Impressum

Bearbeiter Projektentwicklung Strauß
Auf der Ruhr 99 b, 50999 Köln
Tel. (02236) 321 02 50, Fax (02236) 321 02 51
mail@pe-strauss.de

Städtebauliche Planung
in Arbeitsgemeinschaft mit:

HJPplaner
Kasinostraße 76a, 52066 Aachen
Tel. (0241) 60 82 60 0, Fax (0241) 60 82 60 10
mail@HJPplaner.de

Stand 03.07.2020

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	4
2.	Verfahren	4
2.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden	4
2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden	6
3.	Begründung einschließlich Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 88 der Stadt Selm	7
4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	8

1. Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Aufgrund der stetigen Nachfrage beabsichtigt die Stadt Selm die Ausweisung eines neuen Baugebietes.

Die Ausweisung des neuen Wohnbaugebietes dient folgenden Zielen:

- der Bereitstellung von zusätzlichen Wohnbauflächen, um dem zukünftigen Bedarf unterschiedlicher Zielgruppen in der Stadt Selm gerecht zu werden,
- einer konsequenten Innenentwicklung mit der Nutzung weiterer Flächen im Umfeld des Campus-Projektes und des benachbarten Auenparks sowie dem damit einhergehenden geringeren Bedarf der Zuweisung weiterer Flächen an den Siedlungsrandern,
- der Stärkung der Eigenentwicklung des Ortsteils Selm, um damit weiterhin eine positive Bevölkerungsentwicklung zu ermöglichen und die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in ihrem Bestand zu sichern.

Die Ausweisung des neuen Wohnbaugebietes ist damit ein wesentlicher Beitrag zur nachhaltigen Wohnraum- und Daseinsversorgung.

2. Verfahren

2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden (§§ 3 (1) und 4 (1) BauGB)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung und Umwelt hat in der Sitzung am 08.05.2019 die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 24.06.2019 für die Dauer von 3 Wochen (bis einschließlich zum 17.07.2019) sowie am 02.07.2019 im Rahmen einer Bürgerversammlung im Bürgerhaus in Selm.

Öffentlichkeit:

Die Anregungen aus der Öffentlichkeit bezogen sich vorwiegend auf erhöhte Immissionsbelastungen (Verkehr, Schall, Feinstaub, Licht), die durch das geplante Wohngebiet am Auenpark hervorgerufen würden. Es wurden Schallschutzmaßnahmen für das bestehende Wohngebiet Seiland und Nachbesserungen der geplanten Schallschutzmaßnahmen für das Wohngebiet am Auenpark gefordert. Des Weiteren wurden Bedenken bzgl. Schallreflexionen durch die geplante drei- bis viergeschossige Bebauung entlang der Münsterlandstraße geäußert.

Es erfolgte eine weitere Eingabe hinsichtlich der Reduzierung der Geschwindigkeitsbegrenzung von 70 km/h auf 50 km/h auf der Münsterlandstraße, die als Lösung des Problems und die sichere Umsetzung dessen in Frage gestellt wurde. In diesem Zusammenhang wurde auch eine Gleichbehandlung aller Bürger gefordert.

Eine weitere Einwendung erfolgte hinsichtlich der Einsehbarkeit der Gärten der Anwohner der Seilandstraße und eine damit verbundene Wertminderung des eigenen Grundstückes.

Darüber hinaus wurde die Ausweitung des Geltungsbereiches in östliche Richtung über die Münsterlandstraße hinweg angeregt.

Außerdem wurden Eingaben zu den Themen Möglichkeiten des Widerspruchs, Gestaltungsfestsetzungen, Dachformen im Plangebiet, Umgang mit dem Thema „Klima“, Anbindung nach Selm Dorf, Zielgruppe der geplanten Bebauung und Energieversorgung auf Quartiersebene gemacht.

Es erfolgten weitere Eingaben zu den Themen Auslegungsdauer, fehlendes Lärmschutzgutachten, Energieversorgung und Entsorgung, verkehrliche Erschließung, Versiegelungsgrad, Baumschutzsatzung, Frischluftschneisen, umweltverträgliche Mobilität sowie Einwendungen zu den textlichen (Höhe baulicher Anlagen; Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen; Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen; Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen) und gestalterischen Festsetzungen (Dächer).

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

Mit Schreiben der Stadt Selm vom 14.06.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, innerhalb eines Monats zur Aufstellung des Bebauungsplanes Stellung zu nehmen.

Die Versorgungsträger äußerten Bedenken hinsichtlich einer Betroffenheit der Versorgungseinrichtungen auf planexternen Ausgleichflächen. Es wurde darüber hinaus darauf hingewiesen, dass sich im östlichen Bereich des Plangebietes eine Gashochdruckleitung befindet.

Zudem wurde angeregt, einen Hinweis zum Bergwerksfeld „Hermann V“ in den Bebauungsplan aufzunehmen und auf ein Bergwerksfeld sowie ein Erlaubnisfeld hinzuweisen.

Ferner wurde auf die Erforderlichkeit des Baus zweier Ortsnetzstationen hingewiesen.

Weitere Anregungen und Hinweise bezogen sich auf die geplante Anzahl der Wohneinheiten, den Ausbau des Telekommunikationsnetzes, die Auslastung der Kläranlage Selm, eine Mittelspannungsversorgungsleitung sowie ein Straßenbeleuchtungskabel im Bereich der Münsterlandstraße.

Es wurde die Darstellung der Sichtdreiecke für die Einmündungsbereiche angeregt.

Des Weiteren wurde eine Anregung zum Einbau und zur Verwertung von RC-Baustoffen in Verbindung mit dem anstehenden Grundwasser gegeben. Ferner wurde ein Hinweis zur Verwertung und zum Einsatz von Sekundärbaustoffen und schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau und zu hohen Grundwasserständen gegeben.

Es wurde darüber hinaus um redaktionelle Anpassungen der Begründung und der textlichen Festsetzungen bzgl. Altlasten und um Ergänzung des Umweltberichtes bzgl. der Ausführungen zum Gewässerschutz gebeten.

Außerdem wurde angeregt, die erforderlichen Verkehrsflächen für einen Ausbau der B 236 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen. Es wurde zudem eine abschließende Regelung mittels Bauvereinbarung angeregt. Ferner wurde die Errichtung eines dauerhaften Blendschutzes für die parallel zur B 236 geplante Erschließungsstraße angeregt.

Weitere Anregungen und Hinweise bezogen sich auf Lichtimmissionen, Altlastenbearbeitung und Bodenschutz, den geplanten Auftrag von Bodenmassen, die Verkehrsanbindung des Bebauungsplanes, die Verkehrsflächen der B 236, auf die Beleuchtungsanlagen und die Ortsdurchfahrt.

Weiterhin wurde die Auslegungsdauer in Frage gestellt sowie eine generelle Überarbeitung der Planung angeregt. Es wurden Eingaben zu den Themen Klimaschutzplan 2050, Bauleitplanung für nachhaltiges Wohnen, energieeffizientes Bauen, alternative Bau- und Wohnungskonzepte, Energiekonzepte für Quartiere, Speicherung und Aufbereitung von Niederschlagswasser und Wiedernutzbarmachung von Abwasser gemacht.

Änderungen der Planung zur öffentlichen Auslegung:

Aufgrund der Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie nach fachlicher Überprüfung wurde eine Gashochdruckleitung zur öffentlichen Auslegung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zudem wurde ein Hinweis zum Bergwerksfeld „Hermann V“ sowie die Abgrenzung als Kennzeichnung in den Bebauungsplan aufgenommen. Es wurden außerdem Hinweise zu einem Bergwerksfeld und einem Erlaubnisfeld sowie zum Einbau und zur Verwertung von RC-Baustoffen gegeben und ein Hinweis zur Verwertung und zum Einsatz von Sekundärbaustoffen und schadstoffbelasteten Bodenmaterialien ergänzt.

Darüber hinaus wurden in Abstimmung mit dem Versorgungsträger zwei Flächen für Ortsnetzstationen als Flächen für Versorgungsanlagen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ferner wurde die Darstellung der Sichtdreiecke für die Einmündungsbereiche in den Bebauungsplan als zeichnerischer Hinweis aufgenommen.

Redaktionelle Anpassungen der Begründung und der textlichen Festsetzungen erfolgten bzgl. Altlasten und der Umweltbericht wurde bzgl. der Ausführungen zum Gewässerschutz ergänzt.

Es wurden in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW die Bereiche der B 236, die durch Markierungen verändert werden, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Es wurde zudem eine Festsetzung zur Sicherung der Errichtung eines dauerhaften Blendschutzes für die parallel zur B 236 geplanten Erschließungsstraße in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaftsförderung (Sitzung am 05.03.2020) hat die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 15.04.2020 bis einschließlich zum 28.05.2020.

Öffentlichkeit:

Einige Anwohner der Seilandstraße regten an, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf die bestehende Wohnsiedlung Seiland auszuweiten und dort auch Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Es wurde zudem zu bedenken gegeben, dass eine gesundheitliche Gefährdung schon bei niedrigeren Schallimmissionswerten in Wohngebieten bestünde und eine isolierte Betrachtung der Lärmarten nicht mehr zulässig sei.

Ferner wird der Einwand vorgebracht, dass sich durch das geplante Baugebiet auch die Feinstaubbelastung erhöhe.

Außerdem wurde der Hinweis gegeben, dass die Planung einer drei- bis viergeschossigen Riegelbebauung entlang der B 236 keiner repräsentativen Stadtansicht entspreche und sich nicht in den bestehenden städtebaulichen Kontext einfügen würde sowie eine Diskriminierung von finanziell schwachen Familien vorläge, die als Lärmschutzbarriere für das dahinterliegende Wohngebiet fungieren würden. Es wurde zudem befürchtet, dass es durch die genannte Bebauung entlang der Münsterlandstraße zu Schallreflexionen kommen werde und diskutiert, welches Material der Fassaden Lärm vermindern solle. Ferner wurde der Einwand vorgebracht, dass durch die erhöhte Lärmbelastung und freie Sicht auf die Gärten östlich der B 236 der Wert der dort gelegenen Häuser herabgesetzt werde.

Es wurde eine Überarbeitung der Planung des Radwegenetzes und ein optisch und baulich getrennter Radweg gefordert, zudem die Schließung der Lücken im Radwegenetz.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

Mit Schreiben der Stadt Selm vom 07.04.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, innerhalb des oben genannten Zeitraums der öffentlichen Auslegung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Stellung zu nehmen.

Seitens der Versorgungsträger wurde darauf hingewiesen, dass eine Betroffenheit der Versorgungseinrichtungen auf planexternen Ausgleichsflächen gegeben sein kann. Es wurden erneut Ortsnetzstationen gefordert. Eine weitere Anregung erging erneut bzgl. der bestehenden Gashochdruckleitung.

Darüber hinaus wurde angeregt, Dachbegrünungen festzusetzen und eine Abstimmung hinsichtlich der Betroffenheit der Kläranlage Selm zu führen.

Weiterhin wurde die Berücksichtigung des Bauverbotes gemäß § 9 FStrG entlang der B 236, die Freihaltung der Einmündungen von Stellplätzen sowie ein ausreichender Blendschutz für die B 236 gefordert.

Weitere Forderungen erfolgten hinsichtlich der Ausweisung nicht erforderlicher Stellplätze entlang der Parallelstraße zur B 236, der nicht alleinigen Erschließungsfunktion der Parallelstraße für die angrenzenden Baugrundstücke, der Entwässerungsanlagen der Bundesstraße, der Festsetzung von Sichtdreiecken sowie der Regelung der vorgenannten Punkte in einem städtebaulichen Vertrag.

Weitere Eingaben ergingen hinsichtlich einer Wiederaufnahme der schalltechnischen Festsetzungen einer verpflichtenden Baureihenfolge in Zusammenhang mit einer abweichenden Bauweise, bzgl. der Anträge zum Entwässerungskonzept sowie der Genehmigung dezentraler Versickerungsanlagen.

Zudem wurde um Ergänzung der Begründung hinsichtlich Altlasten gebeten.

Änderung der Planung nach der öffentlichen Auslegung:

Aufgrund der Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie nach fachlicher Überprüfung wurden die Flächen der jeweils ersten drei Stellplätze zwischen der B 236 und der geplanten Parallelerschließung in nördliche und südliche Richtung im Bereich der beiden Einmündungen als private Grünflächen festgesetzt. Diese Änderung berührte nicht die

Grundzüge der Planung, sodass von dem § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB Gebrauch gemacht wurde. Demnach kann die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden. Hiervon betroffen war lediglich die Eigentümerin der Fläche, die mit der oben geschilderten Änderung gemäß Schreiben vom 15.06.2020 einverstanden ist. Weitere Betroffene waren nicht erkennbar.

Zudem wurde ein Hinweis bzgl. der privaten Stellplatzflächen aufgenommen, dass hier lediglich baurechtlich nicht notwendige Stellplätze zulässig sind und die Begründung redaktionell bzgl. der Altlasten angepasst.

3. Begründung einschließlich Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 88 der Stadt Selm

Für das Schutzgut Mensch wurden zum Schutz vor Verkehrslärm im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes getroffen (Festsetzungen zu Lärmpegelbereichen, schallgedämmten Lüftungssystemen sowie Außenwohnbereichen). Es wurde zudem ein Hinweis zur günstigen Orientierung der Grundrisse sowie zur akustisch günstigen Ausbildung der Freibereiche aufgenommen.

Es wirken zudem Immissionen aus den südlich befindlichen Sport- und Freizeiteinrichtungen auf das Plangebiet ein, jedoch werden die Immissionsrichtwerte und die Werte für kurzzeitige Geräuschspitzen eingehalten.

Zusätzlich wirken Lichtimmissionen aus der südlich befindlichen Beleuchtungsanlage der bestehenden Sportanlagen sowie dem westlich im Auenpark befindlichen illuminierten Kunstwerk auf das Plangebiet ein. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen erfolgt eine Nachrüstung der Flutlichtanlage. Hinsichtlich des illuminierten Kunstwerkes muss eine maximal zulässige Leuchtdichte von 80 cd/m² eingehalten werden. Da die Stadt Selm Eigentümerin des geplanten Kunstwerkes ist, wird die Einhaltung der zulässigen Leuchtdichte durch die Selbstbindungspflicht der Stadt Selm sichergestellt.

Um eine Blendung des Verkehrs auf der B 236 auszuschließen, wurde zudem eine Festsetzung zur Errichtung eines dauerhaften Blendschutzes entlang der parallel zur B 236 geplanten Erschließungsstraße aufgenommen.

Hinsichtlich Luftschadstoffbelastungen wurde gutachterlich nachgewiesen, dass eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann und demzufolge auch nach der Umsetzung der Planung überall gute lufthygienische Verhältnisse sichergestellt sind.

Zum Schutz der vorhandenen Bäume bei Bauarbeiten entlang der B 236 wurde ein Hinweis aufgenommen.

Für das Schutzgut Tiere wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Artenschutzprüfungen der Stufen I und II durchgeführt. Zusammenfassend kommt die Artenschutzprüfung Stufe II zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und der im Rahmen des Projektes zum „Auenpark Selmer Bach“ durchgeführten Artenschutzmaßnahmen, artenschutzrechtliche Konflikte bei Umsetzung der Planung ausgeschlossen werden können und keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG vorliegen.

Hinsichtlich der Vermeidungsmaßnahmen wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Er beinhaltet Informationen zur artenschutzrechtlichen Bauaufsicht durch Fachgutachter / Fledermausexperten bei Baumfällungen und zur Bauzeitenregelung / Baufeldräumung hinsichtlich Brutvögel.

Für das Schutzgut Fläche wurde die Neuausweisung der Wohnbaufläche im Bebauungsplan auf Ebene des vorgelagerten Flächennutzungsplanverfahrens durch Rücknahme von zwei Teilflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet ausgeglichen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden wurde zur Verringerung der Bodenversiegelung festgesetzt, dass private Stellplätze für Kraftfahrzeuge, deren Zufahrten und private Wege aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien herzustellen sind.

Das Ergebnis der Bodenuntersuchung zeigte, dass die Vorsorgewerte der BBodSchV für die untersuchten Metalle und organischen Stoffe eingehalten werden. Es zeigten sich weder beim Arsengehalt noch bei den übrigen untersuchten Parametern Prüfwertüberschreitungen gemäß der BBodSchV für das Szenario „Wohngarten“ für den Wirkungspfad Boden-Mensch. In Abstimmung mit dem Kreis Unna sind keine Sanierungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes erforderlich. Dennoch wird die Fläche im Altlastenkataster des Kreises Unna weiterhin als Altablagerung geführt und aufgrund dessen im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Es wurden zudem Hinweise zu Kampfmitteln, Bergwerksfeldern und der Verwertung und dem Einsatz von Sekundärbaustoffen und schadstoffbelasteten Bodenmaterialien aufgenommen.

Eine Grundwassergefährdung unter Berücksichtigung der Prüfwerte der LAWA–Liste (LAWA - Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser) ist ebenfalls nicht abzuleiten.

In Bezug auf das Schutzgut Wasser konnte eine Grundwassergefährdung hinsichtlich der o. g. Altablagerung nicht abgeleitet werden. Demnach ist eine Gefährdung hinsichtlich des Wirkungspfad Boden - Grundwasser nicht gegeben.

Zum Teil ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf privaten Flächen möglich. Die Niederschlagswasserableitung der anderen privaten sowie der öffentlichen Flächen erfolgt in einen Retentionsraum und anschließend über entsprechend vorgesehene Einleitungsstellen in den neu gestalteten Auenbereich des Selmer Bachs. Zur Versickerung des Niederschlagswassers auf privaten Flächen sowie zu hohen Grundwasserständen wurden Hinweise aufgenommen.

Bezüglich des Schutzgutes Luft / Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung erfolgte die Festsetzung intensiver Dachbegrünung für die geplanten Gebäude und Tiefgaragen sowie die Festsetzung von zwei Grünflächen, in denen Wasserachsen entstehen sollen. Darüber hinaus wurden Festsetzungen zur Pflanzung von Straßenbäumen und sonstigen Bäumen getroffen.

Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter und sonstige Sachgüter wurde ein Hinweis zu Bodendenkmälern im Allgemeinen und einem vermuteten Bodendenkmal im nördlichen Bereich des Plangebietes aufgenommen, für das eine archäologische Baubegleitung erforderlich ist.

Bilanzierung der Eingriffe und Maßnahmen zum Ausgleich:

Im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wurde ein Defizit ermittelt, welches über Maßnahmen innerhalb des Plangebietes (s. o.) bzw. über das Ökokonto des Kreises Unna ausgeglichen wird.

4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Um den Bedarf an neuen Wohnbauflächen zu decken, werden im Bereich der bereits im Masterplan 2014 als Potenzialfläche für Wohnen und Arbeiten ausgewiesenen Fläche Innenbereichsflächen (Baustein „Aktive Mitte Selm“) in Anspruch genommen. Zur „Aktiven Mitte Selm“ gehört auch das Wohngebiet „Wohnen am Auenpark“. Anfang des Jahres 2018 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb für diese Fläche ausgeschrieben. Auf Basis des Wettbewerbsergebnisses wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, welches genau wie der Masterplan 2014 vom Rat der Stadt Selm als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde und somit als zu berücksichtigende Grundlage für diesen Bebauungsplan dient.

Stadt Selm
Der Bürgermeister

gez. Löhr

Selm, den 14.07.2020