

Stadt Selm



Bebauungsplan Nr. 86
„Bahnhofstraße“

Entwurf
Begründung
Stand: 15.12.2016

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-------------|--|-----------|
| 1.0 | Planungsanlass | 4 |
| 2.0 | Verfahren | 5 |
| 3.0 | Räumlicher Geltungsbereich | 5 |
| 4.0 | Planungsrechtliche Vorgaben | 6 |
| 4.1 | Regionalplan / Gebietsentwicklungsplan | 6 |
| 4.2 | Flächennutzungsplan | 7 |
| 4.3 | Landschaftsplan | 7 |
| 4.4 | Schutzgebiete, schutzwürdige Biotope, streng geschützte Arten | 7 |
| 5.0 | Bestandssituation | 8 |
| 6.0 | Städtebauliches Konzept | 8 |
| 7.0 | Planungsinhalte | 8 |
| 7.1 | Art der baulichen Nutzung | 8 |
| 7.2 | Maß der baulichen Nutzung | 9 |
| 7.2.1 | Grundflächenzahl - GRZ | 9 |
| 7.2.2 | Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Geschossigkeit und Höhenfestsetzungen | 9 |
| 7.2.3 | Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen | 9 |
| 7.3 | Garagen, Carports und Stellplätze | 9 |
| 7.4 | Bauliche Gestaltung | 9 |
| 8.0 | Umweltbelange und Artenschutz | 10 |
| 8.1 | Umweltprüfung | 10 |
| 8.2 | Eingriffsregelung | 10 |
| 8.3 | Artenschutz | 10 |
| 9.0 | Erschließung | 10 |
| 9.1 | Verkehrerschließung | 10 |
| 9.2 | Ruhender Verkehr | 10 |
| 9.3 | ÖPNV | 11 |
| 10.0 | Sonstige Belange | 11 |
| 10.1 | Ver- und Entsorgung | 11 |
| 10.1.1 | Schmutz- und Niederschlagswasser | 11 |
| 10.1.2 | Energie- und Wasserversorgung | 12 |
| 10.2 | Bodenbelange und Altlasten | 12 |
| 10.3 | Immissionsschutz / Verkehrslärm | 12 |
| 10.4 | Denkmal- und Bodendenkmalschutz | 14 |
| 10.5 | Kampfmittel | 14 |
| 10.6 | Bergbau | 14 |
| 11.0 | Flächenbilanz | 15 |

| | | |
|-------------|---|-----------|
| 12.0 | Berücksichtigung der Umweltbelange, insbesondere der des Klimaschutzes und des Artenschutzes | 15 |
| 12.1 | Schutzgut Mensch | 15 |
| 12.2 | Schutzgüter Pflanzen und Tiere / Artenschutz | 15 |
| 12.3 | Schutzgüter Luft und Klima / Klimaschutz | 15 |
| 12.4 | Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild und Kulturgüter | 16 |
| 12.5 | Schutzgüter Boden und Wasser | 16 |
| 13.0 | Erschließung / Realisierung / Finanzierung | 16 |

Abbildungsverzeichnis

| | |
|---|---|
| Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan | 6 |
| Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan | 7 |
| Abbildung 3: Ausschnitt aus dem FNP | 7 |

1.0 PLANUNGSANLASS

Die Stadt Selm beabsichtigt aufgrund der stetigen Nachfrage im Ortsteil Bork auf dem Grundstück (ehemaliger Sportplatz) an der Bahnhofstraße – Flurstück 247, Flur 4, Gemarkung Bork – eine straßenbegleitende Bebauung in einer Tiefe von etwa 40 m zu ermöglichen. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches.

Diese Absicht steht in Übereinstimmung mit den städtebaulichen Zielvorstellungen und Planungen der Stadt Selm. Für das künftige Baugebiet wird der Bebauungsplan Nr. 86 „Bahnhofstraße“ aufgestellt.

Nach Aufgabe der Flächennutzung zum Lehmabbau wurde das Grundstück zunächst als Sportplatz, zuletzt für den Maisanbau genutzt. Im Flächennutzungsplan der Stadt ist es seit 1997 als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der Masterplan, den der Stadtrat im April 2014 als Stadtentwicklungskonzept beschlossen hat, bezeichnet das Grundstück, das an die so genannte Dienstleistungszone des Gewerbegebietes Dieselweg angrenzt, als Potenzialfläche für Forschung und Technologie.

Gleichwohl ist eine Zeile städtisch geprägter Wohnhäuser, wie im Antrag beschrieben, entlang der Bahnhofstraße sinnvoll und befindet sich im Einklang mit dem Flächennutzungsplan.

Der Bereich direkt an der Bahnhofstraße ist bereits beidseitig von Bebauung eingefasst – Bahnhofstraße 16 im Westen, Volksbank Bahnhofstraße 8 im Osten –, auch die gegenüberliegende Straßenseite ist bereits vollständig bebaut. Es handelt sich um eine „Baulücke“ innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches.

Es ist beabsichtigt, entlang der Bahnhofstraße eine Bebauung mit freistehenden Wohngebäuden zu entwickeln, in Anlehnung an die umgebend vorhandene Bebauung sind hier gegenüber dem Standardvolumen von Einfamilienhäusern auch größere Einheiten im Sinne einer städtisch geprägten Bebauung vorstellbar.

Durch die Mobilisierung dieser im Stadtgebiet liegenden Flächen für eine (Wohn-)Nutzung können vorhandene (Infra-)Strukturen langfristig gesichert und gestärkt werden.

Das Baugebiet "Sportplatz Bork" ist besonders auch wegen seiner integrierten Lage zum Ortskern und zu den vorhandenen Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs (Bahnhof) und der überschaubaren Größe geeignet, das Baulandangebot in der Stadt Selm und im Ortsteil Bork sinnvoll zu ergänzen und positiv darzustellen.

Die grundsätzliche Frage des Bedarfs neuer Wohnbauflächen ist zudem durch FNP und Masterplan dahingehend beantwortet, dass für ein gemäßigtes Wachstum als Ziel der Stadtentwicklung ein dem Bedarf entsprechendes Angebot bereitgestellt werden soll.

Um sicherzustellen, dass die beabsichtigte Entwicklung im Einklang mit den städtebaulichen und sonstigen Zielen der Stadt- und Ortsteilentwicklung erfolgt und sich in die Umgebung einfügt, ist ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen, in dem alle Belange geprüft und abgewogen werden und – soweit erforderlich – durch entsprechende Fachaussagen – z. B. zu den Bodenverhältnissen und zum Artenschutz – begleitet werden. Aufgrund Lage, Größe und Zielsetzungen der Planung wird das Verfahren als sog. „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB beschleunigt durchgeführt.

Um die beabsichtigte Entwicklung zielgenau umsetzen zu können, wird der Bebauungsplan in diesem Bereich dahingehend aufgestellt, dass hier zukünftig ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt wird.

2.0 VERFAHREN

Die erforderliche Aufstellung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 BauGB liegen vor, da es sich bei der Aufstellung um eine Maßnahme der Innenentwicklung im bestehenden Siedlungsbereich handelt, durch die Flächen wieder nutzbar gemacht werden. Die festgesetzte Grundfläche des Bebauungsplanes beträgt weniger als 20.000 m² (der Geltungsbereich umfasst lediglich rd. 7.250 m²).

In seiner Sitzung vom 05.03.2015 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaftsförderung der Stadt Selm als Grundlage für die Entwicklung gem. § 1 (8) BauGB i. V. m. § 13a BauGB den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) entsprechend, d.h. es kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden. Weiterhin kann auf eine Umweltprüfung verzichtet werden.

Im Zuge des Änderungsverfahrens wird den betroffenen Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) bzw. § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

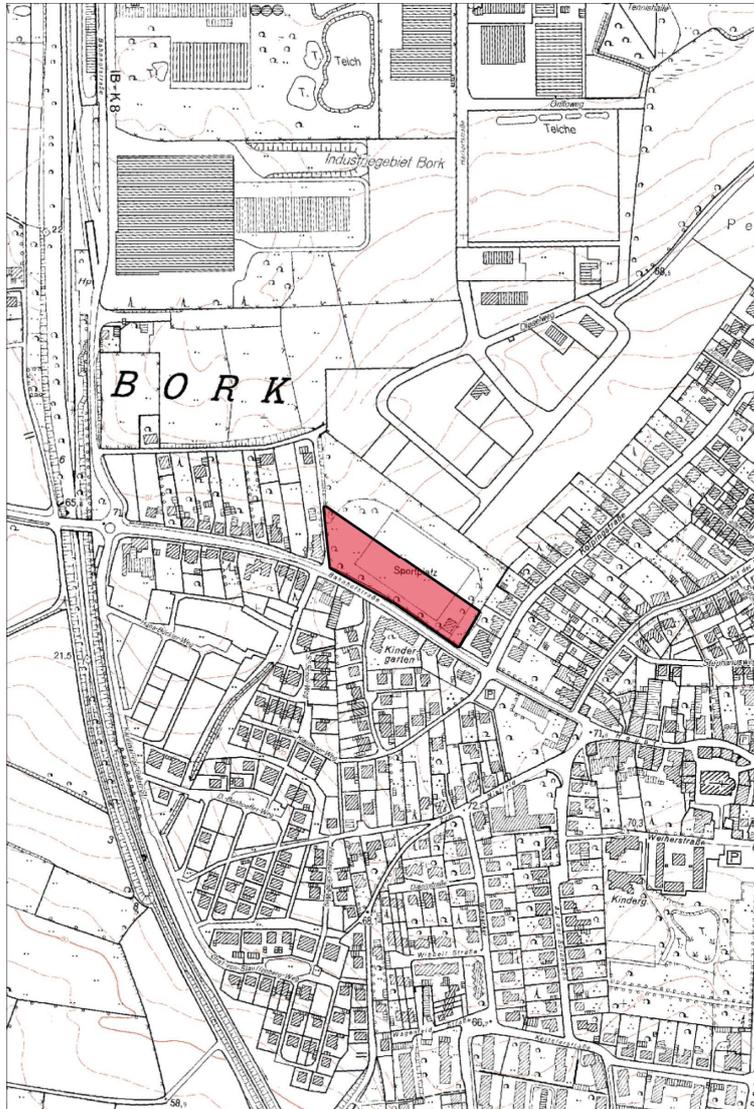
3.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 86 liegt inmitten des Ortsteils Bork direkt nördlich der Bahnhofstraße. Es umfasst die Flächen Gemarkung Bork, Flur 4, Flurstück 247 teilweise und wird begrenzt:

- a) im Westen durch den „Nepomukweg“ (Flurstück 18) und folgend die angrenzende Wohnbebauung Bahnhofstraße 16 (Flurstück 741)
- b) im Osten durch die vorhandene Bebauung Bahnhofstraße 8 (Flurstücke 232 und 233) und nördlich anschließend die Wohnbebauung Kolpingstraße (Flurstück 242 ff.)
- c) im Süden durch die Bahnhofstraße (Flurstück 437) und folgend die Bebauung Bahnhofstraße 11 bis 21
- d) im Norden durch die weiteren Flächenteile des Flurstücks 247 und folgend die gemischt genutzten Flächen am Dieselweg

Die Größe des Bebauungsplanes beträgt ca. 0,725 ha.

Abbildung 1: Geltungsbereich Bauungsplan Nr. 86 (o. M.)



Quelle: tim online nrw

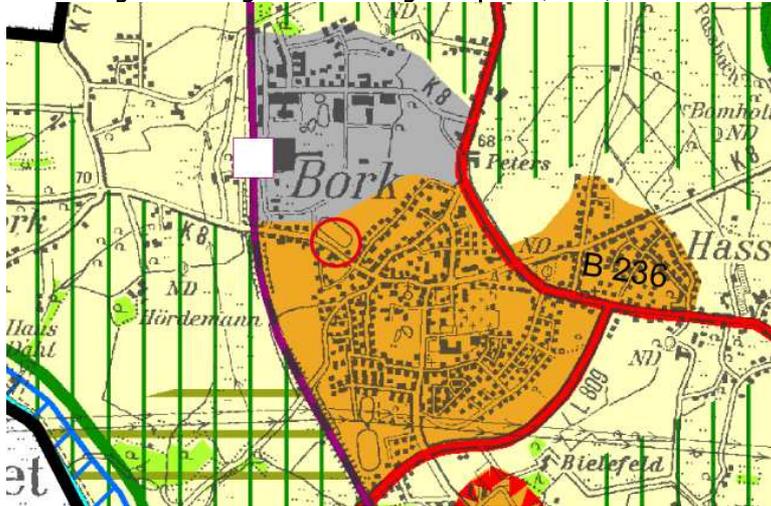
4.0 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – (Dortmund/Kreis Unna/Hamm) stellt den Geltungsbereich des Bauungsplanes und seine Umgebung als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Die Festsetzung des Geltungsbereichs als Allgemeines Wohngebiet steht somit nicht im Widerspruch zu den Zielen der Regionalplanung.

Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan (o. M.)



Quelle: RVR

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt von 1997 sind die Flächen des Geltungsbereiches Bauungsplan Nr. 86 bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bauungsplan entspricht somit dem „Entwicklungsgebot“ des § 8 Abs. 2 BauGB.

Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt - FNP (o. M.)



Quelle: Stadt Selm

4.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

4.4 Schutzgebiete, schutzwürdige Biotop, streng geschützte Arten

Schutzgebiete i. S. des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), des Landschaftsgesetzes (LG NW) sowie des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Landeswassergesetzes (LWG NRW) sind innerhalb des Änderungsbereiches des Bauungsplanes nicht betroffen.

5.0 BESTANDSSITUATION

Die früher zum Lehmbabbau, später als Sportplatz und dann für den Maisanbau genutzten Flächen sind seit längerer Zeit ungenutzt und haben den Charakter einer weitgehend ausgeräumten Freifläche. Aufgrund der Vornutzungen haben sich keine nennenswerten Grünstrukturen ausgebildet, diese sind nur vereinzelt und dann weitgehend randlich vorhanden, größere Bäume befinden sich vereinzelt außerhalb des Geltungsbereiches weiter nördlich. Im Westen – am Nepomukweg – befindet sich ein Stromkasten der RWE. Im Südwesten zur Bahnhofstraße hin ein zu einem (stillgelegten) Lüftungsschacht im Nepomukweg gehöriger Schrank.

Von dem in der Bahnhofstraße vorhandenen Mischwasserkanal DN 600 sind bereits Abzweige in das Gebiet gelegt worden. Das früher im Südosten des Geländes vorhandene Umkleidegebäude wurde zwischenzeitlich abgebrochen.

Die Flächen grenzen an die Bahnhofstraße im Süden an. Diese ist im Separationsprinzip (Fahrbahn, Begleitgrün, Bürgersteige beidseitig) ausgebaut und durch Maßnahme in der Fahrbahn verkehrsberechtigt („Kissen“). Die im Begleitgrün vorhandenen Bäume sind mit den Anforderungen an die Zugänglichkeit der entstehenden Grundstücke abzugleichen.

Aufgrund seiner Lage inmitten des Siedlungsbereiches von Bork ist das Gelände allseits von Straßen bzw. Bebauung eingefasst.

6.0 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 86 ist es, die an der Bahnhofstraße zwischen den Gebäuden Bahnhofstraße 8 und 16 vorhandene „Baulücke“ zu schließen und die Straße auch von Norden städtebaulich einzufassen.

Das zukünftig dort zulässige Bauvolumen soll sich in Nutzung, Struktur und Höhe in die Umgebung einfügen und gleichzeitig einen Beitrag zum „Städtischen Wohnen“ darstellen. Es ist geplant, hier ca. 7 bis 8 freistehende Wohngebäude zu ermöglichen, die sich jedoch – im Sinne von „Stadtvillen“ – in Höhe, Größe und Breite von den Standards „üblicher“ Einfamilienhäuser in Wohngebieten absetzen. Dies kann unter anderem durch eine zwingende Zweigeschossigkeit und eine Zulässigkeit von mehreren Wohneinheiten erreicht werden.

Bestandteil des Konzeptes ist zudem eine Zufahrt von der Bahnhofstraße sowie eine Verbreiterung des westlich angrenzenden Nepomukwegs um 1,50 m (und damit eine zukünftige Gesamtbreite von 6,00 m) um eine spätere Entwicklung und ausreichende Erschließung des weiteren Gebietes und der westlich angrenzenden Grundstücke am Nepomukweg vorzuhalten. Im Eckbereich der Anbindung wird die Fläche so erweitert, dass der o. g. Lüftungsschacht-Schrank ebenfalls Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche wird und somit dauerhaft gesichert ist.

7.0 PLANUNGSINHALTE

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf das genannte Nutzungsziel wird im Änderungsbereich des Bebauungsplanes gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der Lage des Gebietes inmitten des Siedlungsbereiches.

Anzahl der Wohneinheiten

Grundsätzlich ergeben sich aus dem Planungsziel der Schaffung von zusätzlichen Wohnangeboten, der Lage des Plangebietes im Siedlungsbereich und der umliegend vorhandenen Nutzungen und ihrer Dichte keine Anhaltspunkte für eine besondere Beschränkung der Wohneinheiten. Es handelt sich um eine städtisch geprägte Baulücke inmitten des Ortsteils, für die gerade auch vor dem Hintergrund der vorhandenen Erschließung und ihrer Einfassung eine Bebauung mit innerörtlichem Charakter sinnvoll ist.

Es soll jedoch für ein ausgewogenes Gesamtbild der baulichen Ergänzung und seiner Umgebung gesorgt werden. Entsprechend wurde ein Baukonzept entwickelt, nach dem auf städtebaulich exponiert liegenden Grundstücken, an den Straßeneinmündungen des Nepomukweges (max. 2 WE je Grundstück bei zwei Grundstücken = max. 4 WE) und der Planstraße (max 5 WE je Grundstück = max. 15 WE bei 3 Grundstücken), jeweils Mehrfamilienhäuser im Stil einer Stadtvilla errichtet werden können. Auf den übrigen Grundstücken sind nur Einfamilienhäuser mit einer Wohneinheit zulässig. Das entspricht der Lage und den Nutzungszielen für das Gebiet. Daraus ergibt sich eine maximal zulässige Gesamtanzahl von 22 Wohneinheiten im Gebiet. In den Bebauungsplan ist eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden Dichte und Höhenentwicklung der künftigen Bebauung bestimmt.

7.2.1 Grundflächenzahl – GRZ

Im Änderungsbereich wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem nach der BauNVO vorgegebenen Höchstmaß der baulichen Nutzung in WA-Gebieten und ermöglicht eine für die innerstädtische Lage des Gebietes angemessene Verdichtung.

7.2.2 Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Geschossigkeit und Höhenfestsetzungen

Die Geschossflächenzahl wird analog zur GRZ und Festsetzung der Zweigeschossigkeit mit max. 0,8 festgesetzt.

Um sicher zu stellen, dass eine für den Standort und die geplante städtebauliche Struktur ausreichendes Volumen entsteht, wird eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt.

Ergänzend wird eine maximale Firsthöhe von 13,00 m festgesetzt. Bezugspunkte für die Höhenfestsetzungen im Gebiet sind die in der Bahnhofstraße vorhandenen Kanaldeckel. Je Baufeld 1 bis 3 wird ein Bezugspunkt mit einer absoluten Höhe über Normal-Null (üNN) zugrunde gelegt, so dass die Höhengestaltung eindeutig geregelt ist.

7.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan wird eine offene Bauweise festgesetzt. Auch dies entspricht der umliegend festgesetzten und vorhandenen Baustruktur mit der Zielsetzung „Städtisches Wohnen“.

Die überbaubare Fläche wird durch vordere, seitliche und rückwärtige Baugrenzen so festgelegt, dass genügend Gestaltungsspielraum auf dem Grundstück für die Ausnutzung der GRZ bleibt. Die Einhaltung der seitlichen Grenzabstände wird durch die gesetzlichen Regelungen der Landesbauordnung NRW gewährleistet.

7.3 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Der aus der zulässigen Bebauung entstehende Stellplatzbedarf ist auf dem jeweiligen Grundstück zu regeln. Innerhalb der überbaubaren Flächen sind Garagen, Carports und Stellplätze allgemein zulässig. Dies gilt auch für die nicht überbaubaren Flächen mit Ausnahme der so genannten „Vorgärten“, hier sind Garagen und Nebenanlagen grundsätzlich nicht zulässig. Als „Vorgarten“ gilt die zwischen der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze gelegene Fläche eines Grundstücks. Bei Eckgrundstücken können Ausnahmen von dieser Festsetzung gestattet werden.

7.4 Bauliche Gestaltung

Des Weiteren werden Festsetzungen zur baulichen Gestaltung gemäß § 86 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB geregelt.

Neben den bereits aufgeführten grundlegenden Festsetzungen zu GRZ, GFZ, überbaubaren Flächen, Geschossigkeit und Firsthöhe sind keine weiteren Regelungen erforderlich. Eindeutige Vorgaben für weitere Einschränkungen lassen sich aus der Umgebung auch nicht ableiten.

Weiterhin gibt es Vorgaben zur Einfriedung und Abschirmung von Einstellplätzen und Abfallbehältern etc.

Erfordernisse für weitere gestalterische Festsetzungen bestehen zunächst nicht.

8.0 UMWELTBELANGE UND ARTENSCHUTZ

8.1 Umweltprüfung

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Bahnhofstraße“ wird gemäß § 13a BauGB beschleunigt durchgeführt.

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend.

Das bedeutet, dass auch auf dieser Grundlage von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen wird.

8.2 Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren geändert.

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

8.3 Artenschutz

Unabhängig von einer Verfahrensdurchführung nach § 13a BauGB ist zur Wahrung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen eine Artenschutzprüfung durchzuführen.

Die Artenschutzbelange sind zunächst grundlegend dahingehend zu überprüfen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten aktuell bekannt oder zu erwarten sind und ob, wenn ja, aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich sind (Stufe I).

Diese Artenschutzprüfung wurde durchgeführt.

Die Prüfung hat ergeben, dass nach heutigem Kenntnisstand von der Überplanung des Untersuchungsgebietes keine artenschutzrechtlich relevanten Arten und Lebensräume betroffen sind.

9.0 ERSCHLISSUNG

9.1 Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung und Anbindung an das Straßenverkehrssystem erfolgt über die Bahnhofstraße. Die überbaubaren Flächen und zukünftigen Grundstücke schließen direkt an diese an.

Im Plangebiet ist zudem ein Stichweg von der Bahnhofstraße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Dieser dient der Sicherstellung der Erschließung für eine spätere Entwicklung des Hinterlandes.

Im Bereich des Nepomukweges im Westen ist zur Regelung der Erschließung der anliegenden und hinterliegenden Grundstücksflächen eine Verbreiterung der Verkehrsfläche vorgesehen. Zu diesem Zweck ist ein bisher zum Privatgrundstück gehörender Streifen von 1,50 m als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

9.2 Ruhender Verkehr

Der durch die zukünftig zulässigen Nutzungen entstehende Stellplatzbedarf wird innerhalb des B-Planbereichs auf dem Grundstück gedeckt – siehe auch Kapitel 7.3.

9.3 ÖPNV

Das Plangebiet befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Bahnhof Bork im Nordwesten. Hier verkehrt eine Regionalbahn von Dortmund nach Enschede. Östlich des Gebietes, am Amtshaus Bork befindet sich – ebenfalls fußläufig erreichbar – eine Haltestelle des städtischen und regionalen Busverkehrs. Entsprechend ist das Gebiet sehr gut an den örtlichen und überörtlichen ÖPNV angebunden.

10.0 SONSTIGE BELANGE

10.1 Ver- und Entsorgung

10.1.1 Schmutz- und Niederschlagswasser

Der Bebauungsplan Nr. 86 wird im Verfahren nach § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt, er dient somit der Neu- bzw. Wiedernutzung von im Stadtgebiet gelegenen Flächen zugunsten einer Schonung des Freiraums. Ein Hauptvorteil dieser Entwicklungen ist regelmäßig die Nutzbarkeit vorhandener Infrastruktur. Im vorliegenden Fall schließt die zukünftig zulässige Bebauung direkt an die vorhandene Bahnhofstraße an, in der ein Mischwasserkanal DN 600 vorhanden ist. Nach übereinstimmender Auskunft des Tiefbauamtes der Stadt und der Stadtwerke ist eine Einleitung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers im Gebiet in den vorhandenen Kanal aufgrund der Leistungsfähigkeit des Kanals in jedem Fall möglich, zumal die Kanalkapazitäten im weiteren Verlauf ursprünglich im Hinblick auf eine Komplettentwässerung des südlich anschließenden Baugebietes „Am Nierfeld“ ausgelegt wurden, hier aber nur die Schmutzentwässerung angeschlossen wurde.

Die formalen Vorgaben der Entwässerung stellen sich zzt. wie folgt dar:

Bei der Stadt Selm wird zzt. ein neuer Generalentwässerungsplan (GEP) erarbeitet. Nach den vorliegenden Unterlagen ist für den Bereich des alten Sportplatzes an der Bahnhofstraße in Selm-Bork grundsätzlich eine Entwässerung nach Norden in Richtung Diesel-Weg vorgesehen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 86 ist auch schon Bestandteil des alten ZEP (Zentralen Entwässerungsplanes) der Stadt aus den achtziger Jahren, so dass für das B-Plangebiet die formalen Vorgaben der geregelten Entwässerung gegeben sind.

Schmutzentwässerung

Hinsichtlich der technischen Rahmenbedingungen bietet sich – wie oben dargelegt, analog zu den Festlegungen des bisherigen ZEP und abweichend von den Überlegungen zum neuen GEP– für die Schmutzentwässerung der 600er-Mischkanal in der Bahnhofstraße an. Hier können die geplanten Gebäude direkt an den vorhandenen Kanal angeschlossen werden, von dem auch bereits Abzweige in Richtung Baugebiet verlegt sind. Die Neuverlegung einer zusätzlichen Kanaltrasse zur Anbindung einer Schmutzentwässerung in Richtung Diesel-Weg wäre vom technischen und wirtschaftlichen Aufwand unangemessen, zumal für den Bereich zwischen Bebauungsplan und möglichem Kanalanchluss noch keine belastbaren Grundlagen für die zukünftige Nutzung, ihre Struktur und sich daraus ergebende Kanaltrassen vorliegen.

Regenentwässerung

Gemäß den Vorgaben des § 51a Landeswassergesetz ist das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah einzuleiten.

Eine Versickerung oder Verrieselung des anfallenden Niederschlags vor Ort scheidet auf Grundlage der Ergebnisse der Bodenuntersuchungen des Büros GeoConsult Dülmen vom 28.04.2015 aus, da die hierfür erforderlichen Bodenverhältnisse und sich daraus ergebenden Durchlässigkeitswerte nicht erreicht werden. Grundlagen, Methodik und Detailergebnisse der Untersuchungen werden dem Bericht des Büros zu entnehmen sein. Dieser wird der Begründung als Anlage beigelegt.

Eine ortsnahe Gewässereinleitung ist zunächst auch nicht möglich, da im direkten Umfeld kein Vorfluter vorhanden ist. Theoretisch möglich wäre auch hier eine Anbindung an das Trennsystem im Bereich Diesel-Weg im Norden, jedoch gilt – analog zur Schmutzentwässerung –, dass für den Bereich zwischen Bebauungsplangebiet und Anschlusspunkt im Norden noch keine planerischen und planungsrechtlichen Grundlagen für eine Trassenführung gegeben sind und auch im Gebiet zusätzliche Leitungen verlegt werden müssten.

Vor dem Hintergrund des Planungsziels Innenentwicklung / Nachverdichtung und den vorhandenen technischen Rahmenbedingungen ist entsprechend vorgesehen, auch das Regenwasser in den vorhandenen Kanal der Bahnhofstraße einzuleiten.

Bei einer späteren Entwicklung der nördlich angrenzenden Flächen ist dann darauf hin zu wirken, dass diese an das Trennsystem im Bereich Diesel-Weg im Norden angeschlossen werden.

10.1.2 Energie- und Wasserversorgung

Die Energie- und Wasserversorgung - Gas, Wasser, Strom - erfolgt über vorhandene Anschlüsse an die örtlich vorhandenen Netze. Soweit erforderlich werden die Anschlüsse ergänzt.

10.2 Bodenbelange und Altlasten

Die Flächen des Bebauungsplanes sind im Altlastenkataster des Kreises Unna als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Es soll sich um eine ehemalige Abgrabungsfläche der Ziegelei Reygers handeln. Potenziell können hier Ablagerungen von belasteten Böden, Bauschutt, Asche o. ä. vorhanden sein.

Zur Prüfung der tatsächlichen Bodenverhältnisse und möglicher Verunreinigungen hat das Büro GeoConsult Dülmen im April 2015 gemäß den Vorgaben des Kreises Untersuchungen für eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass sich aus dem untersuchten Bodenmaterial keine schädlichen Bodenveränderungen ableiten lassen und die Z0-Zuordnungswerte der LAGA bzw. die Vorsorgewerte der BBodSchV eingehalten werden. Entsprechend sind hinsichtlich der geplanten Nutzungen aus Sicht der Boden-/Altlastenbelange keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Grundlagen, Methodik und Detailergebnisse der Untersuchungen werden dem Bericht des Büros zu entnehmen sein. Dieser wird der Begründung als Anlage beigelegt.

10.3 Immissionsschutz / Verkehrslärm

Der zukünftig als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesene Bebauungsplanbereich grenzt im Süden an die "Bahnhofstraße" als maßgebliche Verkehrslärmquelle mit auf das WA einwirkenden Immissionen.

Von einer Verträglichkeit der geplanten Nutzung ist auszugehen, wenn die nach DIN 18 005 - Schallschutz im Städtebau, Teil 1 - im Beiblatt 1 der Vorschrift angegebenen schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten bzw. unterschritten werden.

Für Verkehrslärm in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind als Orientierungswerte 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts angesetzt.

Die geplante Bebauung befindet sich in rd. 12 m Abstand zur Fahrbahnmitte der "Bahnhofstraße" (dazwischen befinden sich der Gehweg, und z. T. ein Grünstreifen mit Bäumen), der maßgebliche Immissionsort - Fenster der zukünftigen Wohnnutzung EG - hat bei einer angenommenen Fensterhöhe (Unterkante) von 1 m über Geländeöhe.

Auf der "Bahnhofstraße" verkehrten nach Zählung der Stadt Selm von 2009 2.341 Kfz/24 Std. (DTV) mit "sehr geringem" Schwerlastverkehranteil" (kleiner 2%), seit der Zählung sind keine Veränderungen im Straßenverkehrsnetz vorgenommen worden, so dass zzt. - bei konservativer Schätzung mit einem Zuwachs von ca. 1% im Jahr - von einer Belastung mit rd. 2.500 Kfz/24 Std. (DTV) auszugehen ist. Es handelt sich um eine Stadtstraße mit Tempobeschränkung auf 30 km/h.

Aufgrund der Fragestellung und der Rahmenbedingungen wurde eine Abschätzung der Verkehrslärmimmissionen nach dem vereinfachten Schätzverfahren für Verkehrsanlagen der Anlage 1 der DIN 18005-1 durchgeführt.

Die Schätzung hat ergeben, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet zum Schutz vor Verkehrslärm mit geschätzt 59,5 dB(A) tags und 49,0 dB(A) nachts um ca. 4,5 dB tags bzw. ca. 4 dB nachts überschritten werden.

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nachgewiesenen Beeinträchtigungen können durch passive Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um die Ausstattung der Gebäude mit Schallschutzfenstern und schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungsanlagen an Schlafräumen und Kinderzimmern, die auch als Schlafräume genutzt werden.

Zur Ermittlung der entsprechenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen empfiehlt sich hierbei die Bestimmung sogenannter Lärmpegelbereiche nach Abschnitt 5.5 der DIN 4109 unter Zugrundelegung des "maßgeblichen Außenlärmpegels" (siehe Tabelle 5). Der "maßgebliche Außenlärmpegel" entspricht dabei gemäß DIN 4109 dem für den Tageszeitraum berechneten Mittelungspegel zuzüglich eines Korrekturwertes von 3 dB.

Im vorliegenden Fall betragen die "maßgeblichen Außenlärmpegel" für die überbaubaren Flächen des Plangebietes auf dieser Grundlage dann bis zu 62,5 dB(A) im Bereich zur Bahnhofstraße (Südfassaden, z. T. auch die West- und Ostfassaden).

Somit sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 an die Außenbauteile die Anforderungen an die Luftschalldämmung für die Lärmpegelbereiche III (bis 20m Tiefe, gemessen von der Fahrbahnmitte der Bahnhofstraße) und II zu stellen.

Entsprechend den Anforderungen an die Luftschalldämmung in Abhängigkeit der maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 ergeben sich für die Außenbauteile somit folgende erforderliche resultierende Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$:

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109, Tab. 8

| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)] | Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ä. erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils [dB] |
|------------------|--|--|
| II | 56 - 60 | 30 |
| III | 61 - 65 | 35 |

Das resultierende bewertete Bauschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ ist in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes $S(W+F)$ zur Grundfläche des Raumes SG nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu erhöhen oder zu vermindern:

Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß in Abhängigkeit vom Verhältnis $S(W+F) / SG$ nach DIN 4109, Tab. 9

| | | | | | | | | | |
|---------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| $S(W+F) / SG$ | 2,5 | 2,0 | 1,6 | 1,3 | 1,0 | 0,8 | 0,6 | 0,5 | 0,4 |
| Korrektur | + 5 | + 4 | + 3 | + 2 | + 1 | 0 | - 1 | - 2 | - 3 |

S(W+F): Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m²

SG: Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m²

Für die Gebäudeseiten entlang der nördlichen Baugrenze darf der "maßgebliche Außenlärmpegel" gemäß DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A), bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden. Für sonstige Minderungen des "maßgeblichen Außenlärmpegels" ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

Da bei Nacht-Beurteilungspegeln von > 45 dB(A) ein ungestörter Schlaf häufig nicht möglich ist, sind für betroffene Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlaf-räume genutzt werden, schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Aufgrund der Anforderungen nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) werden bei neuen Gebäuden im Allgemeinen mindestens Fenster der Schallschutzklasse 2 eingebaut. In den Lärmpegelbereichen I bis III sind somit gegenüber den Wärmeschutzanforderungen in der Regel keine weitergehenden baulichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Zur Absicherung der Belange des Schallschutzes in der Bauleitplanung werden die o. g. Lärmpegelbereiche wie folgt festgesetzt:

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen:

In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

- Lärmpegelbereich II:
Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliches - erf. $R'_{w,res}$ = 30 dB
- Lärmpegelbereich III:
Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliches - erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB

Weiterhin sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die als Schlafräume genutzt werden, aufgrund der ermittelten Nacht-Beurteilungspegel von $L_r > 45$ dB(A) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

10.4 Denkmal- und Bodendenkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Denkmäler oder Bodendenkmäler bekannt.

Bezüglich bodendenkmalpflegerischer Belange wurde dies durch die LWL-Archäologie für Westfalen mit Schreiben vom 08.01.2016 bestätigt.

Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis, mit dem für den Fall, dass doch Bodendenkmäler entdeckt werden sollten, der fachgerechte Umgang mit dem Denkmal sichergestellt wird.

10.5 Kampfmittel

Es liegen Erkenntnisse über Kampfmittelrückstände vor. Dies ergab eine Anfrage bei der zuständigen Stelle. Der Kampfmittelverdacht wird zzt. abschließend zwischen Stadt und zuständiger Behörde geklärt, so dass eine gefahrlose Nutzung der Flächen geregelt ist..

In jedem Fall enthält der Bebauungsplan folgenden Hinweis:

Weist jedoch der Erdaushub im Rahmen von zukünftigen etwaigen Bauarbeiten auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände gefunden, sind die Bauarbeiten unverzüglich zu stoppen und der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg über die Ordnungsbehörde der Stadt Selm zu informieren. In den Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis dazu aufgenommen.

10.6 Bergbau

Mit bergbaulichen Einwirkungen ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt im Plangebiet nicht zu rechnen. Zur Berücksichtigung der Belange wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

11. FLÄCHENBILANZ

| | | | |
|---|----------------------------|----------|----------------|
| Gesamt Änderungsbereich; ca.: | 7.247 m² | – | 100,0 % |
| davon: | | | |
| Öffentliche Straßenverkehrsflächen; ca. | 375 m ² | | 5,2 % |
| Flächen WA-Gebiet, ca. | 6.842 m ² | | 94,4 % |
| Fläche Versorgung, ca. | 30 m ² | | 0,4 % |

12. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE, INSBESONDERE DER DES KLIMASCHUTZES UND DES ARTENSCHUTZES

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung kann von einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Gleichwohl sind jedoch die Umweltbelange, insbesondere die des Klimaschutzes und des Artenschutzes, in die Abwägung einzustellen.

Im Folgenden werden die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter stichwortartig bewertet.

12.1 Schutzgut Mensch

Bodenhgienische Untersuchungen: Der im Bereich des Bebauungsplanes vorhandene Altlastenverdacht wurde durch die Untersuchungen des Bodengutachters ausgeräumt (sh. Ziffer 10.2). Der Bebauungsplan enthält zudem ein Hinweis, wie im Falle von Auffälligkeiten bei Erdarbeiten vorzugehen ist.

Ein Verdacht auf Kampfmittel liegt zzt. nicht vor. Auch diesbezüglich wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Immissionen: Auf das Plangebiet wirken Immissionen durch die südlich angrenzende Bahnhofstraße ein. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Festsetzungen zum passiven Schallschutz in Gebäuden (sh. Ziffer 10.3). Im Übrigen entsprechen geplante Nutzung und die Einwirkungen auf diese den umliegend vorhandenen Strukturen und sind somit standortadäquat.

Wohn- und Erholungsfunktion: Der frühere Sportplatz entfällt z. T. als Grünfläche. Eine Bedeutung als Erholungsfläche für die Bewohner in der Umgebung kam ihm jedoch nicht mehr zu.

12.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere / Artenschutz

Im Zuge der Bauungsplanaufstellung wurde eine Artenschutzprüfung Stufe 1 durchgeführt (sh. Ziffer 8.3 und Artenschutzprüfung vom Mai 2015 in der Anlage zu dieser Begründung).

Die Prüfung hat ergeben, dass nach heutigem Kenntnisstand von der Überplanung des Untersuchungsgebietes keine artenschutzrechtlich relevanten Arten und Lebensräume betroffen sind.

12.3 Schutzgüter Luft und Klima/Klimaschutz

Entsprechend der synthetischen Klimafunktionskarte des Kreises Unna von 1991 ist das Plangebiet klimatisch als Parklandklima gekennzeichnet. Charakterisierend ist ein Mischklima zwischen Freiland- und Waldklima mit geringer Fernwirkung, aber günstigem Bioklima aufgrund der Dämpfung sommerlicher Temperaturen.

Seit den BauGB-Novellen 2011 und 2013 ist der Klimaschutz als Grundsatz der Bauleitplanung gesetzlich fest verankert. Gemäß § 1 (5) BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Nach § 1 a (5) BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Im Bereich des Bauungsplanes Nr. 86 ist von keiner erheblichen Veränderung auszugehen, da lediglich eine Abrundung des Siedlungsbereichs um eine Baureihe möglich ist. Zudem liegt das Gelände insgesamt inmitten des Siedlungsbereichs von Bork und ist von allen Seiten von Bebauung umgeben.

Im Rahmen der Bauleitplanung wird auf spezielle klimaschutzbezogene Darstellungen bzw. Festsetzungen verzichtet, da die fachspezifischen Regelungen z.B. gemäß § 5 EEWärmeG in der Regel weitergehend sind und im Gegensatz zum Bauungsplan auch flexibler an technische Neuerungen angepasst werden können.

12.4 Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild und Kulturgüter

Zu berücksichtigende Kulturgüter, wie beispielsweise Bau- und Bodendenkmäler, sind nicht bekannt. Eine bauliche Verdichtung steht im Einklang mit dem Ortsbild.

12.5 Schutzgüter Boden und Wasser

Durch die Festsetzungen des Bauungsplanes wird eine Versiegelung der Grundstücke von bis zu 40% (GRZ 0,4) bzw. unter Einbeziehung der Überschreitungsmöglichkeiten aufgrund § 19 (4) Satz 2 BauNVO für Nebenanlagen auf bis zu 60%. Dadurch verändern sich die Bodenverhältnisse. Diese Veränderung ist jedoch standortadäquat für die Lage des Plangebietes im Siedlungsbereich an einer vorhandenen Straße.

13. ERSCHLIEBUNG / REALISIERUNG / FINANZIERUNG

Das Plangebiet liegt direkt an der Bahnhofstraße im Stadtteil Selm-Bork und ist äußerlich bereits voll erschlossen (Verkehrsflächen und Kanalisation).

Neue Erschließungsanlagen betreffen zum einen die Vorhalteflächen für eine mögliche spätere Erschließung des Hinterlandes. Für diese sind dann Regelungen zur Planung, Herstellung und Finanzierung zu treffen. Zzt. werden hierdurch keine Erschließungskosten ausgelöst.

Zum anderen ist an der westlichen Gebietsgrenze ein 1,5m breiter Streifen am Nepomukweg als Verkehrsfläche festgesetzt. Dieser dient dem geplanten funktionsgerechten Ausbau des Weges. Fragen der Planung, Herstellung und Finanzierung werden dann in diesem Zusammenhang geregelt.

Der Bürgermeister

Erstellung

Löhr

ARCHPLAN STADTENTWICKLUNG GmbH
Mühlenstr. 61 59348 Lüdinghausen

Selm, den 15.12.2016