

# **Begründung**

zum

**Bebauungsplan Unna-Massen Nr. 08  
"Westlich der Kleistraße"  
3. Änderung**

**Entwurf**

Kreisstadt Unna

Stand: April 2024

## Inhalt

1	Allgemeines	3
1.1	Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	3
1.2	Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	4
1.3	Wahl und Ablauf des Planverfahrens	5
1.4	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
1.5	Darstellungen im Landschaftsplan	5
1.6	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2	Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	6
2.1	Heutige Nutzung	6
2.2	Derzeitige planungsrechtliche Festsetzungen	8
3	Städtebauliches Konzept	9
4	Inhalt des Bebauungsplanes	10
4.1	Art der baulichen Nutzung	10
4.1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	10
4.1.2	Flächen für den Gemeinbedarf	10
4.1.3	Flächen für Sport- und Spielanlagen	11
4.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche	11
4.3	Verkehrsflächen	12
4.4	Grün	13
4.5	Gebäudegestaltung	14
5	Umweltbelange	14
5.1	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	14
5.2	Artenschutz	14
5.3	Altlasten	15
5.4	Lärm	18
5.4.1	Lärmauswirkungen auf die geplanten Nutzungen	18
5.4.2	Lärmauswirkungen auf die umgebenden Nutzungen	19
6	Auswirkungen des Bebauungsplans auf sonstige Belange	20
6.1	Ver- und Entsorgung	20
6.2	Verkehrliche Leistungsfähigkeit	21
6.3	Denkmalschutz und Denkmalpflege	23
6.4	Kampfmittelverdacht	23
7	Auswirkungen auf private Belange	23
8	Bodenordnung	23
9	Kosten, Finanzierung und Durchführung	23
10	Flächenbilanz	24

# 1 Allgemeines

## 1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität der Kreisstadt Unna hat am 01.06.2022 den Beschluss gefasst, für den Bereich westlich der Kleistraße und nördlich der Straße Am Freizeitbad einen Änderungsplan mit der Bezeichnung Unna-Massen Nr. 08 „Westlich der Kleistraße“, 3. Änderung, im Sinne des § 30 (1) BauGB aufzustellen. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer viergruppigen Kindertagesstätte geschaffen und die zukünftige Nutzung des Bürgerhauses gesichert werden. Außerdem hat der Ausschuss in dieser Sitzung beschlossen, zusätzlich zu der Kindertagesstätte die Planung eines Lehrschwimmbades einzuleiten. Die Kindertagesstätte und die Schwimmbadnutzung werden somit Kernbestandteile der zukünftigen Nutzungsoptionen des Geländes. Für das Grundstück des Freizeitbades besteht derzeit der rechtsgültige Bebauungsplan MA 8 „Westlich der Kleistraße“. Dieser setzt eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ fest. Die Festsetzungen passen mit der aktuellen Zielsetzung zur Nutzung der Fläche nicht überein. Aus planungsrechtlicher Sicht muss der rechtskräftige Bebauungsplan daher geändert werden, um eine Kindertagesstätte und das Lehrschwimmbad an diesem Standort errichten zu können.

In Unna-Massen besteht Bedarf für die Schaffung zusätzlicher, baulich zeitgemäßer Räumlichkeiten zur Betreuung von unter sechsjährigen Kindern. Der aktuelle Standort der dreigruppigen Kindertagesstätte „Wirbelwind“ in einem Anbau an das Bürgerhaus Unna-Massen ist zum einen stark sanierungsbedürftig und deckt zum anderen nicht den erhöhten Raumbedarf. Es ist ein Neubau für eine viergruppige Kindertagesstätte vorgesehen. Dieser soll auf dem Grundstück des ehemaligen Freizeitbades, unmittelbar neben dem Bürgerhaus entstehen. Das Grundstück ist seit Schließung des Freizeitbads freigeräumt und wird als Wiese, auf der Rinder weiden, genutzt.

Ebenso besteht ein Bedarf an Möglichkeiten für das Schwimmen im Stadtteil Massen. Das bisherige Lehrschwimmbaden des Hellweg-Bades in Massen an dem Standort Königsborner Straße musste wegen baulicher und technischer Mängel im Jahr 2022 schließen. Um die planungsrechtlichen Möglichkeiten für den Neubau eines Lehrschwimmbades in Unna-Massen zu schaffen, wird eine entsprechende Fläche in die Änderungsplanung mit aufgenommen.

Die geplante Kindertagesstätte soll in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Bürgerhaus entstehen, um eine enge Anbindung an die Kleistraße zentral in Unna-Massen zu gewährleisten. Das Lehrschwimmbad ist ebenfalls in räumlicher Nähe zum Bürgerhaus vorgesehen, sodass ein belebter Kern von sozialen und öffentlichen Nutzungen ausgebildet wird. Das bestehende Bürgerhaus wird gegenwärtig über zwei schmale Wegeverbindungen in Höhe der Gebäude Kleistraße 33-37 erschlossen. Von der südlich gelegenen Straße Am Freizeitbad besteht zudem aktuell eine Fußwegverbindung zum Bürgerhaus. Im Süden sind darüber hinaus bereits Stellplatzflächen aufgrund der ehemaligen Nutzung des Freizeitbades vorhanden. Die Änderungsplanung greift die vorhandene Erschließungsstruktur auf und entwickelt diese im Sinne der zukünftigen Nutzungen weiter.

Gleichzeitig wird das Bürgerhaus in Massen durch die Änderungsplanung erfasst. Es ist Ziel, das Bürgerhaus in seiner bestehenden Nutzung zu sichern sowie adäquate Erweiterungs- und Nutzungsoptionen planerisch vorzubereiten.

Durch die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans MA 08 „Westlich der Kleistraße“ soll die Nachnutzung der ehemaligen Freizeitbadfläche eingeleitet werden. Durch die Ansiedlung von Einrichtungen sozialer Infrastruktur werden zudem wesentliche stadtentwicklungspolitische Impulse für den Stadtteil gesetzt. Für die Neuplanung von Kindertageseinrichtung und Schwimmbad wird nur ein Teil der Fläche des ehemaligen Freizeitbades in Anspruch genommen. Es ist Ziel der Änderungsplanung, weitere Nutzungsoptionen für die weiter westlich angrenzenden Flächen explizit mitzudenken und im Rahmen einer entsprechenden Erschließungsplanung vorzubereiten.

## 1.2 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Unna-Massen Nr. 8 „Westlich der Kleistraße“ liegt im Ortsteil Unna-Massen. Der Bereich der 3. Änderung umfasst den mittleren östlichen Teil des Plangebietes des rechtskräftigen Bebauungsplanes Unna-Massen Nr. 08. Die westlichen als landwirtschaftliche Flächen festgesetzten Bereiche sowie die östlichen Wohngebiete werden nicht in die Änderung einbezogen, da hier keine Notwendigkeit einer planungsrechtlichen Steuerung besteht.

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsplanes wird begrenzt:

- im Norden von der nördlichen Grenze des Flurstücks 3260,
- im Osten von der nördlichen und östlichen Grenze des Flurstücks 3076, der südlichen Grenze des Flurstücke 1517 und 1519, der westlichen Grenze der Kleistraße, der nördlichen Grenze der Flurstücke 3152 und 3151, der westlichen Grenze des Flurstücks 3260 sowie der nördlichen und westlichen Grenze des Flurstücks 3259,
- im Süden von der nördlichen Grenze der Straße Am Freizeitbad,
- im Westen von einer Linie in ca. 130 m Abstand zur westlichen Grenze der Kleistraße.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt etwa 20.600 m<sup>2</sup>.



Abb. 1: Luftbild des Plangebietes und seiner Umgebung

### 1.3 Wahl und Ablauf des Planverfahrens

Der Bebauungsplan wird im sogenannten „normalen“ Verfahren aufgestellt. Das umfangreiche zweistufige Bauleitplanverfahren wird den Anforderungen an die sachgerechte Sammlung des Abwägungsmaterials sowie der angestrebten umfassenden Beteiligung der Öffentlichkeit gerecht. In dem Verfahren ist ein Umweltbericht zu erstellen. Die Festsetzung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie ggf. Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Umwelt werden hierbei überprüft.

Der bisherige Ablauf des Planverfahrens stellt sich wie folgt dar:

- Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität der Kreisstadt Unna (ASM) hat in seiner Sitzung vom 01.06.2022 den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 14 am 18.08.2023 öffentlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB fand in der Zeit vom 18.07.2023 bis einschließlich 18.08.2023 statt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB fand in Form von einer Bürgerversammlung am 31.08.2023 statt. Ergänzend bestand eine Unterrichtungsmöglichkeit vom 01.09.2023 bis einschließlich 15.09.2023 durch einen Planaushang sowie durch Veröffentlichung der Planunterlagen auf der Webseite der Kreisstadt Unna. Während und nach der Bürgerversammlung wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplanten Vorhaben geäußert. Der Schwerpunkt der Beiträge lag hierbei auf der konkreten Planung der Kindertagesstätte und dem städtebaulichen Konzept der geplanten Erschließung und Bebauung der Fläche.

*Anmerkung: Der weitere Ablauf des Planverfahrens wird an dieser Stelle zu den einzelnen Verfahrensschritten ergänzt.*

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

Sowohl im rechtswirksamen Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.08.2004, als auch im Regionalplan Ruhr (Feststellungsbeschluss, November 2023) liegt das Plangebiet im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB).

Im Zuge der landesplanerischen Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz NRW (LPIG NRW) hat der RVR mit Schreiben vom 01.03.2023 eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung attestiert. Insofern ist die vorgesehene Nutzung mit Ziel 2-3 des LEP NRW vereinbar, wonach sich die Siedlungsentwicklung innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche vollzieht. Somit ist davon auszugehen, dass die vorliegende Planung nach § 1 (4) BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist.

### 1.5 Darstellungen im Landschaftsplan

Der rechtskräftige Landschaftsplan Nr. 8 Raum Unna trifft keine Festsetzungen für die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

## 1.6 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der im Jahr 2004 aufgestellte Flächennutzungsplan der Kreisstadt Unna stellt den Bereich des ehemaligen Freizeitbades in großen Teilen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freibad“ dar; der südöstliche Teilbereich dagegen ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Hallenbad“ dargestellt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Unna-Massen Nr. 08 "Westlich der Kleistraße" sieht eine großräumige Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit einer Änderung der Zweckbestimmung vor.

Die geplanten Festsetzungen von Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Bürgerhaus, Kindertagesstätte und Schwimmbad weichen teilweise von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab. Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen, ist der Flächennutzungsplan daher in Teilen zu ändern.

Die Änderung des FNP erfolgt nach § 8 (3) BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans (23. Änderung des FNP).

## 2 Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

### 2.1 Heutige Nutzung

#### Nutzung innerhalb des Plangebietes

Der Geltungsbereich umfasst in großen Teilen eine gegenwärtig als Grünfläche genutzte Fläche. Diese wird im Norden und Westen durch Gehölzstrukturen eingefasst. Auf der westlichen Flurstücksgrenze steht eine Reihe von Einzelbäumen. Der Großteil der Fläche ist mit Wiese bewachsen, auf der sich vereinzelt Bäume befinden.

An der südlichen Grenze des Plangebiets befindet sich die im Bestand vorhandene Stellplatzfläche des ehemaligen Freizeitbades.

Nordöstlich im Plangebiet liegt zwischen dem Gelände des ehemaligen Freizeitbades und der Bebauung an der Kleistraße das ca. 0,4 ha große Gelände des Bürgerhauses Massen, das gegenwärtig die Nutzungen eines Versammlungssaals, eines Schießstandes im Keller sowie im Anbau eine dreizügige Kindertagesstätte umfasst. Die Erschließung erfolgt über einen fußläufigen Verbindungsweg südlich der Kindertagesstätte von der Kleistraße aus, nördlich der Hausnummer 37. Für Lieferverkehre sind das Bürgerhaus und die Kindertagesstätte über eine davon nördlich gelegene Zufahrt (Hausnummer 35) zu erreichen. Der Bring- und Holverkehr der Kindertagesstätte und damit der Hauptverkehrsstrom dieser Nutzung erfolgt über den südlich gelegenen Stellplatz an der Straße Am Freizeitbad und über die davon ausgehende fußläufige Verbindung zur Kindertagesstätte. Östlich des Bürgerhauses befinden sich überdies noch drei Wohngebäude, die sich zur Kleistraße hin orientieren.



Abb. 2: Derzeitige Nutzungen im Plangebiet

### Nutzungen im angrenzenden Umfeld des Plangebietes

Im Norden grenzt der Änderungsbereich an das Wohngebiet „Winkelweg“ mit freistehenden 1,5-geschossigen Wohngebäuden. Im Bereich Winkelweg/Kleistraße befindet sich neben Wohnhäusern auch noch eine größere gewerblich genutzte Fläche (Winkelweg 2, Kleistraße 17).

Die im Osten angrenzende Bebauung entlang der Kleistraße ist überwiegend durch zweigeschossige Gebäude aus den 20er/30er Jahren gekennzeichnet. Neben Wohngebäuden finden sich hier aufgrund der Lage an einer Hauptverbindungsstraße auch einzelne gewerbliche Nutzungen. In den 70er und 80er Jahren wurde diese Straßenrandbebauung durch eine Wohnbebauung auf den rückwärtigen Grundstücksteilen ergänzt.

Die im Süden, auf der anderen Seite der Straße Am Freizeitbad, gelegene Wohnbebauung ist durch ein- bis zweigeschossige Wohngebäude in Form von Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau geprägt.

Das im Westen angrenzende Flurstück 2649 ist ebenfalls eine Grünfläche und weist eine ähnliche Struktur wie der Geltungsbereich auf. Daran anschließend befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

## 2.2 Derzeitige planungsrechtliche Festsetzungen

Der Änderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Unna-Massen Nr. 08 „Westlich der Kleistraße“, der seit dem 03.04.1968 Bestand hat. Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen wurden auf Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 26.06.1962 (BauNVO 1962) getroffen.

Dieser Plan beinhaltet für den Änderungsbereich folgende Festsetzungen:

- Die Straße Am Freizeitbad (Planstraße A) sowie ein Teil des Parkplatzes nördlich der Planstraße A sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.
- Die Flächen des ehemaligen Freizeitbades sind als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportanlage und Schwimmbad festgesetzt. Nördlich des Parkplatzes an der Planstraße A sollte innerhalb einer festgesetzten überbaubaren Fläche eine Turn- und Sporthalle und nördlich anschließend ein Schwimmbad entstehen. Mit dem vorgesehenen Sportplatz im Norden des Plangebietes wird der gesamte Sportbereich ergänzt.
- Der Bestand an Wohngebäuden entlang der Kleistraße, u.a. auch die in den Bebauungsplan aufzunehmenden Wohnhäuser an der Kleistraße 35, 35a, 35b, sind gegenwärtig als ein Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO in der festgesetzt. Dieser setzt zum Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 fest. Zudem sind als Geschosszahl zwei Vollgeschosse zulässig.

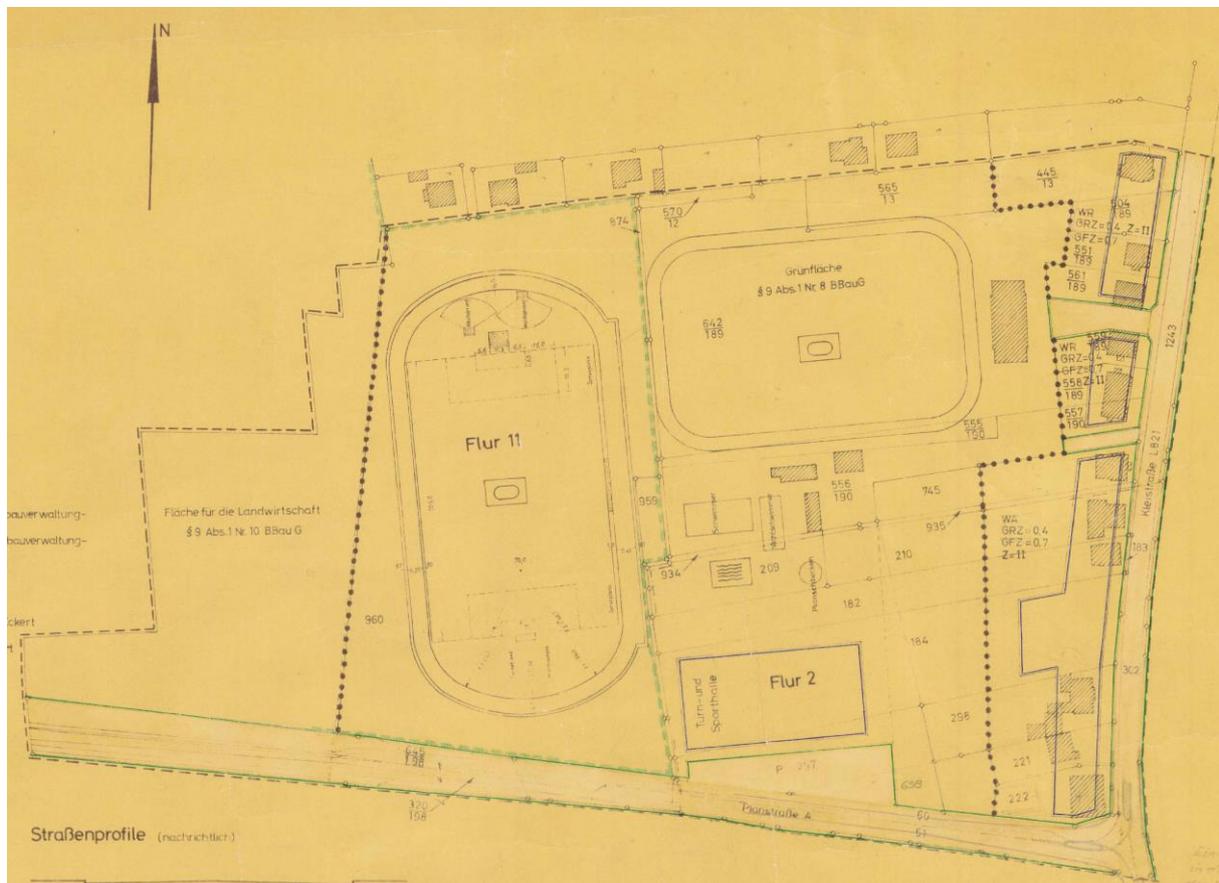


Abb. 3: Auszug aus dem Bebauungsplan Unna-Massen Nr. 8 „Westlich der Kleistraße“

Die im Rahmen der Errichtung des Freizeitbades im Jahr 1978 betriebene Änderung dieses Planes, die Planungsrecht für die Nutzungen (des ehemaligen Freizeitbades als auch des Bürgerhauses und teilweise die Wohnbebauung in 2. Reihe) schaffen sollte, kann aktuell als Beurteilungsgrundlage nicht mehr herangezogen werden, da die Änderung nicht rechtskräftig geworden ist.

### **3 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept sieht eine Reihe von sozialen und öffentlichen Einrichtungen sowie Anlagen für Sport vor, die sich um einem Quartiersplatz gruppieren und einen attraktiven Auftakt für mögliche weitere Entwicklungen auf der Fläche des ehemaligen Freizeitbadgeländes darstellen. Dafür soll der bereits bestehende südliche Stichweg von der Kleistraße 35 über das Bürgerhaus hinaus aus auf einen Quartiersplatz hinführen und für Rad- und Fußverkehr die direkte Verbindung zum Plangebiet sein. Die Nutzungen auf dem ehemaligen Freizeitbadgelände sollen ein eigenes städtebauliches Gewicht erhalten und nicht als Bebauung in zweiter Reihe von der Kleistraße aus wahrgenommen werden. Zur Fassung des Quartiersplatzes sind die Baukörper der Kindertagesstätte, des Bürgerhauses und die Halle des Lehrschwimmbades um den Platz gruppiert und bilden hier einen neuen zentralen Bereich mit öffentlichen Nutzungen.

Das zukünftige Erschließungsraster der Gesamtfläche des Freizeitbades wird planerisch vorbereitet, indem die Verlängerung dieser Achse ins Plangebiet nach Westen möglich bleibt. Zwischen der Kindertagesstätte und dem Lehrschwimmbad wird die Achse einer nach Westen verlaufenden Erschließung planungsrechtlich gesichert.

Der bestehende Fußweg nach Süden zur Straße Am Freizeitbad wird ausgebaut. Somit kann ohne die Realisierung des westlichen Erschließungsrasters die Erschließung des Quartiersplatzes und der umgebenden Nutzungen über den Weg nach Süden gesichert werden.

Außerdem gliedert eine von Nord nach Süd verlaufende Grünverbindung das Gebiet. Dafür sollen die bestehenden Gehölzstreifen am östlichen Plangebietsrand gesichert und weiter aufgewertet werden. Insbesondere die Bäume entlang des südlichen Stichwegs sind gegenwärtig schon als markante Baumreihe zu erkennen. Ebenso verhält es sich mit den Gehölzen westlich des Bürgerhauses, die künftig eine Abgrenzung zur geplanten Kinderbetreuungseinrichtung darstellen. Die Gehölze können die angrenzende Wohnbebauung von der neuen Nutzung räumlich trennen und abschirmen.

## **4 Inhalt des Bebauungsplanes**

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

#### **4.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Die bestehenden Wohnhäuser westlich der Kleistraße (hier: Kleistraße 35, 35a, 35b) sind derzeit als ein Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Um den zeitgemäßen Ansprüchen an ein Wohnumfeld besser gerecht zu werden, sind die Wohnhäuser an der Kleistraße 35, 35a sowie 35b entsprechend der angestrebten Nutzung als ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festzusetzen und sollen künftig vorwiegend dem Wohnen dienen.

Damit sind einerseits Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, andererseits Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auszuschließen, da diese Nutzungen Fremdverkehr induzieren und auch aufgrund ihres Flächenanspruchs dem angestrebten Charakter des Bereichs mit seiner kleinteiligen Bebauung entgegenstehen würden.

#### **4.1.2 Flächen für den Gemeinbedarf**

##### **Bürgerhaus**

Das Massener Bürgerhaus stellt gegenwärtig einen zentralen Versammlungsort in Unna-Massen dar und ist zur Standortsicherung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bürgerhaus“ festgesetzt.

Auf dieser Fläche sind Freizeiteinrichtungen für Kinder, Jugendliche und Senioren, Beratungseinrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Seminar- oder sonstige Veranstaltungs- und Ausstellungsräume für kulturelle oder Bildungszwecke zulässig.

Ausnahmsweise sind auch Einrichtungen der Kindertagesbetreuung ebenso wie Räume für die öffentliche Verwaltung zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind auch gastronomische Einrichtungen, wenn sie sich räumlich und funktional unterordnen und die Hauptnutzung ergänzen. Zudem ist eine Kinderbetreuungseinrichtung bereits im Bestand vorhanden, die durch die Vorgabe planerisch ermöglicht werden soll.

Die Vorgaben sollen einen ausreichenden Entwicklungsspielraum bei sich verändernden Anforderungen an soziale sowie gemeindliche Infrastruktur ermöglichen. Gerade Einrichtungen der öffentlichen Hand unterliegen einem gesellschaftlichen Wandel. Sie dienen dennoch heute weiterhin und in Zukunft der Belebung und Attraktivierung von zentralen innerörtlichen Bereichen. Zur Sicherung einer ausreichenden Flexibilität auch für zukünftige Konzepte zur Nutzung des Bürgerhauses sollen die verschiedenen Nutzungsoptionen daher berücksichtigt werden. Das Bürgerhaus bildet gegenwärtig einen Ort der Begegnung und des Zusammenlebens bildet und soll diesen auch in Zukunft weiterbilden.

## **Kindertagesstätte**

Zur Neuplanung der Kindertagesstätte „Wirbelwind“ wird eine entsprechende Fläche neu festgesetzt als Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“. Auf dieser Fläche sind soziale Einrichtungen zur Kinderbetreuung (insb. Kindergärten, Kindertagesstätten) ebenso wie Spielplätze allgemein zulässig. Durch die Vorgabe einer Gemeinbedarfsfläche wird die Fläche explizit für die genannte Nutzung reserviert und ist anderen Nutzungszwecken, dem Grunde nach entzogen.

### **4.1.3 Flächen für Sport- und Spielanlagen**

#### **Schwimmbad**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird der Bereich für das vorgesehene Lehrschwimmbad gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB als Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Schwimmbad“ festgesetzt. Auf dieser Fläche sind unterschiedliche Nutzungen, die der Zweckbestimmung „Schwimmbad“ zuzuordnen sind wie ein Lehrschwimmbad, ein Hallenbad oder Freibad, zulässig. Um auch hier im Sinne des Strukturwandels in Vereins- und Schulsport adäquate Nutzungsoptionen planerisch zu ermöglichen, sind darüber hinaus auch Sporthallen allgemein ebenso zulässig wie Spielplätze.

Ausnahmsweise sind auch Sport-, Therapie-, Erholungs- und Wellnesseinrichtungen, Gastronomie sowie Verkaufsstellen für Schwimm- und Badebedarf zulässig. Auch diese Einrichtungen unterliegen dem gesellschaftlichen Wandel. Die Erwartungen der Nutzerinnen und Nutzer an Schwimmbäder etc. sind im Laufe der letzten Jahre deutlich gestiegen. Die skizzierten Einrichtungen ergänzen die vorgesehenen sportlichen Einrichtungen und können die Attraktivität an diesem Standort sichern.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche**

Die Baufenster werden für alle Teilflächen der Gemeinbedarfsnutzung durch Baugrenzen großzügig eingerahmt, damit eine flexible Positionierung der Gebäude möglich ist.

Um zum einen nicht zu flächige Baukörper zwischen der aufgelockerten Wohnbebauung im Osten und der Freifläche im Westen zu ermöglichen und zum anderen Flächenversiegelung zu vermeiden, auch im Sinne eines angemessenen Umgangs mit Niederschlagswasser, beträgt die zulässige GRZ für die neu zu überplanenden Flächen der Kinderbetreuungseinrichtung sowie der Schwimmhalle 0,6. Eine mögliche Überschreitung dieser GRZ durch Flächen von (Neben-)Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist nach Maßgabe von § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 0,8 zulässig. Zudem sind Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12,0 m bzw. von 10,0 m zulässig, um die angrenzenden Wohngebäude nicht zu überragen. Dies entspricht etwa der Höhe des Bürgerhauses.

Im Rahmen von Gemeinbedarfsflächen kann grundsätzlich auf die Vorgabe des Maßes für die bauliche Nutzung verzichtet werden. Für die Bestandsüberplanung des Bürgerhauses wird ein entsprechender Verzicht für angemessen erachtet. Es ist vorgesehen, das Gebäude in seinem Bestand zu erhalten.

Die Vorgaben zu überbaubarer Grundstücksfläche sowie zum Maß der baulichen Nutzung für die Teilflächen des Allgemeinen Wohngebiets orientieren sich am Bestand sowie an den Vorgaben des Ursprungsplans. Die Bestandsgebäude an der Kleistraße weisen einen homogenen Abstand zu der erschließenden Straße auf. Dieser wird über die Vorgabe von Baugrenzen entsprechend planungsrechtlich gesichert. Die Gebäude sollen über entsprechend tiefe Baufensterausweisungen Möglichkeiten für Anbauten an den Bestand erhalten. Gleichzeitig werden die Gartenbereiche von einer Bebauung freigehalten. Hierdurch wird ein angemessener Abstand zu den neuen Nutzungen auf der Fläche des ehemaligen Freizeitbades gesichert. Die sonstigen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am Bestand und ermöglichen adäquat eine Fortentwicklung des gebauten Bestands.

### **4.3 Verkehrsflächen**

#### Erschließung

Die Haupteerschließung des Änderungsgebiets erfolgt über die Straße Am Freizeitbad. Diese dient als direkte Anbindung an die östlich verlaufende Hauptverkehrsstraße Kleistraße. Bereits die Nutzung des ehemaligen Freizeitbades wurde über den bestehenden Knotenpunkt Kleistraße/Am Freizeitbad/Emil-Bennemann-Straße abgewickelt.

Die verkehrliche Erschließung für den motorisierten Verkehr ist von Süden nach Norden mit einer entsprechenden Wendemöglichkeit vorgesehen. Der gegenwärtig im Bestand vorhandene Fuß- und Radweg soll auch für den motorisierten Verkehr ausgebaut werden.

Die südliche Stichstraße zur Kleistraße 35 wird weiterhin als Hauptzuwegung für den Rad- und Fußverkehr vorgesehen. Dieser Erschließungsstich von der Kleistraße nach Westen bildet gleichzeitig einen möglichen Auftakt für die zukünftige Erschließung des gesamten Areals des ehemaligen Freizeitbadgeländes. Die Verlängerung des Fußweges von der Kleistraße in das Gebiet hinein wird als Verkehrsfläche gesichert und ermöglicht somit eine spätere Erschließung in die noch unbebaute, westlich gelegene öffentliche Fläche.

Sämtliche der Erschließung dienenden Verkehrsflächen im Gebiet werden als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt, weil die Kindergartenkinder und Besuchenden des Lehrschwimmbades besonders geschützt werden sollen. Zudem soll im Sinne einer späteren erweiterten Nutzung des Bereichs zu Freizeit Zwecken die Aufenthaltsqualität für den Bereich sichergestellt werden.

#### Ruhender Verkehr

Im Bereich der geplanten Stichstraße / der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ ist der nördliche Abschnitt großzügig dimensioniert, damit in direkter Nähe zu den geplanten sozialen und öffentlichen Nutzungen u.a. einige Stellplätze für Menschen mit Behinderungen angeordnet werden können. Die konkrete Nutzung und Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen bleibt der späteren Erschließungsplanung vorbehalten.

Die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplätze sowohl für Mitarbeitende als auch für den Bring- und Holverkehr sollen auf der vorhandenen Stellplatzanlage im Süden des Änderungsbereichs untergebracht werden. Diese Fläche wird daher als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ in den Bebauungsplan übernommen.

### Fuß- und Radwege

Von der Kleistraße im Osten wird das Gebiet über zwei Stichwege für den Rad- und Fußverkehr erschlossen. Der südliche Stichweg markiert den Auftakt für das Haupteerschließungsraster der westlichen Fläche. Darüber hinaus können Radfahrer und Fußgänger auch die geplante Straße nutzen, weil diese als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt ist. In den bisherigen Überlegungen zur Erschließungsplanung ist auf dieser Nord-Südverbindung zusätzlich ein geschützter Fußweg vorgesehen, um dem besonderen Schutzbedürfnis der Kinder auf dem Weg zur Kindertagesstätte zu entsprechen.

Die Erschließungsplanung wird im Zuge der Umsetzung durch die Kreisstadt Unna weiter konkretisiert, in der die Belange von Fußgängern und Radfahrern sowie von besonders schutzwürdigen Bevölkerungsgruppen mit einfließen sollen.

### ÖPNV

Die nächstgelegene Bushaltestelle („Bürgerhaus Massen“) an der Kleistraße befindet sich etwa 70 m nördlich des Verkehrsknotenpunktes Kleistraße/Am Freizeitbad/Emil-Bennemann-Straße und damit ca. 200 m vom Bebauungsplangebiet entfernt. Durch den ÖPNV ist das Plangebiet über die Buslinien 147, C41 und R54 erschlossen. Sie ist über die südlich gelegene Straße Am Freizeitbad oder den südlich des Bürgerhauses verlaufenden Fußweg zu erreichen. Das Gelände ist damit gut an den ÖPNV angebunden.

Sofern im Zuge der Realisierung der anvisierten Nutzungen festgestellt wird, dass eine Ergänzung von Aufstellbuchten entlang der Kleistraße erforderlich ist, bleibt dies einer späteren Prüfung und Umsetzung durch die Kreisstadt Unna und die Verkehrsgesellschaft Kreis Unna mbH (VKU) vorbehalten.

## **4.4 Grün**

Anzupflanzende und zu erhaltende Bäume strukturieren den Raum und stellen die Fortführung ökologisch wichtiger Grünverbindungen sicher. Sie haben somit eine hohe städtebauliche, ökologische sowie kleinklimatische Bedeutung. Durch die Vorgaben zu Grünflächen sowie zum Erhalt von Gehölzen werden die verschiedenen Nutzungen räumlich voneinander getrennt, mögliche Nutzungskonflikte können minimiert werden. Die vorhandenen Gehölze werden sehr weitgehend zum Erhalt festgesetzt. Abgängiger Bestand ist gleichwertig zu ersetzen.

Sofern Flachdächer vorgesehen werden, sind diese zu begrünen, womit sowohl für das Mikroklima als auch für die Regenwasserbewirtschaftungen positive Auswirkungen erbracht werden. Außerdem sind fensterlose Außenwände, wie sie möglicherweise für das Schwimmbad geplant werden, zu begrünen. Damit wird auch auf den steigenden Handlungsdruck zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung reagiert.

## 4.5 Gebäudegestaltung

Die Dachform für die Gebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets werden bestandsorientiert als Sattel- oder Walmdachgebäude vorgegeben. An die Gestaltung der Dächer, der Gebäudefassaden und der Einfriedung werden für die vorgesehenen Neubauten der sozialen Infrastruktur sowie der Sportanlagen, abgesehen von den Grünfestsetzungen, keine weiteren Anforderungen gestellt.

## 5 Umweltbelange

### 5.1 Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

#### Pflanzmaßnahmen, Grünerhaltung

Die vorhandenen Gehölzstreifen, die die Flächen der Kindertagesstätte im Norden und Osten einrahmen, sollen weitgehend erhalten bleiben. Hierdurch wird zum einem ein stärkerer Eingriff in das Landschaftsbild vermieden, zum anderen werden im Rahmen des Artenschutzes Habitate für Vögel und ggf. Fledermäuse erhalten. Entsprechend werden diese Strukturen als öffentliche Grünflächen mit einem Erhaltungsgebot gesichert.

Weitere Begrünungsmaßnahmen wie die Vorgaben zur Einfriedung durch Hecken, Dach- und Fassadenbegrünung unterstützen Umweltschutzbelange.

### 5.2 Artenschutz

Im Zuge der zweiten, nicht weiterverfolgten und somit nicht rechtskräftigen Änderung des Bebauungsplans MA 08 zur Unterbringung einer Schule auf dem Gelände des ehemaligen Freizeitbades wurde für das Areal bereits im Jahre 2019 eine Artenschutzprüfung Stufe 1 gemäß § 44 BNatSchG durchgeführt. Zur Beurteilung der Frage, ob ggf. planungsrelevante Arten durch das Vorhaben betroffen sind oder betroffen sein könnten, wurde das Büro grünplan aus Dortmund mit einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung (Artenspektrum, Wirkfaktoren) beauftragt. Seinerzeit wurde festgestellt, dass das Brutvorkommen mehrerer in dem Messtischblatt-Quadranten gelisteten Vogelarten aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Habitatstrukturen nicht auszuschließen ist.

Entsprechend wurde das Büro grünplan im Zuge der Vorentwurfsüberlegungen für die vorliegende Planänderung im Jahr 2023 mit der Erarbeitung einer Artenschutzprüfung Stufe 2 beauftragt. Diese umfasst eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände, bei der konkrete Vermeidungsmaßnahmen und ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden.

Die Ergebnisse sind dem Gutachten vom 05.07.2023 zu entnehmen (s. Bebauungsplan MA 08 „Westlich der Kleistraße“, 3. Änderung, in Unna Massen – Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe II –) und werden im Folgenden zusammenfassend wiedergegeben:

Die durchgeführten Kartierungen bezüglich der Avifauna ergeben insgesamt 33 verschiedene Vogelarten, von denen vier (Mäusebussard, Rauchschwalbe, Saatkrähe und Star) als planungsrelevant eingestuft werden. Im Plangebiet sowie im Umfeld konnten keine

Brutplätze identifiziert werden, wenngleich unweit des Untersuchungsgebietes – in dem Gehölzstreifen am nördlichen Rand – ein Brutverdacht für den Star besteht. Der vermutete Brutplatz ist nicht von dem Planvorhaben tangiert, sodass kein Tötungsverbot gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ausgelöst wird. Zudem wird ein Verbotstatbestand der erheblichen Störung gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG nicht erfüllt, da es sich bei dem Star um eine störungstolerante Art handelt, welcher gegenwärtig in der Nähe eines angrenzenden Wohngebietes brütet. Auch ein Verbotstatbestand des § 44 (1) Nr. 1 bis 3 BNatSchG wird nicht erfüllt.

In Bezug auf das Vorkommen von Fledermäusen lässt sich konstatieren, dass im Großraum mit der Zwergfledermaus eine häufige Fledermausart im Siedlungsbereich zu erwarten ist. Da sich die im Eingriffsbereich vorhandenen Bäume aufgrund nicht vorhandener Hohlräume nicht als Quartiere eignen und somit insgesamt keine Quartiere von dem Planvorhaben betroffen sind, ist davon auszugehen, dass eine Auslösung der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG für Fledermäuse ebenfalls ausgeschlossen werden kann.

Angesichts der fehlenden Lebensraumeignung werden für die Artengruppen der planungsrelevanten Amphibien, Reptilien sowie Insekten keine Verbotstatbestände erfüllt. Ebenfalls nicht zu erwarten ist das Vorkommen von planungsrelevanten Pflanzenarten oder nicht planungsrelevanten Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie bzw. eine vorhabenbedingte Betroffenheit entsprechender Arten.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass als Folge der Aufstellung des Bebauungsplans nicht gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG verstoßen wird.

Zum grundsätzlichen Umgang mit planungsrelevanten Arten werden verschiedene Hinweise auf der Plankarte zum Bebauungsplan geführt.

### **5.3 Altlasten**

Im Bereich des Bebauungsplanänderung befinden sich zwei Altlastenverdachtsflächen mit den Bezeichnungen 19/423 (Altstandort) und 19/1314 (Altablagerung), die im Altlastenkataster des Kreises Unna geführt werden. Darüber hinaus gibt es in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes weitere Altlastenverdachtsflächen. Westlich des Plangebietes liegt die Katasterfläche 19/1067, bei der es sich um eine Auffüllung im Bereich eines ehemaligen Schwimmbeckens handelt. Mit der Katasterfläche 19/514 befindet sich östlich des Plangebietes, an der Kleistraße angrenzend, ein weiterer Altstandort.

Diese Flächen sind im Bebauungsplan gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB als Flächen gekennzeichnet, deren Böden mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die Altlastenverdachtsflächen sind vorsorglich, aufgrund der sensiblen geplanten Nachnutzungen, im Bebauungsplan gekennzeichnet.

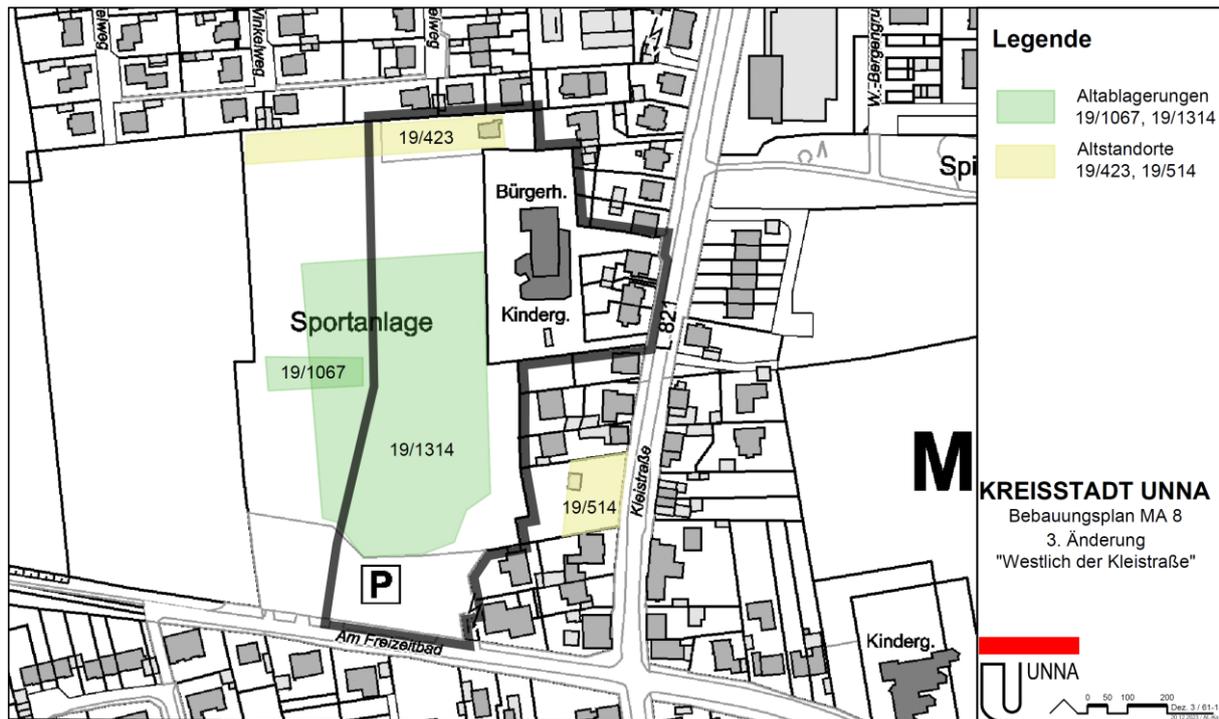


Abb. 4: Altlasten im Plangebiet und seiner Umgebung

#### Katasterfläche 19/423 (ehemaliger Schießplatz)

Die im Norden an den Siedlungsrand angrenzende Katasterfläche 19/423 war bereits im Zuge früherer Planungen und Verfahren Gegenstand einer Baugrunduntersuchung (s. Gutachten zum Neubau eines Freibades in Unna-Massen, BGI, Institut für Erd- und Grundbau, Dortmund, 2010). Hierbei handelt es sich um einen Schießplatz, der zwischen 1945 und 1975 betrieben worden ist und voraussichtlich eine ehemalige militärische Anlage darstellt. Die Schießanlage befand sich nördlich eines ehemaligen Sportplatzes. Parallel mit der Neugestaltung des ehemaligen Freizeitbades im Jahre 1975 wurde der Betrieb der Anlage eingestellt.

Gemäß der Arbeitshilfe für flächendeckende Erhebungen über Altstandorte und Altablagerungen des Landes NRW ist die Branchenbezeichnung "Schießplatz" der Erhebungsklasse I zuzuordnen. Die Erhebungsklasse I umfasst altlastenrelevante Branchen, bei denen aufgrund von Verfahrensabläufen und der eingesetzten bzw. produzierten Stoffe nach allgemeinen Erfahrungen auch ohne Hinzutritt zusätzlicher Anhaltspunkte in der Regel ein begründeter Altlastenverdacht besteht. Insofern besteht für diesen Altstandort ein begründeter Altlastenverdacht.

Im Rahmen der o.g. Baugrunduntersuchung aus dem Jahr 2010 konnten im Bereich des Schießplatzes Auffüllungsmächtigkeiten bis zu 3,0 m unterhalb der Geländeoberfläche festgestellt werden. Die Auffüllungen umfassen einen oberflächlichen Mutterboden, gefolgt von schluffigen Böden mit anthropogenen Nebengemengeanteilen an Ziegelresten.

Die entnommenen Bodenproben wurden auf die Parameter der LAGA-Richtlinie (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) untersucht. Die Analyseergebnisse für den Schießplatz geben Hinweise auf eine Überschreitung der Schadstoffgehalte von Kohlenwasserstoffen,

Cadmium sowie Zink. Die Auffüllungsmaterialien lassen sich entsprechend den Schadstoffgehalten in die LAGA-Zuordnungsklassen Z 1.2 einordnen.

Es wurde festgestellt, dass die Proben die Prüfwerte für eine Nutzung als Kinderspielfläche unterschreiten und somit den Anforderungen der LAGA-Richtlinie (Boden) entsprechen. Zudem wurden einige Parameter den Prüfwerten der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) gegenübergestellt. Die Prüfwerte der BBodSchV aus dem Jahr 1999 werden hierbei ebenfalls um ein Vielfaches unterschritten, sodass keine schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne dieser Verordnung vorhanden sind. Somit kann eine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Mensch ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus wurde im Rahmen der Felduntersuchungen kein zusammenhängender Grundwasserspiegel festgestellt. Demnach sind grundsätzlich Auswaschungen durch wechselnde Wasserstände wenig wahrscheinlich. Eine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser wird damit ebenfalls ausgeschlossen.

#### Katasterfläche 19/1314 (ehemalige bauliche Anlagen des Freizeitbades)

Die Altlastenverdachtsfläche mit der Bezeichnung 19/1314 befindet sich im Bereich der baulichen Anlagen des ehemaligen Freizeitbades, die im Jahre 2012 bis auf die Parkplatzflächen rückgebaut worden sind. Im Zuge des Rückbaus sollten zur Verfüllung der Baugruben nachweislich ausschließlich schadstofffreie Bodenmaterialien verwendet werden.

Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises hat angeregt eine ergänzende Bodenuntersuchung durchführen zu lassen, da im Vorfeld der besagten Änderung des Bebauungsplanes keine gesicherten Erkenntnisse über die Beschaffenheit der eingebauten Bodenmaterialien vorlagen. Vor dem Hintergrund der geplanten sensiblen Nutzungen wurde im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung das Büro KIB Unna GmbH im Mai 2023 mit der Erstellung eines Bodengutachtens beauftragt. Hierbei wurden zunächst Rammkernsondierungen im Bereich der ehemaligen baulichen Anlagen durchgeführt. In sämtlichen Bohrungen wurden Auffüllungen, bestehend aus Schluffen, Sanden und Kiesen (insbes. Bau- und Betonschutt, Bergematerial sowie Schotter- als auch Ziegelreste), angetroffen. Die Auffüllungsstärken umfassen eine Tiefe von bis zu 4,20 m unter Geländeoberkante.

Im Hinblick auf die chemischen Untersuchungen sind vier Boden- bzw. Mischproben (hier: Oberboden, Boden mit technogenen Beimengungen, Boden ohne technogene Beimengungen, Bauschutt) auf die Parameter der LAGA-Boden 2004 sowie auf die Prüfwerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) aus dem Jahre 1999 analysiert worden. Die Untersuchungen zeigen, dass die angefüllten Bodenmaterialien eine vorwiegend bodenähnliche Beschaffenheit aufweisen und die Prüfwerte hinsichtlich der einzelnen Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser nicht überschritten werden.

Parallel zur Gutachtenerstellung ist am 01.08.2023 eine Novellierung der BBodSchV in Kraft getreten. Daher gilt es neue Grenzwerte für die Beurteilung der Gefahren durch direkten Kontakt mit Schafstoffen zu überprüfen. Anhand einer oberflächigen Überprüfung der Mischproben lässt sich feststellen, dass die zuvor ermittelten Ergebnisse weiterhin unauffällig bleiben bzw. die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch für die Nutzung als „Kinderspielfläche“ eingehalten werden.

Das Bodengutachten kommt zum dem Schluss, dass auf dem ehemaligen Gelände des Freizeitbades keine bodenbedingte Gefährdung abgeleitet werden kann und es somit keine Einschränkungen für die geplanten Nutzungen gibt.

## **5.4 Lärm**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gilt es zu betrachten, welche Lärmbelastungen sowohl von den umgebenden Nutzungen auf die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen einwirken, als auch wie sich die Planung auf die Umgebung auswirkt.

### **5.4.1 Lärmauswirkungen auf die geplanten Nutzungen**

Für das Plangebiet können zwei maßgebliche Lärmquellen identifiziert werden. Zum einen handelt es sich um den südwestlich des Plangebietes gelegenen Flughafen Dortmund und zum anderen um die östlich verlaufende und stark frequentierte Landesstraße L 821.

#### Fluglärm

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nördlich der Anfluggrundlinie des Verkehrsflughafens Dortmund und grenzt an den Lärmschutzbereich an. Die Schutzzonen um den Flughafen gliedern sich in zwei Tagschutzzonen und eine Nachtschutzzone. Dabei handelt es sich, auf Grundlage des "Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm" (FluLärmG) festgesetzte, um Fluglärmschutzbereiche. Diese Schutzzonen sind durch die Fluglärmschutzverordnung Dortmund des Landes NRW rechtlich normiert.

In den Schutzzonen unterliegen Bauvorhaben bestimmten Restriktionen und Vorgaben. Ziel ist der Schutz der Nachbarschaft durch bauliche Nutzungsbeschränkungen (zum Beispiel Bauverbote) und baulichen Schallschutz (beispielsweise Schallschutzfenster und Einbau von Belüftungseinrichtungen). Im gesamten Schutzbereich dürfen keine schutzbedürftigen Einrichtungen wie z.B. Krankenhäuser errichtet werden; für Schulen und Kindergärten gilt dies nur in den beiden Tag-Schutzzonen (§ 5 (1) FluLärmG).

Die Bauflächen sowie Gemeinbedarfsflächen liegen außerhalb der festgesetzten Fluglärmschutzzone und sind somit nicht von den Auswirkungen des Flughafens und den damit einhergehenden Einschränkungen betroffen (s. Abb. 5, Festgesetzte Lärmschutzbereiche für den Verkehrsflughafen Dortmund). Darüber hinaus ist die Errichtung der Kindertagesstätte explizit im nördlichen Bereich des Plangebietes, rund 140,00 m von der Schutzzone entfernt, vorgesehen.

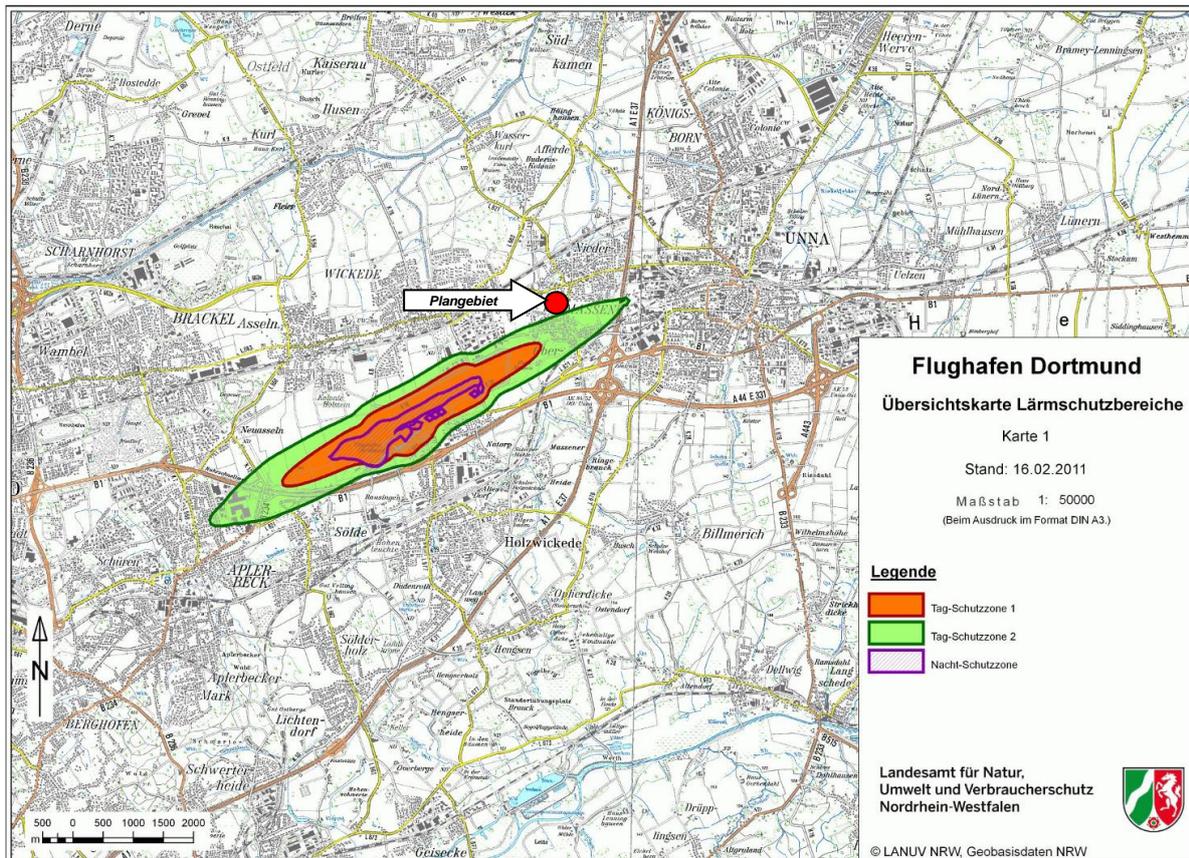


Abb. 5: Festgesetzte Lärmschutzbereiche für den Verkehrsflughafen Dortmund

### Verkehrslärm

In Bezug auf den von außen, insbesondere von Seiten der Landesstraße L 821 (Kleistraße) einwirkenden Verkehrslärm ist hier im Wesentlichen die Kindertagesstätte als schutzwürdig zu betrachten. Die zu errichtende Kindertagesstätte liegt in zweiter Reihe hinter der Wohnbebauung rund 80 Meter westlich der Kleistraße entsprechend lärmgeschützt. Eine Betroffenheit wird nicht gesehen. Weitergehende Untersuchungen und Maßnahmen zum Lärmschutz sind daher nicht erforderlich.

### **5.4.2 Lärmauswirkungen auf die umgebenden Nutzungen**

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Kindertagesstätte sowie die Errichtung eines Lehrschwimmbades vorbereiten.

Durch Nachnutzung der einst als Freizeitbad genutzten Fläche ist mit einer zusätzlichen Lärmbelastung für die umgebende (Wohn-)Bebauung zu rechnen, die jedoch nicht jenes Belastungsvolumen der ehemaligen Nutzung erreichen oder gar überschreiten wird.

### Lärm durch zusätzlichen Verkehr

Gemäß der in Kapitel 6.2 getroffenen Annahmen über das voraussichtliche Verkehrsaufkommen aufgrund der geplanten Nutzung als Kindertagesstätte (überschlägig rund 180 Fahrten am Tag, u.a. Bring- und Abholverkehr) und dem induzierten Verkehr durch die Nutzung des geplanten Lehrschwimmbades jeweils lediglich zur Tagzeit zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr, werden im Vergleich mit der ehemaligen Nutzung als Freizeitbad kein

stärkeres Verkehrsaufkommen und somit auch keine immissionsschutzfachlichen Konflikte erwartet.

### Lärm durch geplante Nutzungen

Die von Kindertagesstätten ausgehenden Geräuscheinwirkungen stellen nach § 22 (1a) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) keine schädlichen Umwelteinwirkungen dar und sind im Wohnumfeld grundsätzlich hinzunehmen.

Die Kindertagesstätte befindet sich derzeit in unmittelbarer Nähe zur angrenzenden Wohnbebauung in einem Anbau, der an das Bürgerhaus anschließt. Der geplante Standort liegt weiter westlich, sodass die Auslagerung der Kindertagesstätte einen größeren Abstand zur Wohnbebauung schafft und zur Abmilderung der Lärmwirkungen beiträgt.

Das Lehrschwimmbad soll neben eines Hallenbeckens zusätzlich ggf. eine Außenwasserfläche erhalten. Es wird zukünftig durch Vereine oder Schulen und nur ergänzend durch die Öffentlichkeit genutzt. Es handelt sich somit um eine Anlage für sportliche Zwecke und nicht mehr um ein Freizeitbad mit seinen typischen Ausstattungen, Nutzungszeiten und seiner Besucherfrequentierung.

Geräuscheinwirkungen des Innenbeckens werden durch das Gebäude abgeschirmt, sodass vor allem von der Nutzung des Außenbeckens Lärmbelastigungen ausgehen können. Eine Nutzung der Außenwasserflächen ist allerdings jahreszeitlich bedingt nur wenige Monate im Jahr möglich.

Im Ergebnis wird davon ausgegangen, dass die Lärmemissionen lediglich zu Tagzeiten auftreten und diese sowohl aufgrund der Nutzungsintensität sowie der beschränkten Nutzergruppen deutlich hinter jenen des Freizeitbades zurückliegen, sodass keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind.

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

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

#### Entwässerung

Nach § 55 (2) des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Mit Blick auf die Entwässerungssituation lässt sich konstatieren, dass eine Versickerung des Regenwassers und die damit einhergehende Einleitung ins Grundwasser aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist (s. Baugrunduntersuchung, Ahlenberg Ingenieure, Bearb. Nr. C2/20338, 14.01.2023).

Aufgrund der Entfernung zu natürlichen Gewässern sowie zu Kanälen für Niederschlagswasser ist auch eine Zuleitung des Niederschlagswassers ohne Vermischung mit Schmutzwasser nicht möglich.

Im Winkelweg befindet sich ein Mischwasserkanal. Über den westlich des Plangebietes verlaufenden Kanal (s. Plankarte) kann das Niederschlagswasser den Kanal zugeleitet werden. Vor diesem Hintergrund wurde das Büro Ingenieurberatung Schiller GmbH mit der Erstellung einer Vorentwurfsplanung zur möglichen entwässerungstechnischen Erschließung beauftragt. Zum hydraulischen Schutz des Kanals ist eine gedrosselte Ableitung vorgesehen. Die Drosselwassermenge ist auf maximal 5 l/s zu begrenzen. Eine entsprechende Rückhaltung auf den Grundstücken ist technisch möglich. Die Vorentwurfsplanung ist mit den Stadtbetrieben Unna abgestimmt worden. Darüber hinaus ist der Überflutungsnachweis für ein 100-jähriges Regenereignis zu erbringen

### Schmutzwasser

Nach den vorliegenden Erkenntnissen ist ein Teil des damals angefallenen Schmutzwassers im Rahmen der ehemaligen Freizeitbadnutzung in den o.g. bestehenden westlichen Mischwasserkanal abgeleitet worden. Das durch die geplanten Vorhaben anfallende Schmutzwasser wird voraussichtlich ebenfalls in diesen Kanal abgeleitet.

### Versorgung mit Strom und Wasser

Die Versorgung mit Strom und Wasser ist voraussichtlich durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz in der Straße Am Freizeitbad oder durch Anschluss an die Stichstraße am Bürgerhaus möglich.

## **6.2 Verkehrliche Leistungsfähigkeit**

Der Neubau der vierzügigen Kindertagesstätte „Wirbelwind“ geht mit einer Erweiterung an Betreuungsplätzen einher. Ähnlich gelagerte Bebauungsplanverfahren wie der Bebauungsplan Unna Nr. 122 „Hertingerstraße/Brockhausstraße“, welcher den Neubau einer vierzügigen Kindertagesstätte mit einem Betreuungsangebot für 100 Kinder umfasst, gehen von einem induzierten Verkehr von rund 300 Fahrten am Tag aus. Die Kindertagesstätte „Wirbelwind“ sieht im Vergleich zu der v.g. Planung kleinere Gruppengrößen mit einer geringeren Anzahl an Kindertagesstättenplätzen vor. Insgesamt ist ein Betreuungsangebot für rund 75 Kinder vorgesehen. Zudem wird das Lehrschwimmbad voraussichtlich überwiegend von Akteuren wie Vereinen oder Schulen genutzt und sieht lediglich einen ergänzenden öffentlichen Badebetrieb vor. Der dabei entstehende Verkehr bleibt deutlich untergeordnet zum Verkehrsaufkommen des ehemaligen Freizeitbades.

Um die verkehrlichen Auswirkungen der Planvorhaben zu ermitteln und zu bewerten, wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt (vgl. Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Oktober 2023). Dabei ist das zu erwartende Verkehrsaufkommen untersucht und die Qualität des Verkehrsablaufs für die geplante Erschließung des Plangebietes betrachtet worden.

Die HAUPTERSCHLIEßUNG des Plangebietes erfolgt über die Straße Am Freizeitbad, welche als direkte Anbindung an die östlich verlaufende Hauptverkehrsstraße Kleistraße (L 821) dient. Das aktuelle Verkehrsaufkommen wurde an dem angrenzenden Verkehrsknotenpunkt Kleistraße/Am Freizeitbad/Emil-Bennemann-Straße im Oktober 2023 im Rahmen einer Verkehrszählung erfasst.

Das Verkehrsaufkommen für den sogenannten Prognose-Planfall ergibt sich durch eine Überlagerung der Verkehrsbelastungen aus dem Analysefall sowie aus dem errechneten Neuverkehr der geplanten Vorhaben. Um die Verkehrssituation zu bewerten, ist die verkehrstechnische Kapazität und die Qualität des Verkehrsablaufs anhand der dafür vorgesehenen Verfahren aus dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS für den Prognose-Planfall berechnet worden.

Die verkehrstechnische Untersuchung kommt zu den folgenden Ergebnissen:

#### Verkehrsaufkommen für Kita

Für den Neubau der vierzügigen Kindertagesstätte „Wirbelwind“ ist mit einem Gesamtverkehrsaufkommen von rund 180 Fahrten/Tag (Summe aus Quell- und Zielverkehr) zu rechnen. In der morgendlichen Spitzenstunde ist eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens von insgesamt 29 Kfz-Fahrten im Zielverkehr (= anreisende Fahrten) und 24 Kfz-Fahrten im Quellverkehr (= abreisende Fahrten) zu erwarten. Für die Nachmittagsspitzenstunde wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen um 24 Kfz-Fahrten im Zielverkehr und 29 Kfz-Fahrten im Quellverkehr prognostiziert.

#### Verkehrsaufkommen für Lehrschwimmbad

In der morgendlichen Spitzenstunde ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 11 Kfz-Fahrten im Zielverkehr zu rechnen. In der nachmittäglichen Spitzenstunde ist ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von jeweils 11 Kfz-Fahrten im Zielverkehr und im Quellverkehr zu erwarten.

#### Verkehrsknotenpunkt Kleistraße (L821) / Am Freizeitbad / Emil-Bennemann-Straße

Die Ergebnisse der verkehrstechnischen Berechnungen zeigen, dass angesichts des Prognose-Planfalls eine leistungsfähige Abwicklung der Verkehrsbelastungen in den maßgebenden Spitzenstunden eines Normalwerktages am untersuchten Verkehrsknotenpunkt gewährleistet wird. Hierbei ist die Qualität des Verkehrsablaufs mindestens mit der Stufe C („befriedigend“) zu bewerten.

Auch durch linksabbiegende Fahrzeuge in die Straße Am Freizeitbad wird der Verkehrsablauf infolge der künftig zu erwartenden Verkehrsbelastung nicht besonders beeinträchtigt. Hierbei ist lediglich zu den Bring- und Abholzeiten der KiTa sowie der An- und Abreise zum bzw. vom Lehrschwimmbad mit einem Verkehrsaufkommen zu rechnen, dass in geringfügigem Maße oberhalb der Verkehrsstärke liegt, die gemäß der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) als untere Grenze des Einsatzbereichs für die Linksabbieger angegeben ist (hier: 23 Kfz/h anstatt unter 20 Kfz/h).

Es ist davon auszugehen, dass der Baustellenverkehr während der Bauzeit der geplanten Vorhaben voraussichtlich ohne begleitende Maßnahmen über den o.g. Knotenpunkt abgewickelt werden kann.

Zusammenfassend lässt sich konstatieren, dass das Vorhaben unter verkehrstechnischen Gesichtspunkten realisierbar ist und der durch die Änderungsplanung induzierte Verkehr vertraglich abgewickelt werden kann.

### **6.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie in seiner engeren Umgebung sind keine Denkmäler in der Denkmalliste eingetragen. Es ist auch nicht erkennbar, dass sonstige denkmalpflegerische Belange durch den Bebauungsplan berührt werden.

### **6.4 Kampfmittelverdacht**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem möglichen Bombenabwurfgebiet, eine weitergehende Auswertung ist demnach nicht erforderlich.

## **7 Auswirkungen auf private Belange**

Auswirkungen auf private Belange ergeben sich im Wesentlichen durch die Wiederaufnahme der Nutzung des Areals des ehemaligen Freizeitbades und den damit verbundenen Auswirkungen. Der Standort der Kita „Wirbelwind“ ist im Standortnetz der sozialen Infrastruktur etabliert; durch die konkrete Standortplanung westlich der heutigen Kindertageseinrichtung wird eine mögliche Belastung für die östlich angrenzende Bebauung reduziert. Die zusätzlichen, durch die Bebauungsplanänderung vorbereiteten Nutzungen, sind im Wesentlichen Nutzungen, die sich innerhalb der Gebäude vollziehen werden, so dass davon ausgegangen wird, dass die Nutzungen verträglich sind und es keiner weiteren Schallschutz- oder Untersuchungsmaßnahmen bedarf. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass die Frequentierung der künftigen Nutzungen Kindertageseinrichtung, Bürgerhaus und Lehrschwimmbad deutlich geringer ausfällt, als die Nutzung als Freizeitbad, wie sie bis zum Jahr 2012 bestand. Insofern ist in Anbetracht der vorherigen Nutzung des Geländes als Freizeitbad von einer deutlichen Reduzierung der Auswirkungen für die benachbarten Wohnnutzungen auszugehen.

## **8 Bodenordnung**

Alle von der Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Flächen befinden sich bereits im Eigentum der Kreisstadt Unna. Die Unnaer Kreis- und Siedlungsbaugesellschaft (UKBS) wird die Kindertagesstätte errichten. Die Flächen sollen der UKBS in Erbpacht seitens der Kreisstadt Unna überlassen werden. Weitere bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **9 Kosten, Finanzierung und Durchführung**

Der Bau der Kindertagesstätte „Wirbelwind“ erfolgt durch die UKBS. Die Kreisstadt Unna wird den Straßenausbau durchführen. Eine Kostenschätzung hierfür liegt noch nicht vor.

## 10 Flächenbilanz

<b>Plangebiet</b>	<b>2,1 ha</b>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,13 ha
Fläche für den Gemeinbedarf <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zweckbestimmung „Bürgerhaus“</li> <li>• Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“</li> </ul>	0,79 ha - 0,40 ha - - 0,39 ha -
Flächen für Sport- und Spielanlagen <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zweckbestimmung „Schwimmbad“</li> </ul>	0,39 ha
Grünflächen	0,31 ha
Verkehrsfläche (Straßenverkehrsfläche, Fuß- und Radweg, Parkplatzfläche)	0,43 ha

Kreisstadt Unna, April 2024