

18. Änderung des FNP der Stadt Selm für den Bereich des Regionale 2016- Projektes „Aktive Mitte“

Wohnbauflächen- Berechnung der Tauschflächen

Im Rahmen der o.g. FNP-Änderung wird für den Bereich der „Neuen Stadt am Wasser“ (ca. 6,9 ha) sowie einer Ergänzungsfläche im Bereich „Sandforter Weg“ (ca. 0,7 ha) „Fläche für die Landwirtschaft“ bzw. „Grünfläche“ und „Fläche für den Gemeinbedarf“ in „Wohnbaufläche“ umgewandelt.

Insgesamt handelt es sich um ca. 7,6 ha Fläche.

Der Regionalverband Ruhr (RVR), der für die Regionalplanung im Ruhrgebiet zuständig ist, hat mit Schreiben vom 29.01.2016 bestätigt, dass die Planungsabsichten der Stadt Selm für die „Aktive Mitte“ mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung im Einklang stehen. Diese Zustimmung ist jedoch mit der Auflage verbunden, dass bei der beabsichtigten Neudarstellung von „Wohnbauflächen“, Flächen in gleichem Umfang an anderer Stelle im Stadtgebiet zurückgenommen werden müssen.

Dies ist auch darin begründet, weil die Stadt Selm in ihrem rechtswirksamen FNP über einen Überhang an Wohnbauflächen verfügt. Gemäß der Wohnbauflächenbedarfsberechnung im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplans durch den RVR, besteht ebenfalls die Notwendigkeit, in gleicher Größenordnung im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächenreserve zurückzunehmen.

Als mögliche Tauschflächen im Stadtteil Selm werden folgende Flächen betrachtet:

1. Fläche westl. DB-Strecke, südlich Sandforter Weg (S 1)
2. Fläche östlich DB-Linie, südlich Beifanger Weg (S 2)
3. Fläche westlich DB-Linie, nördlich Olfener Straße (S 3)
4. Fläche südlich Olfener Straße, Bereich Wagenerstraße (S 4)
5. Fläche nördlich „Am Wällchen“ (S 5)
6. Fläche „Im grünen Winkel“/ Lüffepark (S 6)

Die Flächen werden nach folgenden Kriterien bewertet:

- Zielsetzung Stadtentwicklung, Masterplan, Ziele der Raumordnung
- Lage, Arrondierung des Ortsteiles, Versorgungsbereiche
- Freiraum, Landschaftsplan Nr. 3
- Erschließungsaufwand
- ÖPNV, DB-Anschluss
- Nutzungskonflikte

	Größe in ha	Ziele der Raumordnung, Masterplan	Lage, Arrondierung d. Ortsteils, Nähe zu Versorgungsbereich	Freiraum, Landschaftsplan Nr.3	Erschließung	ÖPNV,DB- Anschluss	Nutzungskonflikte
S 1	7,6	ASB im Entwurf des Regionalplans; potentiell aufzugebende Wohnbaufläche nach Masterplan;	Lage westlich der DB-Linie, Barriere Wirkung; keine Arrondierung der Ortslage; keine direkte Nähe (ca. 1000m) zu den Versorgungsbereichen	Entwicklungsziel „temporäre Erhaltung“; Erhaltung v. Hecken und Einzelbäumen	schwierig, keine Anbindung an Straßennetz vorhanden; öffentl. Erschließung erfordert Querung der DB-Linie	Direkte Anbindung Bahnhof Beifang vorhanden; Busverbindung VKU Kreisstraße ca. 1000m entfernt	Abstimmung mit DB notwendig wg. Querung der DB-Linie; Immissionsabstand DB notwendig; Nähe zu Landwirtschaft; mind. 7 Eigentümer
		+	-	+	-	+	
S 2	2,9	ASB im Entwurf des Regionalplans; potentiell aufzugebende Wohnbaufläche nach Masterplan;	Lage östlich der DB-Linie; Arrondierung der Ortslage; relative Nähe (ca. 600m) zu Versorgungsbereich Kreisstraße	Entwicklungsziel „Erhaltung“	möglich; Erschließung über Beifanger Weg	Direkte Anbindung Bahnhof Beifang vorhanden; Busverbindung VKU Kreisstraße ca. 600m entfernt	Immissionsabstand DB notwendig; Nähe zu Landwirtschaft; 2 Eigentümer
		+	+	-	+	+	
S 3	1,0	Kein ASB im Entwurf des Regionalplans; potentiell aufzugebende Wohnbaufläche nach Masterplan;	Nördliche Randlage westlich der DB-Linie, nördlich B 236, Barriere Wirkung; relative Nähe (ca. 500m) zu nördl. Versorgungsbereich Ludgeristraße	Nicht im Geltungsbereich des L-Plans, direkt angrenzend an Landschaftsschutzgebiet	schwierig, keine Anbindung an Straßennetz vorhanden; priv. Vereinbarungen notwendig	Direkte Anbindung Bahnhof Selm DB und Busverbindung VKU vorhanden;	Immissionsabstand DB notwendig; Lärmimmissionen Raiffeisenmarkt; mind. 3 Eigentümer; priv. Erschließung notwendig
		-	-	+	-	+	
S 4	0,4	ASB im Entwurf des Regionalplans; keine Aussage im Masterplan	Östliche Randlage, aber Arrondierung einer vorhandenen Wohnnutzung; relative Nähe (ca. 700m) zu nördl. Versorgungsbereich Ludgeristraße	Nicht im Geltungsbereich des L-Plans, direkt angrenzend an Landschaftsschutzgebiet	ohne größere bauliche Maßnahmen möglich; zur Zeit keine Anbindung an Straßennetz vorhanden; priv. Vereinbarungen notwendig	Direkte Anbindung Bahnhof Selm DB und Busverbindung VKU vorhanden;	1 Eigentümer; priv. Erschließung notwendig; Nachbarkonflikte Wagnerstraße
		+	o	+	o	+	

S 5	1,6	Kein ASB im Entwurf des Regionalplans; potentiell aufzugebende Wohnbaufläche nach Masterplan;	Nordöstliche Randlage, aber Arrondierung einer vorhandenen Misch- bzw. Wohnnutzung; gute Anbindung (ca. 100m) zu Versorgungsbereich Ludgeristraße	Entwicklungsziel „Anreicherung“	möglich; teilweise Anbindung an Straßennetz vorhanden; teilweise sind priv. Vereinbarungen notwendig	Anbindung DB ca. 600m Bahnhof Selm, Busverbindung VKU direkt vorhanden	3 Eigentümer; teilw. priv. Erschließung notwendig; Nähe zum Überschwemmungsbereich Funne
		-	+	o	+	+	
S 6	0,8	Kein ASB im Entwurf des Regionalplans; keine Aussage im Masterplan	Östliche Randlage des Siedlungsbereichs Haus-Berge-Straße, Arrondierung des vorhandenen Siedlungsbereichs; relative Nähe (ca. 700m) zu Versorgungsbereich Kreisstraße	Nicht im Geltungsbereich des L-Plans, direkt angrenzend an Lüffe-Park	Schwierig; keine Anbindung an Straßennetz vorhanden; priv. Vereinbarungen sind notwendig	Anbindung DB Bahnhof Bork ca. 1.500m; Busverbindung VKU ca. 400m	2 Eigentümer; priv. Erschließung notwendig; Nähe Lüffe-Park und Hundeplatz; Schutzabstand zum Wald
		-	+	+	-	-	

Auswertung:

Im Folgenden wird die Bewertung der Standorte hinsichtlich ihrer zukünftigen Eignung als Wohnbaufläche dargestellt.

Das in der letzten Spalte aufgeführte Kriterium „Nutzungskonflikte“ wurde nicht bewertet. Die Informationen werden lediglich bei der Gesamtabwägung der Flächeneignung mitberücksichtigt.

Ein „+“ bedeutet, dass die Eignung als Wohnbaufläche gemäß des in der Überschrift der Tabelle dargestellten Kriteriums vorhanden ist.

In dem Kriterium „Ziele der Raumordnung“, Masterplan erfolgte die Bewertung lediglich nach der Darstellung im Regionalplanentwurf. Da der Masterplan lediglich eine generelle Tendenz zur Innenentwicklung vorsieht, aber keine konkrete Flächenuntersuchung beinhaltet, wird die Aussage des Masterplan lediglich als Information erwähnt, aber nicht gewertet.

Ein „-“, bedeutet, dass auf Grund dieses Kriteriums eine zukünftige Eignung als „Wohnbaufläche“ stark eingeschränkt ist.

Eine neutrale („o“) Bewertung erfolgte, wenn die Bewertung eines Kriteriums für einen Standort nicht zu einer eindeutigen Aussage über die Flächeneignung führt.

Standort	Plus +	Minus -	Neutral o	
S1 7,6 ha	3	2	-	bedingt geeignet, aber erhebliche Erschließungsprobleme wegen DB
S2 2,9 ha	4	1	-	geeignet,
S3 1,0 ha	2	3	-	weniger geeignet
S4 0,4 ha	3	-	2	geeignet
S5 1,6 ha	3	1	1	geeignet
S6 0,8 ha	2	3	-	weniger geeignet

Fazit:

Um die zusätzliche Wohnbauflächenentwicklung im Bereich der Aktiven Mitte im Rahmen der 18. Änderung des FNP planerisch zu gewährleisten, muss innerhalb des Stadtgebietes Selm Wohnbaufläche in gleichem Umfang aufgegeben werden. Hierbei handelt es sich um rd. 7,4 ha.

Die oben aufgeführte tabellarische Bewertung verdeutlicht, dass die Flächen S3 und S6 zukünftig aus unterschiedlichen Gründen als Wohnbauflächen weniger geeignet sind.

Ebenfalls nur eingeschränkt geeignet ist die 7,6 ha große Fläche S1. Hier sprechen insbesondere die Aspekte „Lage, Arrondierung“ und „Erschließung“ gegen eine zukünftige Aufrechterhaltung als „Wohnbaufläche“.

Die Verwaltung empfiehlt daher aus planerischen Erwägungen, bei dem notwendigen Flächentausch die Fläche S1 (ca. 7,6ha) und S3 (ca. 1,0 ha) gegen die neuen Wohnbauflächen im Bereich „Aktive Mitte“ einzutauschen. Da durch die Rückwandlung dieser beiden Flächen im Rahmen der 18. Änderung des FNP ein „Überhang“ an aufgegeben „Wohnbauflächen“ von 1,0 ha entsteht, sollen diese Tauschflächen in einem weiteren Planungsvorhaben (B-Plan Nr. 65 „Wohnquartier am Friedhof in Bork“) als Tauschflächen eingesetzt werden.

