



ERLÄUTERUNGSBERICHT

ZUR AUSSENBEREICHSSATZUNG "MARIENBURGER STRASSE"

Die Stadt Selm liegt am nordöstlichen Rande des Ruhrgebietes, zwischen dem Bevölkerungsballungsraum des Reviers und dem weitläufig besiedelten Münsterland. Selm ist in dem Verflechtungsbereich des Oberzentrums Dortmund und des südlich angrenzenden Mittelzentrums Lünen eingebunden.

Mit der Bundesstraße B 236 sowie mehreren Land- und Kreisstraßen ist Selm an das regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen. Die Bahnlinie Dortmund/Gronau durchquert das Stadtgebiet in Nord-Süd-Richtung, mit den Haltepunkten in Selm, Selm-Beifang und Bork. Dortmund ist mit dem Pkw in ca. 30 Minuten, Münster sowie die Kreisstadt Unna in ca. 40 Minuten erreichbar.

Im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung durch die Landesplanung ist die Stadt Selm im LEP NRW vom 11.05.95 als Mittelzentrum dargestellt. Die zusammenhängenden Siedlungsbereiche in Selm-Altstadt und Beifang sind zum Siedlungsschwerpunkt Selm zusammengefaßt. Dem Siedlungsschwerpunkt Selm kommt die Stadtzentrumsfunktion zu, während Bork als weiterer Siedlungsschwerpunkt Nahversorgungsfunktionen zu erfüllen hat. Der Ortsteil Cappenberg ist nach der Landesplanung als Wohnplatz kategorisiert.

Das Satzungsgebiet liegt im Siedlungsschwerpunkt Bork.

RAUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Satzungsgebiet umfaßt die bebauten und unbebauten Grundstücke entlang der Marienburger Straße, entlang der Schönauer Straße sowie die in einer Tiefe von ca. 20 m östlich des Straßenzuges Marienburger Straße/Schorfheide gelegenen Grundstücke und die westlich der Siedlung gelegenen Grundstücke Schorfheide 1 und 5.

Folgende Flurstücke der Gemarkung Bork werden von der Satzung erfaßt:

Flur 86

Flurstück-Nr.: 40, 41, 42, 43, 44, 63, 45, 46, 47, 30 tlw.,
60 tlw., 61 tlw., 6 tlw., 50, 49, 64, 65, 32, 27,
33, 26, 25, 24, 18, 62, 22, 21, 38, 37, 16, 56,
57, 55

Flur 87

Flurstück-Nr.: 17, 18, 42, 43

SATZUNGSERFORDERNIS

Die Stadt Selm beabsichtigt, für den Bereich "Marienburger Straße" eine Außenbereichssatzung nach § 4 Abs. 4 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) aufzustellen.

Im Rahmen des Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde ein Flächenbedarf für Wohnbauflächen bis zum Jahre 2008 von 1990 WE = rd. 84 ha errechnet (Ortslage Bork: 490 WE = 22,1 ha). Die Aufstellung einer Außenbereichssatzung bietet die Möglichkeit zu einer tlw. Deckung des errechneten Bedarfs.

Für Bork besteht die Zielsetzung, die Eigenentwicklung des Ortsteiles zu sichern. Dies beinhaltet neben der Stärkung des Nahversorgungsangebotes, der städtebaulichen Ordnung des Dorfkernes und der Erhaltung des dörflichen Siedlungscharakters, die Bereitstellung ausreichender Bauflächen für den Erweiterungsbedarf der Bevölkerung.

Die Eigentümer der Grundstücke des Satzungsgebietes sind an einer weiteren Bebauung ihrer Grundstücke interessiert.

Es ist vorgesehen, für dieses Gebiet eine Außenbereichssatzung nach § 4 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG aufzustellen, da hier die notwendigen Voraussetzungen gegeben sind.

Die Fläche ist bereits größtenteils bebaut und das Gebiet nicht mehr überwiegend landwirtschaftlich geprägt.

Der Erlaß dieser Außenbereichssatzung bewirkt, daß Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, daß sie der Darstellung im Flächennutzungsplan als "Fläche für die Landwirtschaft" oder "Wald" widersprechen oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Die Zulässigkeit der Vorhaben richtet sich sonst weiterhin nach den Bestimmungen des § 35 Abs. 2 und 3 BauGB.

Zur Wahrung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und Gestaltung werden in die Satzung Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

aufgenommen, sowie parallel dazu eine Gestaltungssatzung nach § 86 BauO NW für den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung erstellt.

AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

Der Landschaftsplan Nr. 3 - Raum Selm - Kreis Unna nennt für den Satzungsgebiet das Entwicklungsziel "Anreicherung". Er setzt für den Satzungsgebiet aber keine besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft gem. § 19 LG NW fest, so daß die Aufstellung der Außenbereichssatzung den Zielen der Landschaftsplanung nicht entgegenpricht.

In der Abwägung zwischen den Belangen einerseits die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und andererseits die Nachfrage und den Bedarf an Wohnbaugrundstücken zu decken, gibt sich bei der Bebauung des Satzungsgebietes die Notwendigkeit, den Eingriff in den Naturhaushalt so gering wie möglich zu halten.

Es sollen ca. 13 neue Häuser entstehen, auf Grundstücken, die bisher vorwiegend gärtnerisch genutzt werden. Um eine weitestmögliche Vermeidung von Beeinträchtigungen und deren Ausgleich bzw. Ersatz zu gewährleisten, sind folgende Punkte anzuführen:

- Es wurde eine geringe Bautiefe - 15 m (ohne Vorgärten) - festgesetzt.
- Garagen müssen mit dem Wohnhaus baulich verbunden sein.
- Die verkehrliche Erschließung ist vorhanden. Es werden keine zusätzlichen Verkehrsflächen benötigt.
- Zufahrtsflächen für Garagen und Stellplätze sind auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Einfahrten bzw. Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind aus Rasenlochsteinen, Fahrspuren oder gleichwertigen Ersatzlösungen herzustellen.
- Es sind auf jedem neu geschaffenen Baugrundstück mind. 3 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und zu erhalten.
- Entlang der Grundstücksgrenzen sind Laubhecken aus heimischen Gehölzen anzupflanzen.
- Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Insgesamt kann somit bei künftigen Vorhaben im Satzungsgebiet dem Ausgleichsgebot Rechnung getragen werden.

Altlasten sind im Satzungsgebiet nicht bekannt.

VORKEHRUNGEN GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN

Etwa 150 m südlich der Plangebietsgrenze befindet sich die Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes. Der Betreiber dieser Hofstelle hat eine Bauvoranfrage für eine zukünftige Umstellung der Viehhaltung von Rindviehhaltung in Schweinemast/-zucht gestellt. Um die Bauvoranfrage beurteilen zu können, war es zur Absicherung einer Unbedenklichkeit etwaiger Geruchsmissionen im Gebiet notwendig, ein entsprechendes Gutachten bei der RWTÜV Anlagentechnik GmbH, Essen, erstellen zu lassen.

Dieses Gutachten sollte auch abklären, wie sich die Geruchsmissionssituation aus heutiger Sicht (Bestand) darstellt und inwieweit die Außenbereichssatzung Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Hofstelle im Vergleich zur Ist-Situation mit sich bringt.

Berechnungs- und Beurteilungsgrundlage ist die Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen des Landes Nordrhein-Westfalen vom 12.01.95. Diese legt für Wohn-/Mischgebiete als höchstzulässige Geruchsmission einen Wert von 10 % relativer Häufigkeit von Geruchsstunden fest (1 Stunde wird dann als Geruchsstunde gewertet, wenn die Summe der Zeitanteile mit Geruchswahrnehmungen in dieser Stunde mehr als 6 Minuten beträgt). Die Berechnung des Ist-Zustandes der Geruchsbelastung verursacht durch die derzeitige Tierhaltung des landwirtschaftlichen Betriebes ergab folgendes Ergebnis:

Ein Vergleich der berechneten Geruchsmissionen mit dem Immissionswert von 0,10 zeigt, daß dieser Wert nur im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung, und zwar an dem südöstlich der Plangebietsgrenze gelegenen Wohnhaus mit einem Wert von 0,11 geringfügig überschritten wird. Im Bereich der durch die Außenbereichssatzung geplanten Wohnbebauung wird der Immissionswert in einem Bereich mit 0,10 erreicht, jedoch nicht überschritten. Im übrigen Plangebiet liegen die Immissionswerte deutlich unter dem Wert von 0,10.

Für die Außenbereichssatzung ergeben sich aus derzeitiger Sicht unter Zugrundelegung des derzeitigen Tierbestandes keine Immissionsschutzrechtlichen Bedenken, da weitestgehend die vorgeschriebenen Grenzwerte eingehalten werden. Die Überschreitung von 0,01 % im südöstlichen Planbereich mit vorhandener Wohnbebauung kann aufgrund der Geringfügigkeit der Überschreitung und des seit Jahren nebeneinander bestehenden Gefüges landwirtschaftliche Hofstelle - Wohnbebauung hingenommen werden.

Gleichwohl ist zu berücksichtigen, daß die immissionsschutzrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Einzugsbereich des landwirtschaftlichen Betriebes im Einzelfall, (z.B. Baugenehmigungsverfahren) zu prüfen ist. Die Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens sollte sowohl unter Beteiligung der Landwirtschaftskammer als auch des STUA Lippstadt erfolgen. Der Plan zur Außenbereichssatzung enthält den entsprechenden Hinweis.

Anders als durch einen Bebauungsplan werden durch diese Satzung nicht automatisch "Baurechte" geschaffen. Es werden nur die Aspekte (Darstellung im Flächennutzungsplan, Entstehung einer Splittersiedlung), die sonst ein Vorhaben im Außenbereich erschweren, außer Kraft gesetzt. Die konkreten Bauvorhaben werden aber weiterhin nach § 35 Abs. 2 und 3 BauGB (Bauen im Außenbereich) im Einzelfall beurteilt.

ERSCHLIESSUNG

Das Gebiet wird über die Straßen "Schorfheide", "Marienburger Straße" und "Schönauer Straße" von der Schorfheide und dem Borker Landweg erschlossen. Die Fahrstreifen der Straße sind mit einer verkehrssicheren Bitumendecke versehen. Für den Fahrzeugverkehr sowie für Fußgänger und Radfahrer steht eine gemeinsame Verkehrsfläche zur Verfügung.

VER- UND ENTSORGUNG

Die Stromversorgung ist vorhanden. Gasanschlüsse befinden sich in dem Satzungsbereich nicht. Die Wasserversorgung erfolgt nicht durch eine öffentliche Wasserversorgung des zuständigen Wasserwerkes, sondern durch private Eigenversorgung über örtliche Wasserversorgungsanlagen in Form von Brunnen.

Jede Wasserversorgung über Eigenversorgungsanlagen bedarf einer behördlichen Erlaubnis, bei einer Trinkwassernutzung muß die Anlage beim zuständigen Gesundheitsamt angezeigt werden, um die erforderlichen Wasseranalysen durchführen zu können.

Die durch die Außenbereichssatzung hinzu kommenden Haushalte werden ebenfalls durch Brunnen versorgt, jedoch nur so lange, wie die Grundwasservorkommnisse und deren Qualität den Erfordernissen Rechnung tragen. Treten Mißstände auf, kann die Stadt von dem Anschlußzwang nach § 4 der Satzung über den Anschluß an die öffentliche Wasserversorgungsanlage - Wasserentsorgungssatzung - der Stadt Selm vom 15.07.95 Gebrauch machen.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird zum Pumpwerk an der Gutenbergstraße geleitet.

Nach § 51a Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.96 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche 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.

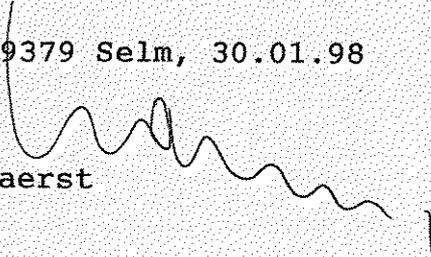
Es ist im Einzelfall vom Grundstückseigentümer der Nachweis zu erbringen, warum eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist.

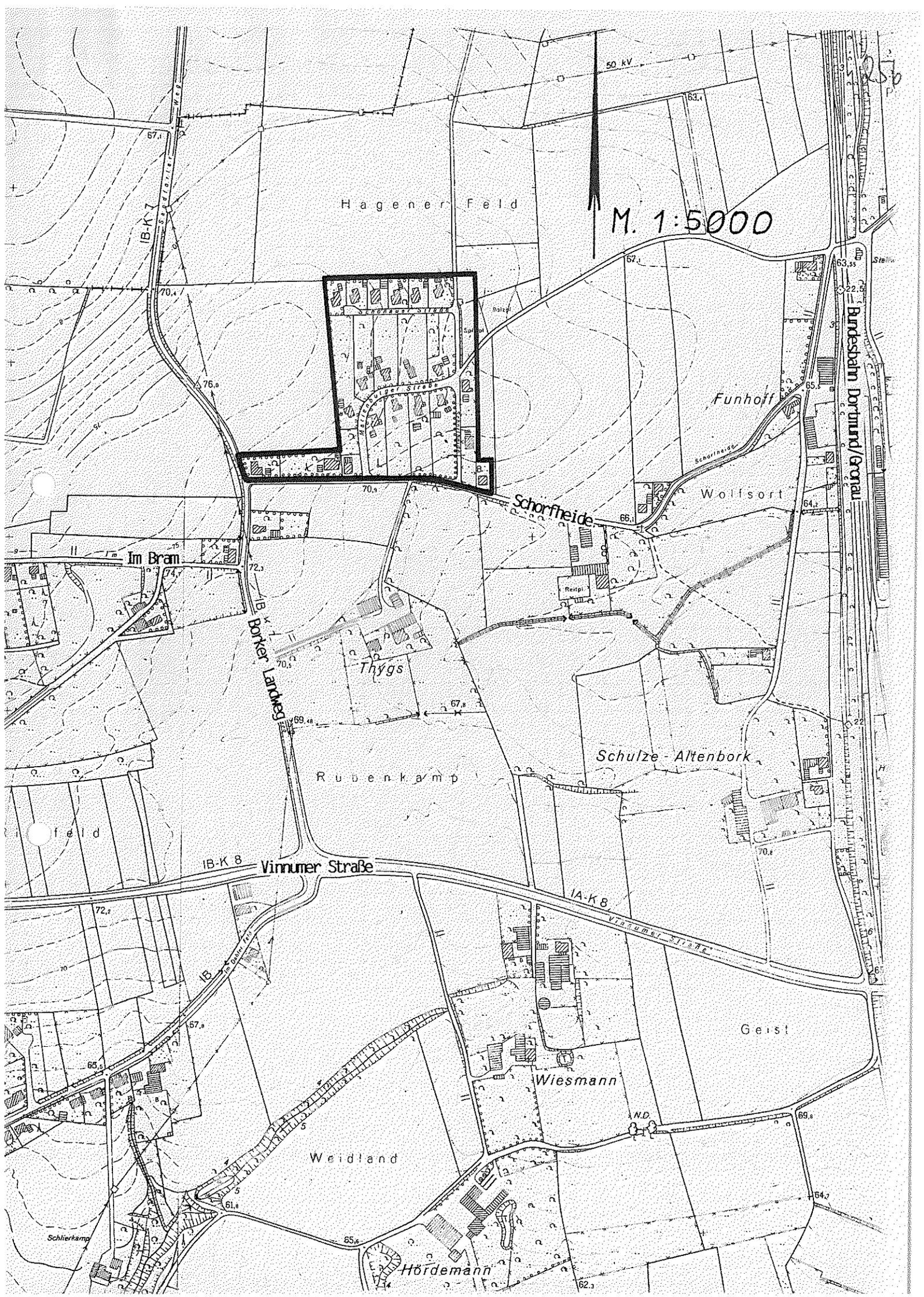
DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur Außenbereichssatzung wurden die für die Denkmal- und Bodendenkmalpflege zuständigen Fachbehörden beteiligt. Im Geltungsbereich der vorliegenden Außenbereichssatzung sind keine Denkmäler vorhanden. Die Außenbereichssatzung enthält einen Hinweis, der sich auf Bodendenkmäler bezieht. Der Hinweis soll bei der Realisierung der Planung Berücksichtigung finden, damit evtl. auftretende Bodenfunde gesichert werden können.

59379 Selm, 30.01.98

Vaerst





Hageners Feld

M. 1:5000

Funhoff

Wolfsort

Schorfheide

Thygs

Rubenkamp

Schulze-Altenbork

Geist

Wiesmann

Weidland

Hordemann

IB-K 8 Vimmer Straße

IA-K 8

IB-K 7

Bundesbahn Dortmund/Osnabrück

50 kV

67.1

63.1

67.1

63.35

70.4

76.0

70.5

66.1

64.1

Im Bran

Borker Landweg

67.3

IB-K 8

72.2

IB

67.9

65.5

61.8

65.6

ND

69.8

64.7

62.1

Schierkamp