgebung bei den Fassaden. Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Fassade und Dach einheitlich zu gestalten.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Eingriff in Natur und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen

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.

Die Flächen im Plangebiet sind im Sinne von § 34 (1) BauGB einzustufen.

Eine Eingriffsbilanzierung ist daher nicht durchzuführen, ein Ausgleich ist nicht notwendig, da das Verfahren nach § 13 a BauGB Anwendung findet.

Der bauliche Eingriff ist minimal und wäre auch heute schon möglich. Der schützenswerte Grünbestand wird gesichert. Ein wesentlicher Eingriff in den Naturhaushalt ist aufgrund der Erhaltungsfestsetzungen nicht zu befürchten. Die zentrale Lage der Fläche an einem S-Bahn-Haltepunkt rechtfertigt die Festsetzung einer Wohnbaufläche.

Lärmschutz

Für die geplante Errichtung von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern auf einem Grundstück nördlich der Hubert-Biernat-Straße in Unna-Königsborn wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die Peutz Consult (Köln) durchgeführt. Die Geräuschbelastung durch den Schienen- und Straßenverkehrslärm aus der nördlich angrenzenden OB-Strecke sowie der umgebenden Straßen wurde nach Schall 03 und RLS-90 für die Fassaden der geplanten Gebäude für den Tages- und Nachtzeitraum ermittelt und anhand der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 beurteilt.

Es ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu ca. 61 dB(A) tags und bis zu 59 dB(A) nachts. Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts um bis zu 6 tags /14 dB(A) tags / nachts sind Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Aufgrund der Vorbelastung der Fläche und der Vergleichbarkeit der Werte in einem Mischgebiet, in dem auch eine Wohnnutzung zulässig wäre, erscheint die Lärmbelastung zumutbar.

In der vorliegenden Untersuchung wurden dazu die Anforderungen bezüglich passiver Schallschutzmaßnahmen anhand der Lärmpegelbereiche der DIN 4109 ermittelt. Es ergeben sich hier nahezu an allen Fassaden Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich III.

Zur Berücksichtigung der bei Zugvorbeifahrten zu erwartenden Maximalpegel von mehr als 90 dB(A) wird empfohlen, die Anforderungen für den jeweils nächst höheren Lärmpegelbereich zu erfüllen. Somit ergeben sich an fast allen Fassaden Anforderungen entsprechend Lärmpegelbereich IV.

Aufgrund der hohen Beurteilungspegel durch den Schienenverkehrslärm insbesondere auch zur Nachtzeit, wird empfohlen, Schlafräume und Kinderzimmer mit schallgedämmten Lüftern auszustatten. Entsprechende Festsetzungen sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Weiterhin ist aufgrund der zu erwartenden Erschütterungsimmissionen bei Errichtung der Gebäude eine elastische Gebäudelagerung im Fundamentbereich zu empfehlen. Eine solche Lagerung ist im Zuge der weiteren Bauplanung abgestimmt auf statische Belange im Einzelfall zu dimensionieren. Hierbei handelt es sich jedoch nur um eine Empfehlung an zukünftige Bauherren, auf eine Festsetzung im Bebauungsplan wurde verzichtet.

Artenschutzprüfung

Die Stadt Unna beabsichtigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 145 „Hubert-Biernat-Straße“ in Unna die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohnbebauung zu schaffen. Konkret geht es um die Errichtung von 1-2 Einfamilienhäusern bzw. Doppelhaushälften auf einem rd. 2.200 qm großen Grundstück.

Zur Überprüfung, ob durch dieses Vorhaben ggf. planungsrelevante Arten betroffen sind oder betroffen sein könnten, wurde die LINDSCHULTE INGENIEURGESELLSCHAFT mbH von der Stadt Unna im November 2015 mit der Erarbeitung einer Artenschutzprüfung beauftragt.

Die Ermittlung des potentiell vorkommenden Artenspektrums erfolgte durch einen Abgleich des Requisitenangebotes des Untersuchungsraumes mit den Habitatansprüchen von planungsrelevanten Arten, die bisher innerhalb des ersten Quadranten des Messtischblattes 4412 nachgewiesen werden konnten. Darüber hinaus erfolgte auch eine Ortsbegehung zur Erfassung von Horst- und Höhlenbäumen.

Hinsichtlich der Artengruppe der Avifauna können Vorkommen einer Vielzahl der bisher innerhalb des Messtischblatt-Quadranten 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 ausgeschlossen werden.

In Bezug auf die Artengruppe der Säugetiere könnten eine Reihe von Fledermausarten Lebensstätten innerhalb des Untersuchungsraumes haben, v.a. Nahrungshabitate. Die Art-für-Art-Betrachtung ergab jedoch, dass die Zugriffsverbote projektbedingt nicht ausgelöst werden, sofern die erläuterten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung beachtet und umgesetzt werden.

Unter Einbeziehung der dargestellten Maßnahmen kommt es projektbedingt nicht zu Verstößen gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Unna, im August 2016