

Stadt Selm



Bebauungsplan Nr. 89 „Wohnquartier Neuenkamp“ in Selm

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB



Städtebaulicher Entwurf (ohne Maßstab)

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 Januar 2022

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 und sonstigen Träger öffentlicher Belange	5
3.	Begründung einschließlich Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 89 der Stadt Selm	6
4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	7

1. Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

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

Die Ausweisung dient folgenden Zielen:

- der Bereitstellung von zusätzlichen Wohnbauflächen, um dem zukünftigen Bedarf unterschiedlicher Zielgruppen in der Stadt Selm gerecht zu werden,
- der Bereitstellung von Flächen für das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe,
- einer konsequenten Arrondierung des Siedlungsbereiches und dem damit einhergehenden geringeren Bedarf der Zuweisung an weiteren Flächen im Außenbereich sowie
- der Stärkung der Eigenentwicklung des Ortsteils Bork, 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. Auf Basis der erstellten städtebaulichen Planung wird eine entsprechende Bau- und Freiraumstruktur planungsrechtlich definiert.

Diesbezüglich sind mit der Planung unter städtebaulichen Gesichtspunkten folgende Ziele verbunden:

- die Schaffung eines qualitätvollen und unverwechselbaren Siedlungsgebietes als Arrondierung des Ortsteils Bork,
- die Schaffung attraktiver gewerblich nutzbarer Grundstücke mit guter Adressbildung an der B 236,
- die Gestaltung von hochwertigen öffentlichen Räumen (Park im Zentrum und Naturerfahrungsraum im Norden) mit hohem Aufenthaltscharakter,
- die konsequente Vernetzung der Neubebauung für Fußgänger und Radfahrer mit der umliegenden Siedlungsstruktur und dem angrenzenden Freiraum,
- die Sicherstellung einer nachhaltigen Ver- und Entsorgung des neuen Siedlungsbereichs sowie
- die Schaffung eines durchgrünten neuen Quartiers für gemeinsames Wohnen und Arbeiten.

2. Verfahren

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

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität, Umwelt- und Klimaschutz des Rates der Stadt Selm hat in der Sitzung am 09.09.2021 beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen und die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 05.01.2021 bis 05.02.2021.

Öffentlichkeit:

Die Anregungen aus der Öffentlichkeit bezogen sich vorwiegend auf die Verbesserung und Erweiterung des Radwegenetzes und auf die verkehrliche Anbindung von der Netteberger Straße.

Des Weiteren wurde auf die noch nicht in Gänze umgesetzten Pflanzmaßnahmen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 84 hingewiesen und ein entsprechender Baumschutz für die bestehenden Bäume gefordert.

Es wurde angeregt, das Klimaschutzkonzept der Stadt Selm, klimafreundliche Mobilität und erneuerbare Energien zu berücksichtigen. Ferner wurde die Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung, die Gestaltung von Fassaden und Dächern sowie Einfriedungen aus einheimischen Laubgehölzen vorgeschlagen.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

Mit Schreiben der Stadt Selm vom 05.12.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, innerhalb eines Monats zur Aufstellung des Bebauungsplanes Stellung zu nehmen.

Die Anregungen und Bedenken der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bezogen sich hauptsächlich auf die als freie Strecke festgelegte B 236, auf mögliche Querungshilfen für Fuß- und Radverkehr, auf eine Prüfung zur Errichtung einer Linksabbiegespur bzw. Abbiegehilfe von der Netteberger Straße in den Ferdinand-Spahn-Weg sowie auf Hinweise zur verkehrlichen Planungs- und Bauphase. Es wurde zudem die Darstellung der Sichtdreiecke für die Einmündungsbereiche angeregt.

Auf die Belange des in der Nähe befindlichen landwirtschaftlichen Betriebes und auf saisonbedingte Beeinträchtigungen durch Immissionen wurde hingewiesen sowie darum gebeten, erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen so landwirtschaftsschonend wie möglich durchzuführen.

Zudem wurde darauf hingewiesen, dass die Flächen im Geltungsbereich über dem Bergwerksfeld „Aachen VII“ sowie über dem inzwischen erloschenen Distrikfeld „Gewerkschaft Eisenhütte Westfalia“ liegen.

Ferner wurde auf die Erforderlichkeit des Baus von Ortsnetzstationen hingewiesen.

Es wurden Bedenken bzgl. einer immissionsschutzrechtlichen Einschränkung der bestehenden gewerblichen Nutzung im Umfeld geäußert und angeregt, Erweiterungsmöglichkeiten zu berücksichtigen. Zusätzliche Anregungen gab es im Hinblick auf die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm.

Weiterhin wurde auf die verbindlich zu klärenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, auf eine durchzuführende artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe II sowie auf die Vervollständigung des Umweltberichtes mit naturschutzrechtlicher Eingriffsbilanzierung hingewiesen.

Hinsichtlich der Entwässerung des Plangebietes wurden die erforderlichen Erlaubnisansträge und Anzeigen gefordert und die Aufnahme eines Hinweises bzgl. des Ausschlusses von Sekundärbaustoffen oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien erbeten.

Darüber hinaus wurde angeregt, in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung des Telekommunikationsnetzes vorzusehen.

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 der an die B 236 angrenzende Bereich als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt und die Darstellung der Sichtdreiecke für die Einmündungsbereiche in den Bebauungsplan als zeichnerischer Hinweis aufgenommen.

Es wurden Festsetzungen zu Einfriedungen aus einheimischen Laubgehölzen getroffen.

Ferner wurden Hinweise zum Bodendenkmalschutz, zu Beeinträchtigungen durch saisonbedingte landwirtschaftliche Immissionen, zu den unter dem Plangebiet befindlichen Bergwerksfeld sowie zu dem inzwischen erloschenen Distrikfeld, zum Ausschluss von Sekundärbaustoffen oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien sowie zu hohen Grundwasserständen aufgenommen.

Zur öffentlichen Auslegung wurde zudem die mit dem Versorgungsträger abgestimmte Fläche für Versorgungsanlagen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Weiterhin wurden nach Maßgabe des Lärmschutzgutachtens die erforderlichen schalltechnischen Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm und zum Schutz vor Gewerbelärm festgesetzt.

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

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität, Umwelt- und Klimaschutz des Rates der Stadt Selm hat in seiner Sitzung am 09.09.2021 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 27.09.2021 bis einschließlich zum 29.10.2021.

Öffentlichkeit:

Anregungen oder Bedenken aus der Öffentlichkeit gingen während der öffentlichen Auslegung nicht ein.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

Mit Schreiben der Stadt Selm vom 22.09.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, innerhalb des oben genannten Zeitraums der öffentlichen Auslegung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Stellung zu nehmen.

Es ging eine Stellungnahme ein, welche die Wiederaufnahme der schalltechnischen Festsetzung einer verpflichtenden Baureihenfolge entlang der B 236 anregt.

Weiterhin wurde festgestellt, dass ein umfangreiches Maßnahmenpaket zur Vermeidung, Verhinderung und Verminderung der Umweltauswirkungen erarbeitet und im Bebauungsplan festgesetzt wurde. Das dennoch verbleibende Defizit wird über vertragliche Regelungen vollständig abgegolten.

Darüber hinaus wird erneut auf die Vermeidung einer immissionsschutzrechtlichen Einschränkung der bestehenden gewerblichen Nutzung im Umfeld hingewiesen.

Änderung der Planung nach der öffentlichen Auslegung:

Aufgrund der Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie nach fachlicher Überprüfung und gerechter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander waren keine Änderungen der Planung erforderlich.

3. Begründung einschließlich Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 89 der Stadt Selm

Für das Schutzgut Mensch wurden zum Schutz vor Verkehrslärm (Festsetzungen zu Lärmpegelbereichen, schallgedämmten Lüftungssystemen sowie Außenwohnbereichen) sowie zum Schutz vor Gewerbelärm (Festsetzungen zu nicht offenbaren Fenstern oder sonstigen Öffnungen) im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes getroffen.

Es wirken zudem Immissionen aufgrund des Standortes der Freiwilligen Feuerwehr auf das Plangebiet ein. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden im Plangebiet deutlich unterschritten. Durch kurzzeitige Geräuschspitzen sind ebenfalls keine Konflikte zu erwarten.

Es wurde zudem ein Hinweis zu Beeinträchtigungen durch saisonbedingte landwirtschaftliche Immissionen aufgenommen.

Hinsichtlich eines in der Nähe befindlichen landwirtschaftlichen Betriebes mit Sauenhaltung wurde gutachterlich nachgewiesen, dass keine Konflikte durch Geruchsmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gegeben sind.

Im Hinblick auf das Schutzgut Natur und Landschaft wurden zahlreiche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt sowie Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zum Zwecke der Kompensation getroffen.

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 artenschutzrechtliche Konflikte bei Umsetzung der Planung ausgeschlossen werden können und keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG vorliegen. Hinsichtlich der Einzäunung zur freien Landschaft wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

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.

Für das Plangebiet sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Altlastenkataster des Kreises Unna erfasst. Auf den Luftbildern der vergangenen Jahre lässt sich erkennen, dass der Bereich vormals unbebaut war und als landwirtschaftliche Fläche genutzt wurde. Zudem liegen dem

Kreis Unna keine Erkenntnisse für die Ausbringung von Klärschlamm oder Bioabfall auf die landwirtschaftlichen Flächen vor.

Es wurden darüber hinaus Hinweise zu Kampfmitteln und Bergwerksfeldern aufgenommen.

Bezüglich des Schutzgutes Fläche ist mit der Umsetzung der Planung ein Flächenverlust verbunden. Im Flächennutzungsplan der Stadt Selm wird die Plangebietsfläche bereits überwiegend als Wohnbau- bzw. gemischte Baufläche dargestellt. Im Zuge der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte bereits eine bedarfsbedingte Rücknahme von Wohnbauflächen in gleicher Größenordnung im Siedlungsbereich Bork. Damit ist gesamtstädtisch eine ausgeglichene Flächenbilanz im Rahmen der Neuausweisung von Wohnbauflächen erzielt worden.

In Bezug auf das Schutzgut Wasser ist eine Versickerung des Niederschlagswassers unter Beachtung der hydrogeologischen Gegebenheiten nicht möglich. Die Niederschlagswasserableitung erfolgt in einen Retentionsraum und anschließend über die entsprechend vorgesehene Einleitstelle in den Worthbach. Außerhalb des Plangebietes erfolgt die Entwässerung über eine Transportmulde mit Anschluss an die o. g. Einleitstelle in das vorhandene Gewässer. Die Transportmulde dient gleichzeitig als Notüberlauf für das Regenrückhaltebecken innerhalb des Plangebietes.

Zum Schutz des Grundwassers ist die Verwertung und der Einsatz von Sekundärbaustoffen und schadstoffbelasteten Bodenmaterialien als nicht zulässig festgesetzt.

Bezüglich des Schutzgutes Luft / Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung erfolgte die Festsetzung extensiver Dachbegrünung für Flachdächer und geneigte Dächer von Gebäuden und Garagen. Decken von Tiefgaragen und unterirdischen Gebäudeteilen sind intensiv zu begrünen, Überdies wurden Festsetzungen zur Pflanzung von Straßenbäumen und sonstigen Bäumen getroffen. Weiterhin sind die Vorgärten zu mindestens 50% wasseraufnahmefähig herzustellen und zu begrünen.

Darüber hinaus sind bei der Errichtung von Gebäuden Photovoltaikanlagen zu installieren.

Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter und sonstige Sachgüter wurde ein Hinweis zu Bodendenkmälern im Allgemeinen aufgenommen.

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 die Vereinbarung zum Management von Ausgleichsmaßnahmen zwischen der Stadt Selm und dem Kreis Unna abgewickelt 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 zentrumsnahe Wohnen und Adressbildung zur B 236 ausgewiesenen Fläche zentrumsnahe Flächen für eine Arrondierung in Anspruch genommen.

Alternativflächen zu einer dem Bedarf gerecht werdenden Entwicklung sind aus planerischer Sicht unter Berücksichtigung der im Folgenden zusammengefassten Kriterien

- Lagegunst in Anbindung an das Ortszentrum Bork sowie am Ortseingang,
- hohe Wohnqualität für Familien mit Kindern wie auch für barrierefreie und seniorengerechte Wohnungen sowie neue innovative Wohnformen,
- attraktiver Standort für das Wohnen ergänzende sowie gewerbliche Nutzungen,
- Sicherstellung der Bedarfsdeckung,
- „Innen- vor Außenentwicklung“ und
- Verfügbarkeit der Flächen

innerhalb des Siedlungsteils nicht vorhanden.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes stellen eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbereiches dar und erfüllen die o. g. Kriterien. Potentielle Alternativflächen in räumlicher Nähe innerhalb des Ortsteils Bork erfüllen derzeit nicht die o. g. Kriterien und sind daher aktuell nicht entwickelbar.

Zudem wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, welches analog zum 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 diene.

Stadt Selm
Der Bürgermeister
Gez. Orłowski

Selm, den 19.01.2022