



**Stadt Selm
Bebauungsplan Nr. 12
„Auf der Höh“
2. Änderung**

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13a BauGB
im Beschleunigten Verfahren

Begründung
Planstand Oktober 2019

Danne . Linnemannstöns Partnerschaftsgesellschaft mbB
Architekten und Stadtplaner
Bergstr. 36-38
48143 Münster
Tel. 0251-92522-4
info@dlp-architekten.de

Inhalt

	Seite
0. Inhaltsverzeichnis	2
1. Vorbemerkungen / Planungsanlass	3
2. Allgemeines	4
3. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	4-5
4. Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht	5-6
5. Bestandsanalyse, Planungsziele, Abwägung	6
5.1 Bestand, Geschossigkeit, Nutzungen und städtebaulicher Zusammenhang	6-7
5.2 Konzept räumliche und funktionale Struktur	7
5.3 Klimaschutz	7-8
6. Belange des Verkehrs	8
6.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	8
6.2 Individualverkehr	8
6.3 Ruhender Verkehr	9
7. Belange der Ver- und Entsorgung	9
8. Städtebauliche Belange, Ortsbild u. gestalterische Festsetzungen	10
8.1 Art der baulichen Nutzung	10-11
8.2 Maß der baulichen Nutzung	11-13
8.3 Zulässige maximale Trauf- und Firsthöhen	13-14
8.4 Dachform und -neigung, Firstrichtung	14
8.5 Bauweise	14
8.6 Baugrenzen, Baulinien	15
8.7 Verkehrsflächen	15
8.8 Garagen, Carports und Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze	15
8.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	15-16
8.10 Sichtdreieck	16
8.11 Gestaltungsfestsetzungen	16
9. Belange des Umweltschutzes	16
9.1 Bodenbeschaffenheit / Bodenmanagement	16-17
9.2 Immissionen / Emissionen	17-18
9.3 Einsatz von Recyclingbaustoffen	18
10. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Artenschutz	
Umweltprüfung	18
10.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	18
10.2 Artenschutz	19
10.3 Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen	189
11. Belange des Denkmalsschutzes	20
12. Hinweise	20-21
13. Flächenbilanzierung	22
14. Kosten	22
15. Anlagen	22

1. Vorbemerkungen / Planungsanlass

Der Caritasverband Lünen-Selm-Werne e.V. plant die Errichtung eines Seniorenzentrums in Selm-Bork. Das hierzu erforderliche Grundstück wurde durch den Caritasverband erworben.

Eine Bedarfsbestätigung für den Bau einer vollstationären Pflegeeinrichtung seitens des Kreises Unna liegt dem Caritasverband vor. Die folgenden Dienste und Arbeitsbereiche sollen in dem neuen **Caritas Seniorenzentrum** angeboten werden:

- Vollstationäre Pflegeeinrichtung mit 39 Bewohnerplätzen und einem Gästezimmer
- Barrierefreie Wohnungen
- Tagespflegeeinrichtung für ca. 13 Gäste

Das Plangrundstück für das neue Seniorenzentrum liegt unmittelbar westlich des Siedlungskerns der Ortsteils Bork der Stadt Selm. Der Ortskern mit allen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Läden, Arztpraxen und Apotheke ist unmittelbar fußläufig zu erreichen.

Die denkmalgeschützte katholische Pfarrkirche St. Stephanus, deren umgebendes historisches Gebäudeensemble und das Pfarrheim der Kirchengemeinde befinden sich in 150 m Entfernung östlich vom Grundstück des geplanten Seniorenzentrums. Das Grundstück der Caritas umfasst eine Fläche von ca. 3.874 m², die angrenzenden Privatgrundstücke im Bereich des Bebauungsplans umfassen ca. 1.861 m².

Die Gesamtfläche des Planbereichs beträgt demnach ca. 5.735 m².

Das Grundstück befindet sich südlich des Kreuzungsbereichs der beiden Straßen „Zum Nierfeld“ im Nordwesten und „Auf der Spinnbahn“ im Osten.

Die Stadt Selm soll mit dem geplanten Seniorenzentrum an dem Standort Bork einen neuen sozialen Treffpunkt an einem attraktiven und zentralen Standort erhalten.

Der Bebauungsplan Nr. 12 der Stadt Selm „Auf der Höh“ aus dem Jahr 1968 (erstmalig geändert im Jahr 1982) setzt in seiner derzeitigen Fassung in dem in Rede stehenden Bereich ein Allgemeines Wohngebiet fest. Die derzeitigen Baugrenzen und Baulinien umfassen eng die zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung bereits entfernten ehemaligen Wohn- und Geschäftsgebäude.

Die Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebiets bleibt in der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 im nördlichen Teil des Plangebiets bestehen, jedoch wird das Maß der baulichen Nutzung hier im Sinne der vorstehend benannten geplanten Nutzungen angepasst.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Höh“ soll erfolgen, um die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Umsetzung des Seniorenzentrums Selm-Bork zu schaffen.

Aus Gründen der Rechtssicherheit hat die Verwaltung der Stadt Selm empfohlen, den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12 in die 2. Änderung aufzunehmen.

Die südlich an das Grundstück der Caritas angrenzenden Privatgrundstücke (künftig WA/E-Gebiet) werden somit ebenfalls Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

Die Revitalisierung einer innerstädtischen Brachfläche durch die geplante Errichtung des Seniorenzentrums Selm-Bork folgt dem Grundsatz einer Reduzierung des Siedlungswachstums und wirkt damit Landschafts- und Naturraumverlust und einer Zersiedelung des Landschaftsraums entgegen.

Das Planungsbüro Danne . Linnemannstöns Partnerschaftsgesellschaft mbB Architekten und Stadtplaner aus Münster wurde vom Caritasverband Lünen-Selm-Werne e.V. mit den Planungsleistungen zur Änderung des Bebauungsplans in Abstimmung mit der Stadt Selm betraut.

Als Grundlage der Änderung des Bebauungsplans dienen der Vorentwurf und die Hochbauplanung des o.g. Architekturbüros und die Unterlagen und Planungen zur Bedarfsbestätigung des Kreises Unna.

2. Allgemeines

Die 2. Änderung des Bebauungsplans der Stadt Selm „Auf der Höh“ wird gem. § 3 Abs. 2 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt.

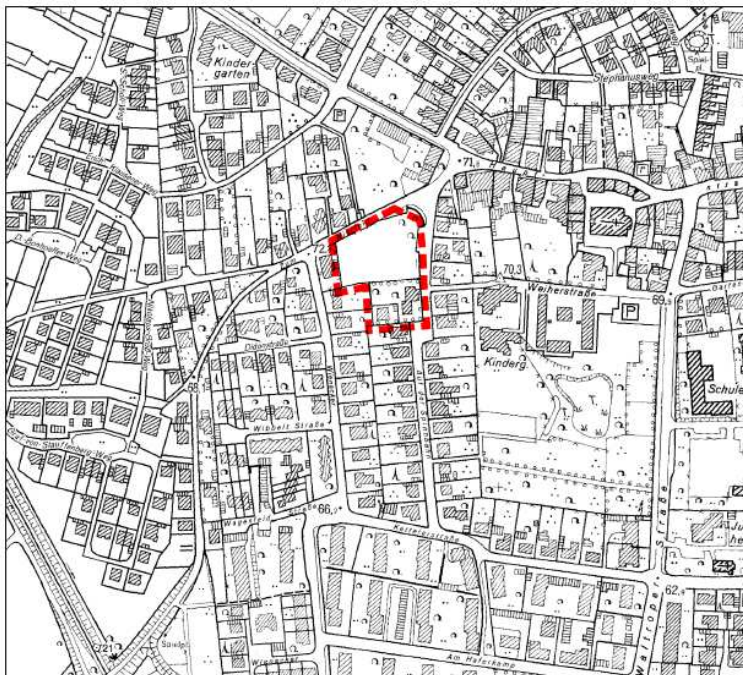
Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a BauGB sind erfüllt:

- die zulässige überbaubare Grundfläche von 20 ha ist weit unterschritten
- Wiedernutzbarmachung von Flächen, Maßnahmen der Innenentwicklung
- durch den Bebauungsplan wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet
- eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten ist ebenso wenig zu befürchten.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die städtebaulichen Ziele auf Grund geänderter Nutzungsansprüche neu zu definieren und um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Errichtung der geplanten Bebauungen zu schaffen.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Topographie

Der Geltungsbereich dieser 2. Bebauungsplanänderung umfasst den Gesamtbereich des Bebauungsplans Nr. 12 und somit die Parzellen Flurstücke 377, 379, 381, 382, 490, 491, 494, 496 (für den Bereich des geplanten Seniorenzentrums) sowie die Parzellen Flurstücke 402, 403, 426, 427, 428, 429, 430 (private Grundstücke), Flur 70, Gemarkung Bork, mit einer Fläche von insgesamt ca. 0,573 ha.



Ausschnitt DGK mit Umgrenzung des Plangebiets (ohne Maßstab)

Der Änderungsbereich ist identisch mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans, der wie folgt grob begrenzt wird:

- Im Norden durch die Straße „Zum Nierfeld“
- Im Westen durch die Straße „Auf der Spinnbahn“
- Im Süden durch die südlichen Begrenzungen der bebauten Grundstücke Auf der Spinnbahn 8 und 8a

- Im Osten durch die östlichen Begrenzungen der bebauten Grundstück Zum Nierfeld 9 sowie Wienacker 1 und 3

Das Gelände des Plangebiets weist eine relativ ebene Höhenlage von im Mittel ca. 72,00 m ü NHN auf, nach Nordwesten etwas ansteigend auf ca. 73,00 m NHN

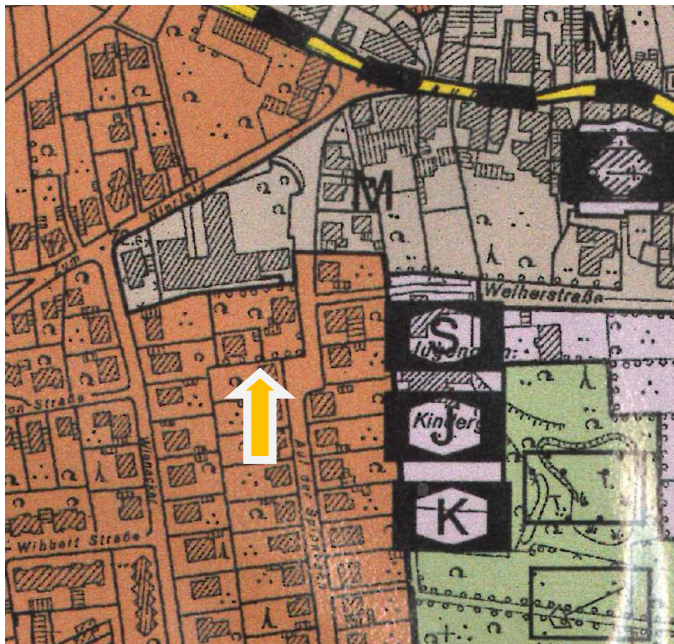
Als Höhenbezugspunkt werden die Kanaldeckel in der Straße Zum Nierfeld mit 73,16 m ü. NHN im Nordwesten und in der Straße „Auf der Spinnbahn“ im Nordosten mit 72,11 m ü NHN und im Südosten mit 71,75 m ü NHN. Die Bezugspunkte sind in der Planzeichnung benannt.

4. Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – (Dortmund / Kreis Unna / Hamm) ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans, als Allgemeines Wohngebiet, entsprechen demzufolge den Zielen der Regionalplanung.

Das Plangebiet befindet sich aufgrund seiner zentralen Lage außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans Nr. 3. Raum Selm/Kreis Unna.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Selm stellt das Gebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Höh“ für den Bereich des geplanten Seniorenzentrums im Norden des Plangebiets als eine Mischgebietsfläche und im Süden als Wohngebiet dar.



Ausschnitt FNP der Stadt Selm

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes als Mischgebiet entspricht für den Bereich des geplanten Seniorenzentrums demnach nicht den Zielsetzungen dieses Bebauungsplanes.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entsprechen, den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Selm. Demnach ist nicht von einer Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung auszugehen, sodass der Flächennutzungsplan, dessen entgegenstehen-

de Darstellungen mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes überholt und obsolet werden, im Wege der Berichtigung angepasst werden kann.

Bei der Berichtigung handelt es sich um einen redaktionellen Vorgang, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden.

Folglich wird der Flächennutzungsplan mit Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Zuge einer Berichtigung angepasst.

Es sind keine Planungsabsichten anderer Behörden oder sonstiger Träger öffentlicher Belange bekannt, die der gemeindlichen Planung innerhalb des Plangebiets entgegenstehen.

Der Masterplan Selm 2014 wurde vom Rat der Stadt Selm am 03.04.2014 als integriertes Stadtentwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und ist somit zu berücksichtigen.

Der Bereich des „Marktplatzes“ wird im Masterplan Selm analysiert und als weder „dörflich-historisch“ noch als „modern“ eingeordnet.

Das integrierte Handlungskonzept für den Stadtteil Selm-Bork sieht im nördlichen Plangebiet bereits die Option für seniorenorientierte Wohnformen vor (s. Integriertes Handlungskonzept für den Stadtteil Selm-Bork, Maßnahme 12, S. 62, Verfasser Schulten, Stadt- und Raumentwicklung Dortmund, DTP Planungsbüro Essen).

Die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 ersetzen das geltende Recht und die bestehenden Festsetzungen der 1. Änderung aus dem Jahre 1982.

Der Ursprungsplan stammt aus dem Jahr 1968. Für den Bereich des WA-Gebiets war in der Vergangenheit ein Gebäudeensemble mit Lebensmittelmarkt und Wohnnutzungen verortet.

In der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde seinerzeit die überbaubare Fläche erweitert und die Grundflächenzahl auf 0,4 erhöht, um die Erweiterung des Lebensmittelmarktes zu ermöglichen.

5. Bestandsanalyse, Planungsziele, Abwägung

5.1 Bestand, Geschossigkeit, Nutzungen und städtebaulicher Zusammenhang

Das Planungsgebiet befindet sich südwestlich des Zentrums des Stadtteils Bork.



Quelle: tim-online.nrw.de (Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW)

Die ursprünglich auf dem Grundstück der Caritas gelegenen Bebauungen (Wohn- und Geschäftsgebäude mit Lebensmittelladen) wurden im Jahr 2018 abgerissen. Derzeit ist der nördliche Planbereich größtenteils eine Brachfläche (s. Luftbild). Im südlichen Teilbereich (WA/E-Gebiet) ist eine Wohnbebauung auf Privatgrundstücken ansässig, mit umgebenden parkähnlichen Gartenstrukturen.

Im nordöstlichen Teilbereich (in Selm-Bork „Marktplatz“ genannt) ist die Brachfläche noch von Einzelbäumen bestanden, die zumeist in erhöhten Pflanzinseln stehen. Zu diesen Bäumen wurde eine Baumkontrolle und Artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt (Verfasser: WWK Partnerschaft für Umweltplanung, s. Anlage 01). Gepflasterte öffentliche PKW-Stellflächen im Straßenraum schließen sich nördlich unmittelbar an das Plangebiet an.

Die umgebenden Wohnbebauungen entlang der Straßen „Auf der Spinnbahn“ und „Zum Nierfeld“ weisen größtenteils eine Ein- und Zweigeschossigkeit, teilweise mit ausgebauten Dachgeschossen, auf. Vorrangig werden geneigte Dachformen mit Sattel- oder Walmdächern vorgefunden. Der Charakter der Bebauungen trägt kleinstädtisch / dörflich geprägte Züge.

Der Ortskern von Selm-Bork befindet sich in Luftlinie ca. 300 m in nordöstlicher Richtung vom Grundstück entfernt.

5.2 Konzept, räumliche und funktionale Struktur

Die Studien zur Bevölkerungsentwicklung im Kreis Unna (Quelle: Information und Technik (IT.NRW) Geschäftsbereich Statistik (Modellrechnung 2011 bis 2030)) prognostiziert für den Verwaltungsbezirk Selm in den kommenden Jahren einen Anstieg der Bürgerinnen und Bürger auf, die 65 Jahre und älter sind.

Die Pflegebedarfsplanung des Kreises Unna, bekannt gemacht im Amtsblatt des Kreises Unna Nr. 11 vom 20.03.2015, S. 92, weist aufgrund der demografischen Entwicklung einen Bedarf an zusätzlichen Plätzen in vollstationären Pflegeeinrichtungen aus. Für die Stadt Selm wird dieser Bedarf konkret auf 39 Plätze definiert.

Der Kreis Unna hat sich bei den Bewerbern um die Errichtung der vorgenannten vollstationären Pflegeplätze für den Bereich Selm für das Konzept des Caritasverbands Lünen-Selm-Werne ausgesprochen, welches zusammen mit dem Architekturbüro Danne . Linnemannstöns in Abstimmung mit der Stadt Selm für den Standort in Selm-Bork und das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Höh“ entwickelt wurde.

5.3 Klimaschutz

Mit der BauGB-Novelle 2011 wurde der Klimaschutz als Grundsatz der Bauleitplanung gesetzlich einbezogen.

Inhaltliche Vorgaben für die Berücksichtigung macht die Klimaschutzklausel des § 1a Abs. 5 BauGB. Hiernach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die Erfordernisse des Klimaschutzes sind in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen.

Der Klimawandel ist ein globales Problem, welches nur durch viele lokale Beiträge gelöst werden kann. Mit der Errichtung des geplanten Seniorenzentrums wird neuer barrierefreier Wohnraum in Selm-Bork geschaffen, der durch seine Nähe zum Zentrum einen Beitrag zur „Stadt der kurzen Wege“ und somit einer kompakten Stadt leistet, die bestehende Infrastruktur in Selm-Bork stärkt, die Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich reduziert und damit folglich dem Klimaschutz Rechnung trägt.

Im Hinblick auf den Klimaschutz hat die Stadt Selm die „Gertec GmbH Ingenieurgesellschaft“ aus

Essen mit der Erstellung eines Integrierten Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzepts beauftragt, welches sich aktuell in der Aufstellung befindet und voraussichtlich Ende August 2019 fertiggestellt sein wird.

Aufbauend auf einer Energie- und Treibhausgas-Bilanz wurden Potentialanalysen und Szenarien erarbeitet, um anschließend kommunalspezifische Maßnahmen in den Handlungsfeldern „Mobilität“, „Energetische Sanierung“, „Bildung“, „Öffentlichkeitsarbeit“, „Kommunale Gebäude und Anlagen“, „Verwaltung/Beschaffung“ und „Klimaanpassung“ zu entwickeln.

In enger Beteiligung sowohl mit internen wie auch externen Akteuren sowie Bürgern wird das Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept erarbeitet, um die Umsetzung der Maßnahmen aus dem Konzept nach Fertigstellung zu erreichen. Ziel ist es, den Energieverbrauch und damit den Ausstoß von CO₂ in Selm deutlich und nachhaltig zu reduzieren.

Ein Hinweis auf das Integrierten Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzepts der Stadt Selm wird in die Planzeichnung aufgenommen.

Im Zuge der Umsetzung der Planungen sind folgende Untersuchungen im Hinblick auf die Anpassung den Klimawandel durchzuführen:

- Überprüfung der Starkregengefahrenkarte im Sinne des Objektschutzes und die Erstellung einer Überflutungsprüfung gem. DIN 1986-100.
- Prüfung der Optimierung und Verringerung der Niederschlagsabflüsse durch Dach- und Fassadenbegrünungen und Ausführung wasserdurchlässiger Befestigungen von Wegen und Stellplätzen und Anlage von Baumrigolen oder andere geeignete Maßnahmen, um einen Teil der Niederschlagsabflüsse zur Versorgung der Vegetation zurückzuhalten

In Punkt 4 der Festsetzungen im Bebauungsplan ist die Ausführung für Stellplätzen und Zufahren aus wasser- und Luftdurchlässigen Materialien geregelt.

6. Belange des Verkehrs

6.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs sind in unmittelbarer Entfernung fußläufig zu erreichen. Der Ortskern von Selm-Bork wird von der Regionalbuslinie R19 (Lünen – Selm – Lüdinghausen) im Stundentakt bedient.

Ergänzt wird das Busangebot durch zusätzliche Fahrten während der Hauptverkehrszeiten, durch die Stadtbuslinie und ein Taxibussystem.

Die Anbindung an den regionalen und überregionalen Schienenverkehr der Deutschen Bundesbahn kann über den Bahnhof Bork (Westf.) mit der Bahnlinie Dortmund – Coesfeld – Enschede erfolgen, der ca. 1,5 km vom Plangebiet entfernt in nordwestlicher Richtung liegt.

6.2 Individualverkehr

Die Erschließung und gleichzeitige Anbindung des Planbereichs in das städtische Verkehrsnetz erfolgt wie bisher über die Straßen „Auf der Spinnbahn“ und „Zum Nierfeld“. Die Neuanlage von öffentlichen Verkehrsflächen zur Erschließung des Plangebiets ist nicht erforderlich.

In die Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Höh“ wird eine Kennzeichnung aufgenommen, dass im Einmündungsbereich der beiden vorgenannten Straßen das erforderliche Sichtdreieck von sichtbehindernden Bäumen und Strauchwerk freizuhalten ist.

6.3 Ruhender Verkehr

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Höh“ sind durch die geplanten geänderten Nutzungsstrukturen Auswirkungen auf die Belange des ruhenden Verkehrs zu erwarten.

Die Ansiedlung unterschiedlicher Arbeitsbereiche des Seniorenzentrums lösen Stellplatzbedarfe aus, die im Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit dem Bauordnungsamt der Stadt Selm bedarfsgerecht ermittelt werden müssen.

Bereits der Ursprungsplan des Bebauungsplans „Auf der Höh“ und die hier errichtete Nutzung Wohnen und Lebensmittelmarkt lösten seinerzeit Stellplatzbedarfe aus, die angrenzend zu den öffentlichen Verkehrswegen realisiert wurden.

Die für die neuen Nutzungen notwendigen Parkplätze sollen zum Teil innerhalb der überbaubaren Flächen des WA-Gebiets und auf den bestehenden, zum Grundstück gehörenden Stellplatzflächen, unmittelbar angrenzende an die öffentlichen Verkehrsflächen, angelehnt an die Bestandssituation, nachgewiesen werden. Hierzu erfolgt in der 2. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Höh“ eine Ausweisung als Stellplatzflächen.

Fahrradstellplätze werden unmittelbar an den Eingangsbereichen in ausreichender Anzahl angeordnet und sind ebenfalls im Zuge des Genehmigungsverfahrens genauer nachzuweisen.

7. Belange der Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des geplanten Seniorenzentrums (WA-Gebiet) mit Trinkwasser sowie die Strom- und Fernmeldeversorgung erfolgen über Anschlüsse an die jeweils bestehenden Netze.

Die Wohngebäude im WA/E-Gebiet sind bereits an die bestehenden Netze angeschlossen.

Der Löschwasserbedarf wird durch das vorh. Trinkwassernetz sichergestellt.

Die Andienung sowie die Zuwegung für Müll- und Rettungsfahrzeuge erfolgt über die Straßen „Zum Nierfeld“ und „Auf der Spinnbahn“.

Aufgrund der vorhandenen Querschnitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ist eine ausreichende Befahrbarkeit für Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge gewährleistet.

Die Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt ebenfalls durch den Anschluss an die bestehenden Systeme.

Entsprechend der im Baugrundgutachten vom 24.01.2019 (S. 31 ff, Verfasser igb, Münster, s. Anlage 02) ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte k_f scheidet eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswasser über Mulden und / oder über Rigolen-Systeme im Planraum aufgrund einer unzureichenden Wasserdurchlässigkeit des Baugrundes gemäß der Vorgaben des geltenden DWA-Regelwerkes im Bereich des WA-Gebiets aus.

8. Städtebauliche Belange, Ortsbild und gestalterische Festlegungen



Quelle: LP Vorentwurf DLP Architekten u. Stadtplaner, Febr. 2019

Die Ausrichtungen der geplanten Gebäude des Seniorenzentrums Selm-Bork (Entwurf: Danne . Linnemannstons PartG mbB Architekten und Stadtplaner) orientieren sich an den städtebaulichen Vorgaben der umgebenden aufgelockerten Siedlungsstrukturen und nehmen deren Nord-Süd-Ausrichtungen auf. Im Nordosten des Grundstücks (Marktplatz) entsteht durch die Anordnung der Baukörper ein Platzbereich in Anlehnung an die tradierten Funktionen an diesem Ort, von dem aus die zentrale Erschließung des Gebäudes und alle anderen Anbindungen erfolgen. Ein Weg führt von hier aus direkt zum gewachsenen Ortskern von Selm-Bork.

Das geplante Gebäude der vollstationären Altenhilfe besteht aus einem zweigeschossigen repräsentativen Kopfbau und zwei zweigeschossigen Wohnflügeln, die über eine Funktions- und Erschließungsspanne miteinander verbunden sind. Die Wohnflügel bilden räumlich einen geschützten Gartenbereich, der sich U-förmig nach Süden zum Garten hin öffnet.

Das Ensemble soll komplettiert werden durch einen weiteren Baukörper im Westen, dessen Kubatur der gleichen Ausrichtung wie der stationäre Bereiche folgt. Dieses Gebäude soll künftig eine Tagespflegeeinrichtung für ca. 13 Gäste und Servicewohnungen oder z.B. eine ambulant betreute Wohngemeinschaft beinhalten.

Die getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen sollen eine maßvolle Entwicklung des Grundstücks ermöglichen.

8.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Struktur des umliegenden Siedlungsbereiches werden die Flächen im nördlichen Plangebiet gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und dienen damit vorwiegend dem Wohnen.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-Gebiet) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Entsprechend der Struktur des umliegenden Siedlungsbereiches werden die Flächen im südlichen Plangebiet gemäß § 4 BauNVO als WA/E-Gebiet (Allgemeines Wohngebiet als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3) festgesetzt und dienen damit vorwiegend dem Wohnen.

In diesem Abschnitt des Planbereichs werden keine Festsetzungen zur Bauweise getroffen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB.

Dies dient der Zielsetzung, dass zukünftige Bebauungen vom Bauamt bei Antragstellung nach dem Einfügen in die städtebauliche Struktur bewertet werden können und gleichzeitig zukünftigen Eigentümern einen Erweiterungsspielraum geben zu können, ohne die städtebaulich gewachsene Ordnung zu konterkarieren.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA/E-Gebiet) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen sind im WA/E-Gebiet nicht zulässig, da die für solche Nutzungen wirtschaftlich notwendige Flächenausdehnung dem Ziel eines durchgrünten und offenen Wohngebiets widerspricht.

Darüber hinaus würden das Planungsgebiet und die umliegenden Gebiete durch zusätzlichen Verkehr belastet.

Gartenbaubetriebe sind aufgrund ihrer betrieblich notwendigen Ausdehnung und Flächeninanspruchnahme, des Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen Immissionen an diesem Standort im Bereich des WA- und des WA/E-Gebiets nicht verträglich und werden daher ausgeschlossen. Zudem sind solche Betriebe im Sinne einer städtebaulich sinnvollen Ordnung nicht in einer Lage im Siedlungsinnenbereich abseits von Hauptverkehrsstraßen anzusiedeln.

Tankstellen sind ebenfalls in beiden Plangebietsteilen unzulässig, da von diesen Nutzungen Immissionen (Lärm, Geruch, Luftschadstoffe) ausgehen, die nach der Eigenart des Plangebietes unzumutbar sind. Zudem ist zu befürchten, dass derartige Anlagen gebietsfremden Verkehr in das Gebiet ziehen. Die vorhandenen sowie die geplanten Erschließungsstraßen sind für solche Verkehre nicht dimensioniert.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) im Bereich des WA-Gebiets wird von 0,4 auf 0,6 erhöht und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 bzw. 0,3 wird auf 1,2 erhöht.

Somit liegt die Grundflächenzahl im WA-Gebiet oberhalb der Vorgaben des § 17 BauNVO.

Diesen Festsetzungen resultieren aus dem Umstand, dass die Nutzungsziffern den veränderten grundstücksrechtlichen Gegebenheiten und geplanten Nutzungen angepasst werden sollen.

Im Zusammenspiel mit den weiteren Festsetzungen kann somit eine Verdichtung der Bebauung und die Entwicklung eines urbanen Übergangs zum Ortskern von Selm-Bork mit einer verdichteten Gebäudestruktur gewährleistet werden.

Die Grundflächenzahl darf gem. § 19 (4) Bau NVO durch die Grundflächen der Stellplätze und deren Zufahrten bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Diese Vorgaben sind auf den konkreten Planbereich des WA-Gebiets begrenzt und gewährleisten weiterhin eine maßvoll verdichtete Bebauung dieses Plangebiets.

Die mögliche bebaubare Fläche ist durch das definierte Baufeld / die Baugrenzen eingegrenzt (s. Punkt 8.4).

Als Ermächtigungsgrundlage dient bei der 2. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Höh“ abweichend vom Ursprungsplan nun die gültige Baunutzungsverordnung (Bau NVO 1990) in der aktuellen Fassung.

Im Hinblick auf die Ausprägung der geplanten Bebauung des Seniorenzentrums Selm-Bork muss bei der gestalterischen Entwurfsentwicklung das Zusammenspiel zwischen den bestehenden städtebaulichen Strukturen und den neuen geplanten Nutzungen berücksichtigt werden.

Die bestehenden Festsetzungen werden daher im Sinne einer städteplanerisch verträglichen Entwicklung des WA-Grundstücks und den geplanten Nutzungsanpassungen gemäß überarbeitet.

Überschreitung der Obergrenzen für die Grundflächenzahl gemäß Baunutzungsverordnung:

In den genannten Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebiets, in den künftig das Seniorenzentrum Selm-Bork realisiert werden soll, könnten auf Basis der Festsetzungen die Obergrenzen der BauNVO für die GRZ oder GFZ überschritten werden.

Diese Überschreitungen sind gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO möglich.

Es muss dabei sichergestellt sein, dass die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die geforderten Voraussetzungen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO zur Überschreitung der Obergrenzen der GRZ liegen vor. Die Überschreitung wird planungsrechtlich ermöglicht, da folgende städtebauliche Gründe dies erfordern:

- Der Bereich des WA-Gebiets befindet sich laut Masterplan der Stadt Selm im Entwicklungsbereich Nebenzentrum Bork. Gemäß der Ausführungen des Masterplans ist eine bauliche Nachverdichtung an dieser Stelle („Marktplatz“) zu begrüßen. Als Frequenzbringer zur Stärkung des Ortskerns ist die Bebauung durch das geplante Seniorenzentrum wünschenswert (s. Masterplan Selm, Integriertes Stadtentwicklungskonzept, S. 82, Verfasser DTP Planungsbüro Essen).
- Das integrierte Handlungskonzept für den Stadtteil Selm-Bork sieht für den Bereich des WA-Gebietes bereits die Option für seniorenorientierte Wohnformen vor (s. Integriertes Handlungskonzept für den Stadtteil Selm-Bork, Maßnahme 12, S. 62, Verfasser Schulten, Stadt- und Raumentwicklung Dortmund, DTP Planungsbüro Essen)
- Die Überhöhung der Grundflächenzahl ergibt sich aus der Zielsetzung, barrierefreie Wohnbauflächen (und somit auch das Seniorenzentrum) im Sinne der Innen- vor Außenentwicklung anzubieten, einer effektiven Bodennutzung und einer nachhaltigen Ressourcenpflege. Durch das Angebot zentraler Wohnbauflächen kann der Nachfragedruck nach barrierefreien Wohnbauflächen im Außenbereich vermindert werden.
- Die in geringer Fuß- und Radwegeentfernung gelegenen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote des Ortskerns Selm-Bork machen motorisierte Anfahrten überflüssig. Auch ortsansässigen Besucher/innen des Seniorenzentrums wird somit die Möglichkeit geboten, ihre Angehörigen fußläufig erreichen zu können.
- Die verkehrlich günstige Lage erfordert und rechtfertigt eine effektive Bodennutzung, die zugleich eine nachhaltige Stärkung der städtischen Infrastruktur bedeutet
- Die vorgenannten Standortvorteile rechtfertigen in Summe eine erhöhte Ausnutzung des Grundstücks.

Folgende Umstände und Maßnahmen sind geeignet, die Überschreitungen auszugleichen, so dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt,

nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden:

- Das Plangebiet ist gut durch den ÖPNV erschlossen. Für den Pkw-Individualverkehr sowie für den Fuß- und Radverkehr besteht durch die vorhandenen Straßen- und Wegeverbindungen eine gute Erreichbarkeit.
- Stellplätze können oberirdisch in ausreichender Anzahl angeboten werden, wobei die Stellplatzflächen für Kraftfahrzeuge und deren Zufahrten aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien (z.B. Fugenpflaster) aber unter Berücksichtigung der Anforderungen an die Barrierefreiheit von Zuwegungen herzustellen sind.
- Durch die geplante Struktur der Bebauung im WA-Gebiet mit einem ruhigen, geschützten und nach Süden orientierten Gartenhof werden für das Seniorenzentrum und deren Bewohner/innen und Gäste erholsame Aufenthaltszonen und Freibereiche angeboten.
- Belebtere Bereiche (Vorplatz, Eingangsbereich, Cafeteria) sind in Richtung des Ortskerns nach Nord-Osten orientiert.
- Die Mitgestaltung des Ortsteils Selm-Bork zu einem Lebensraum, der allen Generationen gleichermaßen Lebensqualität bietet und gleichzeitig die Möglichkeit schafft, bis ins hohe Alter im vertrauten Wohnort leben zu können, ist für den Projektträger ein vordringliches Anliegen. Das geplante Bauvorhaben mit einer Öffnung des Hauses für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Selm soll baulich und konzeptionell diesem Anspruch gerecht werden. Die die haupt- und ehrenamtlichen Mitarbeiter/innen sollen dafür Sorge tragen, dass die sozialen Kontakte und Bindungen der Hausbewohner/innen zur Familie, Freunden, Vereinen und öffentlichen Bereichen weiter erhalten bleiben.
- Unter dem Titel „Seniorenzentrum für Selm-Bork“ beabsichtigt die Altenhilfeeinrichtung zukünftig eine wirksame und nachhaltige Öffnung des Hauses durch eine sozialraumorientierte Ausrichtung und Verbesserung sozialer Begegnungen und Austauschmöglichkeiten zwischen Hausbewohner/innen und Bürgern im Ortsgebiet.
- Durch die geplante Bebauung wird der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung in Selm Rechnung getragen

Die Verkehre aus dem Plangebiet können gut über das vorhandene Verkehrsnetz abgewickelt werden. Die Anbindung an den ÖPNV sowie die verkehrsgünstige Lage des Plangebiets stellen einen wesentlichen ausgleichenden Umstand dar, mit dem mögliche Nachteile einer Verdichtung ausgeglichen werden. Die bei einer Planung auf der „grünen Wiese“ erforderlichen Verkehrswege und die damit verbundenen Emissionen können bei der Nutzung dieser innerörtlichen Flächen vermieden werden.

Bei der für das Plangebiet vorgesehenen neuen baulichen Nutzung werden demzufolge die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten und dem Prinzip eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (wie z.B. Verkehrslärm etc.) sind auf dem Plangrundstück aufgrund der ruhigen Lage im Ortskern nicht zu erwarten.

Die Belange der umliegenden bestehenden Bebauungen werden auf Ebene der Bebauungsplanung berücksichtigt.

Durch die Bebauung des WA-Gebiets sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung hat ergeben, dass es nicht absehbar ist, dass Verstöße gegen die Verbote der Artenschutzbestimmungen gem. § 44 BNatSchG vorliegen.

Sonstige öffentliche Belange stehen einer Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO ebenfalls nicht entgegen.

8.3 Zulässige maximale Trauf- und Firsthöhen

Die maximale Traufhöhe im Bereich des WA-Gebiets darf 82,00 m ü. NHN und die maximale Firsthöhe 84,50 m ü. NHN betragen, was hinsichtlich der Höhenentwicklung in unmittelbarem Bezug zu den Nachbargebäuden steht.

Der First ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Der Bezugspunkt ist Normalhöhennull - die Bezugsfläche für das Nullniveau der Höhen über dem Meeresspiegel.

Für den südlichen Teilbereich des Plangrundstücks (WA/E-Gebiet) werden keine Trauf- und Firsthöhen festgesetzt (Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 (3) BauGB). Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier im Übrigen nach § 34 BauGB.

Durch die vorgenannten Festsetzungen wird die städtebaulich angestrebte Höhenstaffelung sichergestellt und gleichzeitig vermieden, dass innerhalb des Plangebietes einzelne Gebäude übermäßig herausragen und dass für das Ortsbild verträgliche Maß der baulichen Nutzung überschreiten. Die Höhenfestsetzungen ermöglichen den Bauherrn innerhalb eines gewissen Rahmens die für die Gestaltung der einzelnen Gebäude und ihrer Grundrisse notwendige und angestrebte Flexibilität. Die Festsetzungen begrenzen die Verdichtung innerhalb des Gebietes und stellen sicher, dass die Wohnqualität zum Beispiel durch unverhältnismäßige Verschattung nicht beeinträchtigt wird.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird dem städtebaulichen Maßstab der vorhandenen Siedlungsstruktur entsprochen und eine den zukünftigen Nutzungsbedürfnissen angepasste Bebauungsstruktur ermöglicht.

8.4 Dachform und -neigung, Firstrichtung

Der zurzeit rechtsgültige Bebauungsplan "Auf der Höh" legt für den Bereich des WA-Gebiets eine Dachneigung von 0° (Flachdach) fest. Für den Bereich des WA/E-Gebiets wurde im Ursprungsplan eine Dachneigung von 25-30° festgesetzt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Höh“ erhält bezüglich der Dachform, der Dachneigung und der Firstrichtungen keine Festsetzungen.

Die Höhe eines möglichen Daches wird in direktem Bezug zur Trauf- und Firsthöhe begrenzt (s. auch Punkt 8.3). Diese Festsetzung dient dem Zweck, künftigen Eigentümern und Planungen eine Erweiterungs- und Gestaltungsspielraum zu geben, ohne die städtebaulich gewachsenen Strukturen zu beeinträchtigen.

8.5 Bauweise

Im Bereich des WA/E-Gebiets entfallen die bisherigen Festsetzungen zur Bauweise (Baugrenzen, Baulinien, Vorgabe, dass nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden dürfen) sowie der Dachform und der Geschossigkeit. Dies dient der Zielsetzung, dass zukünftige Bauungen vom Bauamt bei Antragstellung nach dem Einfügen in die städtebauliche Struktur bewertet werden können.

Eine spezifische Festlegung der Bauweise wird somit nicht getroffen.

Dies wird begründet mit den Funktionszusammenhängen innerhalb des geplanten Caritas Seniorenzentrums und führt städtebaulich für das geplante Gebäudeensemble nicht zu einer gestalterisch problematischen Ausweitung der baulichen Möglichkeiten.

8.6 Baugrenzen, Baulinien

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bereich des WA-Gebiets durch Baugrenzen definiert, die an die geänderten geplanten Gebäudestrukturen angepasst wurden.

Am nordöstlichen Rand des Bebauungsplans bleibt ein Teilbereich des Grundstücks (Marktplatz) von Baugrenzen frei. Hier soll auch künftig ein Begegnungs- und Kommunikationsort entstehen.

Im Bereich des WA/E-Gebiets entfallen die bisherigen Festsetzungen zu Baugrenzen und der Baulinien. Dies dient der Zielsetzung, dass zukünftige Bebauungen vom Bauamt bei Antragstellung nach dem Einfügen in die städtebauliche Struktur bewertet werden können (s. auch Punkte 8.4 und 8.5).

8.7 Verkehrsflächen

Der Planbereich grenzt im Nordwesten und im Osten unmittelbar an das vorhandene städtische Verkehrsnetz (die Straßen „Auf der Spinnbahn“ und „Zum Nierfeld“).

Die Neuanlage von öffentlichen Verkehrsflächen zur Erschließung des Plangebiets ist nicht erforderlich. Die Straßenbegrenzungslinie als Abgrenzung zwischen Wohngebiet und Straße ist Bestandteil der Planzeichnung.

8.8 Garagen, Carports und Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze

Stellplätze für Kfz sind ausschließlich in den festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Über eine entsprechende Ausnahme wird das Erfordernis berücksichtigt, hiervon abweichend einzelne weitere Stellplätze anzuordnen, um z. B. den Bedürfnissen der häufig nur eingeschränkt mobilen Gäste durch einzelne gebäudenahen Stellplätze nachkommen zu können.

Entlang der Straßen „Zum Nierfeld“ und „Auf der Spinnbahn“ werden parallel zum Straßenverlauf Flächen für Nebenanlagen, hier Stellplatzflächen“ im Bebauungsplan festgesetzt.

Hierdurch soll die Möglichkeit geschaffen werden, dass parallel zu den vorhandenen Straßenverläufen Parkmöglichkeiten für Angehörige und Besucher geschaffen bzw. erhalten werden können.

Bereits im Bestand sind hier Parkplatzflächen vorhanden, die teilweise im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche und teilweise auf dem Baugrundstück verortet sind.

8.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Soweit bislang erkennbar, werden Schutzgebiete/-objekte gemäß BNatSchG und LNatSchG durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt.

Gleichwohl besitzen die am Standort bestehenden Gehölzstrukturen eine gewisse Wertigkeit. Grundsätzlich wird ein weitgehender Erhalt vorhandener Bäume angestrebt, infolge der Planung wird es aber insbesondere im Bereich des geplanten Altenheims zur Entnahme von Altbäumen kommen. Ein Erhalt der Gehölze ist mit Blick auf den geplanten Baukörper sowie dort erforderliche Zuwegungen, Rettungswege etc. nicht realisierbar. Hier muss angesichts der verfügbaren Fläche und den Erfordernissen an die geplante Altenhilfeeinrichtung ein Kompromiss mit der sinnvollen baulichen Ausnutzung der verbleibenden Flächen gefunden werden.

Soweit mit Blick auf die geplante Bebaubarkeit möglich, werden im Bebauungsplan Maßnahmen zum Erhalt vorhandener Gehölze getroffen.

Hierzu wurden die im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen eingemessen, zudem wurde eine Baumkontrolle durchgeführt (s. Anlage).

Auf dieser Grundlage wird erhaltenswerter und vom Bauvorhaben nicht betroffener Baumbestand

im Bebauungsplan gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB zum Erhalt festgesetzt.

Die planerische Sicherung bezieht sich so jeweils auf den Kronen- und Wurzelbereich der innerhalb des Plangebiets stockenden Gehölze.

Neben dem prägenden Altbaumbestand im nördlichen Bereich des Plangebiets in Richtung des Ortskerns wird auch die markante Gehölzgruppe entlang der Grundstücksgrenze zwischen dem WA- und dem WA/E-Gebiet zum Erhalt festgesetzt.

Mit der Fassung der Baugrenzen sowie der Flächenausdehnung der geplanten Stellplatzanlagen entlang der Zufahrtsstraßen nimmt der Bebauungsplan dort insgesamt Rücksicht auf die vorhandenen Gehölze.

Aufgrund der Bestandssituation ragen die Kronentraufbereiche der zum Erhalt festgesetzten Bäume aber z. T. bis die geplanten Baufelder und Stellplatzflächen.

Diese Überlagerung wird angesichts der bereits bestehenden Versiegelung und der Zustandsbewertung der betroffenen Gehölze im vorliegenden Umfang nicht als kritisch bewertet.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation liegen insofern keine Anhaltspunkte vor, die derzeit gegen einen Erhalt der Gehölze sprechen könnten, so dass hier auch bei überlagernder Festsetzung kein Widerspruch gesehen wird.

Um den Fall eines ggf. erforderlichen Eingriffs in den zum Erhalt festgesetzten Kronen-/Wurzelbereiche zu berücksichtigen, sieht der Bebauungsplan eine Ausnahmeregelung vor, nach der die betroffenen Bäume durch Ersatzpflanzungen auf dem Vorhabengrundstück zu ersetzen sind (s. h. Hinweis Nr. 5 Baumschutz).

Um den Grad der Oberflächenversiegelung möglichst zu minimieren, wird in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen, dass die Flächen von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und deren Zufahrten aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien hergestellt werden müssen (z.B. Fugenpflaster). Hierbei sollen aber bei der Ausgestaltung und Detailplanung die Anforderungen an die Barrierefreiheit von Zugängen berücksichtigt werden.

8.10 Sichtdreieck

In die Planzeichnung wird eine Kennzeichnung aufgenommen, dass im Einmündungsbereich der Straßen „Zum Nierfeld“ und „Auf der Spinnbahn“ das erforderliche Sichtdreieck von sichtbehindernden Bäumen und Strauchwerk freizuhalten ist.

8.11 Gestaltungsfestsetzungen

Die in den Gestaltungsfestsetzungen angeführten Maßnahmen zur Gestaltung der Außenwandflächen, werden getroffen, um eine harmonische Einheit der neuen Bebauung mit den umgebenden Baustrukturen zu erzielen, sowie eine verträgliche Einpassung in das Ortsbild zu gewährleisten.

Die Gestaltung der Baukörper soll der ortsüblichen Bauweise mit Klinker und Vormauersteinen oder als Putzbauten entsprechen.

Zulässig ist für Fassaden ein nichtglänzendes Verblendmauerwerk und Putz. Kombinationen mit Sichtbeton oder Holz sind erlaubt, z.B. für ein Staffelgeschoss.

9. Belange des Umweltschutzes

9.1 Bodenbeschaffenheit / Bodenmanagement

Für das Plangebiet sind im Altlastenkataster des Kreises Unna keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen verzeichnet.

Die organoleptische, sprich die optische und geruchliche Bewertung der im Bereich des WA-Gebiets im Zuge des Baugrundgutachtens entnommenen Bodenproben ergab keine Hinweise auf

deutliche Schadstoffbelastungen des Untergrundes mit umweltrelevanten Schadstoffen und einer daraus möglicherweise resultierenden Gefährdung der zu berücksichtigenden Schutzgüter (hier z.B. Mensch, Grundwasser, etc., s. Baugrundgutachten igb, Anlage 02).

Für die Herrichtung / Konditionierung des Untergrundes im Bereich des WA-Gebiets ist vor Beginn einer Baumaßnahme ein durch einen altlastensachverständigen Gutachter erstelltes und mit dem Kreis Unna (Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Bodenschutz und Altlasten) abgestimmtes Bodenmanagementkonzept vorzulegen.

Das Bodenmanagementkonzept soll nachfolgend aufgeführte Punkte zu beinhalten:

- Beschreibung der vorgesehenen Arbeiten/bauliche Aktivitäten im Vorfeld der Erschließungen, Geländemodellierungen, Mengenermittlung etc., ggf. auch Umlagerung von standorteigenen Böden mit (Konditionierung durch z.B. Aufkalken) und ohne Aufbereitung
- Für die Geländeaufschüttung in den Wohn- und Grünflächenbereichen dürfen nur natürliche, chemische nicht verunreinigte Bodenmaterialien mit höchstens 10 Vol.-% Fremdbestandanteilen (Bauschutt, Ziegelbruch) verwendet werden. Die chemische Qualität der Bodenmaterialien darf die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA für Boden (2004) Tabellen II.1.2-2 und II.1.2-3 nachweislich (Herkunft und chemische Analysen) nicht überschreiten.
- Dem Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Bodenschutz und Altlasten ist ein entsprechender Nachweis zur Schadstofffreiheit durch chargenweise Analysen des Bodens (je 500 m³) zur Prüfung vorzulegen. Zu den erforderlichen Analysedaten sind mir auch die entsprechenden Probenahmeprotokolle vorzulegen.
- Der Einbau der Materialien ist erst nach Zustimmung durch den Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Wasser und Boden zulässig.
- Die Beprobung und Analytik der Bodenmaterialien hat in Chargen von 500 m³ zu erfolgen. Bei gleichartigem Bodenmaterial kann in Absprache mit dem Kreis Unna die Chargengröße erweitert werden.
- Die Maßnahme ist durch einen Altlastensachverständigen/Bodengutachter bzw. einen Gutachter der nachweislich über die erforderliche Sachkunde in der Altlastenbearbeitung verfügt, zu begleiten
- Höhenplanung, Zwangspunkte, Grundwasserstand (derzeitiger und zukünftiger), Vermessung vor und nach der Geländeerhöhung
- Ggfs. Einteilung in unterschiedliche Bauabschnitte
- Der Sachverständige hat seine Tätigkeit in Form eines schriftlichen Berichtes zu dokumentieren. In dem Bericht sind die Analysedaten aufzuführen. Weiterhin sind in einem Lageplan die jeweiligen Einbaubereiche der einzelnen Chargen darzustellen. Der Bericht ist mir nach Fertigstellung der Geländemodellierung vorzulegen.

Falls im Rahmen der Erd- und Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, Auffüllungsmassen, Hausmüllreste, Boden- und Grundwasserverunreinigungen etc.) festgestellt werden, ist der Kreis Unna (o.g. Fachbereich) sofort zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

9.2 Immissionen / Emissionen

Immissionen wie Lärm, Geruch, Erschütterung oder Blendung sind im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Höh“ nicht zu erwarten, da in der Umgebung keine Immissionsquellen außer der angrenzenden Erschließungsstraßen „Zum Nierfeld“ und „Auf der Spinnbahn“ zu verzeichnen sind.

Die von den geplanten Gebäuden des Seniorenzentrums ausgehenden Emissionen sind mit denen einer „normalen“ Wohnnutzung zu vergleichen und daher für das WA-Gebiet und die umgebenden Bestandsstrukturen als verträglich zu bewerten.

9.3 Einsatz von Recyclingbaustoffen

Die bautechnische Verwertung und der Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe/Bauschutt) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien der Einbauklasse Z 1.1, Z 1.2 und Z 2 der LAGA Boden (Stand 2004) z.B. zur Errichtung von Trag- und Gründungsschichten ist aufgrund des hohen Grundwasserstandes ausgeschlossen. Es sind ausschließlich geogene Baustoffe der Einbauklasse Z 0 der LAGA Boden (Stand 2004), wie z.B. Hartkalksteinschotter, Splitt oder Sand zugelassen.

10. Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege, Artenschutz, Umweltprüfung

10.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten.

Zu klären ist bei Planaufstellungen, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden.

Gemäß § 1a (3) Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, sofern der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war. Bereits durch den bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Auf der Höh" sind Versiegelungen zulässig. Durch die Klassifizierung als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" gem. § 13 a BauGB entfällt für das nun anstehende Planverfahren das Erfordernis eines Eingriff-Ausgleichs.

10.2 Artenschutz

Im Planverfahren ist im Sinne des europäischen Artenschutzes zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG). Der Artenschutz ist nicht der bauleitplanerischen Abwägung zugänglich.

Im nördlichen Planbereich sind Bäume vorhanden, die zumeist in erhöhten Pflanzbeeten den Bereich des sogenannten „Marktplatzes“ umstehen. Des Weiteren sind die Privatgrundstücke des WAVE-Gebiets mit einer üppigen Eingrünung bestanden.

Zum geplanten Neubau des Seniorenzentrums Selm-Bork wurde vom Caritasverband eine Baumkontrolle und eine artenschutzrechtliche Vorprüfung beim Büro WWK Partnerschaft für Umweltplanung aus Warendorf in Auftrag gegeben, die dieser 2. Bebauungsplanänderung als Anlage 01 beigefügt werden.

Einige der den „Marktplatz“ umstehenden Bäume liegen in zukünftigen überbaubaren Flächen und müssen bei Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen gerodet werden.

Die Prüfung kam zu dem Schluss, dass aus artenschutzrechtlicher Sicht und aufgrund der Lage des Plangebiets deutlich innerhalb des menschlichen Siedlungsbereichs und der eher geringen Wertigkeit der Fläche zur Nahrungssuche für Vögel keine Bedenken gegen die Rodung der begutachteten Bäume bestehen. Die ökologischen Funktionen bleiben auch nach der Errichtung des Seniorenzentrums Selm-Bork im räumlichen Zusammenhang sicher erhalten.

Die Planzeichnung beinhaltet den Hinweis, dass europäische Vogelarten in den Bäumen im Plangebiet als Brutvögel vorkommen können. Daher dürfen erforderliche Fäll- und Rodungsarbeiten nur zwischen dem 01.10. eines Jahres und dem 28./29.02. des Folgejahres durchgeführt werden.

Der Planbereich wird nicht von den Darstellungen eines Landschaftsplans erfasst.

Im Plangebiet sind keine Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete berührt. Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile oder Biotop gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotop mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht betroffen.

Neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren sind die Artenschutzbelange auch im Rahmen der Umsetzung (Baugenehmigungsverfahren) zu beachten.

Insbesondere auf das im Einzelfall bei Abbruch- und Baumaßnahmen zu beachtende Tötungsverbot für besonders geschützte Arten wird hingewiesen.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass – falls wider Erwarten geschützte Tierarten aufgefunden werden (z.B. bei Abbruch- und Umbaumaßnahmen) – die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Unna zu verständigen ist.

Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung hat ergeben, dass es nicht absehbar ist, dass Verstöße gegen die Verbote der Artenschutzbestimmungen gem. § 44 BNatSchG vorliegen.

10.3 Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen

Gemäß BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da die vorliegende Planung nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, da auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, erfolgt die Aufstellung nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Daher kann in diesem Fall gem. § 13 a (2) Nr. 1 i. V. m. § 13 (3) BauGB von einer Durchführung der Umweltprüfung abgesehen werden. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind aufgrund der vorbeschriebenen Umstände begrenzt und vertretbar.

11. Belange des Denkmalschutzes

In ca. 25 m Entfernung befindet sich nördlich des Planbereichs das Baudenkmal mit der laufenden Nr. A/33 in der Denkmalliste der Stadt Selm (Wohnhaus).

Ansonsten befinden sich im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Höh“ keine Denkmäler oder Denkmalbereiche gem. §§ 3-5 des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen.

Es ist das Ziel der Planungen, mit Hilfe der zuvor beschriebenen Festsetzungen die Wirkung und Gestalt des geplanten Seniorenzentrums im Kontext zu den umgebenden Gebäuden und Ortsstrukturen zu berücksichtigen und zu gestalten.

12. Hinweise

Zu den folgenden Themenbereichen wurden Hinweise in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen:

Bodendenkmäler

Selm liegt im insgesamt sehr fundreichen Hellwegraum. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass bisher noch unbekannte Bodendenkmalsubstanz im Plangebiet liegt. Aufgrund dessen wurde vorsorglich der nachfolgende Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h., Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürli-

chen Bodenbeschaffenheit), Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und / oder dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/9375-0, Fax: 02761/93750-20) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Forschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Bergbau

Das Plangebiet liegt über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Aachen V“ und „Aachen VII“. Eigentümer ist die RAG Aktiengesellschaft.

Weiterhin befinden sich die Flächen im Plangebiet über dem auf Raseneisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Distriktsfeld „Gewerkschaft Eisenhütte Westfalia“.

Letzte Eigentümerin war die Caterpillar Global Mining Europe GmbH.

Ferner liegt das Plangebiet über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Nordrhein-Westfalen Nord“ (zu gewerblichen Zwecken) sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „CBM-RWTH“ (zu wissenschaftlichen Zwecken). Inhaberin der Erlaubnis „Nordrhein-Westfalen Nord“ ist die Mobil Erdgas-Erdöl GmbH. Inhaberin der Erlaubnis „CBM-RWTH“ ist die RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Markscheidewesen.

Kampfmittel

Für die Flächen im Geltungsbereich sind keine Belastungen eingetragen und somit auch keine Gefährdung durch Kampfmittel bekannt. Für den Bereich des WA-Gebiets wurde bereits im Vorfeld im Zuge der Abbrucharbeiten der Bestandsgebäude eine Kampfmittelüberprüfung seitens der Stadt Selm durchgeführt.

Aus Gründen der Vorsorge wird jedoch folgender Hinweis aufgenommen:

Sollte bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt sein oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Bodenbeschaffenheit / Bodenmanagement

Für die Flächen im Geltungsbereich sind bislang keine Belastungen detektiert worden (s. Punkt 9.1). Aus Gründen der Vorsorge wird auch hier folgender Hinweis aufgenommen:

Für die Herrichtung / Konditionierung des Untergrundes im Bereich des WA-Gebiets ist ein durch einen alllastensachverständigen Gutachter erstelltes und mit dem Kreis Unna (Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Bodenschutz und Altlasten) abgestimmtes Bodenmanagementkonzept bei zukünftigen Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

Falls im Rahmen der Erd- und Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, Auffüllungsmassen, Hausmüllreste, Boden- und Grundwasserverunreinigungen etc.) festgestellt werden, ist der Kreis Unna (o.g. Fachbereich) sofort zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Der Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden ist im Rahmen von zukünftigen Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Baumschutz

Die gekennzeichneten Bestandsbäume im nördlichen und südlichen Bereich des Plangebietes sind bei allen Bauarbeiten nach den Vorschriften der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ zu schützen. Für Schutzbereiche mit Einschränkungen aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den geplanten Bebauungen (Überschneidung der Kronentraufen mit den Baugrenzen/Stellplatzflächen) gilt, dass Eingriffe in den Schutzbereich der eingemessenen Kronentraufen unter größtmöglicher Schonung des festgesetzten, standortheimischen Baumbestands zugelassen werden können. Sofern durch die geplanten baulichen Maßnahmen in den Kronentraufbereich unvermeidlich eingegriffen werden muss, können die betroffenen Bäume durch Er-

satzpflanzungen auf dem Vorhabengrundstück ersetzt werden. Abgängiger Bestand ist gleichartig zu ersetzen; Stammumfang bei Ersatzpflanzungen: mindestens 20 cm in 1 m Höhe).

Artenschutz

Gehölzfällungen

Die Fällung, Rodung und Beseitigung von Gehölzen ist zum Schutz von Brutvögeln in Anlehnung an die Vorschriften des allgemeinen Artenschutzes (§ 39 BNatSchG) nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 29.02. durchzuführen.

Bauzeitenregelung

Zum Schutz möglicher Bruten von Vögeln dürfen die Erschließungsarbeiten nicht in der Zeit von Mitte März bis Ende Juni (Hauptbrutzeit von Vögeln) begonnen werden.

Sofern außerhalb der Brutzeit begonnene Erschließungsarbeiten bis in die Brutzeit von Vögeln (Mitte März bis Ende Juni) andauern, müssen sie engräumig kontinuierlich, ohne mehrtägige Pausen (max. 4 Tage), fortgeführt werden.

Erhalt von Bestandsbäumen

Im Bereich des Plangebietes befinden sich Bestandsbäume (s. Planzeichnung).

Diese sind als potenzieller Quartiersbäume für Vögel und Fledermäuse zu erhalten (s. h. Baumkontrolle und Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Verfasser WWK).

Klimaschutz

Auf das Integrierte Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept der Stadt Selm wird in der Planzeichnung hingewiesen, mit dem Ziel, bei künftigen Bauvorhaben den Energieverbrauch und damit den Ausstoß von Kohlendioxid in Selm deutlich und nachhaltig zu reduzieren.

DIN-Vorschriften und sonstige technische Regelwerke

DIN-Vorschriften und sonstige technische Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes verwiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden bei der Stadt Selm, Amt für Stadtentwicklung und Bauen, Amtshaus Bork während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Müllabfuhr

Die Festlegung der Standorte für Müllbehälter im WA-Gebiet (im Bereich des geplanten Altenhilfezentrum) wird Bestandteil der Genehmigungsplanung und ist vor Einreichen des Bauantrags mit den Abfallentsorgungsbetrieben abzustimmen.

Grund- und Niederschlagswasser

Als Absicherung gegen ggf. hohen Grundwasserstand sind Kellerlichtschächte und Kellertreppenhäuser druckwasserdicht auszuführen. Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können.

Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

Entsprechend der ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte k_f scheidet eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswasser über Mulden und / oder über Rigolen-Systeme im Planraum aufgrund einer unzureichenden Wasserdurchlässigkeit des Baugrundes gemäß der Vorgaben des geltenden DWA-Regelwerkes aus.

Die geplante Entwässerung ist mit der Bezirksregierung Arnsberg abzustimmen.

Einsatz von Recycling-Materialien

Die bautechnische Verwertung und der Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe/Bauschutt) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien der Einbauklassen Z 1.1, Z 1.2 und Z 2 der LAGA Boden (Stand 2004), z.B. zur Errichtung von Trag- und Gründungsschichten, ist

aufgrund des hohen Grundwasserstandes ausgeschlossen. Es sind ausschließlich geogene Baustoffe der Einbauklasse Z 0 der LAGA Boden Stand 2004) wie z.B. Hartkalkschotter, Splitt oder Sand zugelassen.

13. Flächenbilanzierung

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Auf der Höh“	Fläche (m ²)	Anteil des Plangebiets
Gesamtfläche	5.735	100,0 %
Anteil Allgemeines Wohngebiet (WA/E-Gebiet)	1.861	32,4 %
Anteil Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet)	3.874	67,6 %

14. Kosten

Alle durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Höh“ ausgelösten Kosten sind vom Caritasverband Lünen-Selm-Werne e.V. zu übernehmen. Der Stadt Selm entstehen durch die Realisierung dieser Bebauungsplanänderung keine unmittelbaren Kosten.

15. Anlagen

Anlage 01_AVP und Baumkontrolle
Verfasser:
WWK Partnerschaft für Umweltplanung, Warendorf
Anlage 02_Baugrundgutachten
Verfasser:
igb Gey & John GbR, Ingenieurgeologen, Münster

Münster, 17.10.2019

Danne . Linnemannstöns
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Architekten und Stadtplaner
Bergstr. 36-38
48143 Münster
Tel. 0251-92522-4
info@dlp-architekten.de
www.dlp-architekten.de

Stadt Selm
Der Bürgermeister

Löhr
Selm, den 21.11.2019