

**Planzeichenerklärung**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
MI Mischgebiete MI 1 - MI 2
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
0,6 GRZ - Grundflächenzahl  
1,2 GFZ Geschossflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
GH max. 7,0 m höchstzulässige Gebäudehöhe über dem festgesetzten Höhenbepunkt s. textliche Festsetzung Nr. 2.1
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**  
zu erhaltender Baumbestand (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) s. textliche Festsetzung Nr. 4.1
- Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Abgrenzung Lampegebiete  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugelieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugelietes (z.B. § 1 Abs. 4 BauNVO)
- Örtliche Bauvorschriften**  
≤ 30° zulässige Dachneigung
- Nachrichtliche Darstellung**  
Flurstück mit Flurstücknummer  
vorhandene Bebauung  
Grenze der Flur  
entfallende Gebäude  
geplante Verkehrsflächenführung

**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 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GV. NRW. S. 759)  
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)  
BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58); geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)  
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. August 2018 (GV. NRW. S. 421) rechtskräftig seit dem 01. Januar 2019

**Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss**  
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 14.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde bekannt gemacht, wo und wann die Öffentlichkeit sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren kann.  
Unna, den 30.10.2019  
Der Bürgermeister, in Vertretung  
gez. Toschlager  
Erster Beigeordneter

**Offenlegung**  
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am 20.03.2019 die öffentliche Auslegung dieses Plans einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat vom 10.04.2019 bis zum 10.05.2019 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.  
Unna, den 30.10.2019  
Der Bürgermeister, in Vertretung  
gez. Toschlager  
Erster Beigeordneter

**Planunterlagen**  
Die Planunterlagen entsprechen den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der Planzeichenerverordnung vom 18.12.1990  
Stand der Katasterkarte: 01.08.2018  
gez. Marienfeld  
Kreisvermessungsdirektor

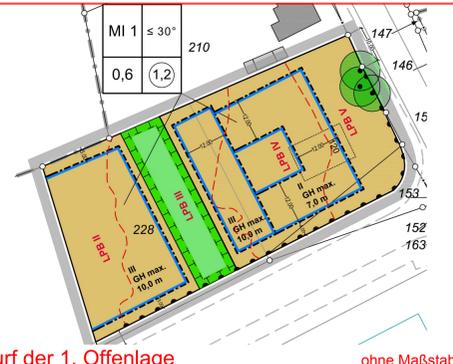
**Erarbeitung des Planentwurfes**  
Dieser Bebauungsplan und die dazu gehörende Begründung wurden vom Bereich 3-61 - Bauleitplanung - der Kreisstadt Unna erarbeitet, die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.  
Unna, den 30.10.2019  
gez. Olt  
Dezernent

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am 28.11.2018 beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 i.V.m. § 13a BauGB aufzustellen.  
Unna, den 30.10.2019  
Der Bürgermeister, in Vertretung  
gez. Toschlager  
Erster Beigeordneter

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Kreisstadt Unna hat gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 26.09.2019 als Satzung beschlossen.  
Unna, den 30.10.2019  
gez. Kolter  
Der Bürgermeister

**Bekanntmachung Satzungsbeschluss**  
Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB am 18.11.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Unna, den 02.12.2019  
gez. Kolter  
Der Bürgermeister

**Gegenüber dem Entwurf der 1. Offenlage beinhaltet dieser Planentwurf zeichnerische und textliche Änderungen. Änderungen der Textlichen Festsetzungen und Hinweise sind in Rot gekennzeichnet.**



**Textliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO**  
1.1 **Ausschluss von Nutzungsarten**  
In dem Mischgebiet sind die nach § 6 (2) Nr. 6 bis 8 BauNVO in Mischgebiet zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Die unter § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten außerhalb der in Absatz 2 Nr. 6 bezeichneten Teile des Gebiets sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.  
1.2 **Begrenzung von Einzelhandelsortimenten**  
In dem Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe als Arten der allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (5 und 9) BauNVO nicht zulässig.  
Abweichend davon ist der Einzelhandel als untergeordneter Bestandteil und im betrieblichen Zusammenhang von Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieben mit Verkaufsflächen bis zu einem Anteil von 10 % der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes, maximal jedoch 100 m² Verkaufsfläche gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zulässig, wenn die angebotenen Hauptsortimente ganz oder teilweise den nachstehend aufgeführten Sortimenten der Unnaer Liste entsprechen:  
**Unnaer Liste zur Definition der nicht zentrenrelevanten Sortimente**  
**WZ 2003 Bezeichnung** (Statistisches Bundesamt, Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2003)  
52.44.1 Wohnmöbel aller Art, Badezimmermöbel, Einbauküchen, Küchenmöbel, Büromöbel, Garten- und Campingmöbel,  
52.44.2 Wohnraumluchten (Wand- und Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten),  
52.44.6 Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren,  
52.44.7 Heimtextilien (Tepichzerlegnisse, Raumdekoration, Bettwaren),  
52.45.1 Elektrische Haushaltsgeräte - Großgeräte (u. a. Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen),  
52.46.3 Bau- und Heimwerkerbedarf (Bauelemente, Werkstoffe, Baustoffe, Fliesen, Holz, Werkzeuge, Beschläge, Rolläden, Gitter, Rollläden, Markisen, Bad- und Sanitäts Einrichtungen und Zubehör, Elektroartikel, u. a. Kabel, Antennen, Batterien, Kompressoren),  
52.46.1 Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren,  
52.46.2 Anstrichmittel (Farben, Lacke),  
52.48.1 Tapeten und Bodenbeläge,  
52.49.1 Pflanzen und Saatgut, Pflanzgefäße, Erde, Torf, Pflege- und Düngemittel, Gartengeräte, Rasenmäher, Gartenhäuser, Zäune, Teichbau,  
52.49.2 Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (ohne Heim- und Kleintierfutter),  
52.49.8 Campingartikel (Zelte und Zubehör), Reitsport, Angelbedarf,  
50.30.3 Einzelhandel mit Kraftfahrzeugteilen und Zubehör und  
50.40.3 Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen, Kraftfahrzeugteilen und Zubehör.
- Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO**  
Stellplätze, Garagen, Lagerplätze und Nebenanlagen in Form von Abstellräumen sind in den Flächen zwischen der südlichen Grenze des Plangebietes und den hierin ausgerichteten vorderen Baugrenzen nicht zulässig.  
4. **Grünfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB**  
4.1 **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
**Maßnahmen zum Artenschutz (GEF-Maßnahmen)**  
*Als Ersatz für den Verlust bzw. die Beeinträchtigung eines Brut- und Nahrungshabitats der Nachtigall in der Mitte des Grundstücks eine ca. 550-m² große Fläche als private Grünfläche und zugleich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Natur und Landschaft festgesetzt, die der Durchführung einer GEF-Maßnahme dient.*  
*Die Fläche ist von jeglicher Bebauung und Versteigerung freizuhalten. Die vorhandenen Vegetationsstrukturen sind bereits Teil des Lebensraumes der Nachtigall und sollen wenn möglich erhalten bleiben. Sollte dies unter Berücksichtigung des Baubaus nicht möglich sein, ist die Fläche der Sukzession (keine Anpflanzung; keine Ansaat) zu überlassen; so dass im Laufe der Zeit vergleichbare Vegetationsstrukturen entstehen; wie sie aktuell in diesem Bereich des Grundstücks ausgeprägt sind; Zum Erhalt der Funktionsfähigkeit ist die Fläche alle 6 bis 10 Jahre zu roden.*  
4.1 **Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB**  
4.1.1 Der durch Planeintrag als erhaltenswert festgesetzte Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten.  
*Hinweis: Bei der Baudurchführung sind in jeder Phase die geschützten Vegetationsbestände vor schädlichen Einflüssen zu bewahren (siehe DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).*  
4.1.2 Bei der Neuanlage und Umgestaltung von Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen ist pro 5 Stellplätze ein hochstammiger, standortgerechter, Laubbäum I. Ordnung zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Pflanzart und Pflanzqualität sind der Liste 1 zu entnehmen.  
Pro Baum ist ein Pflanzbeet von mindestens 9 m² (netto) anzulegen, die offene Bodenfläche ist dauerhaft mit Bodendeckern zu begrünen und mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Die zu verwendenden Sträucher und Pflanzqualitäten richten sich nach Pflanzliste 3 im Anhang zu den textlichen Festsetzungen.  
Baumbeteile mit geringerer Größe können unter folgenden Voraussetzungen angelegt werden: Die Pflanzbeete müssen als unversiegelte, wasser- und luftdurchlässige Baumscheibe mit einer Mindestgröße von 5 m² angelegt werden. Die Pflanzgrube muss eine Mindesttiefe von 1,50 m aufweisen. Mindestens 12 m² des Wurzelraums müssen mit Baumszubrat entsprechend ZTV Vegtra Mu und FLL Empfehlung für Baumpflanzungen/Teil 2 (Bauweise 1 oder 2) verfüllt sein.  
4.1.3 Pro 500 qm versiegelter Fläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbäum I. oder II. Ordnung zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die zu verwendenden Baumarten und Pflanzqualitäten richten sich nach Pflanzliste 1 im Anhang.  
Bäume, die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.4.1 (Stellplatzbegrünung) gepflanzt werden, werden angerechnet.  
4.1.4 Standorte von Abfallsammelbehältern und -plätzen sowie Lagerplätze sind mit einem festen Sichtschutz sowie zusätzlicher Begrünung zu umgeben, so dass sie von außerhalb des Standortes nicht einsehbar sind.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**  
Private Stellplatzzufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Porensstein oder sonstiges wasserdruckstabilisiertes Pflaster, Pflasterung mit Rasenfugen, wassergebundene Decke, Schotterterrassen) auszuführen.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
- Verkehrslärm**  
Zum Schutz vor Lärmwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen R.w.res des Außenbauteils sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
I	bis 55
II	56-60
III	61-65
IV	66-70
V	71-75

**Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen 2018-01**

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R<sub>w,ges</sub> sind nimmher in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S<sub>s</sub> zur Grundfläche des Raumes S<sub>G</sub> nach DIN 4109-2:2018-01 zu bestimmen.

Eine Ermittlung erfolgt auf Grundlage der zukünftig vorliegenden Gebäudeplanung im Rahmen des Nachweises zum Schallschutz im Hochbau.

**Hinweis:** Zugänglichkeit der Norm- und Richtlinienblätter:  
Die genannten DIN-Normblätter können bei dem Bereich 3-61, Bauleitplanung (ehemals Planungsamt) der Kreisstadt Unna, Rathausplatz 1 (Rathaus, 3. Obergeschoss, Raum 307), während der Dienststunden eingesehen werden.

Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Hochstamm, 3x verpflanzt, STU 18-20  
Winter-Linde (Tilia cordata), Hochstamm, 3x verpflanzt, STU 18-20

Bäume II. Ordnung:  
Hainbuche (Carpinus betulus), Hochstamm, 3x verpflanzt, STU 16-18  
Vogel-Kirsche (Prunus avium), Hochstamm, 3x verpflanzt, STU 16-18  
Feld-Ahorn (Acer campestre), Hochstamm, 3x verpflanzt, STU 16-18

**Pflanzenliste 2: standortgerechte Sträucher**  
Blut-Hartriegel (Cornus sanguinea), Sträucher, 2x verpflanzt, 60-100  
Haseinuss (Corylus avellana), Sträucher, 2x verpflanzt, 60-100  
Zweigflügeliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Sträucher, 2x verpflanzt, 60-100  
Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Sträucher, 2x verpflanzt, 60-100  
Pflafrüchlichen (Eucynmus europaeus), Sträucher, 2x verpflanzt, 60-100  
Wasser-Schneeball (Viburnum opulus), Sträucher, 2x verpflanzt, 60-100  
Heckenrose (Lonicera xylosteum), Sträucher, 2x verpflanzt, 60-100  
Heckenrose (Rosa corymbifera), Sträucher, 2x verpflanzt, 60-100  
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Sträucher, 2x verpflanzt, 60-100

**Hinweise**

- Fluglärm**  
Das Plangebiet liegt innerhalb der Kontrollzone und im An- und Abflugsektor sowie im Bauschutzbereich (§12 Abs.1 Nr.2a LuftVG) des Verkehrsflughafens Dortmund. Mit Lärm Auswirkungen ist zu rechnen. Für die Luftfahrtbehörde gibt es keine rechtliche Handhabung, in irgendeiner Form gegen beanstandete Lärm Auswirkungen gegen den Flugbetrieb tätig zu werden.
- Niederschlagswasserbeseitigung nach dem Landeswassergesetz (LWG NRW)**  
Das anfallende Niederschlagswasser, das von den bebauten und befestigten Flächen abzufließen ist, ist in die städtische Regenwasserkanalisation einzuleiten. Grundsätzlich muss das einleitende Niederschlagswasser auf das zulässige Abflussvolumen von 5 l/s/ha getrosselt werden. Die erforderlichen Retentionsvolumina für das Dachflächenwasser können zentral oder dezentral, oft als naturnahe Becken oder geschlossen in Form von unterirdischen Becken oder Füllkörperngöten vorgehalten werden. Das auf den Hofflächen anfallende belastete Niederschlagswasser muss aufgrund seiner Verschmutzung vor der Einleitung in den Regenwasserkanal gereinigt und auf das zulässige Abflussvolumen getrosselt werden. Für die Anlage eines offenen Rückhaltebeckens oder eines unterirdischen Retentionsvolumens sind auf den Baugrundstücken Flächen vorzuhalten. Zur Reinigung des Hofflächenwassers ist eine Regenklärung zu errichten. Auch für diese Bauwerke ist eine entsprechende Fläche vorzuhalten.
- Bodenverunreinigungen**  
Werden im Zuge von Eingriffen in den Untergrund/Erdbarbeiten z.B. bei Baumaßnahmen organisch/physikalisch wahrnehmbare Boden- und/oder Grundwasserunreinigungen z. B. in Form von Gerüchen oder optischen Auffälligkeiten (Verfärbungen) festgestellt, so ist der Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden, sofort darüber zu informieren. Die Arbeiten sind einzustellen, und das weitere Vorgehen ist mit dem Kreis Unna abzustimmen. Die Arbeiten dürfen erst nach Zustimmung des Kreises Unna fortgesetzt werden.
- Einsatz von Sekundärbaustoffen**  
Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recycling-Baustoffe, Bauschutt, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau (z. B. Errichtung von Trag- und Gründungsschichten, Geländemodellierungen, Kellerverfüllungen) ist gemäß § 9 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 der wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden.
- Bodendenkmäler**  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmale, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Kreisstadt Unna als unterer

Denkmalbehörde und/oder dem LWL, Archologie für Westfalen, Außenstelle Ope, in der Wüste 4, 57462 Ope unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls dies nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landesrat Westfalen-Lippe ist gemäß § 16 (4) DStGH berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen

**Kampfmittelbelastung, Meldepflicht von Waffen-, Sprengkörper- und Munitionsfunden**  
Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfabung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst über den Bereich Bürgerservice, Sicherheit und Ordnung der Kreisstadt Unna zu verständigen.

**Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen für die Planrealisierung**  
Zur Minimierung bzw. Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen umzusetzen bzw. zu beachten:  
**Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen**  
V 1 **Gehölzenträume im Winter/ Ökologische Bauüberwachung**  
Um die Zerstörung von Lebens- und Fortpflanzungsstätten während der Brutzeit von Vögeln bzw. der Aktivitätsphase von Fledermäusen und damit auch das Risiko der Tötung von Individuen zu vermeiden, erfolgt die Beseitigung von Gehölzen ausschließlich außerhalb der Brutzeit im Winter (1. November bis 28. Februar). Bei der Durchführung der Rodungsarbeiten ist eine ökologische Baubegleitung hinzuzuziehen, die die Durchführung der Maßnahme überwacht.

**V2 Maßnahmen vor und während der Gehölzenträume (Ökologische Baubegleitung)**  
Durch eine Begehung (Ökologische Baubegleitung) vor Beginn der Fällung, zur Aufindung potentieller Höhlen, soll ausgeschlossen werden, dass in älteren Baumexemplaren geeignete Baumhöhlen vorhanden sind bzw. dass sich dort Fledermause oder Vögel aufhalten. Falls Baumhöhlen von Fledermäusen als Quartier genutzt werden bzw. soweit Fledermause in Höhlen angetroffen werden (Einsatz von Endoskopie), wird der Höhleneingang vorübergehend mit einem Stück Stoff verschlossen, der Baum bzw. der Astabschnitt (ggf. unter Zuhilfenahme einer Seil- oder Kranschnur) langsam bzw. behutsam gefällt, die Krone abgetrennt und der untere Stammabschnitt mit der Hölle in der Nähe in einem Gehölzbestand wieder aufgestellt, an einem Baum angehängen und der Höhleneingang vor Einbruch der Dämmerung wieder geöffnet.

**V 3 Bauzeitenregelung Abriss/ Ökologische Bauüberwachung**  
Sollten die Abrissarbeiten während der Brutzeit von Vögeln bzw. Aktivitätsphase von Fledermäusen durchgeführt werden (ab dem 1. März bis 30. September), ist vor Durchführung der Abrissarbeiten eine ökologische Baubegleitung hinzuzuziehen, die das Vorkommen von besonders und streng geschützten Tieren untersucht.

**Hinweise für klima- und artenschutzgerechte Gestaltung**  
Zur Förderung einer klimagerechten Bauweise und zur artenschutzgerechten Gestaltung von Gebäuden können insbesondere Dächer als Gründächer ausgeführt werden. Durch die Anbringung von Nistflöhen an oder auf den Gebäuden wird die Insektenvielfalt gefördert.  
Für Beleuchtung auf den Betriebs- und Verkehrsflächen sollten insekten schonende Leuchtmittel (z.B. Naturnahdampfdrucklampen) und/oder warmweiße Leuchtquellen verwendet werden. Auf eine direkte Anstrahlung von Gebäuden sollte verzichtet werden.

**Bergbau**  
Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle und Sole verliehenen Bergwerksfeld "Steinkohlen- und Salzsod-Bergwerk Königsborn" sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnis "CBM-RWTH" (zu wissenschaftlichen Zwecken). Eigentümern des Bergwerksfeldes "Steinkohlen- und Salzsod-Bergwerk Königsborn" ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Weltebbe 10 in 45141 Essen. Inhaberin der Erlaubnis "CBM - RWTH" ist die RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Marscheldewesen, Wülfratherstraße 2 in 52062 Aachen.

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau bestätigt, dass ausweislich der ihr vorliegenden Unterlagen im Bereich des Planvorhabens kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

**3. Unzulässigkeit von Nutzungen gemäß § 9 (2) BauGB**  
Im Mischgebiet 2 (MI 2) sind eine Rodung des Gehölzbestandes und eine bauliche Nutzung des Grundstücks gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB erst ab dem Zeitpunkt zulässig, ab dem die planerische Umsetzung einer mit dem Bereich Natur und Umwelt des Kreises Unna abgestimmten CEF-Maßnahme als Ersatz für den Verlust bzw. die Beeinträchtigung eines Brut- und Nahrungshabitats der Nachtigall sichergestellt ist.

**Örtliche Bauvorschriften**

- Dächer**  
Die Dächer der Hauptbaukörper sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen als Flachdächer oder als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 30 ° auszuführen. Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen oder Nebengebäuden dürfen hiervon abweichen.
- Werbeanlagen**  
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig und dürfen die jeweilige Traufhöhe um höchstens 1 m überschreiten. Leuchtschilder, Lichtwerbung, Werbung mit wechsellndem, bewegtem oder laufendem Licht (Schriftflächen) sind unzulässig. Die Gesamtsumme der Werbeanlagen darf maximal 5 % der jeweiligen Fassadenfläche umfassen. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.  
*Hinweis: Die verkehrliche Unbedenklichkeit von zu den angrenzenden Straßen ausgerichteten Beleuchtungs- und Werbeanlagen ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens gesondert nachzuweisen.*
- Pflanzlisten zur Umsetzung der Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**  
**Pflanzliste 1: Anpflanzungen innerhalb der Baugeliete**  
Bäume I. Ordnung:  
Stiel-Eiche (Quercus robur), Hochstamm, 3x verpflanzt, STU 18-20  
Rotbuche (Fagus sylvatica), Hochstamm, 4x verpflanzt, STU 18-20  
Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Hochstamm, 3x verpflanzt, STU 18-20

**ÜBERSICHTSPLAN M.= 1:5000**



**KREISSTADT UNNA**  
**BEBAUUNGSPLAN: UN 149**  
**"Nördlich des Sportplatzes Königsborn"**

## **Begründung**

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum

**Bebauungsplan Unna Nr. 149**  
**"Nördlich des Sportplatzes Königsborn"**

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

**Satzung**

Kreisstadt Unna

Stand: August 2019



## Inhalt

1	Allgemeines .....	5
1.1	Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes, Planungsanlass	5
1.2	Ablauf des Planverfahrens.....	6
1.3	Abgrenzung und Größe des räumlichen Geltungsbereiches .....	6
1.4	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	6
1.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	7
1.6	Derzeitiges Planungsrecht.....	7
2	Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan .....	9
2.1	Lage im Stadtgebiet, heutige Nutzung.....	9
2.2	Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit .....	9
2.3	Fachplanungsrechtliche Vorgaben .....	9
2.3.1	Trinkwasserschutzgebiete/Überschwemmungsgebiete.....	9
2.3.2	Baudenkmale, Bodendenkmäler.....	10
2.3.3	Natur und Landschaft.....	10
3	Inhalt des Bebauungsplans.....	11
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	11
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	13
3.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen .....	14
3.5	Örtliche Bauvorschriften.....	14
3.6	Grünfestsetzungen.....	15
3.6.1	Begrünungsmaßnahmen innerhalb der Baugebiete .....	15
3.6.2	Erhalt von Baumbestand.....	15
3.7	Erschließung und ruhender Verkehr .....	15
4	Umweltbelange .....	16
4.1	Flächenversiegelung, Versickerung, Ableitung des Regenwassers .....	16
4.2	Pflanzmaßnahmen, Grünerhaltung.....	17
4.3	Altlasten / Bergbau.....	17

4.4	Immissionsschutz .....	18
4.5	Artenschutz .....	21
4.6	Klimaschutz .....	25
5	Auswirkungen des Bebauungsplans auf sonstige Belange.....	26
5.1	Ver- und Entsorgung .....	26
5.2	Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	26
6	Auswirkungen auf private Belange .....	27
7	Bodenordnung.....	27
8	Änderungen nach der Offenlegung .....	27
9	Kosten .....	28

## **1 Allgemeines**

### **1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes, Planungsanlass**

Der Rat der Kreisstadt Unna hat in seiner Sitzung am 10.10.2018 beschlossen, auf der östlichen Teilfläche des Flurstücks 228, Flur 3, Gemarkung Afferde (Kamener Straße 120) zwei Wohngebäude und ein Gebäude mit Kellerersatzräumen zu bauen. Insgesamt sollen 13 öffentlich geförderte Wohnungen, die in der ersten Phase als Unterkünfte genutzt werden, entstehen. Für die westliche Teilfläche liegt noch kein Nutzungskonzept vor. Hier soll eine gemischte Nutzung in Form von Wohnnutzung und/oder nicht wesentlich störendem Gewerbe ermöglicht werden, um so den Übergang zu dem im zwischenzeitlich rechtskräftigen B-Plan UN 87C festgesetzten gewerblichen Bauflächen herzustellen.

Der Planbereich befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Unna Nr. 25 „Nördlich des Hallohweges“, der seit dem 06.07.1990 rechtskräftig ist. Dieser setzt den östlichen Teilbereich der Fläche als Mischgebiet, den westlichen Teil als „Fläche für die Landesverteidigung“ (ehemalige Standortverwaltung) und als Grünfläche fest. Die geplante Wohnbebauung würde teilweise deutlich außerhalb der überbaubaren Flächen liegen, auch entspricht die geplante Dreigeschossigkeit eines Baukörpers nicht den Festsetzungen. Die westlich gelegenen Flächen könnten überhaupt nicht bebaut werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten öffentlich geförderten Wohnungsbau sowie eine bauliche Nutzung der Freiflächen im westlichen Teil des Flurstücks 228 zu schaffen, ist es erforderlich den Bebauungsplan zu ändern bzw. neu aufzustellen.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes und die immissionsrechtlichen Fragestellungen hängen eng mit den Festsetzungen des B-Plans UN 87C zusammen.

Im Einzelnen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden für:

- die Umnutzung der Flächen des bisherigen Übergangwohnheims Kamener Straße 120 und der westlich angrenzenden bisher unbebauten Flächen für ein geplantes Bauvorhaben im öffentlich geförderten Wohnungsbau sowie die Ansiedlung einer gemischten Nutzung in Form nicht wesentlich störendem Gewerbe und /oder weiterer Wohnnutzung;
- die Sicherung der Belange des Immissionsschutzes durch Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen.

## **1.2 Ablauf des Planverfahrens**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung hat in seiner Sitzung am 28.11.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Unna Nr. 149 "Nördlich des Sportplatzes Königsborn" gefasst.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, da die Planung der Steuerung einer geordneten Innenentwicklung dient und auch die sonstigen Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren (die zulässige Grundfläche wird deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen) vorliegen.

Die öffentliche Auslegung während der Dienststunden zur jedermanns Einsichtnahme gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.04. – 10.05.2019. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im gleichen Zeitraum.

Die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 11.07. – 01.08.2019. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im gleichen Zeitraum.

Die offengelegten Planunterlagen konnten auch im Internet eingesehen werden.

Der bisher rechtsgültige Bebauungsplan Unna Nr. 25 wird mit der Rechtskraft des neuen Plans in diesem Teilbereich seine Gültigkeit verlieren.

## **1.3 Abgrenzung und Größe des räumlichen Geltungsbereiches**

Die Grenzen des ca. 4.400 m<sup>2</sup> großen Bebauungsplangebietes sind so gewählt, dass es das Flurstück 228, Flur 3, Gemarkung Afferde weitgehend umfasst. Kleinere Teilflächen am südlichen Rand des Flurstücks liegen im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans UN 87C und sind hier als Verkehrsfläche festgesetzt.

## **1.4 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund, westlicher Teil in der Fassung von Dezember 2004 weist das Plangebiet als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) aus.

Der Bereich südlich des Sportplatzes Königsborn ist als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) für die zweckgebundene Nutzungen militärische Einrichtungen ausgewiesen. Unter Berücksichtigung der Flächenunschärfe des Regionalplans und der zwischenzeitlich aufgegeben Nutzungen der Standortverwaltung auf der westlichen Seite der Kamener Straße ist davon auszugehen, dass die geplante Mischgebietsnutzung mit einer nur geringen räumlichen Ausdehnung auf der

Schnittstelle zwischen ASB und GIB an die Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist.

### **1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Unna in der Fassung von 2004 stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Die geplante Festsetzung eines Mischgebietes weicht von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab.

Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Voraussetzung ist, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Planverfahren erfüllt, da die geplanten Nutzungen sich in das städtebauliche Umfeld (Bestand und Planung) einfügen.

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

### **1.6 Derzeitiges Planungsrecht**

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Unna Nr. 25 „Nördlich des Hallohweges“, der seit dem 06.07.1990 rechtskräftig ist.

Dieser setzt den östlichen Teilbereich der Fläche als Mischgebiet, den westlichen Teil als „Fläche für die Landesverteidigung“ (ehemalige Standortverwaltung) und als Grünfläche fest. Die geplante Wohnbebauung würde teilweise deutlich außerhalb der überbaubaren Flächen liegen, auch entspricht die geplante Dreigeschossigkeit eines Baukörpers nicht den Festsetzungen. Die westlich gelegenen Flächen könnten überhaupt nicht bebaut werden.

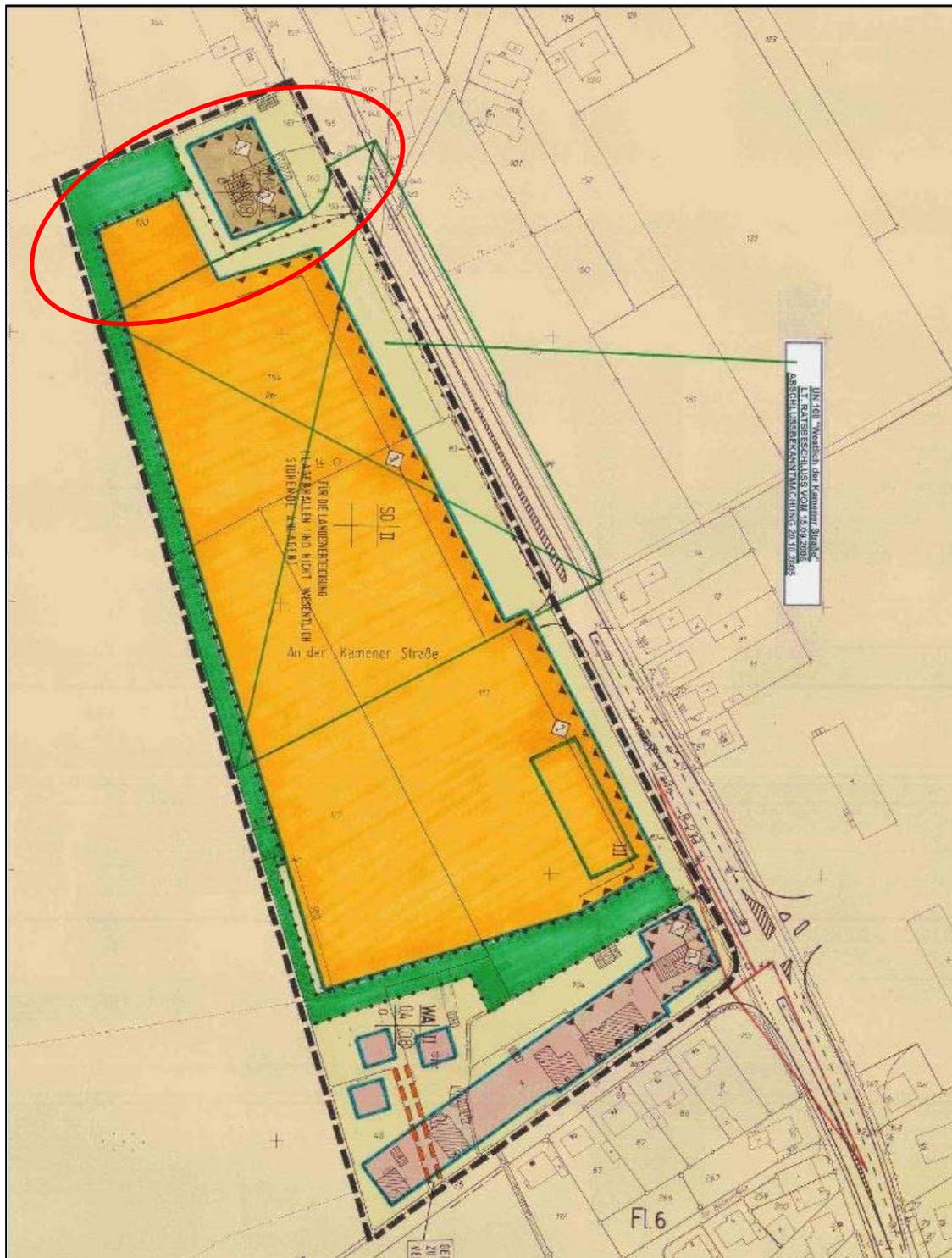


Abbildung 1: B-Plan Unna Nr. 25 „Nördlich des Hallohweges“ vom 06.07.1990

## **2 Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan**

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

Das Plangebiet liegt im Norden der Kreisstadt Unna unweit der Stadtgrenze zu Kamen.

#### *Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches*

Im östlichen Teil des Plangebietes befindet sich das bisherige Übergangswohnheims Kamener Straße 120, die Flächen im westlichen Teil sind bisher unbebaut und von Bäumen und Sträuchern bestanden.

#### *Nutzungen im angrenzenden Umfeld des Geltungsbereiches*

Das Plangebiet wird im Osten durch die Kamener Straße und im Süden durch die geplante Erschließungsstraße für das im Rahmen des Bebauungsplans UN 87C zu entwickelnde Gewerbegebiet begrenzt. Im Norden schließt sich entlang der Kamener Straße eine gemischte Nutzung aus Wohnen und einzelnen gewerblichen Nutzungen an. Im Süden befindet sich westlich der Kamener Straße ein Sportplatz, der kurzfristig um einen Trainingsplatz erweitert werden soll, die Flächen östlich der Kamener Straße sind durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Im Nordwesten grenzen auf Kamener Stadtgebiet befindliche Gewerbeflächen an, im Westen wird Planungsrecht für eine gewerbliche Entwicklung auf Unnaer Stadtgebiet geschaffen.

### **2.2 Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit**

Das Plangebiet ist weitgehend eben. Ein kleiner Teil der Flächen ist bereits heute bebaut oder durch interne Erschließungsflächen versiegelt. Die übrigen Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern bewachsen.

### **2.3 Fachplanungsrechtliche Vorgaben**

#### **2.3.1 Trinkwasserschutzgebiete/Überschwemmungsgebiete**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Trinkwasserschutz- oder Heilquellenschutzgebieten.

### **2.3.2 Baudenkmale, Bodendenkmäler**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs sind keine Baudenkmale in die Denkmalliste der Stadt Unna eingetragen.

Im westlich angrenzenden Plangebiet des Bebauungsplans UN 87C wurden archäologische Untersuchungen mittels Baggersondagen durchgeführt. Dabei wurden keine archäologisch relevanten Funde/Befunde festgestellt, d.h. der Verdacht auf Bodendenkmäler hat sich hier nicht bestätigt. Daher wird zunächst davon ausgegangen, dass auch im Plangebiet des Bebauungsplans UN 149 nicht mit dem Vorkommen von Bodendenkmälern zu rechnen ist. Die für Bodendenkmäler zuständige LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Olpe wird im weiteren Verfahren beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

### **2.3.3 Natur und Landschaft**

#### *Natura-2000-Gebiete*

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes UN 149 liegt außerhalb von FFH- und Vogelschutzgebieten. Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete ist nicht zu erwarten.

#### *Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete*

Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb von Naturschutz- und Landschaftsschutzgebieten. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet ist das – L4 „Hohe Ridde - Heerener Holz“ nördlich der Straße Colonie, ungefähr 100 m nordöstlich gelegen.

## **3 Inhalt des Bebauungsplans**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Flächen im Plangebiet werden als Mischgebiet festgesetzt. Auf diese Weise können die beabsichtigten Nutzungen – Ansiedlung von Wohnen und Gewerbe – planungsrechtlich gesichert werden. Zum anderen entspricht die angestrebte Nutzung der Lage des Plangebiets im Übergangsbereich zwischen der kleinteiligen Wohnbebauung entlang der Kamener Straße und den vorhandenen und geplanten gewerblichen Nutzungen westlich der Kamener Straße sowohl auf Kamener als auch auf Unnaer Stadtgebiet. Durch Festsetzung eines Mischgebietes sind in diesem Bereich zukünftig zwar gewerbliche Nutzungen, aber nur solche die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig.

Die in einem Mischgebiet allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 (5) BauNVO als nicht zulässig festgesetzt. Gleiches gilt für die nur ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichnete Teile des Gebiets (s. textliche Festsetzung Nr. 1.1). 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.

Durch die Festsetzung eines Mischgebiets nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuellen Fassung von 1990 wird zugleich großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen. Darüber hinaus wird über die textliche Festsetzung Nr. 1.2 auch kleinteiliger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten und zentren-Sortimenten ausgeschlossen. Lediglich nicht-zentrenrelevante Sortimente sind in begrenztem Umfang als untergeordneter Bestandteil und im betrieblichen Zusammenhang von Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieben mit Verkaufsflächen bis zu einem Anteil von 10 % der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes, maximal jedoch 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass die im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Unna (2008) und in der in Aufstellung befindlichen „Fort-schreibung 2018 des Einzelhandelskonzeptes“ formulierten Zielsetzungen, den Einzelhandel in den Versorgungszentren zu konzentrieren, mit dem aktuellen Planungsrecht konform geht.

### **3.2 bedingte Festsetzung**

In Abstimmung mit dem Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt sollen die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für die Nachtigall nicht mehr wie zunächst vorgesehen im Plangebiet, sondern auf stadteigenen, landwirtschaftlichen Flächen (Gem. Afferde, Flur 4, Flurstück 1045 tlws.) in der Nähe des Plangebietes realisiert werden (s. auch Kapitel 4.6)

Über eine bedingte Festsetzung (textl. Festsetzung Nr. 1.3) wird geregelt, dass im Mischgebiet 2 (MI 2), somit der westlichen Hälfte des Grundstücks eine Rodung des Gehölzbestands und eine bauliche Nutzung erst möglich sind, wenn die artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme gesichert ist. Der geplante öffentlich geförderte Wohnungsbau im MI 1 wird von dieser Regelung nicht berührt.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl wird im Plangebiet einheitlich auf 0,6 festgesetzt, um ausreichend Gestaltungsspielraum für die Anforderungen von ggf. verdichtetem Wohnungsbau einerseits und der Anlage von gewerblichen Nutzungen mit größeren (Hallen)-Gebäuden andererseits zu erhalten.

Für den geplanten, zur Kamener Straße orientierten Baukomplex aus Wohn- und Lagergebäuden werden differenzierte Festsetzungen getroffen, die sich am städtebaulichen Umfeld orientieren. So wird für die an die kleinteilige Wohnbebauung an der Kamener Straße angrenzenden Baufelder lediglich eine bis zu zweigeschossige Bebauung mit einer Gebäudehöhe von max. 7,0 m zugelassen. Im rückwärtigen, von der vorhandenen Wohnbebauung weiter abgerückten Teil des Grundstücks soll eine dreigeschossige Bebauung mit einer Gebäudehöhe von max. 10 m ermöglicht werden. Für das an das geplante Gewerbegebiet UN 87C anschließende Baufeld im Westen des Plangebiets, das für eine stärker gewerblich orientierte Nutzung vorgesehen ist (z. B. eine gewerblich genutzte Halle mit (Betriebsleiter)wohnhaus), sollen Gebäude mit bis zu drei Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von bis zu 10 m errichtet werden können.

Der untere Höhenbezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen in Höhe von 75,00 m über NN entspricht in etwa der bestehenden Höhenlage des Geländes (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2.1).

Entsprechend der geplanten, überwiegend zweigeschossigen Bebauung wird die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,2 begrenzt.

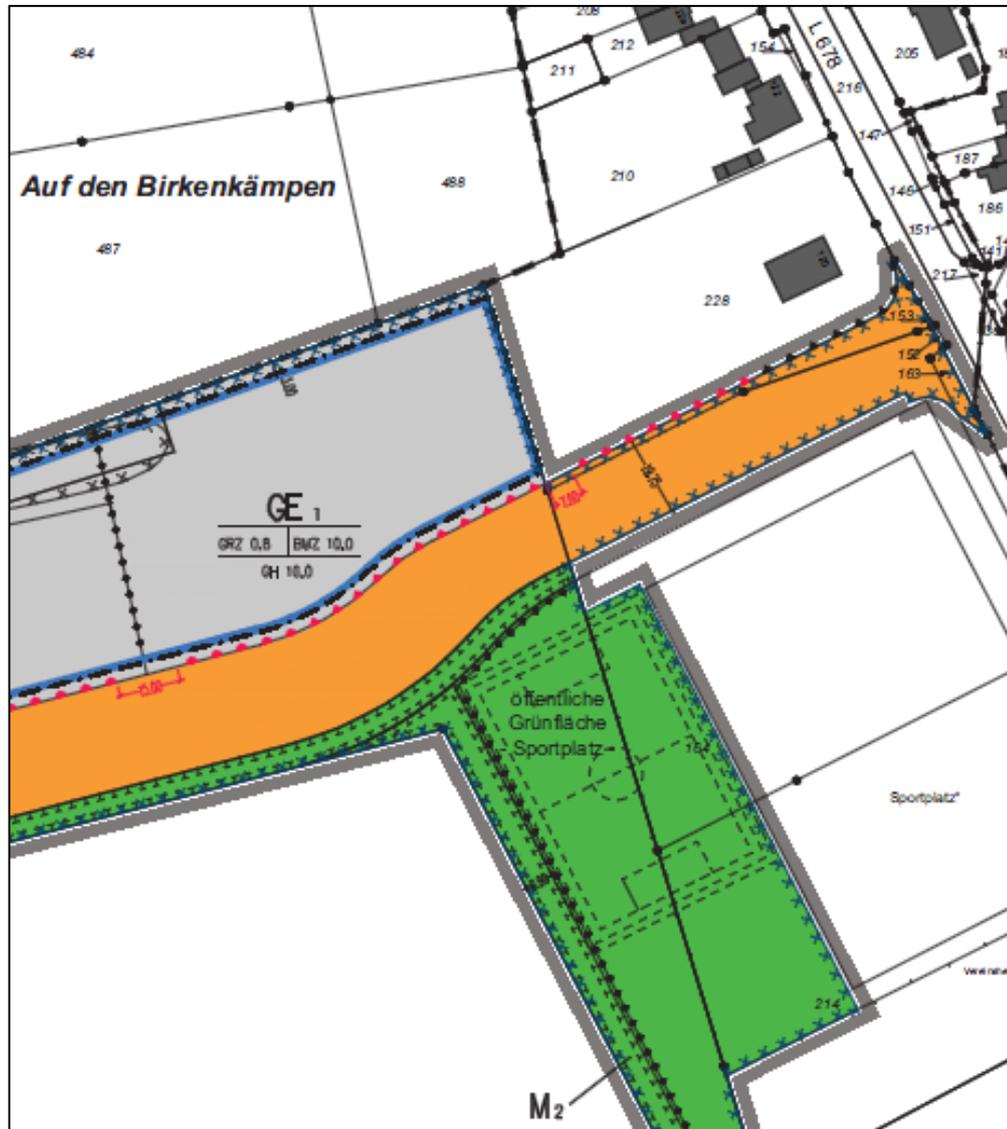


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtskräftigen B-Plan UN 87C

### 3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen im Mischgebiet 1 (MI 1) sind so gewählt, dass sie die angestrebte städtebauliche Figur für das geplante Wohnungsbauvorhaben einschließlich Lagernutzungen im Osten des Planungsgebietes planungsrechtlich absichern. Durch die Vorgabe einer Bautiefe von 12 m besteht hinreichend Spielraum, die Lage der einzelnen Baukörper zu variieren.

In dem überwiegend für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Mischgebiet 2 (MI 2) im Westen des Plangebietes wird eine großzügig dimensionierte überbau-

bare Fläche analog zum angrenzenden B-Plan UN 87 C festgesetzt. Zur Westseite ist das östliche Baufeld nicht von der Grenze abgerückt, um hier eine zusammenhängende Vermarktung und bauliche Entwicklung mit den im Bebauungsplan UN 87C festgesetzten Gewerbebebietsflächen zu ermöglichen.

Die Abgrenzung der überbaubaren Flächen im MI 1 und MI 2 ist so gewählt, dass ein ausreichender Abstand zwischen dem geplanten Wohnungsbau im MI 1 und einer gewerblichen Nutzung im MI 2 gewährleistet ist.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, da hier kein Regelungsbedarf besteht.

### **3.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Es wird textlich festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen, Lagerplätze und Nebenanlagen in Form von Abstellräumen in den Flächen zwischen der südlichen Grenze des Plangebietes und den hierin ausgerichteten vorderen Baugrenzen nicht zulässig. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass die neue Bebauung zur geplanten Erschließungsstraße hin eine begrünte Vorgartenzone erhält.

### **3.5 Örtliche Bauvorschriften**

Wesentliche städtebauliche Gestaltungsmerkmale sind bereits durch die oben dargelegten Festsetzungen zu den Gebäudehöhen festgelegt. Die darüber hinaus gehenden Örtlichen Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW beschränken sich auf Regelungen zur Dachneigung und - sowie zu Werbeanlagen.

Neben Flachdächern sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 30° zulässig.

Aus städtebaulichen Gründen werden Werbeanlagen in ihrer Zulässigkeit eingeschränkt, um die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren. So sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen die jeweilige Traufhöhe um höchstens 1 m überschreiten. Hierdurch sollen z.B. auf die Kamener Straße ausgerichtete, auf den Dächern platzierte und weithin sichtbare Werbeanlagen verhindert werden. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind ebenfalls unzulässig. Die Gesamtumrissfläche der Werbeanlagen darf maximal 5 % der jeweiligen Fassadenfläche umfassen. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

### **3.6 Grünfestsetzungen**

#### **3.6.1 Begrünungsmaßnahmen innerhalb der Baugebiete**

Für Stellplatzanlagen ist vorgesehen, je 5 Stellplätze einen Baum anzupflanzen, um Stellplatzanlagen besser in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden, eine höhere Durchgrünung des Plangebietes sicherzustellen. Dazu trägt auch die Begrünung der Pflanzbeete/-flächen unter den Bäumen mit Bodendeckern oder standortgerechten Sträuchern bei.

Um eine ansprechende Gestaltung zu sichern sowie einen möglichst hohen Durchgrünungsgrad der Mischgebietsflächen zu erzielen, wird durch textliche Festsetzung Nr. 4.2.3 geregelt, dass je 500 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche ein standortgerechter Laubbaum I. oder II. Ordnung zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten ist.

Weiterhin sind auch Abfallsammelbehälter oder Plätze sowie Lagerplätze mit einem festen Sichtschutz mit einer zusätzlichen Begrünung zu umgeben, so dass sie von außerhalb des Standortes nicht einsehbar sind (s. textliche Festsetzung Nr. 4.2.4).

#### **3.6.2 Erhalt von Baumbestand**

In einer gutachterlichen Stellungnahme ist der Baum- und Gehölzbestand auf dem Grundstück hinsichtlich seiner Erhaltenswürdigkeit untersucht worden. Insbesondere die 5 großkronigen Spitzahorne an der Kamener Straße werden als erhaltenswürdig eingestuft. In Abwägung mit den Belangen der verkehrlichen Erschließung, die eine Erschließung des für den Wohnungsbau genutzten östlichen Grundstücksteils an der nördlichen Plangebietsgrenze erfordern, müssen zwei Bäume gefällt werden, die übrigen drei werden als erhaltenswert festgesetzt.

Die übrigen erhaltenswerten Bäume, die sich innerhalb der überbaubaren Flächen befinden, lassen sich nicht erhalten. Hier sind Ersatzpflanzungen zu leisten.

Der Gehölzbestand im Mischgebiet 2 (MI 2) bleibt temporär erhalten, bis ein Ersatzhabitat für die Nachtigall (s. Punkt 4.5) geschaffen ist.

### **3.7 Erschließung und ruhender Verkehr**

Das Plangebiet ist über die Kamener Straße und die im Rahmen des Bebauungsplans UN 87C geplante Erschließungsstraße erschlossen.

Um die Leistungsfähigkeit und die Verkehrssicherheit der geplanten Kreuzung Kamener Straße/geplante Erschließungsstraße nicht zu gefährden, wird ein weitgehendes Verbot der Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Lediglich in größtmöglicher

Entfernung zur geplanten Kreuzung wird ein 10 m breiter Bereich am nordöstlichen Rand des Grundstücks (Kamener Straße) sowie ein 7 m breiter Streifen am südwestlichen Rand (geplante Erschließungsstraße) werden von dem Verbot ausgenommen. Für die geplante Zufahrtsmöglichkeit von der L 678 sind die durch den Ausbau der Kreuzung bedingten verkehrlichen Beschränkungen zu beachten. Die Umsetzung weitestgehender verkehrsrechtlicher Regelungen (nur „rechts rein, rechts raus“) wird in der weiteren Planung umgesetzt. Eine entsprechende Beschilderung wird mit dem Bereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung abgestimmt.

Das Plangebiet ist über die Buslinien R81 und S81 mit Haltestelle „Vorschulze“ an der Kamener Straße in Höhe der Gebäude Kamener Straße 120 und 123 in viertelstündigem Takt gut durch den öffentlichen Personen-Nahverkehr angebunden.

Das Plangebiet liegt an der definierten Hauptroute des Rad-Zielnetzes 2025.

## **4 Umweltbelange**

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

In dem Bebauungsplan wurden zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nachfolgende Möglichkeiten untersucht:

### **4.1 Flächenversiegelung, Versickerung, Ableitung des Regenwassers**

Die durch den Bebauungsplan angestrebte Entwicklung führt zu einer starken Versiegelung der Flächen im Plangebiet.

Die gemäß Bebauungsplan vorgesehene Nutzung lässt eine Bebauung der Grundstücke mit bis zu 60 % und eine darüber hinaus gehende Versiegelung von 20 % der Grundstückfläche zu (GRZ 0,6). Durch die Versiegelung der Oberfläche wird der charakteristische Verlauf von Wasserzufuhr zum Boden durch Niederschläge und Kondensation einerseits und Wasserverlusten aus dem Boden durch Verdunstungen andererseits gestört.

Für die Geltungsbereiche der sich westlich an das Plangebiet anschließenden Bebauungspläne Unna Nr. 87A, 87B und Nr. 87C ist ein Entwässerungskonzept erarbeitet worden. Das Plangebiet des Bebauungsplans UN 149 wird über dieses Entwässerungssystem mit entwässert.

In Anlehnung an den Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW zu den Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung ist eine Entwässerung der Verkehrsflächen und der Flächen in den Industriegebieten im Trennverfahren vorgesehen. Aufgrund der vorhandenen Bodenbeschaffenheit ist eine Versickerung vor Ort nicht möglich (siehe Gutachten zur Bestimmung der Infiltrationsfähigkeit der Böden für das Vorhabengebiet „Gewerbegebiet Unna-Kamen – Erweiterung Kamen-Karree“ in Unna, Ingenieurbüro Kaiser: Stand: 19.10.2001).

Im Hinweis 2 finden sich weitere Angaben zum zulässigen Abflussvolumen und zu wasserrechtlichen Verfahren.

Auf Anregung des Lippeverbands wird die textliche Festsetzung Nr. 5 in den Bebauungsplan aufgenommen, die eine wasserdurchlässige Bauweise für private Stellplatzzufahrten, Stellplätze- und Hofflächen vorgibt.

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

Hier wird auf die Ausführungen unter Punkt 3.6 verwiesen.

#### **4.3 Altlasten / Bergbau**

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster des Kreises Unna nicht aufgeführt.

Dennoch wird der Hinweis 3 in den Plan aufgenommen, demzufolge bei organoleptisch wahrnehmbaren Boden- und/oder Grundwasserverunreinigungen der Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden, sofort darüber zu informieren ist.

Dem Bodenschutz dient der Hinweis 4, dass für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle und Sole verliehenen Bergwerksfeld "Steinkohlen- und Salzsool-Bergwerk Königsborn" sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld "CBM-RWTH" (zu wissenschaftlichen Zwecken). Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Steinkohlen- und Salzsool-Bergwerk Königsborn" ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Inhaberin der Erlaubnis "CBM - RWTH" ist die RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Markscheidewesen, Wüllnerstraße 2 in 52062 Aachen.

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

Eine Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des bezeichneten Bodenschatzes innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen gewährt. Unter dem "Aufsuchen" versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken kann auch neben einer auf denselben Bodenschatz erteilten Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken bestehen. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das "Ob" und "Wie" regeln. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange - insbesondere auch die des Gewässerschutzes - geprüft, gegebenenfalls in einem separaten, wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.

Das Plangebiet befindet sich in einem bekannten Bombenabwurfgebiet (s. Hinweis 6). Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden wird ermittelt, ob ein Absuchen der zu bebauenden Flächen und der Baugrube vor Beginn der Baumaßnahmen erforderlich ist.

#### **4.4 Immissionsschutz**

Um dem allgemeinen Grundsatz der Konfliktbewältigung Rechnung zu tragen, ist im Rahmen der Bauleitplanung die schalltechnische Verträglichkeit des Vorhabens im Hinblick auf die im Umfeld befindlichen Emissionsquellen (Sport/Verkehr) zu prüfen.

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Sportlärms und des Verkehrslärms wird die Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung Unna Nr. 149 "Nördlich des Sportplatzes Königsborn" des Büros Uppenkamp und Partner vom 26.02.2019 als Beurteilungsgrundlage herangezogen.

## **Sportlärmwirkungen**

Für die Beurteilung der Errichtung und des Betriebs von Sportanlagen ist die 18. BImSchV heranzuziehen. Zu den Sportanlagen zählen auch die Einrichtungen, die in einem engen räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit diesen stehen.

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Sportanlage des Sportvereins Königsborner SV 1880/1911 im Stadtteil Königsborn an der Kamener Straße (B 233). Zur Beurteilung der Auswirkungen der Bauleitplanung wird dabei der geplante Trainingsplatz ebenso wie das Fußballhauptfeld und die Parkplätze in die Betrachtung eingestellt.

Es wurden zwei Immissionsorte untersucht, dabei handelt es sich um die den Sportplätzen nächstgelegenen Immissionsorte, die mit den folgenden Schutzanspruchseinstufungen berücksichtigt werden:

IP 1: Mischgebiet

IP 2: Mischgebiet

Wie die Berechnungen zeigen, ist in Hinblick auf den vorgelegten Belegungsplan und die Novellierung der (18. BImSchV) Folgendes festzustellen:

- Durch den innerhalb der werktäglichen Ruhezeiten stattfindenden Trainingsbetrieb werden die gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte innerhalb des Plangebietes eingehalten.
- Durch die innerhalb und außerhalb der sonntäglichen Ruhezeiten stattfindende Nutzung der Sportanlage werden die gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte ebenfalls eingehalten.

## **Verkehrslärmwirkungen**

Für die Beurteilung der Verkehrslärmwirkungen sind die folgenden Ausführungen zu den Beurteilungsgrundlagen für diese Planung maßgeblich.

*Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1*

Die DIN 18005 ist ein privates Regelwerk. Sie hat keine Rechtsnormqualität und kann schon deshalb keine strikte Bindungswirkung beanspruchen. Unterstrichen wird dies auch dadurch, dass die DIN 18005 Teil 1 nur Orientierungswerte enthält, die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 enthalten sind.

Wie aus den Schallimmissionsplänen (siehe Anhang des Lärmgutachtens) zu ersehen ist, ergibt sich für das Plangebiet bei freier Schallausbreitung, d. h. ohne geplante Nutzung, in Bezug auf die gebietsspezifischen schalltechnischen Orientierungswerte des (DIN 18005-1 Bbl. 1) für den Straßenverkehr Folgendes:

- Die Orientierungswerte von 60/50 dB(A) für Mischgebiete (MI) werden zur Tages- und Nachtzeit innerhalb des Plangebietes bis zu einer Grundstückstiefe von ca. 50 m überschritten.

Ausschlaggebend dafür ist insbesondere die stark frequentierte Kamener Straße in Kombination mit der im Kreuzungsbereich der neuen Erschließungsstraße vorgesehenen Lichtzeichen geregelten Kreuzung.

Für den zur Kamener Straße ausgerichteten Baukomplex soll durch die Anordnung der Baukörper eine Verringerung der Lärmeinwirkungen erreicht werden. Zum einem soll die Bebauung durch die Anlage vorgeschalteter Stellplätze in einem größerem Abstand zur Kamener Straße angeordnet werden, zum anderen sollen die Wohngebäude durch ein L-förmiges Lagergebäude zu den beiden Straßen hin abgeschirmt werden.

Da es sich aber um einen Angebotsbebauungsplan handelt und somit keine Bauverpflichtung besteht, werden die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden der Gebäude unter der Maßgabe einer freien Schallausbreitung für den jeweiligen Lärmpegelbereich festgesetzt (vgl. zeichnerische Festsetzung der Lärmpegelbereiche i.V.m. der textlichen Festsetzung Nr. 5.1).

Im Bereich der Orientierungswertüberschreitung von zur Tageszeit 60 dB(A) ist auf die Entwicklung von Außenwohnbereichen wie Terrassen oder Balkone zu verzichten. Es können Ausnahmen gewährt werden, wenn es sich bei den Terrassen oder Balkonen um Zweit-Terrassen oder Balkone handelt und sich die Haupt-Terrasse bzw. der Hauptbalkon auf der der Lärmquelle abgewandten Seite befindet oder diese durch bauliche Maßnahmen geschützt werden.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Langfristig könnte sich die Lärmbelastung verlagern, wenn durch den Bau einer Westtangente / OWIIIa ein größerer Teil des Verkehrsaufkommens von der Kamener Straße auf die Westtangente verlagert wird. Da die Umsetzung dieser Planung aber noch mit vielen Fragezeichen behaftet ist, ist diese Situation im Planverfahren nicht weiter zu betrachten. Sollte sich das Verkehrsaufkommen insbesondere auf der geplanten Erschließungsstraße und somit auch die Lärmbelastung erhöhen, so sind ggf. weitere Lärmschutzmaßnahmen (z.B. eine Lärmschutzwand entlang der südlichen Grenze des Plangebietes notwendig. Ein entsprechender Hinweis wird unter Punkt 5.1 in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

## 4.5 Artenschutz

### Artenschutzprüfung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans UN 149 soll die Umnutzung der Flächen des bisherigen Übergangwohnheims Kamener Str. 120 und der westlich angrenzenden bisher unbebauten und mit Brombeersträuchern und einzelnen überwiegend durch Sukzession entstandenen Gehölzen bewachsenen Flächen ermöglicht werden.

Um einschätzen zu können, ob durch die Realisierung des Bebauungsplanes UN-149 gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen werden könnte, erstellte das Planungsbüro für Landschafts- & Tierökologie - Wolf Leder, Geseke, gemäß den gesetzlichen Vorgaben die Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP II) zum Bebauungsplan UN 149 „Nördlich des Sportplatzes Königsborn“ (aktualisierter Stand: Mai 2019).

Durch das geplante Vorhaben (Schaffung Planungsrecht für die bauliche Nutzung (Mischgebiet) sind nach BNatSchG besonders und streng geschützte Tierarten (der Tiergruppen Vögel und Fledermäuse) durch die Beseitigung von Lebens- oder Ruhestätten betroffen (vgl. Kap. 6, Tab.2).

Die vorliegende Artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG basiert im Wesentlichen auf eigenen Erfassungen der vorkommenden Vogel-, Fledermaus- und Amphibienarten im Zusammenhang mit der Artenschutzrechtlichen Prüfung für den B-Plan Nr. 87C der Kreisstadt Unna. Zusätzliche Informationen stammen aus dem Brutvogelatlas des Kreises Unna (ORNITHOLOGISCHE ARBEITSGEMEINSCHAFT KREIS UNNA 2000) und dem Fundort- und Biotopkataster des LANUV (LANUV 2018).

Das Gutachten stellt dar, welche besonders und streng geschützten Arten von der baulichen Nutzung des Grundstücks betroffen sein könnten; ob sich, bei möglicherweise vom Vorhaben betroffenen Arten, ggf. durch Vermeidungsmaßnahmen Beeinträchtigungen vermeiden lassen und ob vorhabenbedingt artenschutzrechtliche Tatbestände nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG berührt sein könnten bzw. ob sogenannte CEF-Ausgleichsmaßnahmen für betroffene Arten durchgeführt werden müssen.

Bei den im Bereich der Vorhabenfläche vorkommenden landesweit häufigen und weit verbreiteten (und durch das Vorhaben betroffenen) Arten (wie z.B. Amsel, Blaumeise, Mönchsgrasmücke, Zilpzalp, Kohlmeise oder Grünfink u.a.) kann ein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1-3 aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit, Häufigkeit, des günstigen Erhaltungszustandes und weil die ökologischen Funktionen für diese besonders

geschützten Arten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben, ausgeschlossen werden (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG).

Für die im Untersuchungsraum nachgewiesene planungsrelevante Zwergfledermaus können vorhabenbedingte Auswirkungen ausgeschlossen werden, da die Art nördlich (außerhalb) des Plangebietes nachgewiesen wurde und dort vor allem die Gärten als Nahrungshabitat nutzt. Wesentliche Funktionsräume wie Koloniequartiere und essenzielle Nahrungshabitate liegen weit genug vom Vorhaben entfernt, so dass keine vorhabenbedingten Beeinträchtigungen für die Zwergfledermaus entstehen.

Von den vom LANUV NRW für das Messtischblatt 4412 Unna, Quadrant 1 ermittelten planungsrelevanten Vogelarten konnte im Plangebiet im Rahmen einer detaillierten Art-für-Art-Prüfung lediglich das Vorkommen der Nachtigall als Brutvogel bestätigt werden.

Die Nachtigall kommt in Nordrhein-Westfalen als mittelhäufiger Brutvogel vor. Vor allem im gesamten Tiefland sowie in den Randbereichen der Mittelgebirge ist die Nachtigall noch weit verbreitet. In den höheren Mittelgebirgslagen fehlt sie dagegen. Die Bestände sind seit einigen Jahrzehnten großräumig rückläufig, wofür vor allem Lebensraumveränderungen sowie Verluste auf dem Zug und in den Winterquartieren verantwortlich sind. Der Gesamtbestand wird auf etwa 7.500 bis 10.000 Brutpaare geschätzt (2015).

Für die Nachtigall stellt das B-Plangebiet eine Teilfläche ihres Bruthabitats dar. Neben den verwilderten Gartenstrukturen im westlichen Bereich des Grundstücks (ca. 2.000 m<sup>2</sup>) gehören zudem die Gärten im Norden und die Gehölzstrukturen in der Umgebung des Sportplatzes zum Brut- und Nahrungshabitat der Nachtigall. Durch die geplante Bebauung wird anlagebedingt eine Teilfläche des Brut- und Nahrungshabitats der Nachtigall als planungsrelevante Art in Anspruch genommen. Bei Verlust dieser Flächen ist zur kontinuierlichen Sicherung der ökologischen Funktion des Plangebiets als Lebensstätte der Nachtigall entsprechender Ersatzlebensraum im räumlichen Zusammenhang zu entwickeln.

## **Maßnahmen**

Durch die Festlegung geeigneter artenschutzrechtlicher Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) für die vorhabenbedingt betroffene Nachtigall, kann sichergestellt werden, dass die ökologischen Funktionen der Lebensräume dieser Art im räumlichen Zusammenhang dauerhaft erhalten bleiben.

Aufgrund von Anregungen des Kreises Unna und des NABU sollen die artenschutzrechtlichen Ausgleichmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für die Nachtigall nicht mehr im Plangebiet sondern außerhalb des Plangebietes realisiert werden.

Als Ersatz für den Verlust bzw. die Beeinträchtigung eines Brut- und Nahrungshabitats der Nachtigall wird auf stadteigenen, landwirtschaftlichen Flächen (Gem. Afferde, Flur 4, Flurstück 1045) in der Nähe des Plangebietes eine insg. 2.000 m<sup>2</sup> große CEF-Maßnahme realisiert. Baumaßnahmen im Bereich des Mischgebietes 2 (MI 2) sind erst zulässig, wenn die Maßnahme umgesetzt wurde (s. auch Kapitel 3.2).



Abbildung 3: Lage der Fläche für CEF-Maßnahmen für die Nachtigall

Die Fläche liegt am Siedlungsrand im Übergang zur freien Landschaft und es sind in der näheren Umgebung Fließgewässerstrukturen vorhanden.

Die Ausstattung der CEF-Maßnahmenfläche für die Nachtigall ist wie folgt vorgesehen (s. S. 23 Artenschutzrechtliche Prüfung):

- Lockere Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern auf ca. 1.400 m<sup>2</sup> (1 Baum / 300 m<sup>2</sup> & 30 Sträucher /100 m<sup>2</sup>)
- Sukzession auf 600 m<sup>2</sup> (Entstehung einer Brennesselflur ist wünschenswert)

- Pflege: abschnittsweises "Auf-den-Stock-setzen" der Sträucher im Zeitraum von 8 bis 10 Jahren sowie Mulchen der Sukzessionsfläche alle 4 Jahre außerhalb der Brutzeit.

Die CEF-Maßnahme trägt dazu bei, dass für die Nachtigall die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang auch nach Realisierung des Vorhabens erhalten bleibt (vgl. auch: <https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe/voegel/kurzbeschreibung/103099>).

Die Umsetzung und Sicherung der Maßnahme wird in enger Abstimmung mit dem Fachbereich Natur und Umwelt des Kreises Unna erfolgen.

Über eine bedingte Festsetzung (textl. Festsetzung Nr. 1.3) wird geregelt, dass im Mischgebiet 2 (MI 2), somit der westlichen Hälfte des Grundstücks, eine Rodung des Gehölzbestands und eine bauliche Nutzung erst möglich sind, wenn die artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme gesichert ist (s. auch Kapitel 3.2).

Ein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch das Vorhaben (gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG) kann somit für die Nachtigall als Brutvogel im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Die in der Artenschutzrechtlichen Prüfung aufgeführten Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen werden als Hinweis Nr. 7 in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### *V 1 Gehölzentnahme im Winter/ Ökologische Bauüberwachung*

Um die Zerstörung von Lebens- und Fortpflanzungsstätten während der Brutzeit von Vögeln bzw. der Aktivitätsphase von Fledermäusen und damit auch das Risiko der Tötung von Individuen zu vermeiden, erfolgt die Beseitigung von Gehölzen ausschließlich außerhalb der Brutzeit im Winter (1. November bis 28. Februar). Bei der Durchführung der Rodungsarbeiten ist eine ökologische Baubegleitung hinzuzuziehen, die die Durchführung der Maßnahme überwacht.

#### *V2 Maßnahmen vor und während der Gehölzentnahme (Ökologische Baubegleitung)*

Durch eine Begehung (Ökologische Baubegleitung) vor Beginn der Fällung, zur Auffindung potentieller Höhlen, soll ausgeschlossen werden, dass in älteren Baumexemplaren geeignete Baumhöhlen vorhanden sind bzw. dass sich dort Fledermäuse oder Vögel aufhalten. Falls Baumhöhlen von Fledermäusen als Quartier genutzt werden bzw. soweit Fledermäuse in Höhlen angetroffen werden

(Einsatz von Endoskopie), wird der Höhleneingang vorübergehend mit einem Stück Stoff verschlossen, der Baum bzw. der Astabschnitt (ggf. unter Zuhilfenahme einer Seil- oder Kransicherung) langsam bzw. behutsam gefällt, die Krone abgetrennt und der untere Stammabschnitt mit der Höhle in der Nähe in einem Gehölzbestand wieder aufgestellt, an einen Baum angebunden und der Höhleneingang vor Einbruch der Dämmerung wieder geöffnet.

### *V 3 Bauzeitenregelung Abriss/ Ökologische Bauüberwachung*

Sollten die Abrissarbeiten während der Brutzeit von Vögeln bzw. Aktivitätsphase von Fledermäusen durchgeführt werden (ab dem 1. März bis 30. September), ist vor Durchführung der Abrissarbeiten eine ökologische Baubegleitung hinzuzuziehen, die das Gebäude auf das Vorkommen von besonders und streng geschützten Tierarten untersucht.

Darüber hinaus werden, wie im Gutachten empfohlen, die an der Kamener Straße stehenden Bäume (Spitzahorn - *Acer platanoides*) (Erhalt von Baumstrukturen als Lebensraum für Vögel oder Leitstruktur für Fledermäuse; Frischluftproduktion innerhalb des Stadtrandbereiches; Beschattung versiegelter Flächen etc.) soweit möglich in die Planung integriert bzw. zum Erhalt festgesetzt. Zwei Bäume müssen voraussichtlich entfallen, um die Erschließung des Grundstücks zu sichern.

## **4.6 Klimaschutz**

In der Bauleitplanung gibt es nur sehr eingeschränkt die Möglichkeit, aktiv die Belange des globalen Klimawandels zu befördern.

Es werden im Rahmen der vorliegenden Planungen die Festsetzungen jedoch so gewählt, dass bei den konkreten Bauvorhaben die Aspekte des globalen Klimaschutzes durch die Bauherren berücksichtigt werden können. Hierzu ist auch ein Hinweis 8 in die Planzeichnung aufgenommen worden. Da Dachform und Firstrichtung nicht vorgegeben werden, somit keine geneigten Dächer vorgeschrieben werden, können die Dachflächen für die solare Energiegewinnung genutzt werden. Zusammen mit der Möglichkeit, die zulässige Gebäudehöhe durch Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, um bis zu 1,5 m zu überhöhen, können die Grundstückseigentümer ohne Verlust bei der Nutzfläche die Dachflächen für Solaranlagen nutzen. Darüber hinaus ist die Verwendung regenerativer Energien im Bebauungsplangebiet überall zulässig.

Auch städtebaulich wurde entsprechend der vorhandenen gesetzlichen Rahmenbedingungen auf eine dem Planungsziel entsprechende klimafreundliche Planung geachtet. Zum einen wurde im Sinne des sparsamen Umgangs mit den

Ressourcen die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gemäß der BauNVO ausgenutzt, um die bei Planrealisierung in Anspruch genommenen Flächen so gut wie möglich auszunutzen und eine weitere Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle zu vermeiden. Zum anderen tragen auch die begleitenden Maßnahmen zur Durchgrünung des Plangebiets dazu bei, dass eine übermäßige Erwärmung des Plangebiets zumindest gemindert wird.

Abschließend soll darauf hingewiesen werden, dass durch eine energiesparende und klimaschonende Bauweise unter Verwendung moderner Technologien und einer ausgereiften Gebäudetechnik große Effekte für den allgemeinen Klimaschutz erreicht werden können.

## **5 Auswirkungen des Bebauungsplans auf sonstige Belange**

### **5.1 Ver- und Entsorgung**

Das Gebiet ist mit dem Bau der Erschließungsstraße für das Bebauungsplangebiet UN 87C vollständig an das Abwassernetz sowie an die Wasserversorgung und das Stromversorgungs- und Gasnetz angeschlossen. Die Versorgung des Baugebietes mit FTTH-Technik ist ebenfalls möglich.

Die Entwässerungsplanung ist im Gesamtzusammenhang mit den Bebauungsplänen UN 87A und UN 87C überprüft und die Ergebnisse zwischen dem Fachplanungsbüro und der Unteren Wasserbehörde des Kreises Unna abgestimmt worden. Die über den Bebauungsplan UN 149 angeschlossenen Flächen können über das für die Bebauungspläne UN 87A und UN87C geplante Trennsystem entwässert werden. Die Einleitung des Regenwassers erfolgt in den Afferder Bach. Anfallendes Schmutzwasser wird über die Pumpstation zum Mischwasserkanal in der Kamener Straße gepumpt.

Die entsprechenden Nachweise zum Überflutungsschutz und die Regenrückhaltung (s. Hinweis 2) sind jeweils im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

§ 51a LWG, wonach das anfallende Niederschlagswasser zu versickern oder einem Vorfluter zuzuleiten ist, findet aus den unter Punkt 4.1 aufgeführten Gründen keine Anwendung.

### **5.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

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

## **6 Auswirkungen auf private Belange**

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

## **7 Bodenordnung**

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

## **8 Änderungen nach der Offenlegung**

Aus den im Rahmen der Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen haben sich die folgenden Änderungen an den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie Örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen ergeben, die auch entsprechend in die Begründung aufgenommen wurden.

Folgende Änderungen wurden vorgenommen:

- Aufgrund von Anregungen des Kreises Unna und des NABU sollen die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für die Nachtigall nicht mehr im Plangebiet sondern auf landwirtschaftlichen Flächen in der Nähe des Plangebietes realisiert werden. Auf S. 23 der überarbeiteten Artenschutzprüfung ist die Ausstattung der externen CEF-Maßnahmen im Einzelnen dargelegt. Die Umsetzung und Sicherung der Maßnahme wird in enger Abstimmung mit dem Fachbereich Natur und Umwelt des Kreises Unna erfolgen.  
Die im offengelegten Bebauungsplanentwurf festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft i.V. mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 entfällt damit. Das Plangebiet wird nun insgesamt als Mischgebiet festgesetzt. Über eine bedingte Festsetzung (textl. Festsetzung Nr. 1.3) wird geregelt, dass im Mischgebiet 2 (MI 2), somit der westlichen Hälfte des Grundstücks, eine Rodung des Gehölzbestands und eine bauliche Nutzung erst möglich sind, wenn die artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme gesichert ist. Der geplante öffentlich geförderte Wohnungsbau im MI 1 wird von dieser Regelung nicht berührt.
- Auf Anregung des Lippeverbands wird die textliche Festsetzung Nr. 5 in den Bebauungsplan aufgenommen, die eine wasserdurchlässige Bauweise für private Stellplatzzufahrten, Stellplätze- und Hofflächen vorgibt.

- Auf Anregung des Kreises Unna wird die textliche Festsetzung Nr. 6.1 um den Passus ergänzt, dass schalldämmende Lüftungseinrichtungen vom Öffnen der Fenster unabhängig sein sollen.
- Auf Anregung der Bezirksregierung Arnsberg werden Hinweise zum Bergbau in den Plan aufgenommen.
- Auf Anregung von Straßen NRW wird unter der Örtlichen Bauvorschrift 2 ein Hinweis aufgenommen, dass die verkehrliche Unbedenklichkeit von zu den angrenzenden Straßen ausgerichteten Beleuchtungs- und Werbeanlagen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens gesondert nachzuweisen ist.

## **9 Kosten**

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

Kreisstadt Unna, August 2019