

E
Stadt Selm

Der Stadtdirektor

Stadt mit Freiraum...



SATZUNGSBEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 76 "AUF DEM SCHLACKKAMP"

Die Stadt Selm beabsichtigt, zur Arrondierung der Wohnbaufläche im Norden des Siedlungsbereiches Selm einen Bebauungsplan aufzustellen.

LANDESPLANERISCHE ZUORDNUNG

Die Stadt Selm liegt am nordöstlichen Rande des Ruhrgebietes, zwischen dem Bevölkerungsballungsraum des Reviers und dem weiträumig besiedelten Münsterland. Selm ist in den 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-Grönau durchquert das Stadtgebiet in Nord-Süd-Richtung, mit Haltepunkten in Selm, Selm-Beifang und Bork.

Im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung durch die Landesplanung ist die Stadt Selm als Grundzentrum mit 10.000 bis 25.000 Einwohnern im Versorgungsbereich mit Teilfunktion eines Mittelzentrums eingestuft. Im Entwurf des Landesentwicklungsplanes NRW vom Februar 1994 ist Selm als Mittelzentrum dargestellt. Die zusammenhängenden Siedlungsbereiche von Selm-Altstadt und Beifang sind zum Siedlungsschwerpunkt Selm zusammengefaßt. Dem Siedlungsschwerpunkt Selm kommt die Stadtzentrumsfunktion zu, während Bork, als weiterem Siedlungsschwerpunkt, Nahversorgungsfunktionen zu erfüllen hat.

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet wird wie folgt grob begrenzt:

- Im Norden durch die bebauten Grundstücke südlich der Straße "Wassermannskamp";
- im Osten durch die Straße "Auf dem Schlackkamp" bzw. durch die auf der Westseite dieser Straße gelegenen bebauten Grundstücke;
- im Süden durch eine Linie in einem Abstand von etwa 125 m südlich der Straße "Wassermannskamp";
- im Westen durch die Straße "Im Ort".

ERFORDERNIS DER PLANAUFGSTELLUNG

Der Bebauungsplan dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung. Bei der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens sollen daher die Bestimmungen des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes bzw. des Wohnbaulandgesetzes angewandt werden.

Das Vorliegen eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung ist gegeben, wie das Ergebnis der Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarfsanalyse von April 1993 zeigt.

Die Analyse stellt fest, daß der Wohnungsbestand zwar kontinuierlich gestiegen ist, aber nicht mit der Einwohnerentwicklung Schritt gehalten hat. Bereits heute fehlen im Stadtgebiet rd. 220 Wohnungen. Bis zum Jahr 2005 wird der zusätzliche Bedarf - je nach Variante der Prognose - zwischen 1.028 und 1.544 Wohnungen betragen.

Der akute Bedarf kann durch die Inanspruchnahme vorhandener Baulücken aus unterschiedlichen Gründen nur in relativ geringem Maße befriedigt werden. Die Aktivierung dieses Potentials, das tlw. schon seit vielen Jahren besteht, ist ausschließlich von der Baubereitschaft der jeweiligen Eigentümer abhängig.

Aufgrund der großen Wohnungsnachfrage ist die Stadt Selm gehalten, weiter neue Bauflächen aufzuplanen.

Das am Rande des nördlichen Siedlungsbereiches von Selm gelegene Bebauungsplangebiet bietet durch die vorhandenen Straßen günstige Erschließungsvoraussetzungen.

Das in ca. 250 m Entfernung gelegene Nahversorgungszentrum Ludgeristraße ist zu Fuß oder per Rad in wenigen Minuten erreichbar. Es stellt mit seinen Geschäften und den Einrichtungen der Infrastruktur eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sicher.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und um die Belange aller Betroffenen ausreichend berücksichtigen zu können, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Durch seine Festsetzungen wird eine sinnvolle Bebauung er-

reicht und auch eine in gestalterischer Hinsicht befriedigende Lösung erwartet.

ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES

Das Gebiet wird durch eine Anliegerstraße, die von der Straße "Auf dem Schlackkamp" ausgeht, sowie durch eine Verlängerung der Straße "Im Ort" erschlossen. Die Anliegerstraße wird als Mischverkehrsfläche ausgebaut.

Bei der Planung und der Bemessung der verkehrlichen Erschließungsanlagen wurden die einschlägigen Straßenbaurichtlinien zugrunde gelegt. Die vorgesehenen Breiten sind ausreichend bemessen, um das voraussichtlich entstehende Fahrzeugaufkommen aufnehmen zu können.

ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN

- * Der Bebauungsplan weist die Flächen, die für eine Neubebauung vorgesehen sind, sowie die bereits bebauten Flächen als "Allgemeines Wohngebiet" (WA-Gebiet) aus und orientiert sich damit am vorhandenen Bestand und den Zielvorstellungen der Stadt.
- * Gleiches gilt für die Festsetzung von zwei Vollgeschossen bei gleichzeitiger Vorgabe einer maximalen Traufhöhe von 3,95 m, die den Charakter einer 1 1/2 geschossigen Bauweise vermitteln.

Das Dachgeschoß kann ein Vollgeschoß im Sinne der BauO NW werden und somit intensiv genutzt werden.

Es sind zwar entlang der vorhandenen Straßen sowohl eingeschossige als auch zweigeschossige Häuser anzutreffen, jedoch soll die von diesen Straßen abgelegene Fläche aus städtebaulichen Gründen nur mit Gebäuden geringer Höhe bebaut werden.

- * Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen eingefaßt.

Die Grundflächenzahl und die Festsetzung der offenen Bauweise ermöglichen eine aufgelockerte Bebauung. Das Maß der baulichen Nutzung leitet sich unter Berücksichtigung der geplanten Baugebietsausweisung und der örtlichen Gegebenheiten aus § 17 der Baunutzungsverordnung ab. Die Festsetzung der "offenen Bauweise" ermöglicht eine flexible Nutzung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Bauflächen durch Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen.

- * Die festgesetzten Pflanzstreifen dienen einer Gliederung des Plangebietes. Ferner sind sie als Kompensationsmaßnah-

men für den Eingriff im Sinne des Landschaftsgesetzes anzusehen.

ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Selm stellt den Bereich als "Wohnbaufläche" dar. Der Bebauungsplan gilt daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

VER- UND ENTSORGUNG DES PLANGEBIETES

Die Trinkwasser, Gas- und Stromversorgung erfolgt durch Anschluß an die Netze der Versorgungsträger, die entsprechend erweitert werden müssen.

Die Entwässerung des Gebietes wird im Mischsystem vorgenommen. Die Abwässer werden durch neu zu verlegende Kanalisation über den Hauptsammler zum Klärwerk des Lippeverbandes geleitet.

UNTERSUCHUNG AUF ALTLASTEN

Das Chemische Laboratorium Dr. E. Weßling GmbH wurde im Sommer 1994 von der Stadt Selm beauftragt, eine Erfassung und Erstbewertung möglicher Altlastenverdachtsflächen im Bereich des Bebauungsplangebietes **Auf dem Schlackkamp** vorzunehmen. Ziel der Untersuchung war die Bewertung im Hinblick auf mögliche Bodenverunreinigungen, die durch die derzeitige oder durch frühere Nutzungen verursacht worden sind.

Im Zuge der Ortsbegehung und durch die Auswertung der Luftbilder sowie den Recherchen bei der Stadt Selm haben die Gutachter keine Hinweise auf mögliche Altlastenverdachtsflächen ermittelt, die eine Bodenuntersuchung erforderlich machen würden.

AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

Die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und zu entwickeln ist einer der Grundsätze der Bauleitplanung.

Ziel der Planung ist es daher, einerseits eine neue Bebauung zu ermöglichen und andererseits den Eingriff in den Naturhaushalt so gering wie möglich zu halten.

Aufgrund seiner Festsetzungen bereitet der Bebauungsplan einen Eingriff im Sinne des Landschaftsgesetzes NW vor. Der Bebauungsplan muß planerische Vorsorge für eine weitestmögliche Vermeidung von Beeinträchtigungen und deren Ausgleich bzw. Ersatz treffen.

Ermittlung und Bewertung des bisherigen ökologischen und landschaftlichen Zustand des Plangebietes

Das stadtökologische Gutachten Selm, das 1992 vom Kommunalverband Ruhrgebiet erstellt wurde, umfaßt empirische Untersuchungsergebnisse, u.a. zu der bioökologischen und bodenkundlichen Bedeutung der einzelnen innerstädtischen Freiflächen. Ferner formuliert es räumliche und sachliche Planungs- und Handlungsempfehlungen aus stadtökologischer Sicht, die auf eine konsequente Integration ökologischer und städtebaulicher Belange in Selm abzielen.

Zur Bewertung der derzeitigen Situation des Plangebietes können aus dem Gutachten folgende Informationen entnommen werden:

- * Nutzungsstruktur: Dauerwiesen und Weiden
- * Vegetationsstruktur: Reststück einer Hecke an der Straße "Auf dem Schlackkamp"
- * Bodentyp: Pseudogley/Braunerde
- * Versiegelung: Stufe I, gering bzw. unversiegelt (< 15 %)

Nach den Aussagen des stadtökologischen Gutachtens zählt das Plangebiet zu den Flächen, die zur Zeit ohne besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sind, aber eine wichtige stadtökologische Bedeutung haben. Die Bedeutung der Fläche liegt darin, daß es sich um eine Grünlandbrache im Siedlungsrandbereich handelt.

Stadtökologische Maßnahmen sind im Gutachten nicht vorgesehen. Den westlich angrenzenden Bereich stellt das stadtökologische Gutachten als potentielle Stadterweiterungsfläche dar.

Darstellung und Bewertung der durch die Festsetzungen zu erwartenden Auswirkungen und Beeinträchtigungen

Der Forderung des Baugesetzbuches, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, wird der vorliegende Bebauungsplanentwurf gerecht. Durch die festgelegte Grundflächenzahl von 0,4 wird erreicht, daß der überwiegende Teil eines jeden Baugrundstückes von einer Bebauung freigehalten wird.

Die Versiegelung von Flächen ist bei einer Bebauung unvermeidlich. Sie ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren und muß mit wasserdurchlässigen Materialien erfolgen.

Die Gebäudehöhe wird auf 1 1/2 Geschosse begrenzt. Es ist nicht zu erwarten, daß bei Realisierung der Planung eine Beeinträchtigung der klimatischen Verhältnisse eintreten wird, weil nur Gebäude in der genannten geringen Höhe in offener Bauweise vorgesehen sind und somit eine ausreichende Durchlüftung des Gebietes gegeben sein wird.

Durch den Bebauungsplan bzw. seine Festsetzungen erfolgt keine Inanspruchnahme wertvoller Landschaftssubstanz wie beispielsweise Hecken, Feldgehölze oder Wald. Die Inanspruchnahme der Wiesen- bzw. Weidefläche wird kompensiert, in dem Flächen für die Schaffung von höherwertigen Biotopen vorgesehen werden.

Ökologisch wirksame Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt entlang seiner Grenzen nach Norden und Süden und zusätzlich innerhalb des Gebietes "Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" fest. Zur Anpflanzung kommen hier Straucharten wie Schlehe, Heckenkirsche, Feldahorn, Haselnuß, Weißdorn, Hundsrose, Brombeere oder Hartriegel in Frage. Aufgrund ihrer geringen Breite von nur ca. 2 m können die entlang der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenze vorgesehenen Pflanzmaßnahmen für sich keine besondere ökologische Bedeutung erlangen. Die geplanten Anpflanzungen stehen jedoch in Beziehung zu Grünstrukturen, die auf dem bereits bebauten Grundstücken existieren. Insofern ergänzen sie vorhandene Pflanzungen und tragen zur optischen Bereicherung des Baugebietes bei.

In Anbetracht der relativ geringen Anzahl der geplanten Gebäude und des sparsamen Straßenausbaues erscheinen die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen als ausreichend, zumal weitere Anpflanzungen in den Privatgärten zu erwarten sind.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau der Erschließungsstraße, die ca. 800 qm Fläche versiegelt. Der versiegelten Fläche stehen ca. 800 qm Fläche für Neuanpflanzungen gegenüber.

Um eine Versiegelung der privaten Grundstücksflächen möglichst gering zu halten, enthält der Bebauungsplan eine textliche Festsetzung, nach der Zufahrtsflächen für Garagen und Stellplätze auf ein notwendiges Maß zu beschränken sind. Einfahrten bzw. Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind aus Rasenlochsteinen, als Fahrspuren oder mit gleichwertigen Ersatzlösungen herzustellen.

Die Stadt Selm fordert, das Niederschlagswasser der Dachflächen und der Terrassenflächen zur Grundwasseranreicherung über eine Sickereinrichtung in den Untergrund abzuführen.

Alternativ zum Sickerschacht kann auch ein Teich oder Wasserbcken (Zisterne) angelegt werden.

Bei einer Versickerung der gebündeten Dachwässer in den Untergrund muß eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Unteren Wasserbehörde beantragt werden.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser hat positive Auswirkungen für

- den natürlichen Wasserkreislauf,
- die Filterung des Wassers durch den Boden,

- die Abwehr von Überschwemmungen sowie
- die Bildung von pflanzenverfügbarem Wasser.

Auch bei der Herstellung der öffentlichen Flächen werden Oberflächenbefestigungen möglichst wasserdurchlässig ausgeführt.

BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Bodenordnende Maßnahmen durch Umlegung sind nicht vorgesehen.

DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan wurden die für die Denkmal- und Bodendenkmalpflege zuständigen Fachbehörden beteiligt.

Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Der Bebauungsplan enthält jedoch einen Hinweis, der sich auf Bodendenkmäler bezieht. Aufgrund der hier bestehenden Lage im mittelalterlichen Siedlungsbereich können bei Erdarbeiten Bodenfunde entdeckt werden. Der Hinweis soll bei der Realisierung der Planung Berücksichtigung finden, damit evtl. auftretende Bodenfunde gesichert werden können.

FLÄCHENBILANZ

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,84 ha, die wie folgt aufgeteilt sind:

- | | |
|---|--------------|
| - Bauflächen | ca. 0,67 ha, |
| - öffentliche Verkehrsfläche (einschl. vorhandener Straßen) | ca. 0,11 ha |
| - Flächen für Pflanzmaßnahmen | ca. 0,06 ha |

WOHNBILANZ

Aufgrund des im Bebauungsplan dargestellten Bebauungsvorschlages können 12 neue Gebäude mit etwa 18 Wohneinheiten geschaffen werden. Bei einer angenommenen Belegungsziffer von 3 Personen je Wohneinheit kann dort Wohnraum für ca. 54 Bewohner entstehen.

ERSCHLIESSUNGSKOSTEN/FINANZIERUNG

Bei Zugrundelegung des derzeitigen Preisniveaus wird mit Erschließungskosten von ca. 330.000,-- DM gerechnet, die wie folgt aufgliedert sind:

- | | |
|------------------|---------------|
| - Straßenbau ca. | 190.000,00 DM |
|------------------|---------------|

- | | | |
|---|------------------------|---------------|
| - | Kanalbau ca. | 125.000,00 DM |
| - | Straßenbeleuchtung ca. | 15.000,00 DM |

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird aufgrund der Bestimmungen des Baugesetzbuches und der hierzu erlassenen Ortssatzung der Stadt Selm auf die erschlossenen Grundstücke verteilt.

Soweit an vorhandenen Erschließungsanlagen Verbesserungen vorgenommen werden, erhebt die Stadt Beiträge aufgrund des Kommunalabgabengesetzes in Verbindung mit der hierzu erlassenen Ortssatzung.

Zu den Kosten der Herstellung der Kanalisation werden von den neu geschaffenen Baugrundstücken Kanalanschlußbeiträge nach der Ortssatzung erhoben.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Für das Bebauungsplangebiet gelten textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, die aus dem Bebauungsplan zu entnehmen sind. Die Gestaltungsvorschriften sind gem. § 9 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 4 BauO NW ebenfalls im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Gestaltungsvorschriften lassen eine große Vielfalt in der äußeren Erscheinung der Gebäude zu. Sie beziehen sich auf ihre bestimmenden und augenfälligen Merkmale und regeln auch die Gestaltung des Gebäudeumfeldes. Trotz der vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten soll ein gewisses Maß an Geschlossenheit und Harmonie im Straßenbild erreicht werden, die - vorwiegend unbewußt - als wohltuend empfunden werden.

Die Gestaltungsvorschriften werden aus städtebaulichen Gründen als notwendig und angemessen und als den Bauherren zumutbar angesehen.

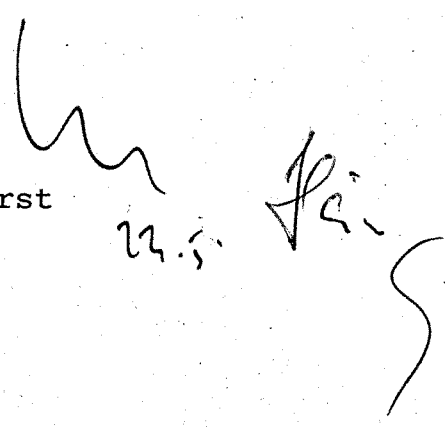
ABWÄGUNG DER VORGETRAGENEN ANREGUNGEN UND BEDENKEN

Während der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes wurden Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Der Rat der Stadt Selm hat sich hiermit auseinandergesetzt. Das Ergebnis der Abwägung aller Belange wird in der Anlage zu dieser Satzungsbeurkundung in jedem Einzelfall dargelegt.

59379 Selm, den 30.03.1995

Vaerst

Handwritten signature and date "22.3.95" in blue ink.

ANLAGE ZUR SATZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 30.03.1995

Folgende Anregungen und Bedenken wurden vorgetragen:

1. Bezirksregierung Arnsberg, 05.04.1994

Das Verkehrsdezernat des Regierungspräsidenten hält es aus verkehrstechnischer Sicht für erforderlich, im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche, die hier nur recht gering bemessen ist, die notwendigen Stellplätze nachzuweisen.

Im übrigen wird bezweifelt, ob im Bereich der Wendefläche auch das Wenden von Entsorgungsfahrzeugen sicherzustellen ist.

Aus den Planunterlagen geht nicht zweifelsfrei hervor, ob die Straße "Im Ort", die scheinbar als Sackgasse geplant ist, eine ausreichende Wendefläche besitzt.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Bedenken des Verkehrsdezernates gegen die nach dessen Auffassung zu geringen Straßenbreite sind unbegründet. Die im Bebauungsplan vorgesehene Planstraße hat eine Breite von 4,75 m. Nach den **Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85** ist bei einer Breite von 4,75 m der Begegnungsfall Lkw/Pkw sowie Lieferwagen/Lieferwagen möglich. Es können bis zu 30 Wohneinheiten über eine derartige Straße erschlossen werden. Der Bebauungsvorschlag sieht etwa 10 Anlieger an dieser Straße vor. Im übrigen müssen die nach der Landesbauordnung notwendigen Stellplätze jeweils auf den Grundstücken nachgewiesen werden.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Wendeanlage entspricht dem Typ 2 der EAE 85. Es handelt sich hierbei um einen **Wendehammer** für Personenkraftwagen und Lastkraftwagen bis 8 m Länge (zweiachsiges Müllfahrzeug, Feuerwehr, Lkw 16 t). Im Bebauungsplan ist die Straße Im Ort einschl. der sich in nördliche Richtung verlängernden privaten Wegeparzellen als **öffentliche Verkehrsfläche** ausgewiesen. Über den bereits existierenden Gebäudebestand hinaus soll über die Straße noch ein weiteres Grundstück erschlossen werden. In erster Linie dient die im Bebauungsplan dargestellte öffentliche Verkehrsfläche als Fußwegverbindung zwischen den Straßen Im Ort und Auf dem Schlackkamp. Eine Wendeanlage ist deshalb hier nicht vorgesehen.

Beschlußvorschlag

Den Anregungen und Bedenken des Verkehrsdezernates der **Bezirksregierung Arnsberg vom 05.04.1994**, die sich auf die Dimensionierung der Verkehrsflächen beziehen, werden zurückgewiesen, weil die Bemessung anhand der **Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraße** erfolgte. Die Bemessung der Verkehrsanlagen ist in Anbetracht der geringen Anzahl der Wohneinheiten ausreichend.

2. Telekom Münster, 28.04.1994

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Münster so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Anregung der Telekom kann insofern stattgegeben werden, als eine möglichst frühzeitige Information über den Baubeginn der Erschließungsmaßnahmen an das Fernmeldeamt abgegeben wird. Die Frist von 6 Monaten kann allerdings nicht immer eingehalten werden.

Beschlußvorschlag

Der Anregung der Telekom-Direktion Münster vom 28.04.1994 wird insofern stattgegeben, als eine möglichst frühzeitige Information über den Baubeginn der Erschließungsmaßnahmen an das Fernmeldeamt Münster abgegeben wird.

3. Lippeverband, 01.06.1994

Der Lippeverband hat gegen den Bebauungsplan keine Bedenken, bittet jedoch, folgende Hinweise zu beachten:

Das anfallende Abwasser kann durch Anschluß an bestehende bzw. neu zu verlegende Kanalisation abgeführt und in der vorhandenen Kläranlage Selm gereinigt werden.

Hinsichtlich der Entwässerung des Plangebietes fordert der Lippeverband, den Abfluß des Regenwassers von Dach- und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. durch Versickerung oder Rückhaltung, zu verhindern, zu vermindern oder merklich zu verlangsamen. Für Fußwege und Parkplätze ist durchlässiges Material zu verwenden. Quellen, Bachläufe und Drainagen von Freiflächen dürfen überhaupt nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise des Lippeverbandes sollten zur Kenntnis genommen werden. Im Bebauungsplan bzw. in der Entwurfsbegründung werden die Hinweise des Lippeverbandes bereits beachtet. Die Bauherren werden angehalten, das anfallende Niederschlagswasser versickern zu lassen, bzw. in einem Teich oder Wasserbecken (Zisterne) aufzufangen.

Beschlußvorschlag

Die Hinweise des Lippeverbandes vom 01.06.1994 werden zur Kenntnis genommen. Sie wurden bereits in den Bebauungsplan bzw. in die Entwurfsbegründung aufgenommen.

4. Kreis Unna, 08.06.94

Der Kreis Unna macht kritische Anmerkungen zu der in der Entwurfsbegründung thematisierten **Eingriffsregelung**. Während die quantitativen Angaben nicht bzw. nur sehr schwer nachzuvollziehen seien, sei die qualitative Beschreibung der Thematik und damit die Festsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in weiten Teilen nachvollziehbar und zu begrüßen. In Anbetracht der relativ geringen Größe möglicher Flächenversiegelungen werden die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen ausnahmsweise als ausreichend angesehen.

Der Kreis regt ferner an, die Hecke zwischen den Häusern Auf dem Schlackkamp Nr. 11 und 19 soweit wie möglich zu erhalten.

In seiner ergänzenden Stellungnahme vom 18.10.1994 teilt der Kreis mit, daß für den Bebauungsplan Nr. 76 "Auf dem Schlackkamp" entsprechend der Ergebnisse der Luftbildauswertung, Erstbewertung und Ortsbesichtigung keine weiteren Untersuchungen hinsichtlich möglicher Altlastenverdachtsflächen notwendig sind.

Stellungnahme der Verwaltung

Die für die Beurteilung des Eingriffes erforderlichen Informationen wurden zusammengestellt, ausgewertet und in die Entwurfsbegründung aufgenommen.

Da es sich bei dem vorliegenden Plan nur um ein kleines Gebiet handelt, erfolgt auch kein derart gravierender Eingriff in den Naturhaushalt. In Relation zu der Schwere des beabsichtigten Eingriffs wurden im Bebauungsplan Ausgleichsmaßnahmen in Form von Pflanzstreifen festgelegt, die letztlich vom Kreis auch akzeptiert werden.

Die Hecke zwischen den Baugrundstücken Auf dem Schlackkamp Nr. 11 und 19, deren Erhaltung vom Kreis angeregt wurde, ist nicht mehr vorhanden. Das ca. 25 m lange Reststück wurde vermutlich im Zuge von Baumaßnahmen beseitigt. Eine rechtliche Handhabe, die Erhaltung der Hecke zu verlangen, lag bei Erteilung der Baugenehmigungen für die Häuser Nr. 11 und 13 nicht vor.

Bezüglich der Überprüfung des Gebietes auf mögliche Altlasten hält der Kreis Unna keine weiteren Untersuchungen für erforderlich. Dies ist auch das Ergebnis des Gutachtens, das vom chemischen Laboratorium Dr. E. Weßling GmbH aus Altenberge im Auftrage der Stadt Selm angefertigt wurde. Der Gutachter kommt zu folgenden Ergebnis:

Die frühere und derzeitige Nutzung der zu betrachtenden Fläche gibt aufgrund der Überprüfung der Luftbilder, der Ortsbesichtigung sowie der Recherchen bei der Stadt Selm keine Hinweise auf mögliche Altla-

stenverdachtsflächen, die eine Bodenuntersuchung erforderlich machen würden.

Beschlußvorschlag

Die Anregungen des Kreises Unna vom 08.06.1994 sind gegenstandslos geworden, weil aufgrund der Vorrecherchen keine Altlastenverdachtsflächen ausfindig gemacht werden konnten.

Dem Vorschlag des Kreises, die Hecke an der Straße Auf dem Schlackkamp zu erhalten, kann nicht mehr gefolgt werden, weil die Hecke vermutlich im Zuge der privaten Baumaßnahmen beseitigt wurde.

Weitere Anregungen oder Bedenken wurden zum Bebauungsplan nicht vorgebracht.

STADT SELM
Planungsamt