

# **BEGRÜNDUNG**

zum

**Bebauungsplan Nr. 82 der Stadt Selm**

**"Verbindungsstraße zwischen der Gutenberg-  
straße und dem Dieselweg"**

Stadt Selm  
Amt für Stadtentwicklung und  
Wirtschaftsförderung [65]  
Adenauerplatz 2  
59379 Selm

[www.stadtselm.de](http://www.stadtselm.de)  
[info@stadtselm.de](mailto:info@stadtselm.de)

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.0</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>LAGE UND DERZEITIGE NUTZUNG DES PLANGEBIETES .....</b>	<b>1</b>
<b>3.0</b>	<b>ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG .....</b>	<b>2</b>
<b>4.0</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>2</b>
<b>5.0</b>	<b>PLANUNGSVORGABEN .....</b>	<b>3</b>
5.1	Landesplanerische Zuordnung .....	3
5.2	Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – .....	3
5.3	Vorbereitende Bauleitplanung .....	3
5.4	Verbindliche Bauleitplanung .....	4
5.5	Vorbeugender Hochwasserschutz.....	5
5.6	Landschaftsplan Nr. 3 für den Raum Selm.....	5
<b>6.0</b>	<b>EMISSIONSSCHUTZ.....</b>	<b>5</b>
6.1	Lärmschutz.....	5
<b>7.0</b>	<b>BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>5</b>
<b>8.0</b>	<b>ERLÄUTERUNG DES (VERKEHRSTECHNISCHEN) STÄDTEBAULICHEN KONZEPTE.....</b>	<b>6</b>
<b>9.0</b>	<b>ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>7</b>
9.1	Art der baulichen Nutzung .....	7
9.2	Landespflegerische Festsetzungen .....	8
<b>10.0</b>	<b>NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE .....</b>	<b>8</b>
<b>11.0</b>	<b>VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG DES PLANGEBIETS, ANBINDUNG AN DEN ÖPNV .....</b>	<b>8</b>
<b>12.0</b>	<b>BERGBAULICHE EINWIRKUNGEN.....</b>	<b>8</b>
<b>13.0</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG DES PLANGEBIETS .....</b>	<b>8</b>
13.1	Entwässerung des Plangebiet .....	8
<b>14.0</b>	<b>BODENORDNENDE MAßNAHMEN.....</b>	<b>9</b>
<b>15.0</b>	<b>FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>9</b>
<b>16.0</b>	<b>NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE .....</b>	<b>9</b>
16.1	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	9
16.2	Umweltbericht.....	10
<b>17.0</b>	<b>ERSCHLIEßUNGSKOSTEN / REALISIERUNG DER PLANUNG/ FINANZIERUNG .....</b>	<b>10</b>



### 3.0 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

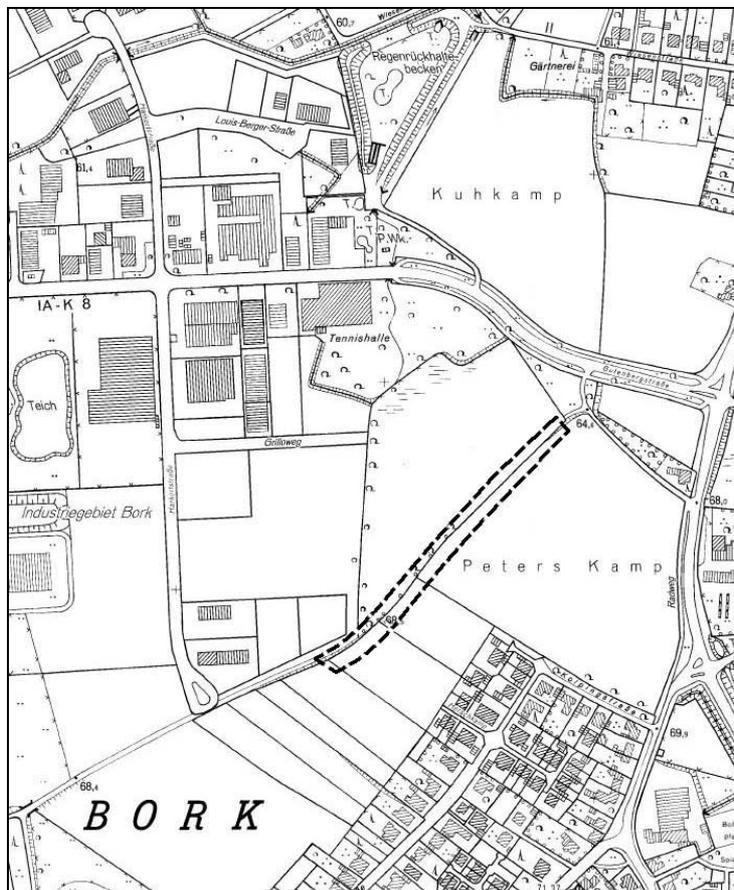
Die Stadt Selm hat es sich zum Ziel gemacht, die Gewerbeflächenentwicklung in dem Siedlungsschwerpunkt Bork weiter zu entwickeln und die vorhandenen Flächenpotentiale zu nutzen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 soll eine verbesserte Erschließung des Gewerbegebietes am Dieselweg erfolgen. Langfristig soll zugleich eine Abbindung des Gewerbegebietes von der Harkortstraße stattfinden. Damit soll erreicht werden, dass der Schwerlastverkehr aus dem Gewerbe- / Industriegebiet Nr. 80 sich nicht durch das eingeschränkte Gewerbegebiet am Dieselweg bewegt. Des Weiteren soll durch die Verbindungsstraße eine Erschließungsmöglichkeit für das Freiflächenpotential Peters Kamp entstehen, das im FNP zum Teil noch als "Gewerbliche Baufläche" dargestellt ist.

### 4.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Die Grenzen des Bebauungsplanes werden wie folgt grob beschrieben:

- im Norden und Westen wird das Plangebiet durch die Gewerbefläche "Am Herschkamp" sowie einen nördlich verlaufenden Grünstreifen begrenzt
- im Osten und Süden durch die landwirtschaftlich genutzte Fläche "Peters Kamp" abgegrenzt.

Aus der nachfolgenden Abbildung geht die Lage und Abgrenzung des Planungsbereichs hervor:



Übersichtsplan: Geltungsbereich (unmaßstäblich)

## **5.0 PLANUNGSVORGABEN**

### **5.1 Landesplanerische Zuordnung**

Die Stadt Selm liegt am nordöstlichen Rande des Ruhrgebietes, zwischen dem Bevölkerungsbalungsraum des Reviers und dem weiträumig besiedelten Münsterland. Sie ist in den Verflechtungsbereich des Oberzentrums Dortmund und des südlich angrenzenden Mittelzentrums Lünen eingebunden. Im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung der Landesplanung ist Selm im Landesentwicklungsplan für Nordrhein-Westfalen von 1995 als Mittelzentrum dargestellt.

Der Regionplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt Dortmund / Unna / Hamm formuliert die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die bei der gemeindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden müssen. Darüber hinaus stellt sich der Regionalplan als so genannter Landschaftsrahmenplan dar, der durch die Landschaftspläne zu konkretisieren ist.

Die Bundesstraße B 236 sowie mehrere Land- und Kreisstraßen verbinden die Stadt mit dem regionalen und überregionalen Straßennetz. Die Bahnlinie Dortmund-Gronau durchquert das Stadtgebiet in Nord-Süd-Richtung mit Haltepunkten in Selm, Selm-Beifang und Bork.

Die zusammenhängenden Siedlungsbereiche von Selm-Altstadt und -Beifang bilden den Siedlungsschwerpunkt Selm, dem die Stadtzentrumsfunktion zukommt. Als weiterer Siedlungsschwerpunkt hat Bork Nahversorgungsfunktionen zu erfüllen. Der abseits der beiden Siedlungsschwerpunkte gelegene Ortsteil Cappenberg ist nach Landesplanung als Wohnplatz kategorisiert.

### **5.2 Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil –**

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der mit Erlass des Ministers für Verkehr, Energie und Landesplanung des Landes Nordrhein-Westfalen vom 17.06.2004 genehmigte Regionalplan (früher Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - (westlicher Teil - Dortmund/Kreis Unna/Hamm) stellt das Plangebiet als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung“ dar (GIB).

Der Bebauungsplan widerspricht daher den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht.

### **5.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Selm ist das Plangebiet als Gewerbegebiet dargestellt. Damit sind die Festsetzungen des Bebauungsplans vollständig aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

## 5.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet umfasst Flächen, die zurzeit gemäß § 35 BauGB im Außenbereich liegen.

Nördlich und westlich des Geltungsbereiches befinden sich mit den B-Plänen Nr. 80 "Industrie- und Gewerbegebiet Bork" und Nr. 37 "Gewerbegebiet am Dieselweg" rechtskräftige Bebauungsplangebiete.

Die umgebenden Bebauungsplangebiete sind dem folgenden Plan zu entnehmen:



Übersichtsplan: Bebauungspläne im Umfeld des Plangebietes (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 82 umfasst im Osten einen geringen Flächenanteil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 80. Südlich werden Flächen des B-Plans Nr. 37 erfasst. Mit Rechtskraft des B-Planes Nr. 82 treten die Festsetzungen der B-Pläne Nr. 80 und Nr. 37 für diese Bereiche außer Kraft.

### **5.5 Vorbeugender Hochwasserschutz**

Weder im Plangebiet noch in der angrenzenden Umgebung sind Gewässer vorhanden. Eine Bedeutung für den vorbeugenden Hochwasserschutz ist daher nicht gegeben.

### **5.6 Landschaftsplan Nr. 3 für den Raum Selm**

Der Geltungsbereich ist gemäß Entwicklungskarte als "Entwicklungsziel 1 - Erhaltung" (Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft) gekennzeichnet.

Der Großteil der Flächen liegen gemäß der Festsetzungskarte zum Landschaftsplan im Landschaftsschutzgebiet (LGS) Nr. 4.

## **6.0 EMISSIONSSCHUTZ**

### **6.1 Lärmschutz**

#### Ergebnisse des Lärmgutachtens

Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens wurde vom Ingenieurbüro afi im Jahre 2006 das Lärmgutachten "B-Plan 37 Gewerbegebiet am Dieselweg" erarbeitet, welches in ergänzenden Untersuchungsschritten auch weiter entfernt liegende, auf den Planungsraum einwirkende Lärmquellen betrachtete. Auf dessen Grundlage und in Bezug zur Neuplanung der Verbindungsstraße können die Ergebnisse für eine Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen - nach der 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz – Verkehrslärmschutzverordnung - herangezogen werden.

Da durch den Bebauungsplan Nr. 82 das Baurecht für den Neubau der Erschließungsstraße geschaffen wird, muss nachgewiesen werden, dass der Beurteilungspegel der neu zu bauenden Erschließungsstraße die Grenzwerte der 16. BimSchV nicht überschreitet. Werden die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten, müssen aktive und / oder passive Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden, um die Grenzwerte einzuhalten.

Das Ergebnis des Lärmgutachtens weist jedoch auf, dass keine Schallschutzmaßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm erforderlich sind. Weitergehende Informationen zum Verkehrslärmgutachten werden im Umweltbericht dargestellt.

## **7.0 BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Aufgabe der Stadtentwicklung ist es, Nutzungs- und daraus resultierende Flächenansprüche so weit aufeinander abzustimmen und zu steuern, dass eine Verbesserung der Lebensverhältnisse

erreicht werden kann, ohne die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Stadt außer Acht zu lassen. Auch zukünftig ist sicherzustellen, dass durch die verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes eine entsprechende Entwicklung im Abgleich mit den vorhandenen öffentlichen und privaten Belangen erfolgt. Der nachfrageorientierte Angebotscharakter der Planung bedingt eine klare und übersichtliche Festsetzungsstruktur, die einen Rahmen für die zukünftige Entwicklung vorgibt und hinsichtlich der Bandbreite der zu berücksichtigten Belange, Interessen und Anforderungen planerisch erfüllt. Hierzu ist auch die Erweiterung des Straßennetzes zu zählen, welches als Erschließungsgrundlage für die vorhandenen Flächenpotentiale der Stadt Selm gilt.

### 8.0 ERLÄUTERUNG DES (VERKEHRSTECHNISCHEN) STÄDTEBAULICHEN KONZEPTE

Die Straßenführung der geplanten Verbindungsstraße ist durch die vorhandenen Flächen nahezu selbstbestimmt und orientiert sich des Weiteren an vorhandenen Gehölzen. Da die Straße in erster Linie als Erschließungsstraße für die Gewerbegebiete fungiert, soll diese folgenden Aufbau haben.

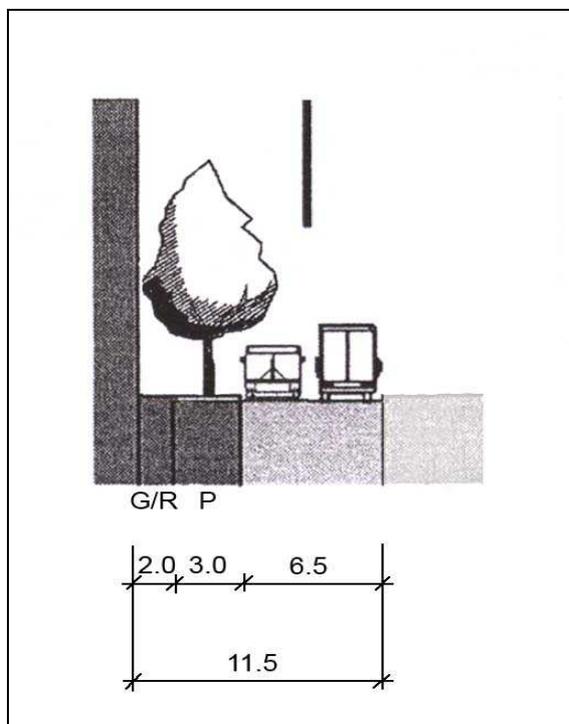
Fußweg: 2 m

Parkstreifen: 3 m (auch für LKWs nutzbar)

Straße: 6,50 m

Gesamtbreite: 11,50 m

In der folgenden Abbildung ist der Aufbau grafisch dargestellt:



Möglicher Straßenquerschnitt im Gewerbegebiet

Da in Zukunft eine mögliche Erweiterung des Gewerbegebietes Richtung "Peters Kamp" erfolgen könnte, wird der Fußweg an die östliche Plangebietsgrenze gebaut.

Bei der Planung und Bemessung der neuen, verkehrlichen Erschließungsanlage wurden die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zugrunde gelegt, um funktionsgerechte und nicht überdimensionierte Erschließungsstraßen zu erhalten. Die detaillierte Ausgestaltung erfolgt im Rahmen der späteren Ausbauplanung.

## 9.0 ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und die Belange aller Betroffenen ausreichend berücksichtigen zu können, wird zur Neuplanung der Verbindungsstraße zwischen Gutenbergstraße und Dieselweg die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, der rechtsverbindlich wirkende Festsetzungen enthält.

### 9.1 Art der baulichen Nutzung

Die geplante Verbindung zwischen der Gutenbergstraße und Dieselweg, sowie die straßenbegleitenden Grünflächen werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die weiteren Festsetzungen bezüglich der gewerblichen Bauflächen werden analog zu den Bebauungsplänen Nr. 37 und Nr. 80 für den Bebauungsplan Nr. 82 übernommen. Die in den vorgenannten Plänen festgesetzten gewerblichen Bauflächen werden im Randbereich der neuen Straße deren Verlauf angepasst. Insofern enthält der B- Plan 82 auch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung.

Im Folgenden bedeutet dies für die *Fläche "Industrie mit Nutzungsbeschränkung"*:

Baumassenzahl:	10.0
Grundflächenzahl:	0.8
Gebäudehöhe:	max. 15 m

#### *Fläche "Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung"*

Geschossflächenzahl (Höchstmaß):	2.0
Grundflächenzahl:	0.8
Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze):	2 Vollgeschosse
Firsthöhe (Höchstgrenze):	11 m
Bauweise:	offen

## **9.2 Landespflegerische Festsetzungen**

Die im westlichen Plangebiet bereits vorhandenen Feldhecken sollen so weit wie möglich erhalten werden. Die Sicherung erfolgt durch zeichnerische und textliche Festsetzung.

Des Weiteren werden aus städtebaulichen und naturschutzfachlichen Gründen weitere Gehölze entlang der Verbindungsstraße festgesetzt, die sich in einem Abstand von 25m zueinander befinden sollen.

## **10.0 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 informativ Charakter.

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

## **11.0 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG DES PLANGEBIETS, ANBINDUNG AN DEN ÖPNV**

Die Erschließung des Plangebietes bzw. der Verbindungsstraße erfolgt von Norden über die Gutenbergstraße K 8 und im Süden über den Dieselweg. Hinsichtlich der ÖPNV - Planung ist bislang noch nicht abzusehen, ob Bus- ggfs. Taxibuslinien in Zukunft miteinbezogen werden.

Vorhandene Linien in angrenzender Umgebung sind:

- Taxilinie T 64                    (Haltestelle(n): Bork Bahnhof; Otto-Hahn-Str.)
- Regionallinie R 19            (Haltestelle(n): Kolpingstr.)

## **12.0 BERGBAULICHE EINWIRKUNGEN**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden auch die für bergbauliche Belange zuständigen Träger beteiligt. Der räumliche Geltungsbereich könnte künftig bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Daher wurde im Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

## **13.0 VER- UND ENTSORGUNG DES PLANGEBIETS**

### **13.1 Entwässerung des Plangebiet**

Die jüngst fertig gestellten Entwässerungsanlagen am Dieselweg – ein Regenwasserkanal mit einem nachgeschalteten Regenrückhaltebecken, welches gedrosselt in einen namenlosen Graben, der östlich der alten Industriegebietsgrenze verläuft, einleitet – können für dieses neue Vorhaben nicht herangezogen werden.

Begründung:

- Die zusätzliche Straßenfläche ist nicht berücksichtigt
- Ein natürliches Gefälle von der neuen Straße zu diesen Anlagen ist nicht vorhanden, da das

Gelände in deren nordöstlichem Verlauf um ca. 4 m abfällt.

Es ist eine separate Entwässerung zu konzipieren, die als begrünter Straßenseitengraben – evtl. in Form kaskadenförmig angelegter Mulden mit darunter verlegter Drainage - realisiert werden kann. Wegen vermutlich unzureichender Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens – diese Vermutung ist an Hand geeigneter Untersuchungsverfahren noch zu verifizieren – scheint eine Anbindung der Entwässerung an das westlich befindliche Grabensystem empfehlenswert.

Es ist zu prüfen, ob die Höhenverhältnisse dies zulassen.

Da die Anforderungen an Niederschlagseinleitungen jüngst noch einmal verschärft wurden, wird die Genehmigungsbehörde – hier der Kreis Unna – rechtzeitig in die Entwässerungsplanung eingebunden.

#### **14.0 BODENORDNENDE MAßNAHMEN**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Plangebietsfläche steht zum Teil im Eigentum der Stadt Selm. Weitere, für den Straßenbau erforderliche Flächen müssen noch erworben werden.

#### **15.0 FLÄCHENBILANZ**

Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 1,28 ha. Die Flächenbilanz stellt sich folgendermaßen dar:

Öffentliche Verkehrsflächen	0,430 ha
Gewerbliche Baufläche	0,215 ha
Grünfläche (öffentl./ priv.)	0,635 ha

#### **16.0 NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE**

##### **16.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und zu entwickeln ist einer der Grundsätze der Bauleitplanung. Gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz im Rahmen der Bauleitplanung abzuhandeln. Demnach ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Ist eine Vermeidung nicht möglich, sind Beeinträchtigung innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ergab ein Defizit, das durch in dem Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen sowie zusätzlich durch Rückgriff auf das Öko-Konto der Stadt Selm beim Kreis Unna ausgeglichen wird. Die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz ist detailliert im Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan abgehandelt.

## 16.2 Umweltbericht

Das novellierte Baugesetzbuch sieht vor, dass für die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 82 wurde auf der Grundlage des novellierten, geltenden Rechts eingeleitet, daher besteht eine rechtliche Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB.

Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind nachfolgend, als gesonderter Teil dieser Planbegründung, in einem Umweltbericht gemäß der gesetzlichen Anlage nach § 2a Satz 2 in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB festgehalten und bewertet worden.

## 17.0 ERSCHLIEBUNGSKOSTEN / REALISIERUNG DER PLANUNG/ FINANZIERUNG

Die Gesamtkosten für die Realisierung der Planung betragen ca. 375.000,- Euro zuzüglich etwaiger Nebenkosten wie beispielsweise Kanalbau, Grunderwerb für die Straße und evtl. benötigter Flächen für Regenrückhaltung oder Versickerungsbecken sowie Änderungskosten an den bereits ausgebauten Straßen. Die Finanzierung muss zu gegebener Zeit - nach Entscheidung des Stadtrates - durch reguläre Haushaltsmittel erfolgen. Alternative Finanzierungsmöglichkeiten werden geprüft.

Der Bürgermeister

Hußmann

Selm, 24.09.2009