

Stadt Selm

Die Bürgermeisterin

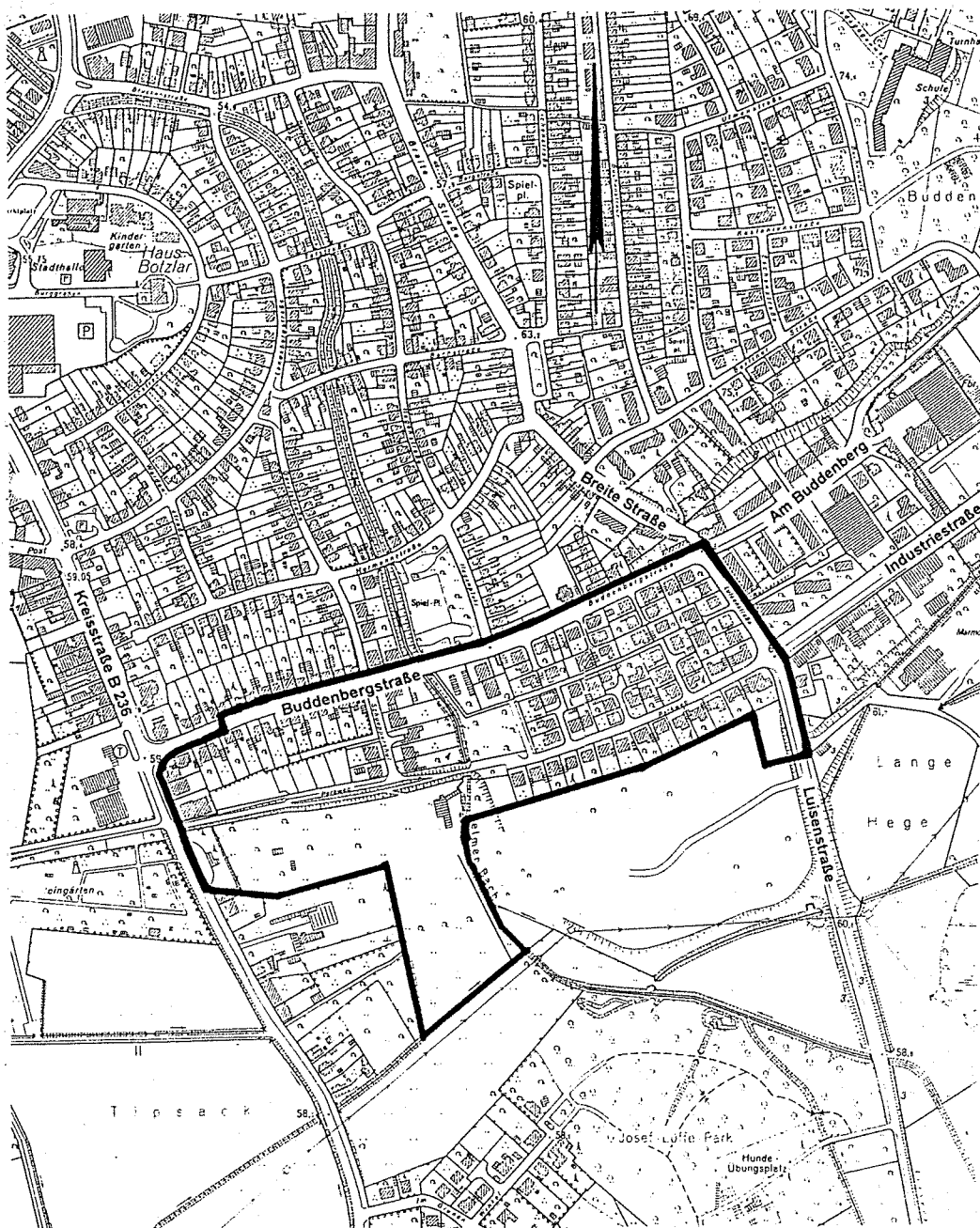


Stadt mit Freiraum...



SATZUNGSBEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 79 "ALTE ZECHENBAHN"



990063/TXTVRL

Konten der Stadt Selm: Sparkasse Lünen (BLZ 441 523 70) Nr. 15000177
Postbank Dortmund (BLZ 440 100 46) 47 09-463
Volksbank Selm-Bork eG (BLZ 401 653 66) Nr. 100 472 401
Institutskennzeichen 133580224

Sprechstunden: montags – freitags 8.30 – 12.30 Uhr
montags – donnerstags 14.00 – 15.30 Uhr
dienstags 14.00 – 17.30 Uhr

Sozialamt: mittwochs ganztägig geschlossen
Mo. + Do. nachmittags nach Vereinbarung

Inhaltsverzeichnis

1.0	LAGE UND DERZEITIGE NUTZUNG DES PLANGEBIETES	4
2.0	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPANES	5
3.0	PLANUNGSVORGABEN	5
3.1	Landesplanerische Zuordnung	5
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung	5
3.3	Verbindliche Bauleitplanung	6
3.4	Vorbereitende Untersuchungen/Sanierungssatzung Selm-Zentrum	6
3.5	Stadtökologisches Gutachten	6
3.6	Landschaftsplan Nr. 3 für den Raum Selm	7
3.7	Klima- und Lufthygiene-Gutachten für den Kreis Unna	7
3.8	Gestaltungssatzung Kreisstraße	8
4.0	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	8
5.0	ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN	10
5.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen	11
5.3	Ausschluss von Vergnügungsstätten	12
5.4	Landschaftspflegerische Festsetzungen	12
5.5	Flächen für Versorgungsanlagen	13
5.6	Örtliche Bauvorschriften - Textliche Festsetzungen	14
6.0	NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE	15
7.0	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG DES PLANGEBIETES	15
8.0	ENTWÄSSERUNGSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG DES PLANGEBIETES	15

9.0	VER- UND ENTSORGUNG DES PLANGEBIETES	16
9.1	Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation	16
9.2	Infrastruktur	16
9.3	ÖPNV-Anschluss	16
10.0	VORKEHRUNGEN GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN	17
10.1	Verkehrslärm	17
10.02	Lärm des Kundenparkplatzes	18
10.3	Geplante Umgehungsstraße Selm	18
11.0	BODENHYGIENISCHE UNTERSUCHUNGEN	19
12.0	BODENORDNENDE MAßNAHMEN	21
13.0	DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE	21
14.0	FLÄCHENBILANZ	22
15.0	WOHNBILANZ	22
16.0	AUFSCHLIEßUNGSKOSTEN	22
17.0	FINANZIERUNG	23
18.0	AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	23

1.0 LAGE UND DERZEITIGE NUTZUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Selm und liegt südlich der Buddenbergstraße in einer Ausdehnung von etwa 150 bis 175 m, zwischen der Kreisstraße (B 236) und der Luisenstraße.

Es erfaßt den Übergang der Bebauung am Rande des Stadtteils Selm-Beifang zur freien Landschaft, die sich zwischen den Ortsteilen Selm und Bork erstreckt.

Der westlich des Selmer Baches gelegene Teilbereich des Plangebietes, der unmittelbar an die Buddenbergstraße angrenzt, wird von 2 1/2-geschossigen Häusern bestimmt, die zur Hermannsiedlung gehören. Im Bereich der Straße "Schäpershof" befinden sich Einfamilienhäuser der 70er, 80er und 90er Jahre. An der Kreisstraße wurden in den 70er und 80er Jahren Wohn- und Geschäftshäuser errichtet (Ärztehaus, Badehaus, Polizeistation, diverse Dienstleistungen).

Südlich des ehemaligen Zechenbahndammes, ebenfalls der Kreisstraße zugeordnet, wurde ein Lebensmittel- und Getränkemarkt neu errichtet. Daran schließt sich östlich eine größere Freifläche an, auf der tlw. Kleintiere gehalten wurden. Die hier vormals existierende Obstwiese war überwiegend zerstört. Das Bild wurde von Schuppen für Kleintiere, Müllablagerungen, abgestellten Fahrzeugen und Materialien zur Baustelleneinrichtung bestimmt.

Die Zufahrt zum Bade- und Ärztehaus liegt auf dem alten Zechenbahndamm, der nach Osten als begrünter Damm erkennbar ist und eine Fußwegverbindung zwischen der Kreisstraße und dem Baugebiet Buddenbergstraße/Parkweg darstellt.

Der Selmer Bach fließt etwa in der Mitte des Plangebietes von Süd nach Nord in einem Einschnitt, dessen Böschungen und angrenzende Freiflächen stark begrünt sind. Östlich des Baches befindet sich das Baugebiet "Buddenbergstraße/Parkweg", in dem in den 70er Jahren überwiegend 1 1/2 bis 2 1/2-geschossige Wohnhäuser errichtet wurden. Direkt an der Luisenstraße, südlich der Bebauung am Parkweg, liegt das Betriebsgrundstück eines Wach- und Schutzdienstes. An den Siedlungsrand grenzt die Fläche der früheren Zechenhalde an, die als Bauschuttdeponie genutzt wurde. Zwischenzeitlich sind dort Feuchtbiotope und andere wertvolle Lebensräume für Amphibien, Vögel und Insekten entstanden.

An der Westseite des Selmer Baches setzt sich das Gebiet in einer Breite von i.M. ca. 90 m nach Süden fort. Das vormals gärtnerisch bzw. landwirtschaftlich genutzte Gelände liegt z. Zt. brach.

2.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet umfaßt den südlich der Buddenbergstraße zwischen der Kreisstraße (B 236) und der Luisenstraße gelegenen Siedlungsbereich. Es wird nach Süden mit der bestehenden Bebauung am Parkweg bzw. mit dem Grundstück des Lebensmittelmarktes an der Kreisstraße sowie die daran östlich anschließende Freifläche begrenzt. Am Selmer Bach setzt es sich in einer Breite von i.M. ca. 90 m bis zum Herbach fort.

Die genaue Abgrenzung ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

3.0 PLANUNGSVORGABEN

3.1 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-Gronau 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 im LEP NRW vom 11.05.1995 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.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP 97) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) bzw. als Mischbaufläche (M) dar. Zur Festsetzung des Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Bebauungsplan Nr. 79 wird der FNP 97 im Parallelverfahren dahingehend geändert, dass analog zum Bebauungsplan im Flächennutzungsplan **Sonderbaufläche (SO)** dargestellt wird. Die Ausweisung des Bebauungsplanes für das Grundstück des Regenwasserüberlaufbauwerkes entspricht der Darstellung des FNP's. Lediglich das Mischgebiet an der Luisenstraße wurde nicht aus dem FNP entwickelt, hier ist ebenfalls eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 79 "Alte Zechenbahn" überlagert den räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 "Buddenbergstraße" (1971), der "Allgemeines Wohngebiet" ausweist und stellenweise eine Bebauung bis zu 6 Vollgeschossen vorsieht.

Der Bebauungsplan Nr. 49 "Schäpershof" (1985) und seine separate, für das Plangebiet erlassene Gestaltungssatzung weisen bis zu zweigeschossig bebaubares "Allgemeines Wohngebiet" aus und, der Kreisstraße zugeordnet, "Mischgebiet", das bis zu dreigeschossig bebaubar ist.

Die angrenzende Fläche der Kreisstraße sowie der zum Einmündungsbereich gehörende Abschnitt der Buddenbergstraße sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 13 "Burg Botzlar" als Verkehrsfläche ausgewiesen.

3.4 Vorbereitende Untersuchungen/Sanierungssatzung Selm-Zentrum

Im Jahre 1989 hat die Stadt Selm für den Bereich Stadtzentrum/Kreisstraße vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB durchgeführt. Die Untersuchungen führten zu dem Ergebnis, daß eine umfassende Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Selmer Zentrums die Realisierung zahlreicher Maßnahmen voraussetzt. Der Schwerpunkt der Maßnahmen liegt u.a. in den Bereichen

- Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes,
- Wohnumfeldverbesserung und Freiraumgestaltung,
- Attraktivierung und Erweiterung des Geschäftsflächenangebotes.

Die an der Kreisstraße gelegenen Grundstücke werden in einer Tiefe von etwa 40 m von der im Jahre 1989 erlassenen Sanierungssatzung "Selm-Zentrum" bzw. von ihrer Änderungssatzung aus dem Jahre 1992 erfaßt. In diesem Gebiet sollen Sanierungsmaßnahmen unter Anwendung des § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden.

3.5 Stadtökologisches Gutachten

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.

Das Gutachten stellt einen wichtigen Abwägungstatbestand dar, ist jedoch rechtlich nicht verbindlich.

Unter Ziff. 18 dieser Begründung wird auf die Ergebnisse der KVR-Untersuchung im Detail eingegangen.

3.6 Landschaftsplan Nr. 3 für den Raum Selm

Das Gelände südlich der Bebauung am Parkweg bzw. südlich des ehemaligen Zechenbahndammes liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 3 des Kreises Unna für den Raum Selm.

In einer Entfernung von etwa 150 m westlich der Luisenstraße gilt das Entwicklungsziel **temporäre Erhaltung** bis zur Realisierung der den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechenden Nutzung, der Bauleitplanung oder der bestehenden fachplanerischen Festsetzungen.

Der restliche Teil des Bebauungsplangebietes, der vom Landschaftsplan erfaßt wird, ist mit dem Entwicklungsziel **Anreicherung** belegt: Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen.

Weitere, konkrete landschaftspflegerische Festsetzungen enthält der Landschaftsplan in dem vom Bebauungsplan betroffenen Teilabschnitt nicht.

3.7 Klima- und Lufthygiene-Gutachten für den Kreis Unna

Der Kommunalverband Ruhrgebiet hat im Jahre 1993 im Auftrage des Kreises Unna eine Klimaaanalyse vorgelegt, die sich als Umweltbericht Nr. 9 mit dem Stadtgebiet Selm befaßt. Aus den Ergebnissen der Untersuchungen und ihrer Bewertungen ziehen die Gutachter den Schluß, daß auf dem Selmer Gebiet keine signifikant negativen Erscheinungen auftreten. Die geländeklimatischen Gegebenheiten sollen zur Kenntnis genommen werden und bei Planungen nicht unberücksichtigt bleiben. Das bebaute Stadtgebiet ist ebenfalls nicht von der Art, daß sich hier bedenkliche stadtklimatische Besonderheiten ergeben können, die abgebaut werden sollten. Sicher ist es angezeigt, die Strukturen nicht gravierend zu verändern.

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich vom **dörflichen Klima** zum **Freilandklima**, deren Abgrenzung etwa im Bereich der Bebauung südlich des Parkweges verläuft. Beim dörflichen Klima steht die Siedlung ringsum im Einfluß des Freilandes. Der Klimatyp wird charakterisiert durch Abbau der Extreme, Dämpfung der Winde, geringe Temperaturerhöhung, Feuchte normal und günstige Strahlungsbedingungen.

Das Freilandklima verfügt über folgende Charakteristika:

Ungestörter Temperatur-Feuchte-Verlauf, Wind offen, normale Strahlung, keine Quellen für Luftverunreinigungen, Frischluftgebiet für die Stadt.

In der synthetischen Klimafunktionskarte ist der Selmer Bach einschl. eines Streifens von insgesamt etwa 30 m als nächtlicher Kaltluftammel- und -abflußbereich dargestellt. Hier

sammelt sich die nächtliche Kaltluft und führt zu unangenehmen kalten und feuchten Erscheinungen.

Das rechtlich nicht verbindliche Gutachten liefert für die Planung bedeutsames Abwägungsmaterial.

3.8 Gestaltungssatzung Kreisstraße

Für die bereits bebauten, überwiegend gewerblich genutzten Grundstücke an der Kreisstraße gilt seit dem 01.04.1998 eine separate Gestaltungssatzung. Sie regelt die Gestaltung der baulichen Anlagen, der Werbeanlagen sowie die Gestaltung der Kraftfahrzeugstellplätze.

Soweit der Bebauungsplan Nr. 79 den Geltungsbereich der Gestaltungssatzung überlagert, sind seine textlichen Festsetzungen Ziff. 2, 3 und 4 nicht maßgebend.

4.0 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFGSTELLUNG

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 79 "Alte Zechenbahn" überlagert den räumlichen Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 16 "Buddenbergstraße" und Nr. 49 "Schäpershof".

Der aus dem Jahre 1971 stammende Bebauungsplan Buddenbergstraße hat sechs Änderungen erfahren, wobei sein Geltungsbereich tlw. reduziert und tlw. ausgeweitet wurde. Die zum Bebauungsplan gehörende separate Gestaltungssatzung ist seit dem Jahre 1977 außer Kraft.

Die Planung wurde im Laufe der vergangenen Jahrzehnte weitestgehend auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes realisiert. Das Maß der zulässigen Nutzung ist teilweise nicht ausgeschöpft. Die für einen Teilbereich des Plangebietes theoretisch noch zulässige 6-geschossige Flachdachbebauung entspricht nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen und den Wohnansprüchen der Bevölkerung. Die für diesen Wohnkomplex nördlich des Wendehammers am Parkweg vorgesehene Stellplatzanlage mit 57 Stellplätzen wird nicht mehr benötigt. Unter Berücksichtigung der inzwischen dort angepflanzten Bäume und Sträucher können hier einige neue Bauplätze für Einfamilienhäuser angeboten werden.

Trotz Rücknahme der Wohnbauflächen im neuen Flächennutzungsplan zu Gunsten eines Grünzuges entlang des Selmer Baches entstand ein weiteres Baugrundstück südlich der Straße "Parkweg".

Südöstlich wird der Siedlungsbereich an der Luisenstraße um eine ca. 950 qm große MI-Fläche ausgeweitet, die bereits im Rahmen des § 34/35 BauGB durch einen Wach- und Schutzdienst gewerblich genutzt wird. Der Betrieb ist als nicht störender Gewerbebetrieb einzustufen.

Ende der 70er/Anfang der 80er Jahre wurde mit Rechtskraft des Bebauungsplanes "Buddenbergstraße" eine Bebauung auf der ehe-

maligen Halde der benachbarten stillgelegten Zeche Hermann ermöglicht. Aufgrund der in den 80er Jahren dann eintretenden Sensibilisierung für mögliche Gesundheitsgefährdungen durch das Wohnen auf potentiellen Altstandorten wurden seit 1987 mehrere Untersuchungen vorgenommen die ergaben, daß das Gelände bis zu einer Tiefe von 7 m mit Bauschutt und Bergematerial (im Süden) und umgelagerten Boden und Hausmüll (im Norden) angefüllt ist. Die Bewohner des Siedlungsbereiches wurden im Jahre 1992 im Rahmen einer Bürgerversammlung über die Untersuchungsergebnisse zur Gefährdungsabschätzung informiert. Um auch weiterhin der Aufklärungspflicht gegenüber den derzeitigen Bewohnern und zukünftigen Bauherren gerecht werden zu können, muß durch zeichnerische und textliche Festsetzung auf den Altlastenverdacht hingewiesen und formell zur Kenntnis gegeben werden.

Ein weiterer, durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 79 überlagerter Plan, der aus dem Jahre 1985 stammende Bebauungsplan Nr. 49 "Schäpershof", erfaßt den westlichen Bereich des Plangebietes, der nördlich des ehemaligen Zechenbahndammes liegt. Hier befinden sich neben Teilen der Hermannsiedlung weitere Gebäude, die auf der Grundlage des Bebauungsplanes "Schäpershof" und der separat hierzu erlassenen Gestaltungssatzung realisiert wurden. Auch hier stimmen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, der an der Kreisstraße eine Flachdachbebauung vorsieht, nicht mehr mit den städtebaulichen Zielvorstellungen überein. Daher wurden bereits Abweichungen bzw. Befreiungen von den Bestimmungen der planungsrechtlichen Vorgaben zugelassen.

Das Erfordernis zur Überarbeitung des Planes, der bereits im Jahre 1989 einer 1. Änderung unterzogen wurde, ist somit gegeben.

Aus Gründen der Rechtssicherheit soll in einem neuen, alle Bereiche umfassenden Bebauungsplan eindeutiges Planungsrecht festgesetzt und aktuellen Erfordernissen angepaßt werden.

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde das Gelände südlich des ehemaligen Zechenbahndammes in einer Tiefe von etwa 70 m als Mischbaufläche ausgewiesen. Das ehemals als Grabeland und tlw. als Obstwiese genutzte Gelände in zentraler Lage von Selm-Beifang soll für die Erweiterung des Versorgungsgebietes an der "Kreisstraße" in Anspruch genommen werden. Das zur Kreisstraße hin orientierte Grundstück einer früheren Tankstelle wurde saniert und im Rahmen des § 34 BauGB mit einem Wohn- und Geschäftshaus (Lebensmittel-/Getränkemarkt) bebaut. Mit Beseitigung des tlw. verfallenen Tankstellengebäudes und der anschließenden Neubebauung konnte der Ortseingangsbereich aufgewertet werden.

Ursprünglich war vorgesehen, das an den vorhandenen Lebensmittelmarkt angrenzende Gelände für eine Mischbebauung zur Verfügung zu stellen. Zwischenzeitlich hat sich jedoch die Nachfrage von Marktbetreibern verstärkt, die zur Verlagerung ihrer in Selm bereits ansässigen Märkte bzw. zur Neuansiedlung geeignete Standorte suchten. Drei Firmen beabsichtigen eine Verlagerung wegen

der Ausweitung ihrer Verkaufsflächen, der Verbesserung des Stellplatzangebotes und der Warenanlieferung. Ein weiterer Marktbetreiber bat zur Neuansiedlung seines Betriebes um die Bereitstellung eines entsprechenden Grundstückes.

Aufgrund der großen Nachfrage nach Grundstücken für Einzelhandelsmärkte hat der Haupt- und Finanzausschuss des Stadtrates am 16.03.2000 die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Ein Teil der "gemischten Baufläche" südlich der Alten Zechenbahn soll in "Sondergebiet-Großflächige Einzelhandelsbetriebe" umgewandelt werden. Hier kann ein weiterer Lebensmittelmarkt entstehen, der in der vorgesehenen Dimensionierung an das Kaufkraftpotential im Versorgungsbereich Selm angepasst ist. Die Industrie- und Handelskammer zu Dortmund hält den vorgesehenen Standort für räumlich und funktional zugeordnet.

Am Selmer Bach befindet sich ein unterirdisches Regenwasserüberlaufbauwerk. Dementsprechend wird das Gelände als "Fläche für Versorgungsanlagen" ausgewiesen.

Die zwischen dem SO-Gebiet und dem Regenwasserüberlaufbauwerk gelegene Fläche wird im Bebauungsplan als "Mischgebiet" festgesetzt. Dieser Gebietstyp entspricht den Leitsätzen des aktuellen Flächennutzungsplanes und der Sanierungssatzung, mit folgenden Zielsetzungen:

- Verbesserung des Waren- und Dienstleistungsangebotes im Bereich der Kreisstraße;
- behutsame Nutzung der innerstädtischen Reserveflächen vor Fläche in Anspruchnahme im Außenbereich;
- umwelt- und siedlungsverträgliche Mischung und Verdichtung.

5.0 ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 79 "Alte Zechenbahn" ist faßt vollständig entsprechend den Vorläuferplänen "Schäpershof" und "Buddenbergstraße" bebaut. Lediglich die neu ausgewiesene Mischbaufläche und die freien Flächen am Wendeplatz Parkweg bieten neue Nutzungsmöglichkeiten. Da der Bebauungsplan Nr. 79 somit die durch die früheren Bebauungspläne geschaffenen Strukturen überlagert, sind relativ enge Festsetzungen eines neuen qualifizierten Bebauungsplanes wegen der schon existierenden Bebauung nicht erforderlich. Um die notwendige Flexibilität des Planes zu gewährleisten, wird für die bebauten Bereiche nur das unabdingbar Notwendige festgesetzt. Der Bebauungsplan hat hier lediglich den Charakter eines **einfachen** Bebauungsplanes, der den Gebietstyp festlegt, in Verbindung mit gestalterischen Festsetzungen und einigen wenigen weiteren Bestimmungen, die sich aus der besonderen Situation der jeweiligen Flächen ergeben.

Auch ein einfacher Bebauungsplan stellt eine verbindliche Planung dar, durch die aus städtebaulicher Sicht wichtige Weichenstellungen getroffen werden; im übrigen aber wird über die Anwendung von

§ 34 BauGB sowohl die unterschiedliche Grundstückssituation berücksichtigt als auch Freiraum für künftige Entwicklungen gegeben.

Für die neuen Bauflächen werden Festsetzungen eines qualifizierten Planes erlassen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Der Bebauungsplan weist den überwiegenden Teil der Flächen, die bereits bebaut sind, als "Allgemeines Wohngebiet" (WA-Gebiet) aus. Diese Festsetzung entspricht dem Charakter der vorhandenen Bebauung und den Zielvorstellungen der Stadt.

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Die Ausweisung von Mischgebieten erfolgt für die Flächen, die bereits mischgebietstypisch genutzt werden. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Bestehende Mischgebiete befinden sich an der Kreisstraße und an der Luisenstraße.

Ein neues MI-Gebiet wird durch den Bebauungsplan südlich des Zechenbahndammes bzw. der Straße Schäpershof ausgewiesen. Diese zentrumsnahe gelegene Fläche bietet sich zur Stärkung des Versorgungsbereiches an. Es zeichnet sich ab, dass auf dieser, im Eigentum der Stadt befindlichen Fläche, überwiegend Wohnhäuser errichtet werden.

SO Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe

Die Fläche, die für die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes vorgesehen ist, wird im Bebauungsplan als "Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe" (SO-Gebiet) ausgewiesen. Die Ausweisung eines Sondergebietes wird erforderlich, da hier der Sonderfall der Agglomeration im Sinne des Einzelhandelserlasses vorliegt und durch den räumlichen Zusammenhang zweier kleinerer Lebensmittelmärkte, die in der Baunutzungsverordnung genannte max. zulässige Verkaufsfläche überschritten wird.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Da der Bebauungsplan in weiten Teilen den Charakter eines sog. einfachen Bebauungsplanes hat, wird für den Bereich des Bestandes darauf verzichtet, ein Maß der baulichen Nutzung festzusetzen.

Für den Bereich des neuen Mischgebietes leitet sich das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung (GRZ=0,4; GFZ=1,0 bzw. 0,8) aus der geplanten Baugebietsausweisung und unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten aus § 17 der Baunutzungsverordnung ab.

Die überbaubaren Flächen sind durch **Baugrenzen** bestimmt. Die Festsetzung der **Offenen Bauweise** entspricht der Umgebungsbebauung. Die offene Bauweise ermöglicht eine flexible Nutzung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Baufläche. Die Gebäude können als Einzelhäuser aber auch als Doppelhäuser oder in Form von Hausgruppen angeordnet werden. Die Gebäude können mit zwei **Vollgeschossen** erstellt werden, um auf dieser günstig zum Zentrum gelegenen Fläche die gewünschte Dichte zu erreichen. Zusätzlich werden aus städtebaulichen Gründen eine max. **Traufhöhe** und eine max. **Firsthöhe** festgesetzt, um die Höhenentwicklung der Gebäude zu begrenzen.

5.3 Beschränkung des Warensortimentes und der Verkaufsfläche im Sondergebiet - Großflächige Einzelhandelsbetriebe

Im Sondergebiet wird die max. Verkaufsfläche und das Warensortiment eingeschränkt, um negative Auswirkungen auf den Schwerpunkt des Selmer Zentrumsbereiches, der einige Hundert Meter weiter nördlich liegt, zu verhindern.

Durch die max. Verkaufsfläche von 1.880 qm ist gewährleistet, dass zu dem bestehenden Lebensmittelmarkt (Lebensmittelmarkt, Bäckerei, Getränkemarkt: 1.100 qm) ein weiterer Markt mit 780 qm Verkaufsfläche entstehen kann, der zur wohnungsnahen Lebensmittelversorgung dient.

Das Warensortiment wird auf das sog. nahversorgungsrelevante Kernsortiment eingeschränkt (Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen, einschl. Milchprodukte, Tiefkühlfleischwaren, Gemüse, Tiernahrung, Getränke, Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika, nicht elektrische Haushaltswaren). Mit der Festlegung des Sortimentrahmens wird verhindert, dass auf zukünftig evtl. frei werdenden Lebensmittelverkaufsflächen andere Warengruppen angeboten werden, mit der dann möglichen Folge, Potential an Kaufkraft im jeweiligen Marktsegment aus dem Zentrum in seine Randlage abzuziehen.

5.4 Ausschluß von Vergnügungsstätten

Durch textliche Festsetzungen werden Vergnügungsstätten wie Spiel- und Automatenhallen sowie Spielkasinos, Nachtlokale jeglicher Art, Diskotheken und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, im Mischgebiet ausgeschlossen. Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Bei Zulassung von Vergnügungsstätten ist jedoch, besonders in den Abendstunden, mit Störungen durch Lärm zu rechnen, so daß eine konfliktfreie Nachbarschaft zwischen Vergnügungsstätten und Wohngebäuden nicht möglich ist.

Ein weiterer Aspekt der zur Festlegung dieser Nutzungsbeschränkung führt, ist die Sicherung der Versorgungsfunktion des Bereichs Kreisstraße. Die Bebauung entlang der Kreisstraße ist durch die gemischte Nutzung in Form von Wohn- und Geschäftshäusern geprägt. Zur Sicherung der Wohn- und Einzelhandelsstruktur

muß diese durch geeignete städtebauliche und wirtschaftsfördernde Maßnahmen gestärkt werden. Von besonderer Bedeutung ist dabei die Sicherung der Nutzung und Versorgungsstruktur gegenüber negativ wirkender Nutzungsarten. Ein negativer Einfluß kann besonders durch die Ansiedlung verschiedener Vergnügungsstätten entstehen, mit der Folge, daß die vorhandenen, gewachsenen städtebaulichen Strukturen nachhaltig beeinflusst werden. Das verstärkte Auftreten von Vergnügungsstätten kann die Wettbewerbsfähigkeit bestimmter Einzelhandelsbranche vermindern und damit die Versorgungsfunktion des Stadtteilbereiches gefährden. Dies hat dann städtebauliche Auswirkungen, wenn Einzelhandelsgeschäfte mit gehobenem Sortiment, kleine Restaurationsbetriebe oder beispielsweise Handwerksbetriebe für den täglichen Bedarf aufgrund der wesentlich höheren Mieten, die Vergnügungsstätten zu zahlen in der Lage sind, verdrängt werden und die Versorgung nachhaltig beeinträchtigt wird.

Aufgrund der Tatsache, daß im Bereich der südlichen Kreisstraße bereits Spielhallen existieren und die Versorgungsbedingungen in Teilbereichen beeinträchtigt sind, würde eine weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten diese Tendenz verstärken.

Die rechtliche Grundlage für die Nutzungsbeschränkung bietet § 1 Abs. 6 und 9 der Baunutzungsverordnung. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt gewahrt.

5.5 Landschaftspflegerische Festsetzungen

Der Bebauungsplan sieht vor, vorhandene Grünstrukturen soweit wie möglich zu erhalten. Dies gilt insbesondere für die sich inmitten der Bebauung Buddenbergstraße/Schäpershof befindende Feldhecke. Ferner weisen der alte Bahndamm und die Hänge am Selmer Bach erhaltenswerte Gehölze auf. Dies gilt auch für die Freifläche nördlich des Parkweges, die unter Berücksichtigung der vorhandenen Anpflanzungen baulich genutzt werden soll.

Weitere Grünflächen sind aus stadtgestalterischen Gründen und als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen. Für die Grünflächen gilt tlw. ein Pflanz- und Erhaltungsgebot gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25a und b, das durch textliche Festsetzungen ergänzt wird.

Auf der "Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen", die sich in einer mittleren Breite von etwa 90 cm westlich des Selmer Baches erstreckt, sollen Kompensationsmaßnahmen des Neubaugebietes umgesetzt werden.

Langfristig besteht die Option, die Planstraße nach Süden zu verlängern, um das Hintergelände der an der Kreisstraße liegenden Grundstücke zu erschließen. Denkbar wäre eine Fortsetzung der Baufläche in der gleichen Breite, wie im nördlich angrenzenden Bereich.

In Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde wird im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens für die gesamte Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ein Maßnahmenkonzept erarbeitet.

5.6 Flächen für Versorgungsanlagen

Innerhalb des Plangebietes liegen Flächen für Versorgungsanlagen. Das relativ große Grundstück des Regenwasserüberlaufbauwerkes am Selmer Bach sowie die Standorte von vorhandenen Trafostationen wurden im Bebauungsplan mit entsprechenden Ausweisungen versehen.

5.7 Örtliche Bauvorschriften - Textliche Festsetzungen

Für das Bebauungsplangebiet gelten textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, die aus dem Bebauungsplan zu entnehmen sind. Sie sind erforderlich, um über die zeichnerischen Festsetzungen hinausgehende Regelungen zur Nutzung der Grundstücke zu formulieren. Ferner haben sie tlw. stadtgestalterische Inhalte.

Die textlichen Festsetzungen betreffen die Altlastenproblematik, den Ausschluß von Vergnügungsstätten im MI-Gebiet, die Höhe baulicher Anlagen, Ausnahmeregelungen zur Überschreitung der Baugrenzen, Regelungen zu Lärmschutzmaßnahmen und die Zulässigkeit von Nebenanlagen. Ferner enthält der Bebauungsplan landschaftspflegerische Festsetzungen durch Text und Nutzungsbeschränkungen, die für das Sondergebiet gelten. Das Erfordernis der Festsetzungen wird auch an anderer Stelle dieser Begründung dargelegt.

Weitere textliche Festsetzungen sind als Gestaltungsvorschriften gem. § 9 in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NW vorgesehen. 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.

Durch die Vorschriften zur Gestaltung der Stellplätze, Carports und Garagen werden die Nebengebäude in die Gesamtanlage eingebunden.

Dachgauben und Dacheinschnitte werden durch Gestaltungsvorschriften auf max. Abmessungen begrenzt, um ein ausgewogenes Verhältnis der Gebäudeproportionen zum Dach und seinen Ausbauten bzw. Einschnitten zu gewährleisten.

Trotz der vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten soll - unter Vermeidung von Uniformität - ein möglichst weitgehendes Maß an Harmonie im Straßenbild erreicht werden, das zu einem positiven Gesamteindruck beiträgt. Durch gestalterische Festsetzungen kann das Erscheinungsbild der Gebäude aufeinander abgestimmt werden.

Diese verbindlichen gestalterischen Bestimmungen werden aus städtebaulichen Gründen als notwendig und angemessen angesehen und sind den Bauherren zumutbar.

6.0 NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Der Bebauungsplan enthält in Ergänzung seiner rechtsverbindlichen Festsetzungen nachrichtliche Darstellungen und Hinweise in zeichnerischer und textlicher Form. Die nachrichtlichen Darstellungen dienen der Verständlichkeit und Lesbarkeit des Planes und haben ferner informatorischen Charakter.

Mit den textlichen Hinweisen wird auf unmittelbar geltende anderer Rechtsvorschriften verwiesen, die in erster Linie im Zuge der Realisierung der Planung beachtet werden müssen.

7.0 Verkehrliche Erschließung des Plangebietes

Die verkehrliche Erschließung der Bauflächen wird durch die überwiegend vorhandenen Straßen gewährleistet. Im Bebauungsplan sind die öffentlichen Verkehrsflächen nur in ihren äußeren Abgrenzungen festgesetzt. Sie wurden als Mischverkehrsflächen niveaugleich oder nach dem Separationsprinzip ausgebaut.

Für das neue SO-GEBIET und das MI-GEBIET wurde eine von der B 236 abzweigende Stichstraße dimensioniert, die unter Berücksichtigung ihrer Erschließungs- und stadtgestalterischen Funktion dem sich ergebenden Bedarf angepaßt ist mit dem Ziel, nur die notwendige Fläche zu versiegeln und das Maß der Gefährdung durch den Verkehr möglichst gering zu halten.

Zur Anbindung der Planstraße an die B 236 wird eine Detailplanung erforderlich. Zukünftig wird an diesem Knotenpunkt nicht nur die Zufahrt zum Baugebiet "Alte Zechenbahn" angebunden, sondern - gegenüberliegend - die Zufahrt zum Baugebiet "Am Kreuzkamp". Zur Ausgestaltung dieses Knotenpunktes wird ein Gesamtkonzept erstellt, das schrittweise realisiert werden kann.

Vorhandene Fuß- bzw. Radwege ergänzen das Erschließungssystem des Kraftfahrzeugverkehrs und stellen wichtige Verbindungen zu anderen Siedlungsbereichen dar.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan "Buddenbergstraße" vorgesehene Wendeanlage an der Straße "Schäpershof" (Flurstück 2220) wird aufgehoben, weil sie nicht mehr erforderlich ist.

Wendemöglichkeiten bestehen am Ende der Straße.

Im Zuge der Erschließung des neuen Baugebietes muss die Situation der privaten Stellplätze (Badehaus/Ärztehaus) im Bereich der Einmündung der Planstraße in die B 236 neu geordnet werden.

8.0 ENTWÄSSERUNGSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG DES PLANGEBIETES

Innerhalb des bestehenden Straßennetzes liegen die zur Entsorgung des Gebietes erforderlichen Abwasserleitungen. Zur Entwässerung

der neuen Bauflächen muß das vorhandene Netz erweitert werden. Vorgesehen ist eine Entwässerung im Trennverfahren. Das Schmutzwasser kann über neue Leitungen dem vorhandenen Kanalsystem und von dort dem Klärwerk zugeführt werden.

Aufgrund der anthropogenen Auffüllungen östlich des Selmer Baches ist eine Versickerung des Niederschlagswassers hier nicht möglich, da gfs. durch eine Lösung von Schadstoffen eine Gefährdung des Grundwassers hervorgerufen würde. Das Niederschlagswasser muß daher - wie im übrigen Wohngebiet Parkweg/Buddenbergstraße - der Kanalisation zugeführt werden.

Westlich des Selmer Baches bestehen aufgrund des geologischen Bodenaufbaus schlechte Voraussetzungen für eine Einleitung von Niederschlagswässern in den Untergrund. Zum einen wird der wasserstauende Geschiebelehm bzw. die wasserstauende Verwitterungsschicht des Sandmergels durch max. 3,00 m mächtige quartäre Ablagerungen überlagert, so daß mit einem geringen Flurabstand des Grundwassers zu rechnen ist.

Die Durchlässigkeit des Bodens ist als mittel bis gering zu bewerten. Es können bindige Bodenschichten eingeschaltet sein, die eine vertikale Ausbreitung des Sickerwassers behindern und zu Staunässe führen können (sh. Gutachten GEO-Protekt 1998).

Das Baugeologische Gutachten (Winkelmann 1999) bestätigt diese Aussagen. Das Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan (Büro Nowak 1999) sieht daher vor, dass der wesentliche Teil des Niederschlagswassers gesammelt und über Gräben und Rinnen einem natürlichen Retentionsraum zugeführt werden muss, aus dem dann ein gedrosselter Abfluß in den Selmer Bach als Vorfluter erfolgen kann.

9.0 VER- UND ENTSORGUNG DES PLANGEBIETES

9.1 Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation

Die Trinkwasser-, Gas- und Stromversorgung erfolgt durch die Netze der Versorgungsträger. Gleiches gilt für die Telekommunikation.

9.2 Infrastruktur

Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten sind entlang der Kreisstraße und im Zentrum Botzlarstraße vorhanden. Die Versorgungseinrichtungen können auch zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreicht werden.

9.3 ÖPNV-Anschluß

Auf der an das Plangebiet angrenzenden Bundesstraße verkehren Buslinien der Verkehrsgesellschaft Kreis Unna. Der Bus verbindet das Plangebiet mit den Selmer Ortsteilen und den Nachbarstädten Lünen und Olfen.

Haltepunkte der DB-Linie Dortmund-Gronau befinden sich etwa jeweils in einer Entfernung von 2,5 km in Selm-Bork und Selm-Beifang. Tagsüber besteht stündlich die Möglichkeit, die Städte Lünen und Dortmund zu erreichen.

10.0 VORKEHRUNGEN GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN

10.01 Verkehrslärm

Die westliche Grenze des Plangebietes wird durch die stark befahrene B 236 gebildet. Nach der Verkehrszählung von 1995 verkehren hier täglich ca. 17.300 Kraftfahrzeuge. Die Prognose für das Jahr 2010 geht von etwa 20.600 Fahrzeugen aus.

Die Grundstücke, die in besonderem Maße dem Verkehrslärm ausgesetzt sind, wurden bereits auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 49 "Schäpershof" oder gem. § 34 BauGB in Verbindung mit speziellen Auflagen zum Lärmschutz bebaut. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 49 getroffenen Lärmschutzfestsetzungen werden auch in den neuen Bebauungsplan Nr. 79 übernommen, weil sie weiterhin für den Schutz der Bewohner vor Verkehrslärm von Bedeutung sind.

Die neuen Bauflächen mit Wohngebäuden (MI-Gebiet) liegen in einem mittleren Abstand von etwa 160 m zur Bundesstraße. Mit Hilfe des vereinfachten Ermittlungsverfahrens für Lärmimmissionen, das durch Runderlaß des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 21.07.1988 zur Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau eingeführt ist, wurden die aus der Tabelle ersichtlichen Mittelungspegel bestimmt.

Die ermittelten Pegel werden zur Beurteilung den Orientierungs- bzw. Grenzwerten der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" bzw. der 16. BimschV "Verkehrslärmschutzverordnung" gegenüber gestellt.

Prognose der Lärm-Immissionen, Kreisstraße B 236
DTV 2010: 20.600 Kfz/24 h

	Mittelungspegel	DIN 18005	16. BimschV
tags	56 dB (A)	60 dB (A)	64 dB (A)
nachts	46 dB (A)	50 dB (A)	54 dB (A)

Anmerkungen:

Zur Ermittlung der Schätzwerte wurde die Kreisstraße als "Gemeindestraße" eingestuft, weil die sog. Standardeingangsdaten hinsichtlich des Anteils an Schwerverkehr (SV 3,8 %) und der zuläs-

sigen Höchstgeschwindigkeit (Vzul 60 km/h) denen einer Gemeinde-
straße entsprechen.

Aus der Gegenüberstellung ist ersichtlich, daß die Mittelungspegel für Mischgebiete die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 unterschreiten und sich den für allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerten nähern.

Die Festsetzung von Schutzmaßnahmen erübrigt sich daher.

Bei der Ermittlung der Lärmwerte wurde eine freie Schallausbreitung zugrunde gelegt. Durch das dem neuen Mischgebiet vorgelagerte Gebäude des bestehenden Lebensmittel- und Getränkemarktes sowie das noch entstehende Geschäftsgebäude ist aufgrund ihrer Schirmwirkungen mit deutlich geringeren Lärmpegeln zu rechnen.

10.2 Lärm des Kundenparkplatzes

Eine weitere Lärmquelle stellen die privaten Parkplätze für Kunden im Sondergebiet dar. Durch ihre Nähe, insbesondere zur vorhandenen Wohnbebauung, können Lärmbelästigungen nicht ausgeschlossen werden.

In einem ähnlich gelagerten Fall hat die Stadt Selm die Lärmsituation eines Parkplatzes für Kaufhauskunden untersuchen lassen. Das Gutachten ergab seinerzeit einen Mittelungspegel von etwa 57 dBA, gemessen in einem Abstand von ca. 8 m zum Parkplatzrand.

Die im Falle des Bebauungsplanes Nr. 79 zur Beurteilung anstehende vorhandene Stellplatzanlage hat eine Kapazität von rd. 60 Plätzen, die geplante wird über etwa 100 Stellplätze verfügen, die jedoch überwiegend nach Süden orientiert sind und somit in einem größeren Abstand zur vorhandenen Wohnbebauung liegen. Die in dem geplanten Mischgebiet neu entstehenden Wohngebäude werden durch das geplante Geschäftsgebäude im SO-Gebiet abgeschirmt.

Es ist daher davon auszugehen, dass der Parkplatz keine, das Wohnen erheblich beeinträchtigende Lärmquelle darstellt und die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 beachtet werden.

Unabhängig von der zuvor beschriebenen Einschätzung ist vorgesehen, im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zur Errichtung des Lebensmittelmarktes und der Anlage des Parkplatzes die Immissions-situation hinsichtlich des Lärms insgesamt untersuchen zu lassen, wobei die bestehende Nutzung als auch die zusätzlich geplante Nutzung erfasst werden.

10.3 Geplante Umgehungsstraße Selm

In einer Entfernung von etwa 200 m südlich der geplanten Bebauung soll die projektierte Umgehungsstraße herführen, die die Kreisstraße (B 236) mit der Werner Straße (L 507) verbinden wird. Zum Schutz vorhandener und geplanter Häuser sind Lärmschutzwälle bzw.

-wände vorgesehen. Auswirkungen auf das Plangebiet werden nicht erwartet.

11.0 BODENHYGIENISCHE UNTERSUCHUNGEN

Die planerische Sorgfaltspflicht und das Abwägungsgebot in der Bauleitplanung verpflichten die Stadt Selm, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen Gesundheitsgefahren zu verhindern, die den zukünftigen Bewohnern und Nutzern der Baugebiete aus dessen Bodenbeschaffenheit drohen könnten. Bei der Aufstellung und Besiedlung des Bebauungsplangebietes Nr. 16 "Buddenbergstraße" - ab etwa 1971 - war jedoch die Altlastenproblematik noch kein Thema, das im Rahmen der Bauleitplanung behandelt wurde.

Im Jahre 1992 wurde vom Institut Fresenius für das Wohngebiet Buddenbergstraße/Parkweg", das im Bereich des Standortes der ehemaligen Zechenhalde liegt, eine Gefährdungsabschätzung vorgenommen.

Zur Erkundung der Untergrundsituation und zur Abgrenzung des aufgefüllten Bereiches im Untersuchungsgebiet wurden 28 Rammkernsondierungen und insgesamt 197 Bodenprobenentnahmen nach LÖLF durchgeführt. Zur Beurteilung der Gefährdungsabschätzung wurde ferner an 36 Stellen Bodenluft aus einer Tiefe von 1 bis 2 m unter Geländeoberkante abgesaugt. Aus 6 vorhandenen Hausbrunnen und 8 zusätzlich erstellten Grundwasserbrunnen wurde Wasser auf charakteristische und bei der chemisch-analytischen Untersuchung auf auffällige Parameter beprobt.

Die Untersuchungen führten zu folgenden Ergebnissen:

Aufgrund der Aufschüttungen von Mutterboden nach Bebauung der Grundstücke in einer Stärke von mind. 20 cm bis max. 1 m sind nur 5 Schwellenwertüberschreitungen nach LÖLF festgestellt worden. Die in größeren Tiefen vorgefundenen Schwellenwertüberschreitungen stellen nach Ansicht der Gutachter keinerlei Gefährdung für die Anwohner dar. Vorsichtsmaßnahmen seien nicht erforderlich. Bei evtl. Baumaßnahmen auf den Grundstücken soll jedoch belastetes Haldenmaterial herausgearbeitet werden, das auf einer Deponie entsorgt werden muß.

Im Gutachten zur "Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung Buddenbergstraße/Parkweg" vom 01.09.92 wird aufgeführt, dass insgesamt an 27 Messstellen Bodenluftproben aus einer Tiefe von 1 m bis 2 m unter der Geländeoberkante entnommen wurden. Dabei konnte an 3 Messpunkten Methan nachgewiesen werden. Alle anderen 24 Messergebnisse lagen unterhalb der Nachweisgrenze.

Erste Nachuntersuchungen ergaben, dass im Umfeld der o.g. drei Messpunkte Konzentrationen zwischen 0,05 und 4,2 % analysiert werden konnten. Weitere detailliertere Nachuntersuchungen incl. Analysen der Luft in Kellerräumen vom Februar 1993 ergaben zusammenfassend, dass Methan in der Bodenluft im beobachteten Bereich nur verhältnismäßig kleinräumig und in geringen Konzentra-

tionen vorliegen dürfte. Ein mögliches Eindringen des Methans aus der Bodenluft in Kellerräume konnte nicht nachgewiesen werden.

Aufgrund der Ergebnisse dieser weiterführenden Untersuchungen konnte nach Auffassung der Gutachter von weiteren Maßnahmen abgesehen werden. Alle Ergebnisse wurden den Anliegern in 2 Bürgerinformationsversammlungen ausführlichst mitgeteilt.

Die Grundwasseruntersuchungen anhand der 8 gefertigten Brunnenlöcher und der 6 Hausbrunnen im Untersuchungsgebiet ergaben, daß das untersuchte Grundwasser keinesfalls als Trinkwasser genutzt werden darf. Einzelne Grenzwerte der Trinkwasserverordnung wurden in allen 8 gefertigten Hausbrunnen überschritten. Die 8 untersuchten Hausbrunnen sind mit Ammonium und Sulfat belastet. Nach Vergleich mit der Trinkwasserverordnung läßt die Belastung eine Nutzung als Trinkwasser nicht zu.

Diese Einschränkung gilt auch für Grundstücke im weiträumigen Bereich außerhalb des Untersuchungsgebietes. Das untersuchte Grundwasser kann jedoch uneingeschränkt als Brauchwasser genutzt werden, z.B. zum Bewässern der Rasenflächen oder Nutzgärten.

Für die Grünfläche am Ende des Parkweges wurden im Jahre 1997 weitere Untersuchungen durchgeführt. Das Gutachten zur Untersuchung der vermuteten Altlast, die aus Beton, Ziegel, Bergematerial, Aschen, Schlacken und tlw. hausmülltypischen Bestandteilen zusammengesetzt ist, kommt zu der abschließenden Feststellung, daß eine Bebauung grundsätzlich möglich ist, wenn belasteter Boden ausgetauscht und unbelasteter Mutterboden auf den nach der Baumaßnahme verbleibenden Freiflächen aufgetragen wird. Die nach erfolgter Sanierung angebotenen Grundstücke sind bzw. werden mit Einfamilienhäusern bebaut.

Die Fläche des neuen SO- bzw. Mischgebietes südlich des ehemaligen Bahndammes wurde vom Sachverständigenbüro GEO Protect hinsichtlich potentieller Altlastenstandorte einer sog. nutzungshistorischen Vorrecherche unterzogen. Dabei wurden im Zuge der Auswertung der Luftbilder südlich der Zechenbahn, etwa 180 m östlich der B 236 zwei nebeneinander liegende, als evtl. Bombenrichter bzw. Grabungsflächen gedeutete Stellen herausgefunden. Diese wurden später zum großen Teil mit Bauschutt bzw. Hausmüll verfüllt.

Darüber hinaus sind auch Ablagerungen von Zechen und kokereispezifischen Abfällen im Bereich des ehemaligen Zechenbahndammes nicht auszuschließen.

Die zuvor erwähnten wieder verfüllten Vertiefungen liegen am Rande einer für eine Wohnbebauung vorgesehenen Fläche. Im weiteren Verfahren des Bebauungsplanes müssen daher vorab Boden- und Bodenluftuntersuchungen durchgeführt werden, um das evtl. Gefährdungspotential zu ermitteln und evtl. Sanierungsmaßnahmen festzulegen. Gefährdungen für die künftigen Bewohner des Gebietes werden somit ausgeschlossen.

12.0 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Die vorhandenen Grundstücke sind entsprechend ihrem Nutzungszweck zugeschnitten. Neu zu bebauende Flächen und Fläche für Erschließungsanlagen sind in städtischem Besitz. Grundstücksteilungen werden, an den Zielsetzungen des Bebauungsplanes orientiert, bei Bedarf vorgenommen.

Bodenordnende Maßnahmen gem. § 46 BauGB sind daher nicht erforderlich.

13.0 DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE

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

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine Denkmäler vorhanden.

Der Bebauungsplan enthält 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.

14.0 FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 12,42 ha

Sie gliedert sich wie folgt auf:

- Gemischte Baufläche (MI-Gebiet) 0,98 ha
 - Bestand 0,58 ha
 - Planung 0,40 ha
- Sondergebiet-Großflächiger Einzelhandel (SO-Gebiet) 1,10 ha
- Wohnbaufläche (WA-Gebiet) 6,02 ha
- Öffentliche Verkehrsfläche 2,08 ha
 - Bestand 1,93 ha
 - Planung 0,15 ha
- Öffentliche Grünflächen (Bestand) 0,67 ha
- Fläche für Versorgungsanlagen 0,30 ha
- Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 1,00 ha
- Fläche für die Landwirtschaft 0,27 ha

15.0 WOHNBILANZ

In dem neu entstehenden Mischgebiet südlich des Zechenbahndammes können - sofern die Grundstücke nicht gewerblich genutzt werden - etwa 10 Einfamilienhäuser in Form von freistehenden und Doppelhäusern errichtet werden.

16.0 AUFSCHLIEßUNGSKOSTEN

Die Aufschließungskosten betragen unter Zugrundelegung des derzeitigen Preisniveaus ca. 760.000,-- DM

17.0 Finanzierung

Sofern die Erschließungsanlagen von der Stadt Selm hergestellt werden, wird der gesamte beitragsfähige Erschließungsaufwand aufgrund der Bestimmungen des Baugesetzbuches und der hierzu erlassenen Ortssatzung der Stadt auf die erschlossenen Grundstücke verteilt. Der nicht beitragsfähige Aufwand muß durch planmäßige Haushaltsmittel abgedeckt werden.

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

18.0 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, einerseits eine Realisierung der im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen zu ermöglichen und andererseits den Eingriff in den Naturhaushalt so gering wie möglich zu halten.

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

Die Unvermeidbarkeit des Eingriffes wurde bereits an anderer Stelle in dieser Begründung dargelegt. Zusammengefaßt kann festgehalten werden, daß die Arrondierung des vorhandenen Mischgebietes erforderlich ist, um das Zentrum im Bereich Kreisstraße zu stärken und um weitere Bauflächen für eine Wohnnutzung anbieten zu können.

Der vom Büro Nowak, Dortmund, erarbeitete "ökologische Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 79" geht auf die Belange der natürlichen Lebensgrundlagen ein. Er enthält die Ermittlung und Bewertung des bisherigen ökologischen Zustandes des Plangebietes, die Bewertung des Eingriffes und eine bilanzierende Gegenüberstellung.

Die Bewertung des Soll-Zustandes des Untersuchungsraumes wurde aufgrund der geänderten Planung aktualisiert.

Hinsichtlich des Biotopwertes ergibt sich ein Defizit von rd. 4.164 Punkten, das ausgeglichen werden muss.

Der ökologische Fachbeitrag enthält ferner ein Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung, das in die Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes eingeflossen ist.

Das Zusammenwirken aller Faktoren kann dazu beitragen, die ökologischen Verhältnisse in diesem Bereich des Stadtgebietes insgesamt nicht wesentlich zu verschlechtern. Insbesondere die Gestaltung der

Bachaue und die Ergänzung der vorhandenen Obstwiese werden zur Verbesserung des Landschaftsbildes beitragen.

Als vorteilhaft kann auch die Lage des Plangebietes gewertet werden. Die Fläche liegt zwar am Siedlungsrand, ist aber aufgrund der Nutzung der weiter südlich angrenzenden Flächen als innerstädtische Freifläche anzusehen, die über gute Anbindungen zum übergeordneten Straßennetz (B 236) und zum Zentrumsbereich mit seinen Versorgungseinrichtungen verfügt.

Mit der Aufplanung dieser Fläche verfolgt die Stadt Selm ihre Zielvorstellungen, möglichst die zentrumsnah gelegenen Entwicklungsflächen zu nutzen, bevor der Siedlungsbereich in den Außenbereich ausgedehnt wird.

Selm, 08.02.2001



Coenen

