

SO	I
—	—
THmax 3,50m	FHmax 5,50m
entspricht Bestand	entspricht Bestand

SD 18-25°, entspricht Bestand

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO

#### 1.1 Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO

In dem Sondergebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- Dauerwohneinrichtung für alternde Suchtkranke (ausnahmsweise: Wohnen für alte und behinderte Menschen)

### 2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO

#### 2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Firsthöhe der baulichen Anlagen wird auf eine Höhe von maximal 5,50 m begrenzt. Dies entspricht der maximalen Bestandshöhe. Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante des nächstgelegenen vorhandenen Weges, mittig vor der überbaubaren Grundstücksfläche bis zum First. Die Traufhöhe der baulichen Anlagen wird auf eine Höhe von maximal 3,50 m begrenzt. Dies entspricht der maximalen Bestandshöhe. Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante des nächstgelegenen vorhandenen Weges, mittig vor der überbaubaren Grundstücksfläche, gemessen bis zur OK Dachhaut in Flucht der Außenseite des traufenseitigen Mauerwerks. Die Bestandshöhen gelten als Maximalhöhen.

### 3. Überbaubare Fläche gem.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gebäude und Gebäudeteile können innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen verschoben oder geringfügig modifiziert werden.

### 4. Stellplätze

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Stellplätze sind nur in dem Bereich mit direktem Strassenanschluss zulässig. (Es ist eine Sonderparkfläche für den von dem Betreiber eingesetzten Shuttlebus vorzusehen).

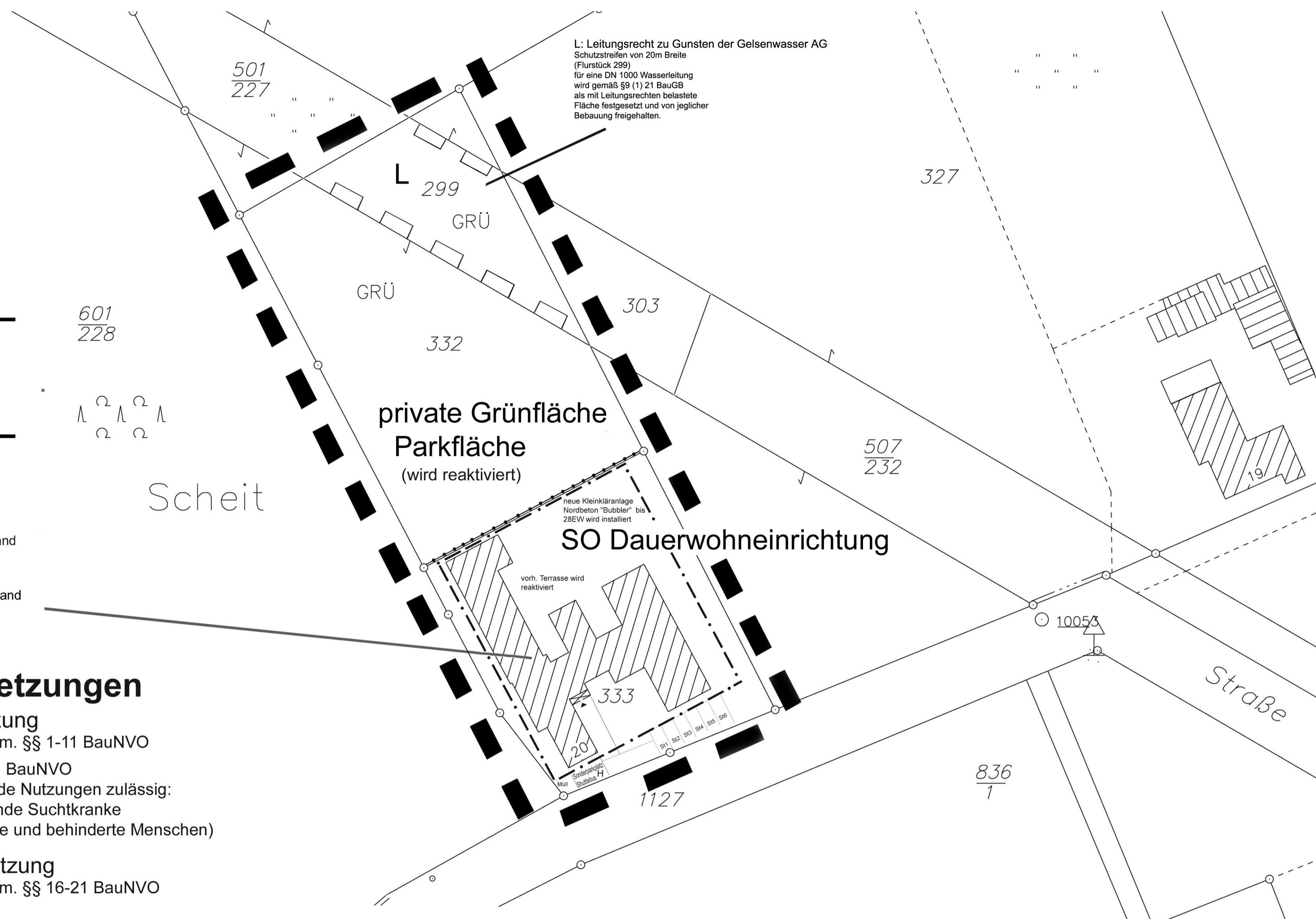
### 5. Leitungsrechte

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Das Flurstück 299 wird als mit Leitungsrechten belastete Fläche zu Gunsten der Gelsenwasser AG festgesetzt. Der 20m breite Schutzstreifenbereich ist von jeglicher Bebauung bzw. Überbauung freizuhalten.

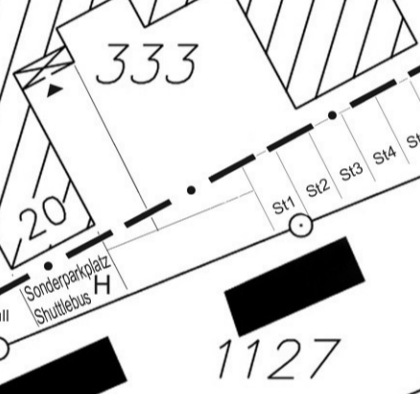
### 6. Umweltbelange, hier: Altlasten

der Bebauungsplanbereich ist im Altlastenkataster des Kreises Unna nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche erfasst. Für Sekundärbaustoffe ist gemäß § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Kreisverwaltung Unna zu beantragen, jedoch auf Grundstücken mit Wohnnutzung ausgeschlossen.



L: Leitungsrecht zu Gunsten der Gelsenwasser AG  
Schutzstreifen von 20m Breite  
(Flurstück 299)  
für eine DN 1000 Wasserleitung  
wird gemäß §9 (1) 21 BauGB  
als mit Leitungsrechten belastete  
Fläche festgesetzt und von jeglicher  
Bebauung freigehalten.

SO Dauerwohneinrichtung



## Legende:

- SO - Sondergebiet Dauerwohneinrichtung
- I - zulässige Geschossigkeit, hier: 1 Vollgeschoss
- SD - Satteldach mit Angabe der Dachneigung
- THmax - Traufhöhe maximal
- FHmax - Firsthöhe maximal
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
- L - Leitungsrechte
- St - Stellplatz
- H - Bushalt Shuttlebus



**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 7 des Gesetzes vom 23. Oktober 2012 (GV. NRW. S. 474).  
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).  
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).  
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. März 2013 (GV. NRW. S. 142).

**Planunterlagen**  
Die Planunterlagen entsprechen den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.  
Stand der Katasterkarte: Unna, den

**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

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am ... beschlossen diesen Bebauungsplan gem. § 2 BauGB aufzustellen.  
Unna, den

**Der Bürgermeister, in Vertretung**

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

**Der Bürgermeister, in Vertretung**

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

**Der Bürgermeister, in Vertretung**

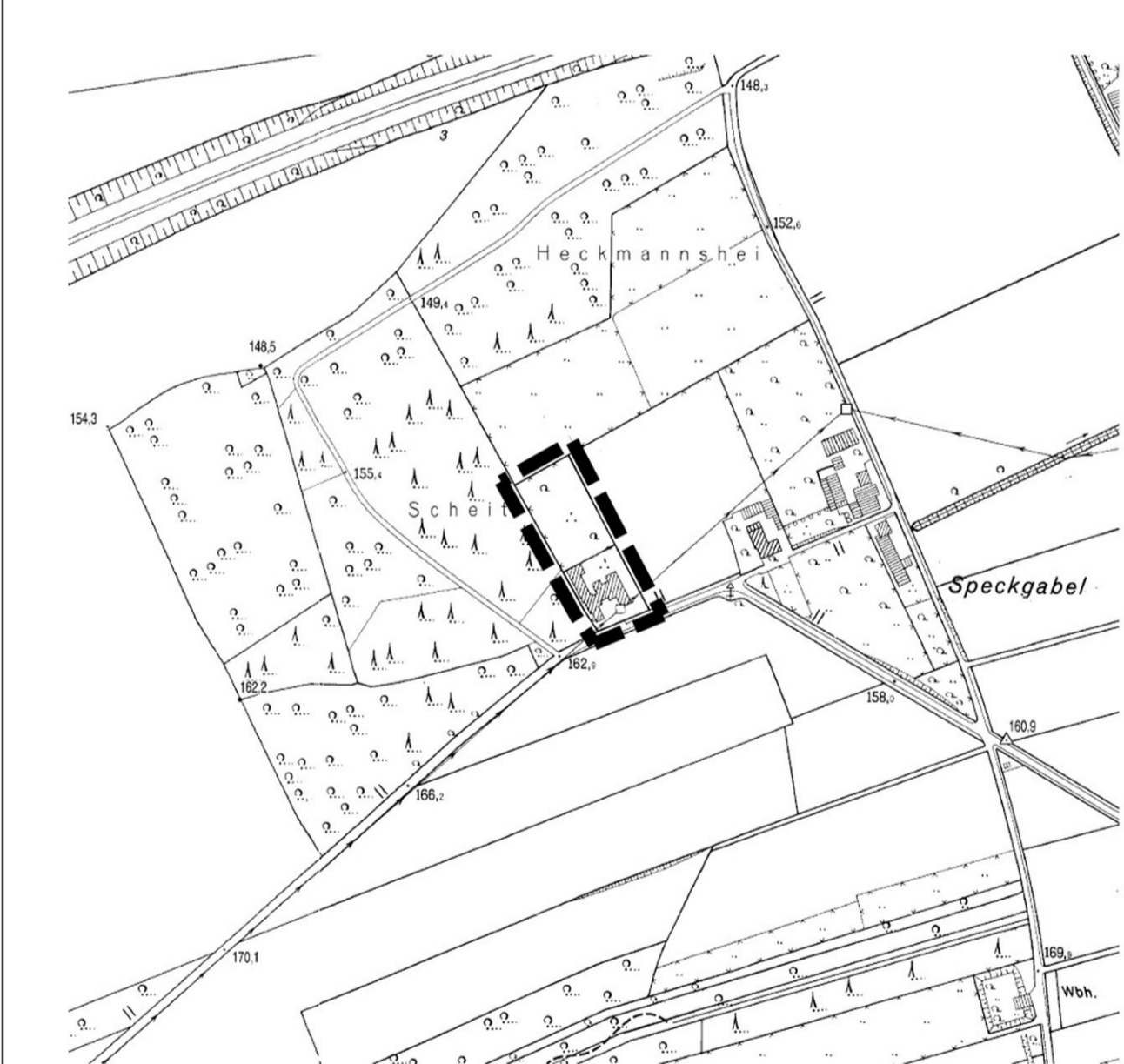
**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Kreisstadt Unna hat gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am ... als Satzung beschlossen.  
Unna, den

**Der Bürgermeister**

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

**Der Bürgermeister**

## ÜBERSICHTSPLAN M.= 1:5000



## KREISSTADT UNNA

### VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN: HE-2

"Dauerwohneinrichtung für alternde Suchtkranke"  
SO-Gebiet

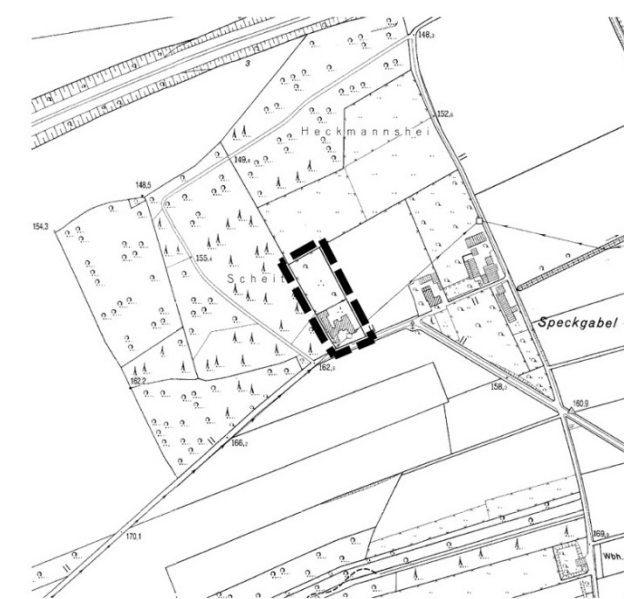
M.= 1:500





ÜBERSICHTSPLAN

M.= 1:5000



**KREISSTADT UNNA**  
**VORHABENBEZOGENER**  
**BEBAUUNGSPLAN: HE-2**  
 "Dauerwohneinrichtung für alternde Suchtkranke"  
 SO-Gebiet



Erdgeschoss und Entwässerung  
 M. :1:100

# **Begründung**

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum  
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

## **UNNA HE-02**

“Dauerwohneinrichtung für alternde Suchtkranke“

Dreihausen 20 , Unna-Hemmerde

Vorhabenträger: G. Bremerich GmbH  
Hochstr.12  
59425 Unna

Architekturbüro: Ehrenberg Architektur  
Blumenstraße 23  
59425 Unna

Unna, den 20.09.2013

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>3</b>
1.1	Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	
1.2	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	
1.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan</b>	<b>5</b>
2.1	Lage im Stadtgebiet, heutige Nutzung	
2.2	Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur	
2.3	Derzeitige planungsrechtliche Festsetzungen	
<b>3</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplanes</b>	<b>6</b>
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	
4.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	
4.3	Baugestalterische Vorgaben	
4.4	Erschließung und ruhender Verkehr	
<b>5</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>7</b>
5.1	Vermeidung von Beeinträchtigungen	
5.2	Eingriffsbewertung, Ausgleichsmaßnahmen	
5.3	Schutzgüter	
5.4	Altlasten	
5.5	Artenschutz	
<b>6</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange</b>	<b>11</b>
6.1	Ver- und Entsorgung	
6.2	Denkmalschutz und -pflege	
<b>7</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange</b>	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>11</b>
<b>9</b>	<b>Kosten</b>	<b>11</b>

# 1 Allgemeines

## 1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Das ehemalige St. Vincenz-Kurzzeitpflegehaus der Caritas, Dreihausen 20 in Unna-Hemmerde, steht zur Zeit leer und soll reaktiviert werden.

Hierbei handelt es sich um einen eingeschossigen Baukörper in „H“-Form (Flurstück 333). Das Gebäude soll im Bestand umfangreich energetisch saniert, das Innere renoviert bzw. an die neue Nutzung angepasst werden. Der bestehende, parkartig gestaltete Gartenbereich (Flurstück 332, 299) wird wiederbelebt.

Es soll eine Umnutzung zu einer Dauerwohneinrichtung für alternde Suchtkranke Menschen erfolgen. Bereits feststehender Mieter ist die LÜSA Unna.

Bei dem Geltungsbereich, Flurstücke 299, 332 und 333, handelt es sich laut Flächennutzungsplan um eine Fläche für den Gemeinbedarf, mit der Zweckbestimmung für Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen.

Um die Genehmigungsfähigkeit zu erreichen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geschaffen werden, da das Gebäude anschließend keinem kirchlichen Zweck mehr dienen wird. Die Flurstücke 332 und 299 sind als landwirtschaftliche Nutzfläche gekennzeichnet; diese werden zukünftig private Grünfläche/Parkfläche.

Die Kubatur und das äußere Erscheinungsbild bleiben erhalten. Es sind keine neuen baulichen Anlagen geplant. Das bestehende Gebäude wird für die Zwecke der LÜSA Unna, als zukünftiger Mieter der Liegenschaft, geringfügig umgebaut (Anforderungen der HeimMindBauV, Abstimmung mit Frau Schlüter vom Kreis Unna hat bereits stattgefunden) und umfangreich saniert.

Es wird eine neue Kleinkläranlage (Nordbeton SBR-Anlage „Bubbler“ für 28 EW, Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde Kreis Unna hat bereits stattgefunden) an der Stelle der bisher vorhandenen installiert.

Die vorhandenen Außenanlagen, Wegeführung, Zufahrten etc. werden wieder aktiviert. Es wird ein Sonderparkplatz für den von der LÜSA organisierten „Shuttle-Kleinbus“ erstellt. Besucher sind kaum bzw. gar nicht zu erwarten (Ausgrenzung in den Familien der Suchtkranken), Stellplätze sind daher nur für das Personal zu berücksichtigen.

Die Wohneinrichtung dient der LÜSA Unna als Dauerwohneinrichtung für alternde, drogenabhängige Menschen, die aufgrund Ihrer schwerwiegenden Erkrankung nicht mehr selbstständig leben können. Hier sollen die Menschen betreut werden, deren Unterbringung aus gesundheitlicher Sicht im Stammhaus an der Platanenallee in Unna nicht mehr möglich ist.

Eine Integration von alternden Suchtkranken in normale Altenheime ist in der Praxis in der Regel nicht möglich. Zu unterschiedlich sind Alter und Lebensgeschichte.

Zudem ist explizit ein Ort der Ruhe, abseits vom städtischen Leben, gewollt.

Der Gemeinbedarf für eine solche Institution ist zu erkennen in der sozialen Verantwortung für alternde Suchtkranke.

Die finanzielle Förderung der sozialen Einrichtung erfolgt durch den LWL.

Ausnahmsweise ist eine Unterbringung von pflegebedürftigen, nicht drogenabhängigen, alten Menschen möglich.

Nach 15 Jahren endet der Mietvertrag, sofern der Mieter kündigt. Falls der Mietvertrag nicht verlängert wird, soll die Einrichtung dann als Pflegeeinrichtung für alte und behinderte Menschen genutzt werden.

## **1.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 333, 332 und 299, Flur 12, Gemarkung Hemmerde mit einer Gesamtfläche von 5.886 m<sup>2</sup>.

Das Grundstück für die geplante Dauerwohneinrichtung für alternde Suchtkranke Menschen liegt an der Straße Dreihausen 20 (Speckgabel) in Unna-Hemmerde. Begrenzt wird der Geltungsbereich durch die Grundstücksgrenzen der jeweiligen Flurstücke zu Flurstücken anderer Besitzer.

## **1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Unna ist seit dem 6.5.2004 rechtswirksam. Das Plangebiet Flurstück 333 ist darin als Fläche für den Gemeinbedarf, mit der Zweckbestimmung für Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen.

Die Flurstücke 332 und 299 sind als landwirtschaftliche Nutzfläche gekennzeichnet. Diese wird zu einer privaten Grünfläche/Parkfläche, was eine untergeordnete Änderung des Flächennutzungsplans zur Folge hat.

Eine Integration der Zielgruppe in normale Altenheime ist aufgrund von Lebensweg und Alter in der Regel nicht möglich. Explizit ist ein Ort der Ruhe abseits vom städtischen Leben gewollt.

Vor diesem sozialen Hintergrund der LÜSA und deren Betreuungsprogramm ist eine Funktion für den Gemeinbedarf der zukünftigen Dauerwohneinrichtung klar zu erkennen.

Das Vorhaben ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **2 Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan**

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

Der 5886 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung von der angrenzenden Straße Dreihausen. Er befindet sich an der sogenannten „Speckgabel“ in Unna-Hemmerde. Das Plangebiet liegt ca. 400 m südlich der A 44 und ca. 1,5 km südlich der B 1. Das Gebäude steht solitär. Es gibt keine direkten Nachbarn. Die nächste bewohnte Liegenschaft befindet sich in ca. 100 m östlicher Entfernung. Die Liegenschaft ist naturnah eingebunden und bietet dabei Erholungscharakter. Zur Zeit ist das Gebäude leerstehend.

### **2.2 Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur**

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 332 (2668 m<sup>2</sup>), 333 (2410 m<sup>2</sup>) und 299 (808 m<sup>2</sup>), Flur 12 in der Gemarkung Unna-Hemmerde. Die Flurstücke befinden sich zum Zeitpunkt der Aufstellung noch im Besitz der Caritas, soll aber von der G. Bremerich GmbH erworben werden.

### **2.3 Derzeitige planungsrechtliche Festsetzungen**

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan für das Plangebiet besteht nicht. Das Plangebiet ist planungsrechtlich nach § 35 (2) BauGB (Außenbereich) zu beurteilen.

## **3 Städtebauliches Konzept**

Da der Bestand in Kubatur und äußerer Erscheinung nicht verändert wird bleibt der städtebauliche Kontext exakt derselbe. Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil ist hier nicht gegenwärtig, da sich in direkter Nachbarschaft keine Gebäude befinden.

Die Liegenschaft wird reaktiviert, ebenfalls Garten und Außenanlage. Das Brachliegende Erscheinungsbild wird verschwinden.

Die Instandsetzung schafft einen Ort der Ruhe für alternde Suchtkranke der LÜSA, die in Würde an ihrem Lebensende begleitet werden sollen.

Ruhe deshalb, da die teilweise jahrzehntelangen Drogenkarrieren genug Aufregung und „Hetze“ mit sich gebracht haben.

Besucher sind nicht zu erwarten. Aufgrund ihres Lebenswandels sind die alternden Suchtkranken i.d.R. aus ihren Familien ausgegrenzte Einzelgänger.

Eine Integration von ihnen in normale Altenheime ist aufgrund des Altersunterschiedes (in der Regel -20Jahre durch Zerstörung der inneren Organe durch jahrzehntelangen Drogen-Konsum) und extrem unterschiedliche Lebenswege in der Praxis nicht möglich.

Aus städtebaulicher Sicht spricht nichts gegen die geplante Umnutzung.

Die Planung ist ohne Auswirkung auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.

## 4 Inhalte des Bebauungsplanes

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet (Flurstück 333) wird als SO-Gebiet mit der Zweckbestimmung Dauerwohneinrichtung für alternde Suchtkranke Menschen festgesetzt. Die Flurstücke 332 und 229 sind im FNP zwar als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt; diese bleiben auch zukünftig Freifläche, werden jedoch als private Grünfläche/Parkanlage festgesetzt.

Die Höhenbegrenzungen für Trauf- und Firsthöhen passen sich den Höchstpunkten des Bestandes (ehem. Kapelle) an. THmax = 3.50 m; FHmax = 5.50 m

### 4.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet wird gemäß §22 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Die festgesetzte Baugrenze ermöglicht im Rahmen der Einfügung eine mögliche spätere Erweiterung von Gebäudeteilen oder Anbauten. Mögliche neue bauliche Anlagen sind nicht geplant.

### 4.3 Baugestalterische Vorgaben

Mögliche neue bauliche Anlagen sind dem Bestandsgebäude anzupassen, um gestalterisch eine Ensemblewirkung zu erzielen.

### 4.4 Erschließung und ruhender Verkehr

Erschließung des Plangebietes

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bislang. Verkehrlich weiterhin über K35 / Dreihausen zum Anschluss an die Bundesstraße 1 Richtung Innenstadt Unna nach Westen und nach Werl im Osten. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über eine neue Kleinkläranlage, Nordbeton SBR-Anlage „Bubbler“ bis 28EW, mit Muldenversickerung, abgesperrt im Bereich der Grünfläche. Dies ist mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Unna, abgestimmt. Eine wasserrechtliche Einbauerlaubnis wird erteilt.

Ruhender Verkehr

Stellplätze werden vor dem Gebäude, direkt an die Straße angrenzend angelegt. Es wird ein Sonderparkplatz für den von der LÜSA organisierten „Shuttle-Kleinbus“ erstellt. Besucher sind nicht zu erwarten (Bewohner Einzelgänger, in ihren Familien Einzelgänger). Stellplätze sind daher nur für das Personal zu berücksichtigen.

ÖPNV- Anbindung

An den öffentlichen Personennahverkehr ist die Wohneinrichtung über die Taxi-Buslinie T46, Haltestelle „Speckgabel“ in ca. 60m Entfernung angebunden. Von dort ist der Bahnhof Unna-Hemmerde zu erreichen. Der Transport der Bewohner (Arzt-Einkauf-Stammhaus Platanenallee) erfolgt ausschließlich mit dem eigenen „Shuttle-Kleinbus“.



## 5 Umweltbelange

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 20.06.2012 beschlossen. Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß den Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 24.06.2004 durchgeführt; es ist somit ein Umweltbericht zu erstellen.

Erstellt wurde der Umweltbericht durch plan b Jürgensmann Landers GbR, Duisburg. (Verweis Umweltbericht)

Hier erfolgte mit dem Kreis Unna eine Abstimmung.

Die im Umweltbericht dargelegten Umweltbelange, z. B. Eingriffe in Natur und Landschaft, Altlasten, Lärm finden in der unten aufgeführten Weise Eingang in die Abwägung bzw. in die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Ein Investor plant die Reaktivierung des ehemaligen St. Vincenz-Kurzzeitpflegehauses der Caritas in Unna-Hemmerde. Dazu soll das Gebäude unter Beibehaltung der gegenwärtigen Kubatur umfangreich energetisch saniert, renoviert bzw. an die neue Nutzung angepasst werden. Die Freiflächen werden wieder im Sinne des ursprünglichen Nutzungskonzeptes gepflegt. Anschließend wird es als Dauerwohneinrichtung für alternde Suchtkranke; bereits feststehender Mieter ist die LÜSA Unna.

Da es sich künftig nicht mehr – wie im Flächennutzungsplan dargestellt – um eine kirchliche Nutzung handelt, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 0,6 Hektar groß und umfasst die Gebäude- und Freiflächen des alten Pflegehauses sowie als Garten genutzte, laut FNP als „Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Parzellen; es wird ein Sondergebiet festgesetzt.

Das Vorhaben liegt in einem Landschaftsschutzgebiet und in einem Vogelschutzgebiet; da beide Ausweisungen in Kenntnis der ursprünglichen Nutzung vorgenommen wurden, ist von einer grundsätzlichen Verträglichkeit des Vorhabens auszugehen. (Abstimmung mit Herrn Masell Kreis Unna hat stattgefunden)

Da es sich lediglich um die Wiederaufnahme der Pflege der Außenflächen handelt, ist nicht von Eingriffen in Natur und Landschaft auszugehen. Auch wird sich der Biotopwert der Fläche (Ist = junge Brache, Planung = strukturreicher Garten) nicht verändern.

In Bezug auf die Avifauna wurden keine Hinweise erhalten, dass planungsrelevante Vogelarten an oder in dem Gebäude Niststätten haben. Das Gleiche gilt sinngemäß auch für Fledermäuse: Auch für diese Artengruppe konnten Funktionsräume an bzw. in dem Gebäude nicht nachgewiesen werden.

Als Folge der Nutzungsänderung könnte sich ggf. im unmittelbaren Umfeld des Gebäudes eine gewisse Entwertung des Nahrungshabitates von lichtsensitiven Fledermausarten ergeben. Ein Einfluss auf den Erhaltungszustand der lokalen Population dieser Arten kann dabei aber aufgrund der Kleinflächigkeit und bestehender Vorbelastungen ausgeschlossen werden. Auch bei potentiell vorkommenden Vogelarten könnten sich durch die intensivere Nutzung der Gartenfläche Revierzentren verschieben, ohne dass hierdurch die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nachhaltig beeinträchtigt wird. Unter Berücksichtigung der dargestellten

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen wird projektbedingt nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen.

Es sind keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur und Sachgüter zu erwarten bzw. sie sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Die Autobahn 44 ist als Vorbelastung zu berücksichtigen, allerdings ist nach der Datenlage davon auszugehen, dass die gesetzlichen Orientierungswerte eingehalten werden können.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre keine Reaktivierung möglich und so würde sich ggf. die Sukzessionsentwicklung verstärken; das Gebäude würde verfallen. Weitergehende Prognosen sind nicht möglich.

Standortalternativen sind nicht vorhanden; die Planung steht in Übereinstimmung mit den Zielen des Flächennutzungsplanes. Die Darstellungen des Bebauungsplanes werden bzw. wurden im Hinblick auf die Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen optimiert.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass es durch die geplante Reaktivierungsmaßnahme zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Luft/Klima, Kultur u. sonstige Sachgüter kommt und nur zu geringen Beeinträchtigungen der Sachgüter Boden und Wasser und Orts- und Landschaftsbild. Da keine nennenswerten nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, bleibt die Notwendigkeit eines späteren Monitorings auf die bauaufsichtliche Begleitung und Prüfung der Umsetzung der Festsetzungen zur Bebauung, zum Erhalt und der Ergänzung der Vegetation sowie der Beachtung der Schutzzeiten beschränkt.

## **5.1 Vermeidung von Beeinträchtigungen**

Natur und Landschaft: Die Bestimmungen des Landschaftsgesetzes NRW zum Roden von Hecken und Gehölzen sind zu beachten.

Zur Minimierung bzw. Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen umzusetzen bzw. zu beachten:

Erhalt des Kleingewässers im Garten

Gehölzfällungen sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln (01.03 bis 30.09.) vorzunehmen.

Sofern bei den Sanierungsarbeiten oder bei Gehölzfällungen wider Erwarten Fledermäuse angetroffen werden, ist die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Unna zu informieren. Grundsätzlich sind Fledermäuse fachgerecht zu bergen und Fledermausexperten zu übergeben.

Sofern auf öffentlichen Wegen und Straßen vorhabensbedingt zusätzliche Beleuchtung erforderlich wird, sind – soweit möglich - insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Lampen mit einem engen Spektralbereich wie Natriumdampf-Niederdrucklampen (monochromatische „Gelblichtlampen“), zu verwenden (vergl. GEIGER et al. 2007; TIROLER LANDESUMWELTAMT 2003).

Bei der Neuinstallation von Beleuchtungsanlagen und für die Beleuchtung der Anlage sollten zur Berücksichtigung des Insektenschutzes nur Lampen mit einem UV (ultraviolett)-armen bzw. UV - freien Lichtspektrum eingesetzt werden.

Kultur und Sachgüter: Bei Baumaßnahmen zu Tage tretende Bodenfunde sind dem zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen wird projektbedingt nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen.

## **5.2 Eingriffsbewertung, Ausgleichsmaßnahmen**

Durch das Vorhaben ergeben sich keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen.

Das Vorhaben liegt in einem Landschaftsschutzgebiet und in einem Vogelschutzgebiet; da beide Ausweisungen in Kenntnis der ursprünglichen Nutzung vorgenommen wurden, ist von einer grundsätzlichen Verträglichkeit des Vorhabens auszugehen. (Abstimmung mit Herrn Masell, Kreis Unna hat stattgefunden)

Da es sich lediglich um die Wiederaufnahme der Pflege der Außenflächen handelt, ist nicht von Eingriffen in Natur und Landschaft auszugehen. Auch wird sich der Biotopwert der Fläche (Ist = junge Brache, Planung = strukturreicher Garten) nicht verändern.

Die Planung steht in Übereinstimmung mit den Zielen des Flächennutzungsplanes. Die Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes werden im Zuge des Planungsprozesses iterativ unter Berücksichtigung der in der Umweltprüfung dargelegten Sachzwänge und Raumwiderstände angepasst, so dass schließlich nach Prüfung der vorhergehenden Zwischenlösungen ein nun sowohl aus umweltbezogener und ökologischer als auch aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht ausgewogenes Ergebnis vorliegt.

## **5.3 Schutzgüter**

Die Planung ist ohne Auswirkung auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur und Sachgüter.

Wechselwirkungen bzgl. der inneren Zusammenhänge zwischen den verschiedenen Schutzgütern, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung von Funktionen führen könnten, sind nicht zu erwarten.

## **5.4 Altlasten**

Innerhalb des Plangebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altstandorte bekannt, Hinweise auf Bodenbelastungen gibt es nicht.

Die Flurstücke 332,333 und 299 sind im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche erfasst.

## 5.5 Artenschutz

Es wurde gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eine Artenschutzprüfung (ASP) durch das Büro Lindschulte Ingenieurgesellschaft Münster erstellt.

In Unna-Hemmerde ist beabsichtigt, ein Bestandsgebäude zu sanieren und zukünftig als Dauerwohneinrichtung für alternde Suchtkranke Menschen zu nutzen. Gemäß behördlichen Vorgaben galt es zu prüfen, ob es durch die Gebäudesanierung in Verbindung mit der Umnutzung ggf. zu Verstößen gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt.

Zur Überprüfung des Vorkommens von planungsrelevanten Arten erfolgte in einem ersten Schritt eine Auswertung von online-Informationen des LANUV über planungsrelevante Arten des Messtischblattes 4412. Es wurde dabei überprüft, ob und ggf. inwieweit sich Habitatansprüche der im Bereich des Messtischblattes bisher festgestellten planungsrelevanten Arten mit dem Requisitenangebot des Untersuchungsraumes decken. Zusätzlich erfolgten Ortsbegehungen und eine Erfassung von Fledermäusen, wobei insbesondere überprüft wurde, ob (Massen)quartiere von Gebäude bewohnenden Fledermausarten an dem Gebäude vorkommen.

In Bezug auf die Avifauna wurden keine Hinweise erhalten, dass planungsrelevante Vogelarten an oder in dem Gebäude Niststätten haben. Das Gleiche gilt sinngemäß auch für Fledermäuse: Auch für diese Artengruppe konnten Funktionsräume an bzw. in dem Gebäude nicht nachgewiesen werden.

Als Folge der Nutzungsänderung könnte sich ggf. im unmittelbaren Umfeld des Gebäudes eine gewisse Entwertung des Nahrungshabitates von lichtsensitiven Fledermausarten ergeben. Ein Einfluss auf den Erhaltungszustand der lokalen Population dieser Arten kann dabei aber aufgrund der Kleinflächigkeit und bestehender Vorbelastungen ausgeschlossen werden. Auch bei potentiell vorkommenden Vogelarten könnten sich durch die intensivere Nutzung der Gartenfläche Revierzentren verschieben, ohne dass hierdurch die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nachhaltig beeinträchtigt wird.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen wird projektbedingt nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen.

## **6 Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange**

### **6.1 Ver- und Entsorgung**

Öl, Wasser, Strom

Es werden alle vorhandenen Versorgungseinrichtungen weiter verwendet. Heizung und Warmwasser wird mit Öl beheizt. Tanks befinden sich im Kellergeschoss. Ein Wasseranschluss ist vorhanden. Elektrizität ist ausreichend vorhanden. Die Nutzungsanforderungen an die Versorgung werden nach dem Vorhaben nicht größer sein als vorher.

Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird zur Zeit noch über die vorhandenen Leitungen zur OMS-Einkammerfaulgrube Typ D2504/0 BR N geleitet. Von dort in die vorh. Mehrkammer Faulgrube und von dort aus in die vorh. Verteilerkammer zur Untergrundverrieselung. Die Kläranlage wird in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde auf den aktuellen Stand der Technik gebracht. Vorgesehen ist hier eine SBR-Kleinkläranlage der Firma Nordbeton Typ „Bubbler“ für bis zu 28 Einwohner. (Hier ca. 15 Bewohner plus Personal vor Ort)

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt wie bisher über die vorhandenen Leitungen und wird in der vorhandenen Kiespackung örtlich versickert. Die Anlage wird nicht verändert. Die angeschlossenen Flächen bleiben identisch.

### **6.2 Denkmalschutz und -pflege**

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

Die Wiederaufnahme der Nutzung als Pflegeeinrichtung sichert den Erhalt des Gebäudebestandes. Die Planung ist nach derzeitigem Kenntnisstand ohne Auswirkungen auf das Schutzgut „Kulturgüter“:

## **7 Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange**

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

## **8 Bodenordnung**

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

## **9 Kosten**

Es entstehen keine Kosten für öffentliche Erschließungsanlagen, da die vorhandene öffentliche Infrastruktur ausreichend ist.