

- Planzeichenerklärung Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - GF maximale Geschossfläche in m²
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22, 23 BauNVO)
 - Baulinie
 - Baugrenze
 - Verkehrsfächchen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Parkplatz
 - Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 - Zweckbestimmung Elektrizität
 - öffentliche Grünfläche Parkanlage
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - öffentliche Grünfläche Parkanlage
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (Nutzungsberühigte siehe textl. Festsetzungen)
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Erhalt von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
 - zu erhaltender Baum
 - Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen
 - Stellplätze
 - Tiefgarage
 - Höhenbezugspunkt in Meter über NHN, siehe textliche Festsetzungen Nr. 2.1
 - Höhen vorhandenes Gelände
 - Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes (hier Geschosse) der baulichen Nutzung
 - Örtliche Bauvorschriften
 - FD Flachdach

Rechtsgrundlagen
 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV. NRW. S. 456)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

Bauunterverordnungen in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Baulinien und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1059)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294)

Planunterlagen
 Die Planunterlagen entsprechen den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der Planzeichenerverordnung vom 18.12.1990

Stand der Katasterkarte: 01.02.2016
 Unna, den 12.01.2017
 gez. **Geisler**
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Erarbeitung des Planentwurfes
 Dieser Bebauungsplan und die dazu gehörige Begründung wurden vom Stadtplanungsausschuss Unna aufgestellt, die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
 Unna, den 12.01.2017
 gez. **von Hofen**
 Der Bürgermeister, in Vertretung

Aufstellungsbeschluss
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am 30.09.15 beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 i. V. m. § 13a BauGB aufzustellen.
 Unna, den 16.01.2017
 Der Bürgermeister, in Vertretung
 gez. **Kampmann**
 Techn. Beigeordneter

Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss
 Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 18.12.15 ortsüblich bekannt gemacht.
 Unna, den 16.01.2017
 Der Bürgermeister, in Vertretung
 gez. **Kampmann**
 Techn. Beigeordneter

2. Erneute Offenlegung
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am 28.09.16 die erneute öffentliche Auslegung dieses Plans einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.
 Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat vom 28.10.16 bis zum 11.11.16 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.
 Unna, den 16.01.2017
 Der Bürgermeister, in Vertretung
 gez. **Kampmann**
 Techn. Beigeordneter

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Kreisstadt Unna hat gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 22.12.16 als Satzung beschlossen.
 Unna, den 19.01.2017
 Der Bürgermeister, in Vertretung
 gez. **Möle**
 Erster Beigeordneter

Bekanntmachung Satzungsbeschluss
 Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB am 27.01.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Unna, den 31.01.2017
 gez. **Kotter**
 Der Bürgermeister

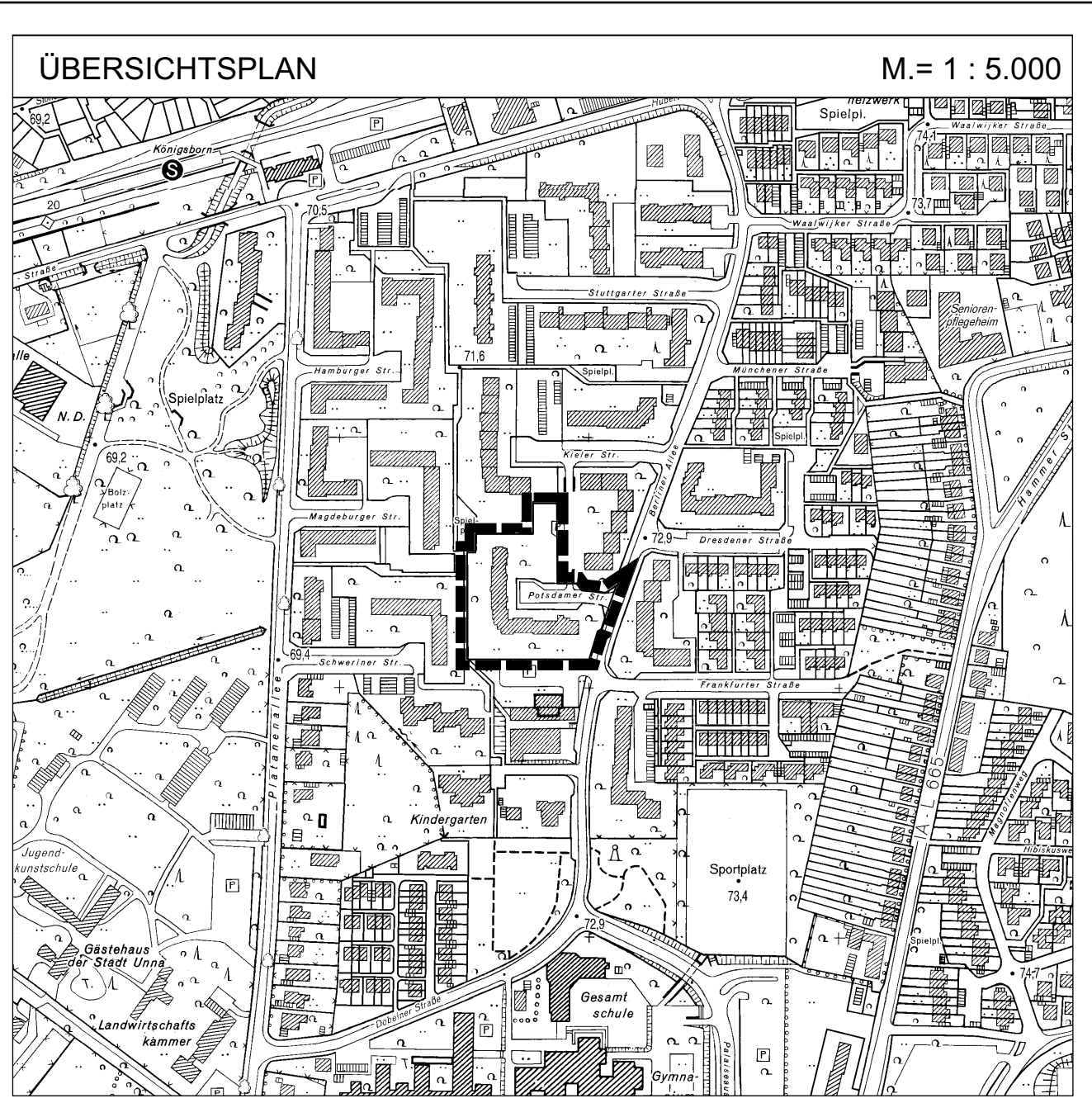
Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 11 BauNVO
 - Das Plangebiet wird gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur die Vorhaben zulässig, zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger mit dem Durchführungsvertrag zu dessen vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet hat. Dies sind:
 - 3 Wohnhäuser mit
 - Pflegeeinrichtungen (z.B. Pflegeheim, Pflegewohngemeinschaften, Tagespflege)
 - Behinderteneinrichtungen (auch in Form von Wohngemeinschaften)
 - Cafés
 - Büros, Serviceeinrichtungen für die Bewohner
 Die erforderlichen Stellplätze, Nebenanlagen, Tiefgaragen.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 (5) BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 BauNVO
- Höhe baulicher Anlagen**
 Die Gebäudehöhe (GH) wird gemessen von der angegebenen Höhe über NHN des Höhenbezugspunktes (73 m ü NHN) bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.
 Die Höhe der Umwahrung oder Attika eines Gebäudeteils mit Flachdach wird bei der Ermittlung der Gebäudehöhe nicht angerechnet.
 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf den Dachflächen zulässig und nicht auf die Gesamthöhe anzurechnen.
- Grundflächenzahl**
 Bauliche Anlagen unterhalb der festgesetzten Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgarage einschließlich Zufahrt) dürfen die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,8 überschreiten.
- Baulinie / Baugrenze**
 An der mit **Raute 1** gekennzeichneten Ostfassade des Hauses B sind Unterschreitungen der festgesetzten Baulinie bis zu einer Tiefe von maximal 2 m zulässig.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 - 23 BauNVO
 - Vorbauten und untergeordnete Bauteile wie Pfeiler und Balkone dürfen die Baugrenzen bzw. Baulinien um bis zu 1,50 m und einer Grundfläche von je höchstens 9 m² überschreiten.

- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 - Die mit GFL1 und GFL2 bezeichneten Flächen werden mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Unna und der Stadtwerke Unna festgesetzt. Die Flächen sind von jeglicher Überbauung und von Bäumen freizuhalten. Gleichzeitig wird die Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht für Fußgänger und Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
 - Bei Arbeiten in Leitungsnähe sind die Leitungsschutzanweisungen der Stadtwerke Unna GmbH zu beachten.
 - Die mit GF 1 bezeichneten Flächen werden mit einem Geh- und Fahrrecht für Fußgänger und Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
 - Die mit G 1 bezeichnete Fläche wird mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze** gem. § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i. V. m. §§ 12, § 14, § 23 (5) BauNVO
 - Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit Ausnahme von Stützmauern, Treppen und Einfriedungen unzulässig.
- Öffentliche Grünfläche** gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
 - Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist als Wiesenfläche gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
 - Vor den Abrissarbeiten ist das Gebäude auf Fledermausbesatz hin zu untersuchen. Fassadenverkleidung ist händisch zu entfernen. Sofern im Rahmen der Demontage Fledermäuse festgestellt werden, sind die Arbeiten zu stoppen und der Unteren Landschaftsbehörde beim Kreis Unna Bescheid zu geben, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Kontrollen haben kurzfristig vor dem Abriss zu erfolgen.
 - Je Gebäude sind drei Fledermauskästen oder Fledermauseinbausteine anzubringen (Mindesthöhe 3 m, Exposition nach Möglichkeit nach Süden oder Osten, verschiedene Kastentypen wie Sommer- und Winterquartiere).

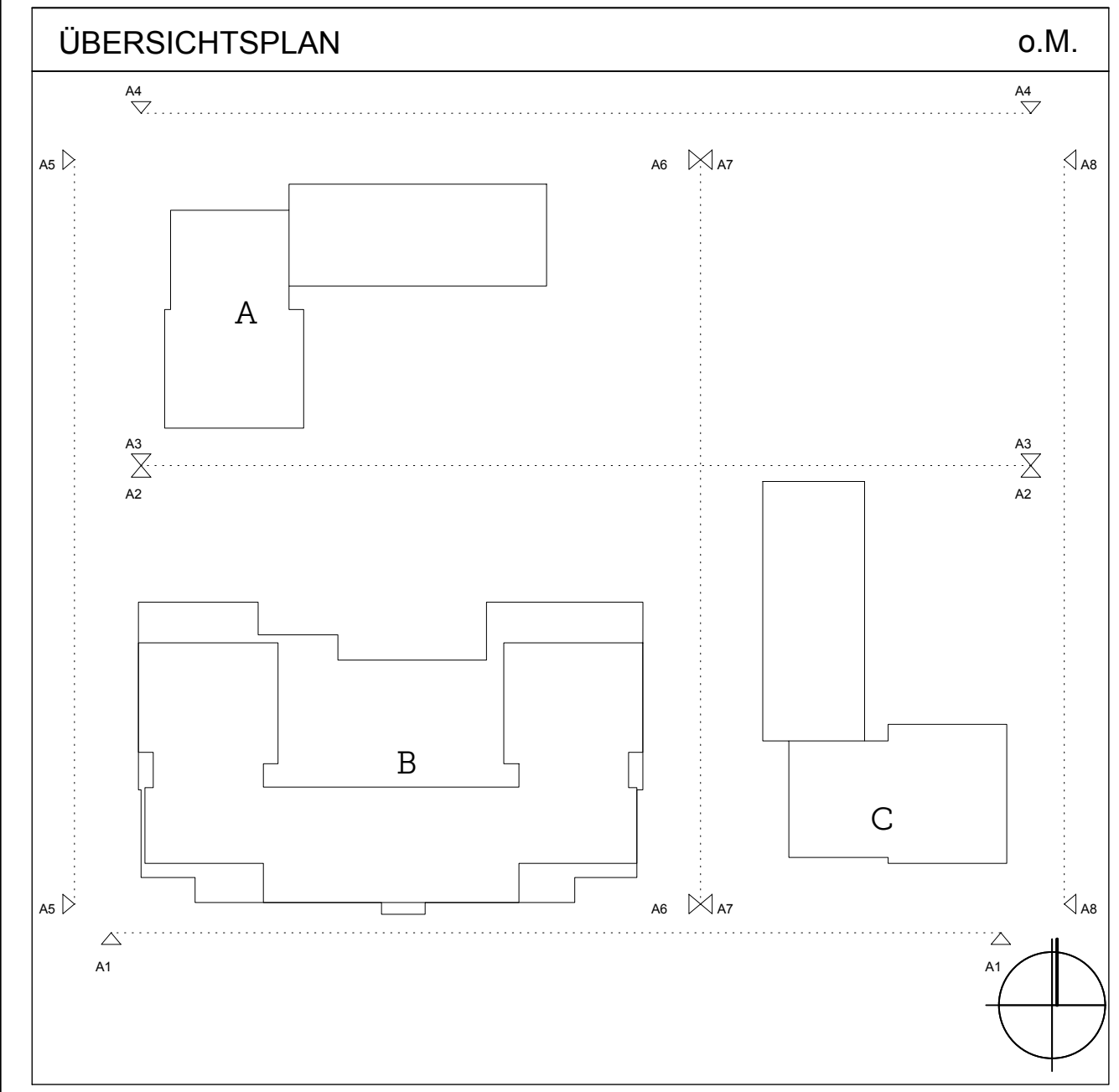
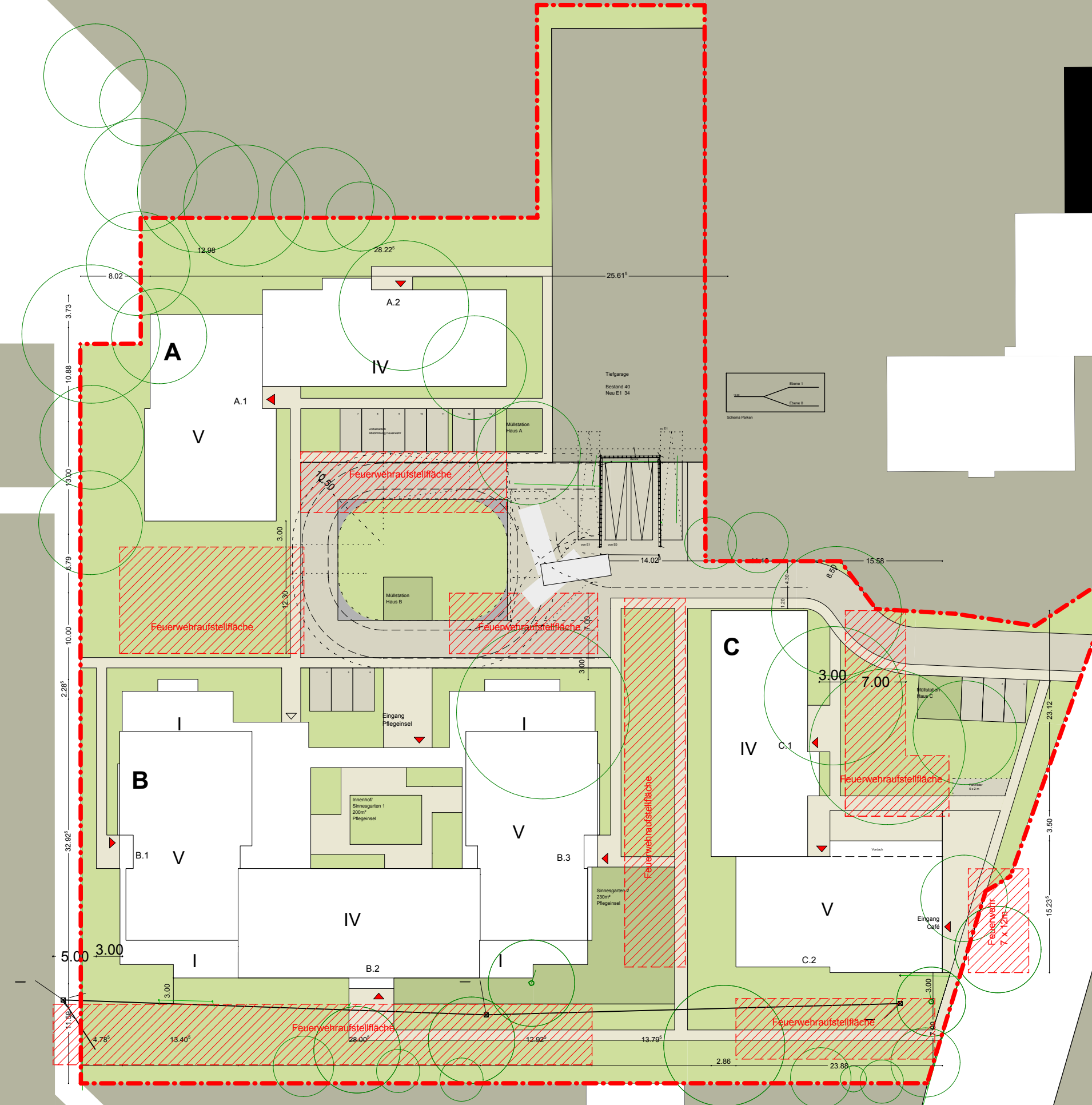
- Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gem. § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB
 - Dachbegrünung: Mindestens 40 % der Flachdachflächen sind extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
 - Die als zu erhalten festgesetzten Bäume müssen im Stamm-, Kronen- und Wurzelbereich von Überbauung ebenso wie von Eingriffen in den Boden während der Bauphase (Abgrabungen) freigehalten werden. Im näheren Umfeld geschützter Bäume sind Abschachtungen als Sichtschachtung per Hand durchzuführen, um die Wurzeln zu lokalisieren. Eine Befestigung von Flächen im Kronenbereich eines Baumes ist ausnahmsweise zulässig, wenn durch technische Maßnahmen (z. B. Wurzelbrücken) sichergestellt werden kann, dass der Wurzelbereich nicht geschädigt wird. Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Umweltbereich der Kreisstadt Unna unter Beteiligung der Stadtwerke abzustimmen.
 Bei der Baudurchführung sind in jeder Phase die geschützten Vegetationsbestände vor schädlichen Einflüssen zu bewahren (siehe DIN 18920). Während der Bauphase müssen die betroffenen Bäume im Stamm-, Kronen- und Wurzelbereich so geschützt und abgeschottert werden, dass sie durch Baufahrzeuge, Baubetrieb, Geräte und Baumaterialien in keiner Weise geschädigt werden können.
 - Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein detaillierter Begründungsplan vorzulegen.
 - Bauliche Gestaltung**
 Die konkrete Gestaltung der baulichen Anlagen wird durch die Festlegung im Vorhaben- und Erschließungsplan bestimmt, der gem. § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.
- Hinweise**
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichten, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und/oder pflanzlicher Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Kreisstadt Unna als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, in der Würte 4, 57462 Olpe Telefon: 02761-93750; Fax: 02761-937520 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls dies nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchGNW).

- Werden im Zuge von Eingriffen in den Untergrund/Erdbauarbeiten z. B. bei Baumaßnahmen organoleptisch wahrnehmbare Boden- und/oder Grundwasser-Verunreinigungen z. B. in Form von Gerüchen oder optischen Auffälligkeiten (Verfärbungen) festgestellt, so ist der Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden, sofort darüber zu informieren. Die Arbeiten sind einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Kreis Unna abzustimmen. Die Arbeiten dürfen erst nach Zustimmung des Kreises Unna fortgesetzt werden.
 - Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelfreiräumdienst über den Bereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung zu verständigen.
 - Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe / Bauschutt, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau (z. B. Errichtung von Trag- und Gründungsschichten, Geländemodellierungen, Kellerverfüllungen) ist gemäß § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vom Bauherrn bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, zu beantragen. Mit dem Einbau des Sekundärbaustoffes oder der Bodenmaterialien darf erst nach Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden. Die Verwertung von industriellen Reststoffen ist auf Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen.
 - Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Kontrollzone bzw. im An- und Abflugsektor sowie im Bauschutzbereich (§ 12 Abs. 1, Nr. 2a LuftVG) des Verkehrsflughafens Dortmund. Mit Lärmuswirkungen ist zu rechnen. Für die Luftfahrtbehörde gibt es keine rechtliche Handhabe, in irgendeiner Form gegen beanstandete Lärmuswirkungen gegen den Flugbetrieb tätig zu werden.
 - Der Planbereich liegt über dem auf Steinkohle und Sole verliehenen Bergwerksfeld „Steinkohlen- und Salzsool-Bergwerk Königsborn“, über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Massener Tiefbau I“, über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Nordrhein-Westfalen Nord“ (zu gewerblichen Zwecken) sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „CBM-RWTH“ (zu wissenschaftlichen Zwecken).
 Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Steinkohlen- und Salzsool-Bergwerk Königsborn“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne. Inhaber der Erlaubnis „Nordrhein-Westfalen Nord“ ist die Mobil Erdgas-Erdöl GmbH, Caffamacherreihe 5 in Hamburg. Inhaber der Erlaubnis „CBM-RWTH“ ist die RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Marscheidwesen, Willnerstraße 2 in Aachen.
- Im Planungsbereich ist kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Demnach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen. Über mögliche zukünftige bergbauliche Maßnahmen im Bereich des Planungsbereiches ist hier nichts bekannt.



Teil II:
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN: "Potsdamer Straße"

M. = 1 : 500 14.09.2016



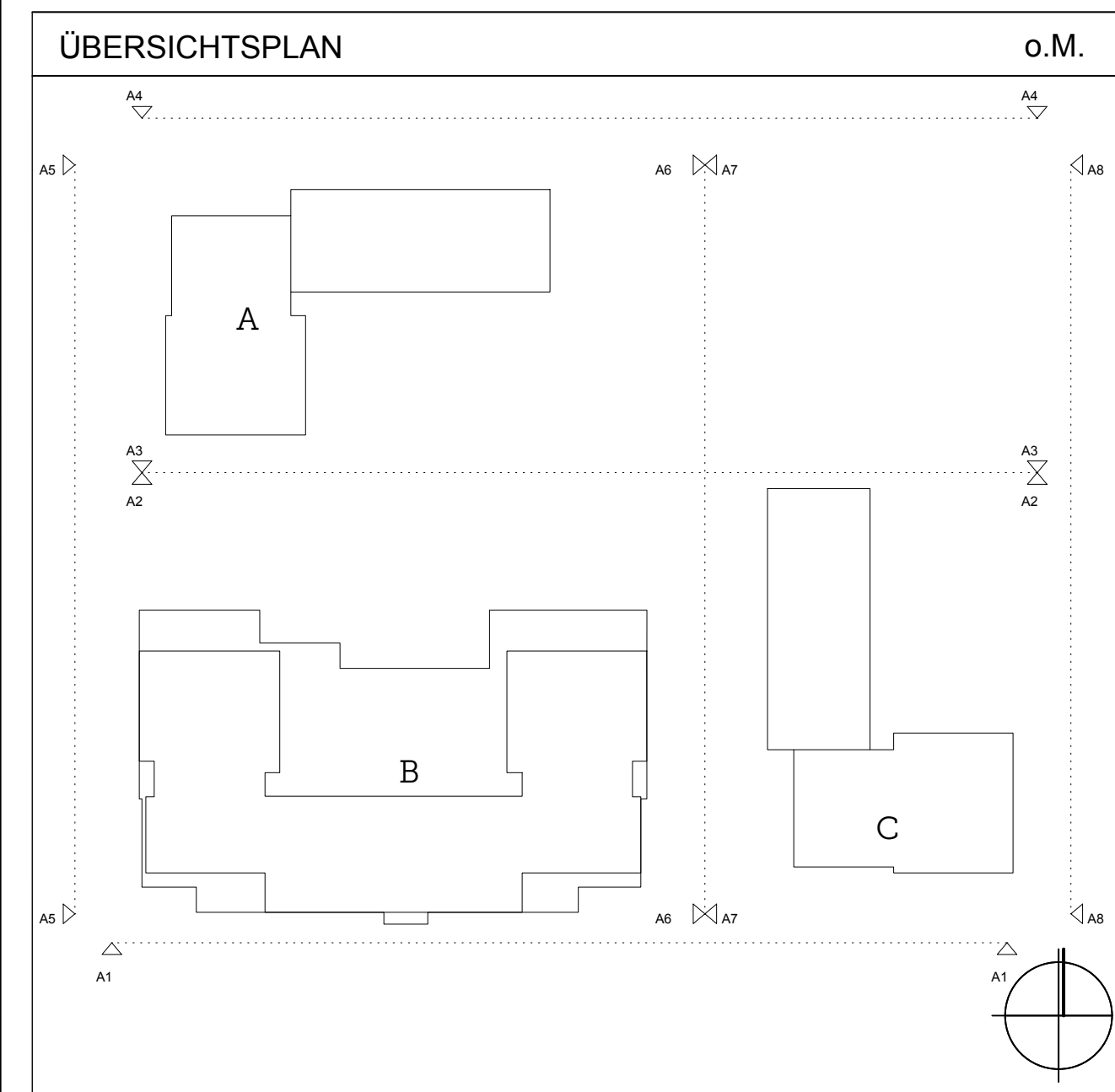
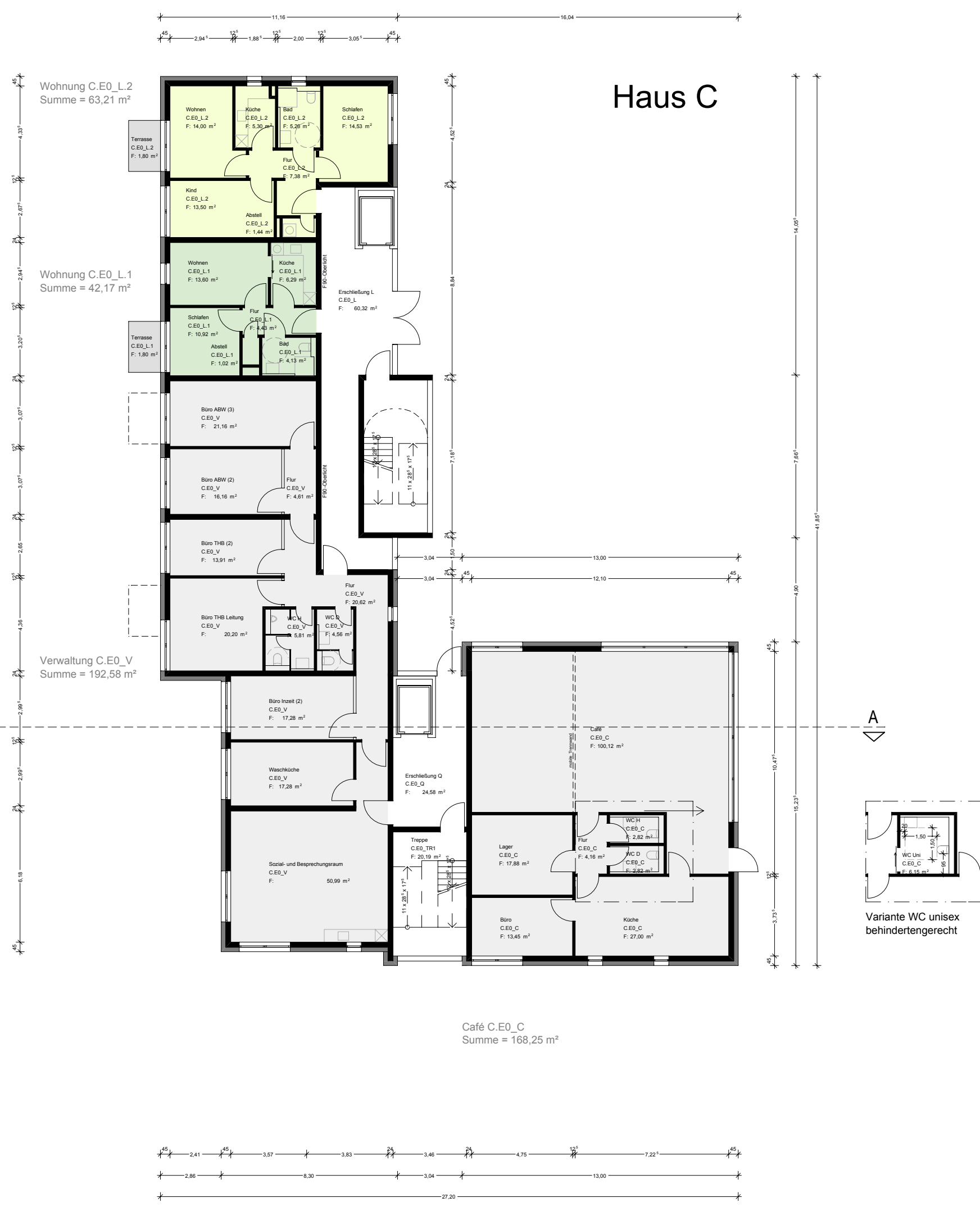
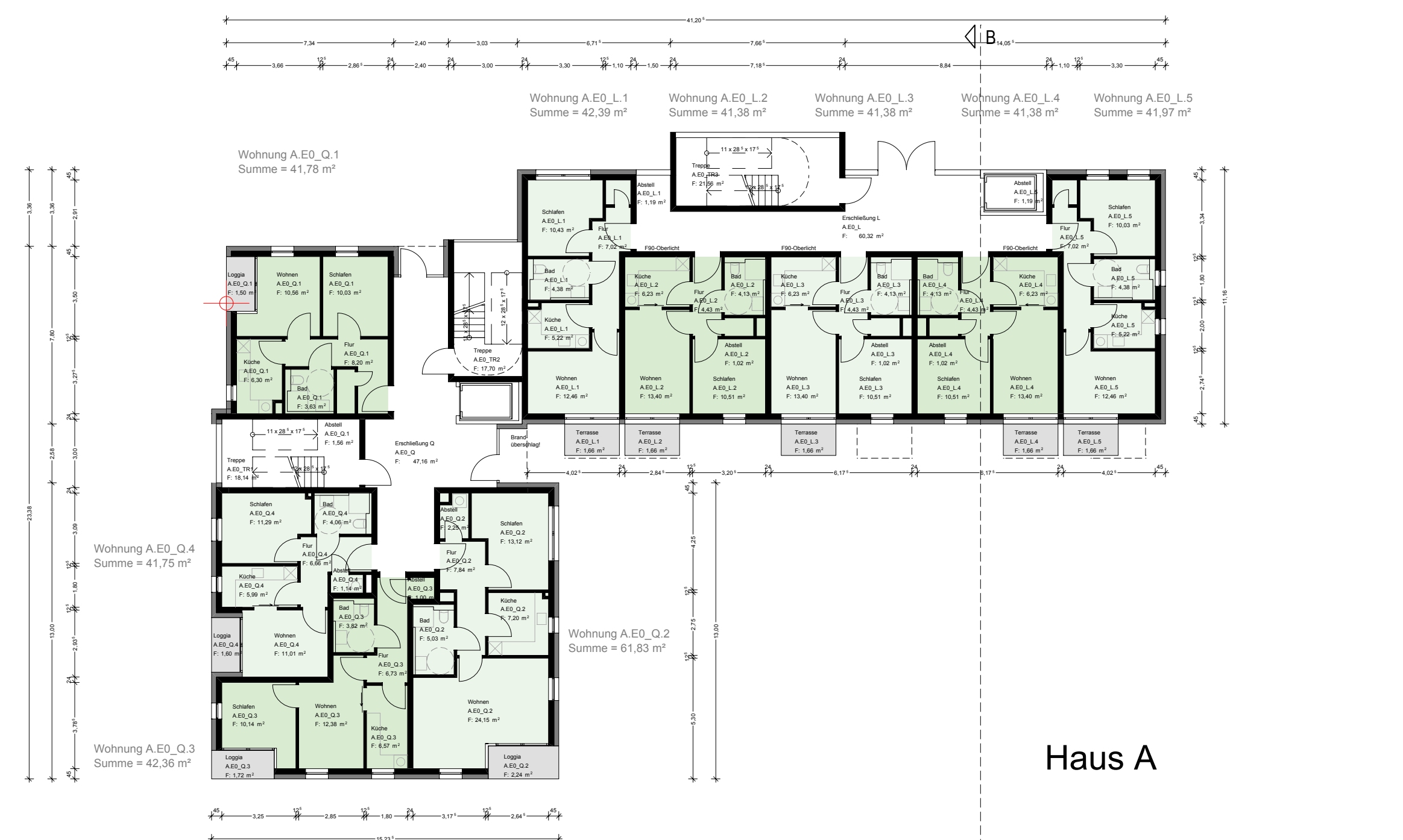
Teil I:
 VORHABEN- UND
 ERSCHLIESSUNGSPAN:
 "Potsdamer Straße"

VB-UN-14

Lageplan

Stand 08.06.2016

Plannummer: 9901
 M. = 1:500



Teil I:
VORHABEN- UND
ERSCHLIESSUNGSPLAN:
"Potsdamer Straße"

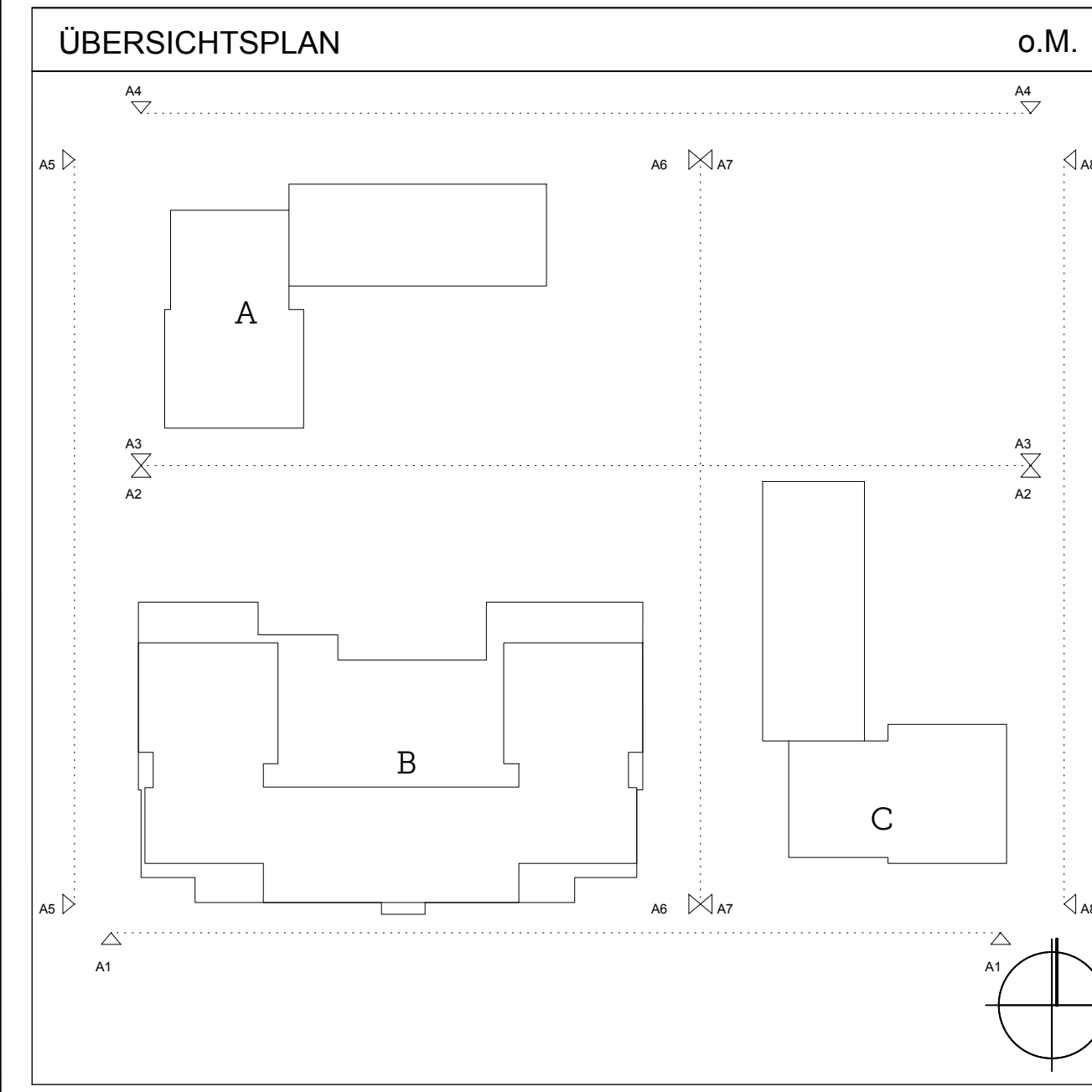
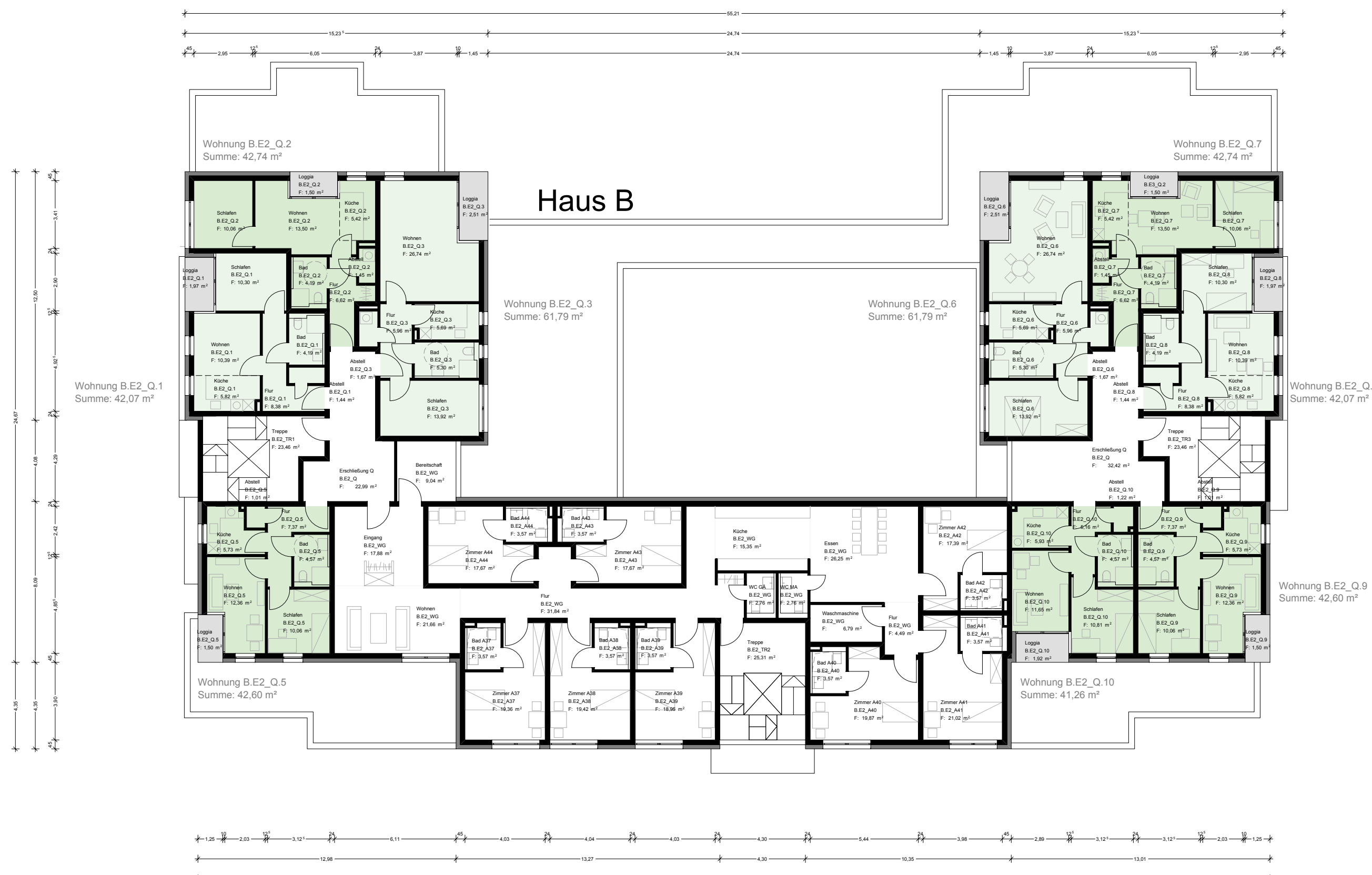
VB-UN-14

Erdgeschoss

Stand 08.06.2016

Plannummer: 9902

M. = 1:200



2. Obergeschoss_Regelgeschoss inkl. Wohngruppen

Teil I: **VB-UN-14**
VORHABEN- UND
ERSCHLIESSUNGSPLAN:
"Potsdamer Straße"

2. Obergeschoss
 Regelgeschoss Haus A+C
 Stand 08.06.2016

Plannummer: 9903
 M. = 1:200



A1_Ansicht Süd Haus B



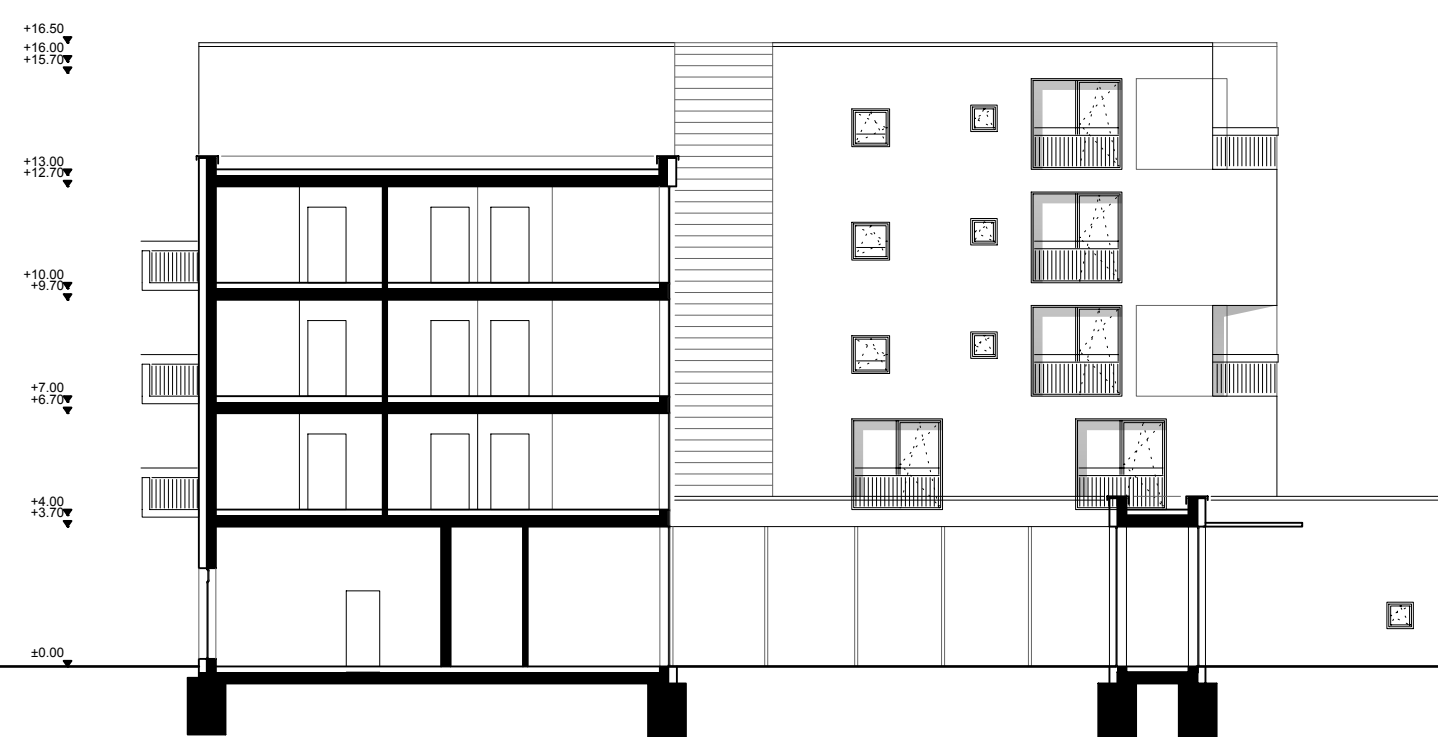
A1_Ansicht Süd Haus C



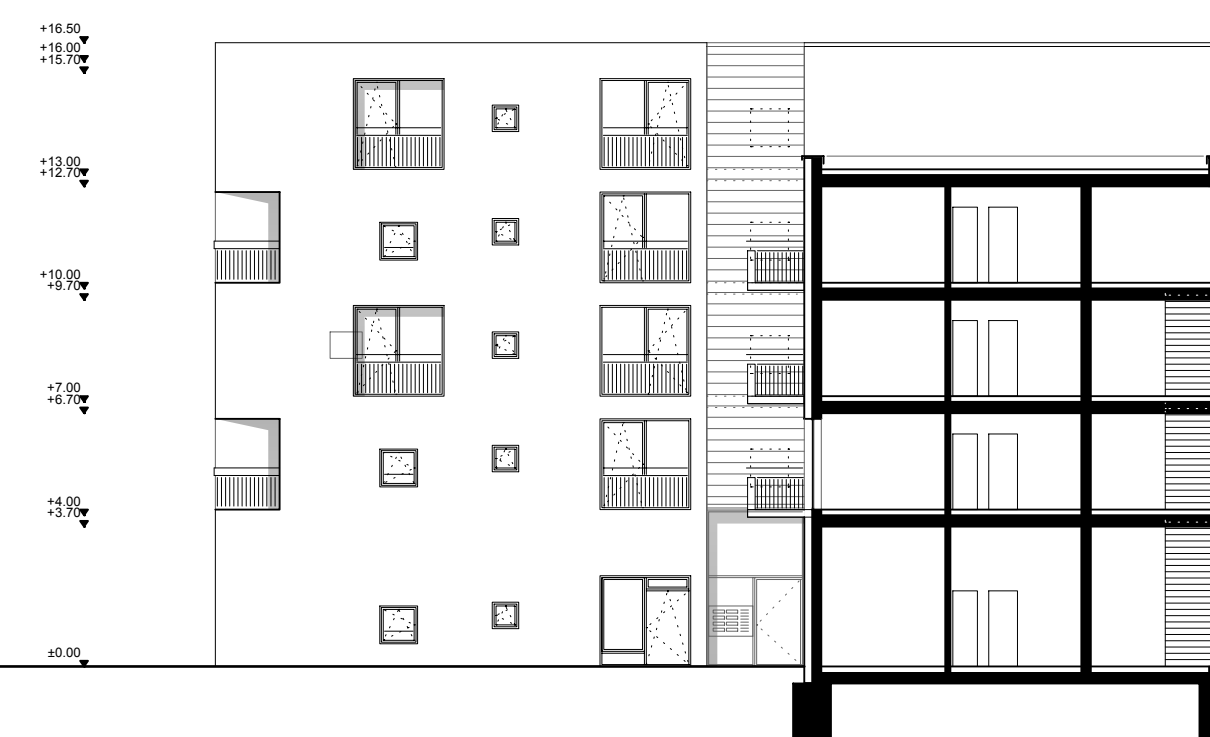
A 7_Ansicht Ost Haus B



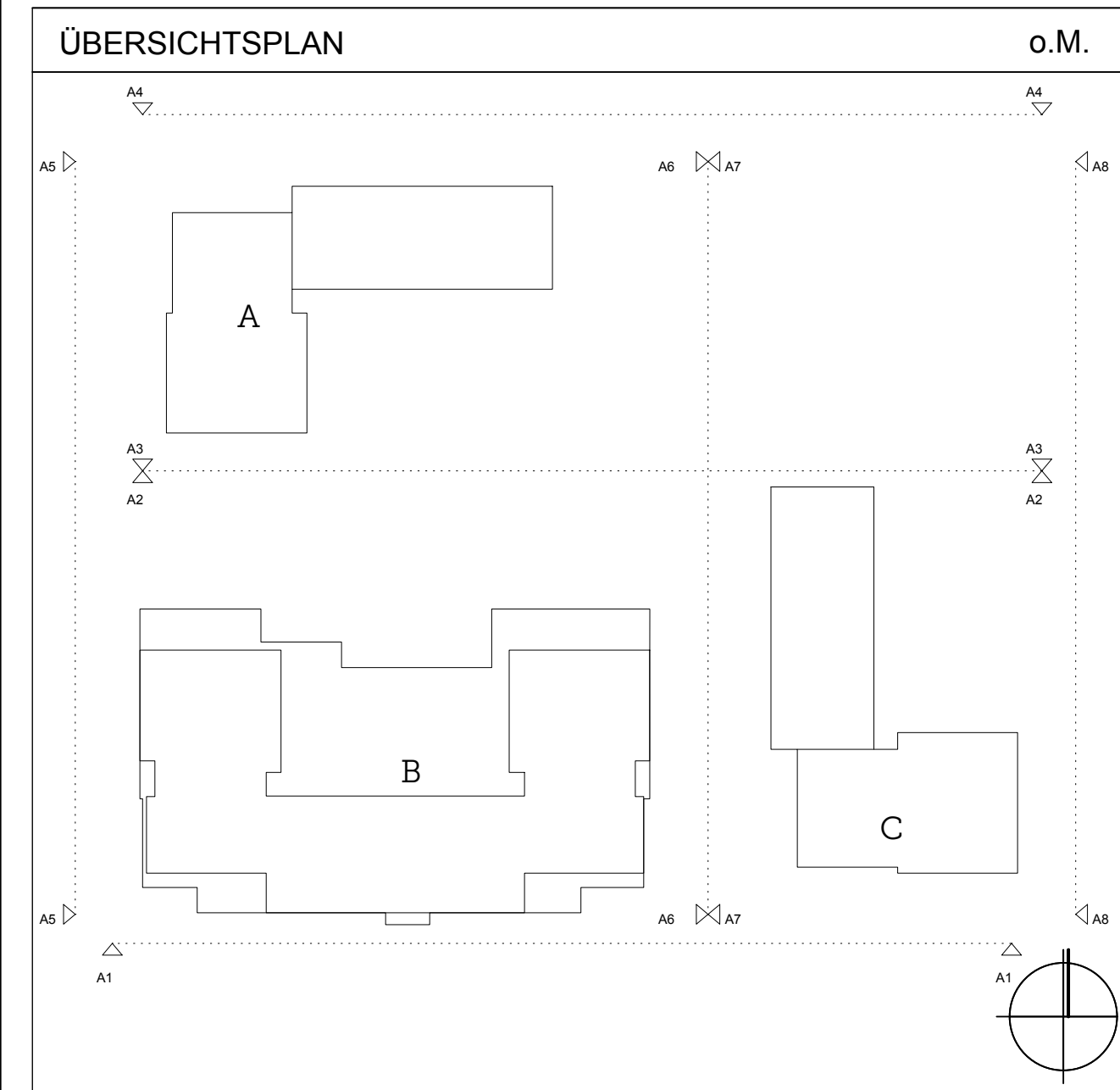
A 7_Ansicht Ost Haus A



Schnitt B-B_Haus B



Schnitt B-B_Haus A



Teil I:
 VORHABEN- UND
 ERSCHLIESSUNGSPLAN:
 "Potsdamer Straße"

VB-UN-14

Ansichten + Schnitt

Stand 08.06.2016

Plannummer: 9904

M. = 1:200

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Unna Nr. 14
„Potsdamer Straße“**

Erneute Offenlage

Kreisstadt Unna

22. Dezember 2016

Inhalt

1	Allgemeines.....	5
1.1	Anlass und Ziele der Planung.....	5
1.2	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches.....	6
1.3	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	6
1.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	7
2	Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan.....	8
2.1	Lage im Stadtgebiet, heutige Nutzung.....	8
2.2	Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur.....	8
2.3	Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit.....	9
2.4	Derzeitige planungsrechtliche Situation.....	9
3	Vorhaben.....	10
4	Inhalt des Bebauungsplans.....	13
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	13
	Allgemeine Wohngebiete.....	13
4.2	Überbaubare Grundstücksflächen.....	13
4.3	Maß der baulichen Nutzung.....	15
	Grundflächenzahl und Geschossfläche.....	15
	Höhe baulicher Anlagen.....	15
4.4	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze, Tiefgaragen.....	16
4.5	Bauliche Gestaltung.....	16
4.6	Verkehrerschließung und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	16
4.7	Öffentliche Grünfläche.....	17
5	Umweltbelange.....	18
5.1	Versiegelung von Flächen.....	18
5.2	Versickerung, Ableitung des Regenwassers.....	18
5.3	Pflanzmaßnahmen, Grünerhaltung.....	18
5.4	Altlasten / Bergbau.....	19
5.5	Immissionsschutz.....	20
5.6	Artenschutz.....	20

5.7	Klimaschutz	22
6	Auswirkungen des Bebauungsplans auf sonstige Belange	24
6.1	Ver- und Entsorgung.....	24
6.2	Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	24
7	Auswirkungen auf private Belange.....	25
8	Bodenordnung	25
9	Kosten	25

1 Allgemeines

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Der Vorhabenträger Heck & Schöneich GBR beabsichtigt in Unna Königsborn die Gebäude Potsdamer Straße 2 – 10 abzureißen (102 Wohneinheiten bisher) und an diesem Standort drei neue Wohnkomplexe zu errichten. Die Gebäude sind Teil einer Großwohnanlage aus den 70er Jahren, die bauliche und städtebauliche Mängel aufweist. Benachbarte Bausubstanz wurde zum Teil bereits durch die jeweiligen Wohnungsbauunternehmen aufgewertet.

Dringender baulicher Sanierungsbedarf, zunehmende Leerstände und die homogene Nutzungsstruktur veranlassten den Eigentümer, die Optionen Abriss oder Neubau zu prüfen, bzw. die Chance zu nutzen, auf die vorhandenen Bedarfe zu reagieren und das Wohn-, Nutzungs- und Betreuungsangebot im Quartier „Berliner Allee“ zu erweitern.

Es besteht derzeit hoher Bedarf an verschiedenen Wohn- und Pflegeangeboten für unterschiedliche Zielgruppen, an bezahlbaren kleinen Wohnungen auch für Senioren und ebenso an gemeinschaftsfördernden Angeboten.

Im Rahmen des Integrierten Handlungskonzepts Königsborn Süd-Ost, (Kernbereich A rund um die Berliner Allee und den Kurpark)...(ehemals Quartiersprojekt „Zukunft Berliner Allee“) wurde Folgendes empfohlen:

- die Schaffung eines zukunftsfähigen Wohnstandortes (Modernisierung der Wohnungsbestände und Aufwertung des direkten Wohnumfeldes gestalterisch und funktional bzw. auch - wie hier- Neubau von Wohngebäuden), um den Fortzug insb. älterer Bevölkerungsgruppen zu verhindern, sozial stabile Haushalte mit höherem Einkommen im Quartier zu halten und Alteingesessene binden zu können,
- die Aufwertung des (halb)öffentlichen Raumes (qualitativ hochwertige Grün- und Freiflächen bieten Raum zur wohnortnahen Erholung, dienen als Begegnungs- und Kommunikationsorte – also Aufwertung der vorhandenen öffentlichen und privaten Freiflächen, Neustrukturierung und Aufwertung der Wegeverbindungen und
- die Stärkung der Verknüpfung mit dem Kurpark.

Der Siedlungsschwerpunkt Unna Königsborn bildet mit Unna Mitte und Massen den kompakten Siedlungskern Unnas. Er ist durch höhere Verdichtung und Zentralität gekennzeichnet. Die Siedlungsschwerpunkte stellen heute mit ca. 82 % den höchsten Anteil an der Gesamtbevölkerung Unnas und liegen auch beim

Bevölkerungswachstum weit vorne. Neue größere Wohnbauflächen stehen in diesen dicht besiedelten Bereichen kaum zur Verfügung.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereiches westlich der Berliner Allee geschaffen werden. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat daher in seiner Sitzung am 30.09.2015 beschlossen, einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung VB Unna Nr. 14 „Potsdamer Straße“ gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird als sog. „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ca. 0,97 ha große Fläche im städtebaulichen Innenbereich. Die Größe der voraussichtlich versiegelten/befestigten Flächen beträgt weniger als 20.000 m². Die Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichtes und einer Eingriffsbilanzierung entfällt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, die im beschleunigten Verfahren nicht zwingend ist, durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna aber beschlossen wurde, wurde am 17.05.2016 im Rahmen einer Bürgerversammlung durchgeführt.

1.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich (Flur 40, Flurstücke 222 (Potsdamer Straße), 223, 224, 346) wird begrenzt:

- im Norden von der südlichen Grenze des Flurstücks 345 und der westlichen und südlichen Grenze des Flurstücks 347,
- im Osten von der westlichen Grenze der „Berliner Allee“,
- im Süden von der südlichen Grenze des Flurstücks 346 und
- im Westen von der westlichen Grenze des Flurstücks 346.

1.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

Der Bebauungsplan entspricht der Zielsetzung, dass sich die gemeindliche Siedlungstätigkeit vorrangig auf die Siedlungsschwerpunkte ausrichten soll. Die Planung ist damit an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Kreisstadt Unna aus dem Jahr 2004 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

2 Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

2.1 Lage im Stadtgebiet, heutige Nutzung

Das Plangebiet liegt etwa 1,6 km nördlich des Stadtkerns von Unna und ist über Kantstraße, Platanenallee, Döbliner Straße und Berliner Allee mit diesem verbunden.

Das Plangrundstück ist Teil einer Großwohnanlage mit bis zu 12 Geschossen und liegt eingebettet in große Rasenflächen mit zum Teil alten Baumbeständen.

Ein Lebensmitteleinzelhandel an der Berliner Allee übernimmt mit Friseur, Apotheke und Sparkasse im Umkreis wichtige Ergänzungsfunktion zur Innenstadt und versorgt das Plangebiet in zumutbarer Entfernung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Schulen jeden Schultyps und Kindergärten stehen im Nahbereich zur Verfügung (Geschwister-Scholl-Gymnasium, Anne-Frank-Realschule, Werner-von-Siemens-Gesamtschule Königsborn, Regenbogenschule am Kurpark (Förderschule), Hansa-Berufskolleg (kaufmännische Schule), Schule am Friedrichsbor, Grilloschule, Kindergarten Rasselbande).

Das Gebiet ist durch den ÖPNV gut erschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Frankfurter Str.“ befindet sich auf der Berliner Allee und ist fußläufig (250 m - 500 m Entfernung) zu erreichen (R 53 Richtung Heeren oder Unna Bahnhof, C 43 Richtung Unna Bahnhof oder Königsborn, Katernborn).

Der S-Bahnhaltepunkt Unna Königsborn (S 4 Lütgendortmund, Unna im 20-Minuten-Takt) ist über das Fußwegenetz in 500 - 700 m erreichbar.

Das Plangebiet liegt günstig zwischen zwei Freibereichen, der Uelzener Heide (großes Landschaftsschutzgebiet im Osten des Plangebietes in ca. 1 km erreichbar) und dem Kurpark im Westen, dieser ist fußläufig in ca. 200 m erreichbar.

2.2 Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 0,97 ha auf. Die Verkehrsfläche der Potsdamer Straße befindet sich im Eigentum der Kreisstadt Unna, die übrige Grundstücksfläche liegt im Eigentum des Vorhabenträgers.

2.3 Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist in großen Teilbereichen höhenmäßig an die angrenzende Berliner Allee angeschlossen. Es ist insgesamt weitestgehend eben.

Die Tiefgarage ragt im Zufahrtbereich etwa 1 m über das Niveau der bestehenden Verkehrsfläche, im Norden reduziert sich der Niveauunterschied auf etwa 0,20 m.

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster des Kreises Unna nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche erfasst.

2.4 Derzeitige planungsrechtliche Situation

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan UN 11-2 von 1975, 2. Änderung. Er setzt für das Plangebiet Reines Wohngebiet mit max. VIII Geschossen, einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 fest. Mit der Rechtskraft des VB Unna Nr. 14 wird für den Planbereich der Bebauungsplan UN 11-2 aufgehoben.

3 Vorhaben

Der Bauherr / Investor, die Heck & Schöneich GBR plant im Bereich Potsdamer Straße zusammen mit dem Architekturbüro spa schmidtploecker aus Frankfurt am Main, die Errichtung von drei neuen Wohnkomplexen mit einer maximalen Bruttogeschossfläche von 11.700 m². Hierzu ist der Abriss eines 8-geschossigen Gebäudewinkels erforderlich. Die bestehende große Freifläche zwischen dem Gebäudekomplex Potsdamer Straße 2-10 und dem an der Berliner Straße 4-24 wird durch die drei neuen Gebäude in zwei neue grüne Höfe unterteilt.

Erschlossen wird die Bebauung über einen gegenüber der heutigen Potsdamer Straße im Querschnitt reduzierten Erschließungsstich. Dieser führt nördlich des Gebäudes C weiter nach Westen und geht über in einen großzügigen durch drei Baukörper geschützten Platz- bzw. Hofbereich (Gebäude A im Norden, Gebäude B im Süden und Gebäude C im Osten). Der Komplex C bildet das Entree des Viertels, hier liegt das im Erdgeschoss geplante Café mit Eingang direkt zur Berliner Allee.

Das Zentrum bildet der Platz mit einer Grünanlage, von der aus weiter nach Westen und nach Süden eine fußläufige Verbindung in die bestehenden benachbarten Grünanlagen geschaffen wird.

Mit den geplanten vier bzw. fünf Geschossen erhält der Komplex eine gegenüber den benachbarten Bauten moderate Höhe. Die Fassaden beruhen auf einem Set von Öffnungen und Elementen, die die Baukörper strukturieren und zum Teil an den Kanten brechen. Dabei sind die aufwendigen Elemente wie Loggien nur sehr dosiert eingesetzt. Die großzügige Belichtung der Treppenhäuser ist aufgrund der Anzahl der angeschlossenen Wohnungen und der Nutzung wichtiger Bestandteil der Baukörper. Die Baumasse wird dadurch stärker gegliedert als es bei den Bestandsgebäuden üblich ist. Die Balkone sind überwiegend nach Süden orientiert, bei Haus C vorwiegend nach Westen.

Baukonstruktiv sind die Gestaltungselemente aus der Palette des kostenbewussten Wohnungsbaus gewählt. Die Fassaden sind als Wärmedämmverbundsysteme (WDVS) oder als Massivwände vorgesehen. Mit Ausnahme der Kopfbereiche, die andere Nutzungen aufnehmen sollen, ist die Sockelzone nicht aufgeständert. Durch eine geringfügige Variierung des Regelgeschosses erhalten die Baukörper je nach Blickwinkel unterschiedliche Ausprägungen.

Die Gebäudeerschließung und die Außenanlagengestaltung konzentrierten sich mit wenigen Elementen auf den Innenhof.

Für die Gebäude ist überwiegend Wohnnutzung geplant, die mit den zuzuordnenden Dienstleistungen weitestgehend den Bereich Pflege und Betreuung unterschiedlichster Zielgruppen (unterschiedlichster Altersklassen und unterschied-

lichster Behinderungen) abdeckt. Die voraussichtliche Bewohnerstruktur bilden Familien, Einzelpersonen, Senioren und junge Menschen.

Im Zentrum der Nutzungen liegt die Pflegeinsel (24 Betten) im Erdgeschoss des Gebäudes B. Die einzelnen Betreuungsbereiche werden durch verschiedene Institutionen gewährleistet. Die Konzeptbausteine im Einzelnen:

Wohnen

- Pflege und Betreuung älterer Menschen
- Seniorenwohnen mit Service
- Junge Menschen mit Behinderung
- Menschen mit psychischer und / oder geistiger Behinderung
- Suchterkrankte Menschen

Sonstiges

- Café / Gemeinschaft
- Pluspunkt
- Büroflächen

Pflege- und Betreuungsnetz

- MAK Mobile Alten- und Krankenpflege TÖLKE: Pflege und Betreuung älterer Menschen (stationäre Pflegeinsel mit 24 Plätzen, Wohngemeinschaft für 12 Personen, davon 2 WE für Rollstuhlfahrer), Seniorenwohnen mit Service (Senioren- und behindertengerechte Wohnungen mit Service – 5 rollstuhlgerechte WE à 62 m², 16 WE à 42 m², 1 Gästewohnung à 42 m²)
- LEBENSHILFE Kreis Unna: 8 Einzel-Appartements für (junge) Menschen mit Behinderung (Menschen mit psychischer und / oder geistiger Behinderung, Sucht-erkrankte Menschen) à 42 m², 4er-Wohngemeinschaft, 8er-Wohngemeinschaft
- SOZIALWERK ST. GEORG e.V. Westfalen-Nord: 13 Einzel-Appartements für Menschen mit Behinderung / Erkrankung à 42m², Gemeinschaftsraum, „Pluspunkt“ – Räumlichkeiten für Beratung, Bereitschaftsdienst etc.
- SOZIALWERK ST. GEORG e.V. INTZeitarbeit: quartiersübergreifendes Begegnungscafé / ggf. Mittagstisch, Ergänzung durch weitere Nutzungen wie z.B. kleine Postfiliale / Kooperation mit Sparkasse Unna; Integrationsbetrieb INTZeit-Arbeit (Betrieb des Cafés durch Integrationsbetrieb, zum Erhalt der Wirtschaftlichkeit Übernahme weiterer Aufgaben / Dienstleistungen im Quartier (Hausmeistertätigkeiten, Grünflächenpflagedienst, ggf. Essensversorgung Pflege / WGs etc.)

Damit werden in den drei Gebäudekomplexen etwa 106 Wohneinheiten, 24 Pflegeplätze und 12 betreute Senioren-Wohngemeinschaften und zusätzlich eine 4er und eine 8er Wohngemeinschaft geschaffen.

Haus A Einzelappartements

Haus B: EG Pflegeinsel, 1. OG Seniorenwohnungen, Wohngemeinschaften für 12, 8 und 4 Personen

Haus C: EG Café mit Außengastronomie, Einzelappartements klein und groß, Büroflächen

Ein Teil der erforderlichen Stellplätze (40 St) wird in der bestehenden Tiefgarage im Norden des Grundstücks, mit Zufahrt vom Platzbereich aus, untergebracht. Auf der Tiefgarage werden 34 Stellplätze angeboten. Weitere Stellplätze befinden sich oberirdisch im Nahbereich der Gebäude. Insgesamt werden 102 Stellplätze angeboten.

4 Inhalt des Bebauungsplans

4.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Auch zukünftig soll das Plangebiet vorwiegend Wohnnutzung dienen. Es wird dementsprechend als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt und in die Baugebiete WA 1 bis WA 3 gegliedert.

Geplant sind überwiegend kleine Wohnungstypen, die Wohnungen sind vorwiegend auf eine Eigengestaltung der Haushaltsführung hin ausgerichtet.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ergibt sich zwischen den einzelnen WA-Gebieten keine weitere Differenzierung.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger mit dem Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet hat. Dies sind:

3 Gebäude mit

- Wohnungen
- Pflegeeinrichtungen (z.B. Pflegeheim, Pflegewohngemeinschaften, Tagespflege)
- Behindertenwohnungen (auch in Form von Wohngemeinschaften)
- Cafe
- Büros, Serviceeinrichtungen für die Bewohner
- Die erforderlichen Stellplätze, Nebenanlagen, Tiefgaragen.

Zur Sicherung der benachbarten Einzelhandelsnutzungen werden die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden ausgeschlossen. Läden sind im Zusammenhang mit diesem Vorhaben nicht geplant und auch nicht gewünscht. Zudem wären die im Zusammenhang mit dieser Nutzung erforderlichen Stellplätze auf der Plangebietsfläche nicht realisierbar.

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Über die Festsetzung der überbaubaren Flächen regelt der Bebauungsplan zum einen in welchen Bereichen gebaut werden darf. Zum anderen wird über die

festgesetzte Tiefe der überbaubaren Flächen im Zusammenspiel mit den Festsetzungen zur Höhenentwicklung das zulässige Bauvolumen bzw. die Gebäudekubatur gesteuert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen besitzen entsprechend der umgebenden Bebauung eine Nord-Süd-Ausrichtung und bilden durch ihre Lage und zum Teil winkelförmige Ausbildung großzügige Höfe. Die heute große Öffnung von der Berliner Allee zur Potsdamer Straße wird durch die Stellung des Gebäudes C weitestgehend geschlossen. Die neu entstehende Eingangssituation schafft für das gesamte Plangebiet insgesamt eine privatere Situation. Zur Berliner Straße hin entsteht durch die winkelförmige überbaubare Fläche demgegenüber ein halböffentlicher Freibereich, nicht zuletzt auch durch das geplante Café, die ihren Eingang zur Berliner Allee besitzen wird.

Bei der Stellung der neuen Gebäude zueinander werden die Abstandsflächen für Allgemeines Wohngebiet gem. § 6 BauO NRW zum Teil überschritten. Die Abstände entsprechen der Größenordnung von Abstandsflächen in Kerngebieten. An den jeweils gegenüber angeordneten Gebäudeseiten von Haus A zu Haus B, von Haus B zu Haus C und an der Nordseite des Hauses C werden Baulinien gemäß § 9 Abs. 2a BauGB festgesetzt. Zielsetzung der Neubebauung ist eine deutlich niedrigere Bebauung, dafür aber eine in der Grundfläche größere Ausnutzung, das bedeutet gleichzeitig in Teilabschnitten ein engeres Heranrücken der Gebäude zueinander, um die bisher kaum räumlich gefassten Freiflächen stärker zu gliedern und zu fassen. Die Baulinie an der Nordseite des Hauses C wird zur Erzielung einer städtebaulich gewollten Zugangssituation festgesetzt. Damit wird das Heranrücken dieses Gebäudes unmittelbar an die Zufahrtsstraße erzwungen und es bildet sich so einerseits eine Eingangssituation und andererseits wird für den anschließenden Quartiersplatz ein Raumabschluss klar definiert. Auch wenn durch diese Baulinie eine Abstandsfläche unterhalb den Regelungen des § 6 der BauO NRW erzwungen wird, können keine nachbarrechtlich nachteiligen Wirkungen für das nördlich der Potsdamer Straße liegende Grundstück eintreten, denn hier setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan UN-11 „Berliner Allee“ eine Gemeinschaftsgaragenfläche (GGa) fest, auf deren Grundlage eine Tiefgarage realisiert wurde. Die Errichtung von (Wohn-)Gebäuden, die Grenzabstand auslösen könnten, ist durch die Festsetzungen im Bebauungsplan UN-11 „Berliner Allee“ ausgeschlossen.

Brandschutz, Belichtung und Lüftung werden nicht beeinträchtigt, gesunde Wohnverhältnisse bleiben gewährleistet.

Um das Fassadenbild deutlicher gliedern und die Vorgaben des geplanten Vorhabens berücksichtigen zu können, werden nach § 23 Abs. 2 BauNVO folgende Ausnahmen von den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen zugelassen:

An der mit **Raute 1** gekennzeichneten Ostfassade des Hauses B sind Unterschreitungen der festgesetzten Baulinie bis zu einer Tiefe von maximal 2 m zulässig. Hier sind geschossweise versetzt, Loggien vorgesehen.

Vorbauten und untergeordnete Bauteile wie Pfeiler, Balkone, Loggien oder Treppenträume dürfen die Baugrenzen um bis zu 1,50 m und einer Grundfläche von höchstens 9 m² überschreiten. Ein Vortreten dieser Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß führt nicht zu einer Beeinträchtigung der durch Baufluchten gekennzeichneten städtebaulichen Grundstruktur im Plangebiet und gewährleistet einen gewissen Gestaltungsspielraum.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß §16 BauNVO wird in der Regel über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) oder die Geschossfläche (GF), die zulässige Anzahl der Vollgeschosse und die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe bestimmt. In Verbindung mit den festgesetzten überbaubaren Flächen wird hierdurch die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke definiert.

Grundflächenzahl und Geschossfläche

Entsprechend den Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete wird für den Bebauungsplan die GRZ mit maximal 0,4 festgesetzt.

Darüber hinaus wird die Höhenentwicklung durch die Festsetzung der maximalen Größe der Geschossfläche nach § 16 Absatz 2 Nr. 2 BauNVO bestimmt. Diese wird mit maximal 11.699 m² festgesetzt.

Bauliche Anlagen unterhalb der festgesetzten Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgarage einschließlich Zufahrt, Keller-geschosse) dürfen die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,8 überschreiten.

Höhe baulicher Anlagen

Zukünftig wird das bestehende achtgeschossige Gebäude durch drei Gebäude mit vier, in Teilen auch fünf Geschossen ersetzt. Es orientiert sich damit im Wesentlichen an der Bebauung beiderseits der Berliner Allee mit seinen vier Geschossen, unmaßstäbliche Höhenentwicklungen werden vermieden.

Die Gebäudehöhe (GH) wird gemessen von der angegebenen Höhe über NHN des Höhenbezugspunktes (72,50 m üNHN) bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut. Die Höhe der Umwehrung oder Attika eines Gebäudeteils mit Flachdach wird bei der Ermittlung der Gebäudehöhe nicht angerechnet.

Die viergeschossigen Gebäudeabschnitte besitzen eine maximale Höhe von 13,5 m und die fünfgeschossigen eine maximale Höhe von 16,5 m. Die Höhe von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist nicht auf die Gesamtgebäudehöhe anzurechnen. Bei den Gebäudeteilen mit fünf Geschossen handelt es sich nicht um Staffelgeschosse, da diese für die umgebende Bebauung untypisch sind. Die fünfgeschossigen Abschnitte springen im obersten Geschoss nicht zurück, die Wände sind weitestgehend in einer Flucht hochgezogen.

4.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze, Tiefgaragen

Im Plangebiet sind die erforderlichen Stellplätze zu einem Teil in der bestehenden Tiefgarage und zum anderen auf dieser untergebracht. Behindertenstellplätze sind in ausreichender Zahl im Platzbereich angeordnet. Die Fläche der Tiefgarage wird entsprechend der Nutzung durch die Bewohner des gesamten Plangebietes als Fläche für Tiefgarage und Stellplätze festgesetzt.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind aus gestalterischen Gründen mit Ausnahme von Stützmauern, Treppen und Einfriedungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Der grüne Freiflächencharakter bleibt erhalten. Zur Unterbringung des Mülls ist je Gebäude ein Standort im Nahbereich des Gebäudes vorgesehen. Fahrradstellplätze sind in den Kellern der Gebäude und auch oberirdisch geplant.

4.5 Bauliche Gestaltung

Die konkrete Gestaltung der baulichen Anlagen im Geltungsbereich wird bestimmt durch die Festlegung im Vorhaben- und Erschließungsplan der gem. § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

4.6 Verkehrserschließung und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Zufahrt von der Berliner Allee in die Potsdamer Straße bleibt bestehen. Die Führung der Potsdamer Straße wird leicht verändert. Im Zufahrtsbereich wird der Straßenquerschnitt auf der Höhe des Hauses C auf 5,50 m reduziert. Die Umfahrung der Grünfläche im Zentrum der Anlage wird mit einer Breite von 5,50 m in Einrichtungsverkehr festgesetzt, für Feuerwehr, Rettungs- und Müllfahrzeuge wird der Randbereich der Grünfläche mit Rasengittersteinen hergestellt.

Die Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich – festgesetzt.

Von der zentralen Fläche geht ein Weg nach Süden bzw. Osten zur Berliner Allee ab und ergänzt so das verzweigte Netz der bestehenden Fußwege. Er kann

von der Allgemeinheit als Fuß- und Radweg genutzt werden und wird dementsprechend als Fläche, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet ist (**GF 1**), festgesetzt. Im Bereich des festgesetzten Leitungsrechts (vgl. Ver- und Entsorgung) in Verlängerung der Erschließungsfläche besteht gleichzeitig für Fußgänger und Radfahrer eine Verbindung nach Westen.

Zur Erschließung des öffentlichen Cafés im Gebäude C zur Berliner Allee hin, wird für Fußgänger ein weiteres Gehrecht (**G 1**) ergänzt.

Da die Potsdamer Straße durch einen neuen Bebauungsplan überplant und in ihrer Lage wesentlich verändert wird, sind Flächen, die bislang noch nicht dem öfftl. Verkehr zur Verfügung stehen, zu widmen und Flächen, die künftig nicht mehr dem öfftl. Verkehr zur Verfügung stehen, einzuziehen.

Das Widmungsverfahren wird deshalb mittels Ratsbeschluss ohne weiteres vorgelagertes Bekanntmachungsverfahren umgesetzt. Die Einziehung wird nach § 7 Abs. 4 StrWG NRW i.V.m. § 38 Abs. 4 StrWG NRW, so geregelt, da ein Bebauungsplan nach § 9 BauGB die Planfeststellung ersetzen kann, dass in den Satzungsbeschluss neben der Widmungs- auch die Einziehungsentscheidung aufgenommen wird: „Die im beigefügten Plan dargestellten Flächen sind entsprechend dem öffentlichen Verkehr als Gemeindestraße (verkehrsberuhigter Bereich) zu widmen bzw. aufgrund entfallener Verkehrsbedeutung einzuziehen. Die Bekanntmachung der Einziehungsabsicht unterbleibt in Anwendung der Ausnahmeregelung des § 7 Abs. 4 Satz 2 StrWG NRW.“

4.7 Öffentliche Grünfläche

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt im zentralen Bereich eine 12 m x 19,6 m große öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB fest. Sie ist zum einen geplant als Fläche zum Verweilen von Bewohnern und Besuchern. Zum anderen werden hier noch öffentliche Stellplätze angeboten.

5 Umweltbelange

Im Zuge der Bauleitplanung werden die Gemeinden über das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet, die konkreten Gegebenheiten und Erfordernisse von Natur und Landschaft zu erfassen und ihnen angemessen und sachgerecht Rechnung zu tragen. Zwar wird die 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.

5.1 Versiegelung von Flächen

Durch die Realisierung des Vorhabens wird gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan etwa ein Drittel mehr Baufläche geschaffen, die vorhandene Struktur einer aufgelockerten Bebauung mit großzügigen Grünflächen bleibt dennoch erhalten. Im Gegenzug wird auf eine unmaßstäbliche Höhenentwicklung verzichtet.

5.2 Versickerung, Ableitung des Regenwassers

Nach Novellierung des Landeswassergesetzes (LWG) besteht die Verpflichtung, Niederschlagswasser soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern oder auf dem kürzesten Wege einem Vorfluter zuzuleiten (§ 51a LWG). Von dieser Verpflichtung ausgenommen sind Grundstücke, die bereits vor 1996 bebaut waren. Dies trifft auf das Plangebiet mit durchgehend bebauten und erschlossenen Grundstücken zu.

5.3 Pflanzmaßnahmen, Grünerhaltung

Zum Ausgleich der versiegelten Flächen werden ca. 40 % der Dachflächen begrünt (vgl. Festsetzung 8.1).

Im Plangebiet befinden sich großkronige Laubbäume, die zum Teil aufgrund der Baumaßnahme und den erforderlichen Rettungswegen gefällt werden müssen. Es werden so viele wie möglich erhalten. Sie sind zeichnerisch als zu erhaltende Bäume nach § 25a BauGB festgesetzt.

Die zentrale Grünfläche wird als Parkanlage angelegt.

Daneben finden sich in den textlichen Festsetzungen Nr. 8 detaillierte Regelungen zum Baumschutz bei Durchführungen von Baumaßnahmen im Umfeld eines Baums. Daneben ist auch geregelt, dass Zufahrten und Stellplätze so anzulegen sind, dass die Bäume im Straßenraum der Berliner Allee erhalten bleiben.

5.4 Altlasten / Bergbau

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster des Kreises Unna nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche erfasst.

Es ergeht folgender Hinweis:

„Werden im Zuge von Eingriffen in den Untergrund/Erdarbeiten z.B. bei Baumaßnahmen organoleptisch wahrnehmbare Boden- und/oder Grundwasserverunreinigungen 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.“

Darüber hinaus wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht des Kreises Unna der Hinweis Nr. 4 in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe/Bauschutt, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau (z.B. Errichtung von Trag- und Gründungsschichten, Geländemodellierungen, Kellerverfüllungen) ist gemäß § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vom Bauherrn bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, zu beantragen. Mit dem Einbau des Sekundärbaustoffes oder der Bodenmaterialien darf erst nach Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden. Die Verwertung von industriellen Reststoffen ist auf Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen.“

Aus bergbaurechtlicher Sicht der Bezirksregierung Arnsberg wird der Hinweis Nr. 6 in den Bebauungsplan aufgenommen:

Der Planbereich liegt über dem auf Steinkohle und Sole verliehenen Bergwerksfeld „Steinkohlen- und Salzsool-Bergwerk Königsborn“, über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Massener Tiefbau I“, über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Nordrhein-Westfalen Nord (zu gewerblichen Zwecken)“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „CBM-RWTH“ (zu wissenschaftlichen Zwecken).

Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Steinkohlen- und Salzsool-Bergwerk Königsborn“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne. Inhaberin der Erlaubnis „Nordrhein-Westfalen Nord“ ist die Mobil Erdgas-Erdöl GmbH, Cafamacherreihe 5 in Hamburg. Inhaberin der Erlaubnis „CBM-RWTH“ ist die RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Markscheidewesen, Wüllnerstraße 2 in Aachen.

Nach den hier vorliegenden Unterlagen ist im Planungsbereich kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

Über mögliche zukünftige bergbauliche Maßnahmen im Bereich des Planungsgebietes ist hier nichts bekannt. Diesbezüglich wird empfohlen, den o. g. Bergwerksfeldeigentümer an der Planungsmaßnahme zu beteiligen und um Stellungnahme zu bitten.

5.5 Immissionsschutz

Aus Sicht des Immissionsschutzes stellt die Berliner Allee eine Schallquelle dar, die das Plangebiet beeinflussen kann. Da es sich bei dem Plangebiet um einen bereits vollständig bebauten Bereich mit nur geringem Regelungsbedarf handelt und das Vorhaben keinen Mehrverkehr erzeugt bzw. die Nutzungsintensität geringer wird, wird auf die Erstellung eines eigenständigen Lärmgutachtens verzichtet.

Im Rahmen des Vorhabens ist im Erdgeschoss des Hauses C mit dem Eingang direkt zur Berliner Allee ein Café mit Außengastronomie vorgesehen. Es ist eine quartiersübergreifende Nutzung durch den Vorhabenträger vorgesehen. Im Rahmen der Baugenehmigung / Konzession (gaststättenrechtliche Genehmigung) werden die erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen (Lärm / Nutzungszeiten) geregelt.

5.6 Artenschutz

Aufgrund der rechtlichen Bestimmungen nach der Novellierung des BNatSchG und der entsprechenden Anpassung des Landschaftsgesetzes NRW sind für das geplante Vorhaben auch artenschutzrechtliche Aspekte zu beachten. Es wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 (Verf.: Büro Uwedo, 31.05.2016) erarbeitet. Im Rahmen der Vorprüfung wird mittels einer überschlägigen Prognose geklärt, ob und bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Die Prognose erfolgt auf der Grundlage vorhandener Daten zu Vorkommen planungsrelevanter Arten. Um die Habitatsignung der betroffenen Flächen beurteilen zu können, hat am 23.05.2016 eine Ortsbegehung stattgefunden.

Das Gebäude weist im Bereich der Treppenhäuser und an den Seitenfassaden Verkleidungen mit Schindeln auf. Teilweise liegen Beschädigungen vor, die ggf.

von Fledermäusen als Quartier genutzt werden können. Weitere Spalten liegen im Bereich der Betonplatten oberhalb der Fenster vor. Ein Einflug von Gebäudebrütern, wie Mauerseglern und Haussperlingen konnte an den Fassaden nicht festgestellt werden. Auf den Dachbereichen konnten keine Vogelnester festgestellt werden. Die Kontrolle der Tiefgarage ergab keine für Fledermäuse nutzbaren Nischen und Spalten.

An den Bäumen im Plangebiet konnten für Fledermäuse und Höhlenbrüter kaum nutzbare Strukturen festgestellt werden. Lediglich eine Birke im Norden und eine Pappel im Süden weisen Astlöcher auf, die aber sehr klein sind.

Die neuen Gebäude sind in ihrer Lage so positioniert, dass der Baumbestand in den Randbereichen zum Teil erhalten werden kann.

Für die auf Messtischblattbasis aufgeführten Vogelarten kann eine Habitateignung und damit auch eine Betroffenheit ausgeschlossen werden, so dass diese nicht weiter betrachtet werden. Dies begründet sich aus der mangelnden Eignung des Plangebietes für Waldarten und Altholzbewohner, Offenlandarten, Gewässerarten, gebäudebewohnende Arten und störungsempfindliche Gehölz- und Gebüschbrüter. Ebenso liegt keine Habitateignung für die auf Messtischblattbasis angegebenen Amphibien vor.

Um dem allgemeinen Artenschutz gerecht zu werden, muss die Rodung von Gehölzen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit europäischer Vögel, also **nicht im Zeitraum von Anfang März bis Ende September** erfolgen.

Hinsichtlich der gebäudebewohnenden Fledermausarten Breitflügelfledermaus, Kleine Bartfledermaus und Zwergfledermaus kann das Vorhaben mit einem potenziellen Quartiersverlust und somit einer Zerstörung von Habitatbestandteilen im Rahmen der Gebäudeabrisse einhergehen. Gleichzeitig sind im Zuge von Abrissarbeiten Tötungen von Individuen möglich. Da im Rahmen der Artenschutzvorprüfung auch übliche Vermeidungsmaßnahmen einbezogen werden, können artenschutzrechtliche Konflikte unter Berücksichtigung der nachfolgenden Maßnahmen ausgeschlossen werden:

In Bezug auf die potentielle Nutzung von Gebäuden als Fledermausquartier können Tötungen im Falle von Abrissarbeiten über eine **vorherige Prüfung der Gebäude auf Fledermausbesatz** vermieden werden. So ist es gängige Praxis, abzureißende Gebäude mittels Leitern, Taschenlampen und dem Einsatz eines Endoskops vor dem Abriss auf einen Fledermausbesatz zu überprüfen. Dazu werden alle potenziellen Quartiersstrukturen (z.B. Dachboden, Keller) auf mögliche Spaltenverstecke überprüft. Hinsichtlich der Fassadenverkleidung ist es sinnvoll, diese händisch zu entfernen. Sofern im Rahmen der Demontage Fledermäuse festgestellt werden, sind die Arbeiten zu stoppen und der Unteren Landschaftsbehörde beim Kreis Unna Bescheid zu geben, um die weitere Vorgehensweise

abzustimmen (z.B. Bergung der Tiere). Werden keine Tiere im Rahmen der Gebäudekontrollen entdeckt, steht einem Abriss aus Artenschutzsicht nichts entgegen. Die **Kontrollen** haben dabei **kurzfristig vor dem Abriss** zu erfolgen, um ausschließen zu können, dass zwischen der Kontrolle und dem Abriss eine Besiedlung von Fledermäusen möglich ist. Generell ist ein Abriss zur Wochenstundenzeit der Arten nach Möglichkeit zu vermeiden, also von April bis Mitte August, da dies die sensibelste Phase im Jahr darstellt. Sofern Tiere bei den Kontrollen festgestellt werden, ist ein Abriss erst möglich, wenn sich die Tiere von selbst aus dem Gebäude entfernt haben. Diese Maßnahmen sind wirksam, um baubedingte Tötungen von vornherein ausschließen zu können.

Es kann bei Berücksichtigung der oben genannten Maßnahme jedoch keine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden. Das Bestandsgebäude weist an einigen Stellen Beschädigungen der Fassadenverkleidungen auf, so dass eine Nutzung dieser Bereiche als Fledermausquartier nicht ausgeschlossen werden kann. Da keine Kartiererergebnisse vorliegen, kann keine abschließende Beurteilung vorgenommen werden. Vorsorglich ist eine **Anbringung von Fledermauskästen oder Fledermauseinbausteinen an den neuen Gebäuden** vorzusehen, um einen potentiellen dauerhaften Quartierverlust zu vermeiden. Aufgrund der Größe des Gebäudes und der umfangreichen Quartierpotenziale an beschädigten Fassadenverkleidungen und in Spalten oberhalb der Fenster sind insgesamt 9 Fledermauskästen (3 je Gebäude) anzubringen (Mindesthöhe 3 m, Exposition nach Möglichkeit nach Süden oder Osten, verschiedene Kastentypen wie Sommer- und Winterquartiere).

Bei Umsetzung dieser üblichen Maßnahmen kann eine Erfüllung von Verbotstatbeständen vermieden werden. Fledermauskartierungen und eine vertiefende Art-für-Art Betrachtung im Rahmen der Artenschutzprüfung der Stufe II werden für das geplante Vorhaben nicht erforderlich.

Auswirkungen auf die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten sind nicht zu befürchten.

5.7 Klimaschutz

Bauleitpläne sollen seit der Novelle des BauGB 2011 dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Das Ziel des Klimaschutzes ist die Minderung der Treibhausgas-Emissionen, die als Hauptursache der globalen Erderwärmung gelten. Als Klimaanpassung werden Maßnahmen bezeichnet, die dazu dienen, die Folgen des Klimawandels möglichst unbeschadet zu überstehen.

Einen wesentlichen Beitrag zur Reduzierung der Treibhausgas-Emissionen leisten auf der Ebene der Stadtentwicklung kompakte Siedlungsstrukturen, die Vermeidung von Verkehrsemissionen, die Freihaltung der Frischluftschneisen, die Schaffung von Freiflächen und die Reduzierung der Bodenversiegelung; auf Gebäudeebene sind ein geringer Energieverbrauch, die energieeffiziente Wärme- und Kälteerzeugung, die Nutzung regenerativer Energien sowie Dach- und Fassadenbegrünungen zu nennen.

Der vorliegende Bebauungsplan dient dem Ersatz sanierungsbedürftiger Bausubstanz durch neue Gebäude mit wesentlich geringerem Energieverbrauch, einer energieeffiziente Wärme- und Kälteerzeugung gemäß EnEV 2016 und Dachbegrünung.

Die Neubauten nehmen mehr Grundfläche in Anspruch als der Bestandsbaukörper, sind jedoch deutlich kompakter geplant.

Die großzügig dimensionierten Freiflächen im Innenbereich des Baublocks bleiben weitgehend erhalten, Frischluftschneisen werden durch die niedrigere Bebauung erhalten bzw. nicht in Anspruch genommen.

Insofern gehen von den Festsetzungen des Bebauungsplans keine negativen Auswirkungen im Hinblick auf den Klimaschutz aus.

6 Auswirkungen des Bebauungsplans auf sonstige Belange

6.1 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist vollständig an das Abwassernetz sowie an die Wasserversorgung und das Stromversorgungsnetz angeschlossen.

Nördlich der südlichen Plangebietsgrenze befinden sich städtische Mischwasserkanäle (DN 1000 und 2x DN 400), die durch die Stadtbetriebe Unna betrieben werden. Die festgesetzten Flächen sind mit Leitungsrechten (GFL1 und GFL 2) zugunsten der Stadtbetriebe Unna und der Stadtwerke Unna festgesetzt. Die Flächen sind von jeglicher Überbauung freizuhalten. Bei Arbeiten in Leitungsnähe sind die Leitungsschutzanweisungen der Stadtbetriebe Unna und Stadtwerke Unna zu beachten. Zusätzlich besteht hier zukünftig ein Geh- und Fahrrecht für Fußgänger und Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit.

Ein weiterer öffentlicher Mischwasserkanal (DN 400) befindet sich zurzeit zentral im Plangebiet und entwässert in den Mischwasserkanal in der Berliner Allee. Der Kanal besteht zur Entsorgung der Abwässer des bestehenden Hochhauses. Im Zuge des Abrisses des Gebäudes ist ein Rückbau des Kanals bis zum Einmündungsbereich Potsdamer Straße vorgesehen.

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz NRW ist im Regelfall das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentlichen Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Da es sich um eine größtenteils vormals baulich genutzte bzw. versiegelte Fläche handelt, greift der § 51 a LWG hier nicht. (vgl. Festsetzung 5.2)

Die Stadtwerke Unna haben seit 2015 die Fernwärmeversorgung für die Siedlung übernommen. Auch diese Vorhaben wird an das Fernwärmenetz angeschlossen.

6.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Über das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist nichts bekannt. Vorsorglich wird ein Hinweis zum Umgang mit evtl. Entdeckungen von Veränderungen und Verfärbungen in der Bodenbeschaffenheit in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Hinweise Nr. 1).

7 Auswirkungen auf private Belange

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen Betroffener.

8 Bodenordnung

Zur Verwirklichung der Ziele des Bebauungsplanes sind keine bodenordnenden Maßnahmen nach BauGB notwendig.

9 Kosten

Sämtliche durch das Vorhaben ausgelösten Kosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Hierzu zählen gemäß Durchführungsvertrag die Kosten für die Planung, Errichtung und die Vermessungs-, Notar und Grundbuchkosten. Für die Kreisstadt Unna entstehen keine Kosten.

Kreisstadt Unna, September 2016