

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

GEM. § 10 ABS. 4 BAUGB

ZUR 1.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 80 DER STADT SELM

„INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET BORK“(NÖRDLICHE

ERWEITERUNG)

Ziel und Inhalt des Bebauungsplanes

Die Stadt Selm beabsichtigt, den für einen Teil des Industrie- und Gewerbegebietes am Bahnhof in Bork geltenden Bebauungsplan Nr. 80, in nördliche Richtung zu erweitern. Hiermit schafft die Stadt Selm die Voraussetzungen zur Erweiterung der am nördlichen Ende der Harkortstraße angesiedelten Betriebe.

Durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 wird das bestehende Gewerbegebiet entsprechend der anhaltenden Nachfrage in nördlicher Richtung um ca. 1,18 ha gewerblich nutzbarer Fläche vergrößert. Ferner wird mit der Aufstellung des vorliegenden Erweiterungsplanes das vorhandene Waldstück an der Otto-Hahn-Straße/ Schorfheide bauleitplanerisch gesichert und das Industrie- und Gewerbegebiet nach Norden durch einen rund 35 m breiten Grünstreifen abgegrenzt.

Die zusätzlich gewonnene gewerbliche Baufläche soll für produzierende und handwerkliche Betriebe gesichert werden. Daher enthält der Bebauungsplan textliche Festsetzungen zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten und zur Steuerung und zum Ausschluss von Vergnügungsstätten und Bordellen.

Verfahrensablauf

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand durch Aushang der Planunterlagen vom 30.04.2008 an für die Dauer von drei Wochen im Amt für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung statt. Dabei wurden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen.

Im Rahmen der **frühzeitigen Behördenbeteiligung** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 29.04.2008 bis zum 09.01.2009 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Desweiteren wurden sie auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Von folgenden Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen abgegeben:

- Die IHK zu Dortmund weist darauf hin, dass eine eindeutige und rechtssichere Zuordnung betriebszugehöriger Wohnungen zum Gewerbegebiet erfolgen sollte.
- Die Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigungsdienst weist darauf hin, dass im Plangebiet auf Grund teilweise vereinzelter Bombardierungen eine Kampfmittelbelastung nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Die Behörde empfiehlt die Anwendung der Anlage 1 der technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung.
- Der Kreis Unna verweist darauf, dass sich die Erweiterungsfläche im Landschaftsschutzgebiet befindet. Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche als Ausgleichsfläche sowie das zukünftige Maßnahmen- und Pflegekonzept ist im weiteren Verfahren mit dem Kreis abzustimmen.
Die wasserwirtschaftliche Relevanz der Erhöhung der baulichen Nutzung ist mit den Stadtbetrieben Selm abzustimmen.

Im Rahmen der **öffentlichen Auslegung** gemäß den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan mit der dazugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen den Behörden und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 08.06.2012 an für die Dauer eines Monats zugänglich gemacht.

Seitens der Behörden wurden erneut Stellungnahmen abgegeben. Folgende Behörden haben Stellung genommen:

- Die IHK zu Dortmund weist erneut darauf hin, dass eine eindeutige und rechtssichere Zuordnung betriebszugehöriger Wohnungen zum Gewerbegebiet erfolgen sollte.
- Der Kreis Unna verweist auf die bereits vorliegende Stellungnahme, die bei der frühzeitigen Beteiligung vorgetragen wurden. Darüberhinaus weist er darauf hin, dass die textlichen Festsetzungen auf den aktuellen Abstanderlass angepasst werden müssen.
- LWL-Denkmalpflege verweist auf das sich in unmittelbarer Nähe liegende Gehöft Schorfheide 65, eine abschließende Stellungnahme kann erst erteilt werden, wenn eine Prüfung erfolgt ist, ob dieses Gebäude ein Denkmal ist.
- Die Handwerkskammer fordert eine weitere Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen durch den Verzicht der Ausnahmeregelung „sofern das Sortiment aus eigener Herstellung stammt“(textl. Festsetzung 1.2)

Von Seiten der Öffentlichkeit liegen keine Äußerungen vor.
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bedurften aufgrund der vorgetragenen Stellungnahmen keiner Änderung.

Beurteilung der Umweltbelange:

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden zusätzlich zu den bereits bestehenden Fachplänen (Landschaftsplan, Klima und Lufthygienegutachten, Stadtökologisches Gutachten) auf Fachgutachten zur Beurteilung der Schallimmissionen und zur Beurteilung der Lage von Natur und Landschaft zurückgegriffen, die im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Gewerbegebiet am Dieselweg“ erarbeitet wurden. Der Untersuchungsraum umfasst den gesamten Industrie- und Gewerbebestandort am Bahnhof in Bork, einschließlich des Bebauungsplangebietes Nr. 80.

Die in den Fachgutachten getroffenen Aussagen wurden im Rahmen der Umweltprüfung zur 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 entsprechend ausgewertet. Die Bewertung der Umweltauswirkungen ergab, dass der Boden und die Bodenfunktion durch die mit einer baulichen Erweiterung einhergehende zusätzliche Versiegelung am stärksten betroffen sind.

Abwägungsvorgang

Bereits im Vorfeld der Planung wurde durch Auswertung vorhandener Informationen zum Plangebiet und durch aktualisierende und ergänzende fachgutachterliche Untersuchungen der derzeitige Umweltzustand des Planungsraumes ermittelt. Auf der Grundlage der vorgesehenen Nutzung, deren Lage sowie unter Berücksichtigung des derzeitigen Bestandes sind Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen abzuleiten. Inhaltlich relevante Gesichtspunkte, die eine Planänderung mit sich gebracht hätten, lagen nicht vor.

Im Folgenden wird das Ergebnis der Abwägung dargelegt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Äußerungen von Bürgerinnen oder Bürgern abgegeben. Zur frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden Stellungnahmen abgegeben, die sich auf die Umsetzung des Bebauungsplanes beziehen und hierbei zu berücksichtigen sind. Zudem wurden textliche Hinweise der Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigungsdienst und des Kreises Unna im Bereich Wasserwirtschaft in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Stellungnahmen der genannten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergaben keine Änderungen am Planentwurf.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden zur öffentlichen Auslegung ebenfalls keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen. Seitens der Behörden wurden zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes von Trägern Hinweise genannt, die bei der Umsetzung der Planung Berücksichtigung finden. Lediglich die Handwerkskammer Dortmund äußert Anregungen bezüglich der Inhalte der textlichen Festsetzungen und regt eine Änderung an.

Die vorgetragenen Äußerungen wurden bewertet und abgewogen, mit dem Ergebnis, dass sich keine inhaltlich relevanten Aspekte ergeben haben, die eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes notwendig gemacht hätten.

Die Beeinträchtigung der Bodenfunktion durch Versiegelung wird durch die im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich festgesetzten Maßnahmen und durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen erstrecken sich u.a. auf die Minimierung der erforderlichen Verkehrsfläche, Schutz bestehender Grünelemente(Wald) und das Niederschlagswassermanagement.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit Ausnahme der Boden- und der Klimafunktion mit der Planung für die unterschiedlichen Schutzgüter keine bzw. nur sehr geringe Beeinträchtigungen verbunden sind. Diese werden durch entsprechende Konfliktvermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der Bebauungsplanung ausgeglichen.

Anderweitige Planungsalternativen

Planungsalternativen für diese gewerbliche Erweiterung sind aufgrund verschiedener Faktoren nicht gegeben.

Es ist erklärtes politisches Ziel der Stadt Selm, dass sich eine zukünftige gewerbliche Entwicklung nur an den beiden bestehenden Gewerbegebieten in Selm und Bork ergeben

können. Diese Zielsetzung wurde im Rahmen der Gebietsentwicklungsplanneuaufstellung (Dez. 2004) dahingehend berücksichtigt, dass im aktuellen Gebietsentwicklungsplan nur Erweiterungsmöglichkeiten der beiden bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete in Selm und Bork möglich sein werden.

Diese Bebauungsplanänderung soll Erweiterungsmöglichkeiten für bereits bestehende Gewerbebetriebe bieten.

Alternativ wäre daher die Ausweisung eines neuen Gewerbebestandes im Außenbereich mit zusätzlichem hohem Erschließungsaufwand möglich. Die damit verbundenen Verluste und Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt wären weitaus gravierender, so dass sich der jetzige Standort als günstigste Alternative darstellt.

Amt für Stadtentwicklung und Bauen

Februar 2013