

Stadt Selm



Bebauungsplan Nr. 89
„Wohnquartier Neuenkamp“ in Selm

Begründung - Vorentwurf
Stand 11.12.2020

Inhaltsverzeichnis

TEIL A: Grundlagen und Planung	4
1. Einleitung	4
2. Räumlicher Geltungsbereich	4
3. Anlass der Planung und Ziele	5
3.1. Planungsanlass und Erfordernis	5
3.2. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	6
3.3. Planungsziele	8
3.4. Klimaschutz	9
4. Erforderlichkeit der Bebauungsplanung	9
5. Planverfahren	10
6. Planungsrechtliche Situation und sonstige Planungen	10
6.1. Regionalplan	10
6.2. Landschaftsplan (LP)	10
6.3. Flächennutzungsplan	11
6.4. Masterplan Selm 2014	11
6.5. Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept der Stadt Selm	11
7. Bestandsbeschreibung	12
7.1. Städtebauliche Einbindung und bestehende Nutzung	12
7.2. Verkehrliche Erschließung	13
7.3. Ver- und Entsorgung	13
7.4. Topographie	13
7.5. Boden / Hydrogeologie	13
7.6. Hochwasser	14
7.7. Altlasten	14
7.8. Gutachterliche Stellungnahme „Planen für die Zukunft – Selm“	14
7.9. Schallimmissionen	14
7.9.1. Verkehr	15
7.9.2. Gewerbe	18
7.10. Geruchsmissionen	19
7.11. Energiekonzept	20
8. Bauungs-, Erschließungs- und Freiraumkonzept	20
8.1. Leitidee und Bauungskonzept	20
8.2. Erschließungskonzept	22
8.2.1. Erschließung	22
8.2.2. Ver- und Entsorgung	25
8.2.3. Entwässerung	25
8.3. Freiraumkonzept	25
9. Planungsrechtliche Festsetzungen	27
9.1. Gliederung nach § 30 BauGB	27
9.2. Art der baulichen Nutzung	27
9.2.1. Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2)	27
9.2.2. Mischgebiet (MI 1 und MI 2)	28

9.3.	Maß der baulichen Nutzung	28
9.3.1.	Grundflächenzahl (GRZ)	29
9.3.2.	Höhe der baulichen Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse und maximale Gebäudehöhen	30
9.4.	Maximale Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude	30
9.5.	Bauweise, Baugrenzen, Baulinien, überbaubare Grundstücksflächen	31
9.5.1.	Bauweise	31
9.5.2.	Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen	31
9.6.	Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen	32
9.7.	Öffentliche Verkehrsflächen	33
9.7.1.	Straßenverkehrsflächen	33
9.7.2.	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich	33
9.7.3.	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	34
9.7.4.	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Quartiersplatz	34
9.8.	Öffentliche Grünflächen	34
9.8.1.	Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Parkanlage	34
9.8.2.	Naturerfahrungsraum, Regenrückhaltung und ökologischer Ausgleich	35
9.8.3.	Grüne Raumkante	35
9.9.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	35
9.9.1.	Stellplätze, Zufahrten und Wege	35
9.10.	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	35
9.11.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen	35
9.11.1.	Dachbegrünung	36
9.11.2.	Tiefgaragenbegrünung	36
9.11.3.	Straßenbäume	36
9.11.4.	Sonstige Bäume	36
9.11.5.	Vorgärten	37
10.	Nachrichtliche Übernahme	37
11.	Hinweise	37
12.	Denkmalschutz	37
13.	Kompensationsmaßnahmen Natur und Landschaft	38
14.	Artenschutz	38
15.	Bodenordnung	39
16.	Städtebauliche Kenndaten	39
17.	Kosten	40

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 322, 323, 337, 342, 345 und 346 der Flur 9 Gemarkung Bork.

Die Gesamtfläche beträgt ca. 7,09 ha.

3. Anlass der Planung und Ziele

3.1. Planungsanlass und Erfordernis

Anlass

Aufgrund der hohen städtebaulichen Bedeutung des Plangebietes für den Ortsteil Bork als große Entwicklungsfläche, die das Bild des nordöstlichen Ortseingangs prägt und für eine Arrondierung des Siedlungsbereiches sorgen soll, wurde im Vorfeld zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren ein städtebauliches Konzept entwickelt. Auf Basis einer umfangreichen Analyse der örtlichen Gegebenheiten wurden verschiedene Varianten und Ansätze für die Entwicklung der Fläche erstellt, geprüft und zu einem städtebaulichen Gesamtkonzept ausgearbeitet, welches als Grundlage für diesen Bebauungsplan dient (s. Kap. 8).

Nach Aussage des Masterplans 2014 wird sowohl für die Stadt Selm (Integriertes Stadtentwicklungskonzept) als auch bundesweit ein Trend zur schrumpfenden Bevölkerung in den nächsten Jahren prognostiziert. Der hiermit verbundene demographische Wandel ist ein präsendes Thema für die Stadt Selm und sie ist bestrebt, ihm durch gesamtstrategische stadtpolitische Überlegungen entgegenzuwirken. Auf diese Weise wird die vorhandene Infrastruktur auf lange Sicht gestärkt.

Unabhängig vom prognostizierten und tatsächlichen Rückgang der Bevölkerung verzeichnet die Stadt Selm jedoch weiterhin eine rege Nachfrage nach Baugrundstücken, in erster Linie für Eigenheime.

Trotz des prognostizierten Rückgangs der Bevölkerung auf lange Sicht war die Entwicklung von 2016 bis 2018 leicht steigend (s. Selm Wohnungsmarktprofil NRW.BANK 2020, S. 16). Dies ist maßgeblich auf ein deutlich positives Wanderungssaldo zurückzuführen, welches seit 2017 leicht steigend ist (ebd., S. 18). Die stärkste Zuzugsrate ist hierbei in der Gruppe der 25- bis 45-jährigen, der „Familiengründer“ zu verzeichnen (ebd., S. 19). In Kombination mit einer seit 2013 konstant steigenden Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Wohnort (ebd., S. 25) sowie einer seit 2013 konstant sinkenden Zahl der Arbeitslosen (ebd., S. 26) hat dies eine rege Nachfrage nach Baugrundstücken, in erster Linie nach Eigenheimen zur Folge. Von Seiten der Wohnungswirtschaft wird zudem auch eine Nachfrage nach Geschosswohnungen bestätigt.

Um auf die Nachfrage nach Eigenheimen zu reagieren und einen zentralen und aktiven Beitrag zur Sicherung der Daseinsvorsorge zu leisten, sollte neuer zentrumsnaher Wohnraum in Selm geschaffen werden. Mithilfe des geplanten Wohngebiets „Wohnquartier Neuenkamp“ kann der prognostizierte Wohnbaulandbedarf für Selm in den nächsten Jahren dort gedeckt werden, wo sich die erforderlichen Versorgungs- und Infrastrukturangebote bereits befinden.

Bedarf und Potenziale

Die Bevölkerungsentwicklung lässt sich in hohem Maße auf Wanderungsbewegungen zurückführen. Die Wanderungsbilanz Selms unterscheidet sich in den verschiedenen Altersgruppen beachtlich. So ist beispielsweise eine positive Familienwanderungsrate feststellbar, welche auf die Attraktivität der Stadt Selm für Familien hinweist. Diese Familienfreundlichkeit zeigt sich im Vergleich zum Kreis Unna im hohen Anteil der

Haushalte mit Kindern gegenüber einem deutlich geringeren Anteil an Ein-Personen-Haushalten (s. Masterplan S.15, 16).

Durch die Schaffung von attraktivem Wohnraum in direkter Nähe zu sozialen Infrastruktureinrichtungen im Ortsteil Bork soll nicht nur der absehbare Bedarf an Wohnbauflächen gedeckt, sondern darüber hinaus eine Attraktivierung als Wohnstandort erzielt werden. Auf diese Weise wird die bestehende positive Wanderungsbewegung unterstützt und gestärkt. Durch die Bereitstellung von entsprechenden Flächen kann der prognostizierten demographischen Entwicklung im Rahmen der kommunalen Möglichkeiten aktiv begegnet und der positive Trend der Vergangenheit auch für die Zukunft Selms sichergestellt werden.

Es ist zudem mit einer weiteren Veränderung der Haushaltsstruktur durch steigende Wohnflächenansprüche und Pluralisierung der Lebensformen und dementsprechend mit einem steigenden Wohnflächenkonsum je Einwohner zu rechnen.

Darüber hinaus sprechen insbesondere die von den Entwicklungen des Landesamtes für Ausbildung, Fortbildung und Personalangelegenheiten (LAFP NRW) und des Forschungs- und Technologiezentrums Ladungssicherung Selm (LaSiSe) ausgehenden Impulse sowie der Bedarf an klassischen Einfamilienhäusern, Geschosswohnungsbau, barrierefreien und seniorengerechten Wohnungen, Mehrgenerationen-Wohnen und neuen Wohnformen für eine weitere Entwicklung von Wohnbauflächen.

Die Grundstücke in den in der jüngeren Vergangenheit entwickelten Neubaugebieten „Wohnen am Friedhof“ in Bork und „Am Kreuzkamp-West“ in Selm waren innerhalb kurzer Zeit veräußert. In näherer Zukunft werden die Grundstücke des Neubaugebietes „Wohnen am Auenpark“ in Selm zur Verfügung stehen.

Es ist städtebauliche Zielsetzung der Stadt Selm, die Eigenentwicklung der Ortsteile (Selm, Bork, Cappenberg) zu stärken. Dementsprechend war und ist es planerisches Ziel der Stadt, für die jeweiligen Ortsteile entsprechenden Wohnraum zeitnah und bedarfsgerecht zur Verfügung zu stellen. Mit der Ausweisung des Mischgebietes wird einer kontinuierlichen Nachfrage nach Grundstücken für nicht wesentlich störendes Gewerbe in Kombination mit Wohnungen, die den Betrieben zugeordnet sind, entsprochen. Die positive Entwicklung des nordwestlich gelegenen Gewerbegebietes am Dieselweg („Arbeiten und Wohnen unter einem Dach“), in dem die letzten Grundstücke jüngst vermarktet wurden sowie weitere Anfragen belegen den Bedarf.

3.2. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Die Novelle des Städtebaurechts zur Stärkung der Innenentwicklung wurde 2013 beschlossen. Bisher galt u.a. das Ziel der Vermeidung der Außenentwicklung. Mit den Ergänzungen § 1a Abs.2 Satz 3 und 4 BauGB wurde die sogenannte Bodenschutzklausel mit einem sehr viel deutlicheren als im bisherigen Recht formulierten Ziel des Schutzes landwirtschaftlicher Flächen kombiniert. Doch auch nach dieser gesetzlichen Änderung muss für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen kein konkreter aktueller Bauflächenbedarf vorliegen, um ein stimmiges städtebauliches Konzept zu bejahen. Nach der Rechtsprechung des OVG Münster (Beschluss vom 14.07.2014 -2 B 581/14.NE) kann die Bodenschutzklausel das Vorliegen eines validen städtebaulichen Konzeptes nur dann ausnahmsweise in Frage stellen, wenn für die Ausweisung eines neuen Wohngebiets außerhalb der bestehenden Ortslage in der konkreten Plansituation offensichtlich absehbar keinerlei Bedarf besteht.

Wie oben bereits dargelegt, besteht in Selm auch weiterhin Bedarf an neuen Wohnbauflächen. Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung sollen im Plangebiet neben Wohnbauflächen für junge Familien die Errichtung für barrierefreie und altengerechte Wohnungen, für Geschosswohnungen sowie innovative zukunftsweisende Wohnformen entstehen. Bestehende Bauformen bzw. Baulücken im Innenbereich Selms sind für den o.g. Bedarf oftmals nicht geeignet. Ist die Flächengröße nicht

ausreichend bzw. ist eine Flächenverfügbarkeit bzw. Verkaufsbereitschaft der Eigentümer nicht gegeben, ist mit den angestrebten Nutzungen eine Nachverdichtung nur sehr eingeschränkt zu erreichen.

Darüber hinaus ist im Plangebiet vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung, neben Wohnbauflächen für junge Familien, die Errichtung für barrierefreie und altengerechte Wohnungen sowie innovative zukunftsweisende Wohnformen möglich.

Neben der vorrangigen Entwicklung von neuem Wohnraum in zentrumsnahen Innenbereichslagen wie z. B. die nicht mehr erforderlichen Flächen für die Friedhofserweiterung in Bork, gibt es, wie unter Kap. 3.1. dargelegt, künftig einen Bedarf an neuem Wohnraum, der darüber hinaus auf weiteren Flächen gedeckt werden muss. Daher erachtet die Stadt Selm es für erforderlich, in angemessenem Maße auch Freiraum (landwirtschaftlich genutzte Flächen) als städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsgebietes für eine Wohnbauentwicklung in Anspruch zu nehmen. Beim Plangebiet „Wohnquartier Neuenkamp“ handelt es sich um eine angemessene Ergänzung und Erweiterung der bestehenden Wohngebietsstrukturen als Arrondierung des vorhandenen Siedlungskörpers.

Die Randlagen Selms mit ihren kleinstädtischen bzw. dörflichen Strukturen, mit attraktivem Wohnumfeld und hoher Identität sind mit ihrer Nähe zum Ruhrgebiet und im Übergang zum landschaftlich reizvollen Münsterland kennzeichnend für die Wohnqualität in Selm.

Der Standort bietet eine ruhige Wohnlage mit Anschluss an die freie Landschaft, mit direkter Anbindung an die westlich gelegenen bestehenden Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen. Er bietet außerdem eine Anbindung an überörtliche Verkehrsverbindungen.

Diese Konzeption entspricht den planerischen Zielsetzungen der Stadt Selm im Hinblick auf die Bereitstellung von Wohnbauflächen für junge Familien in diesem Siedlungsteil und ist geeignet, eine bedarfsgerechte Wohnbauentwicklung voranzutreiben.

Die Nutzung der zentrumsnahen bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen entspricht dem Gebot eines nachhaltigen, flächensparenden Städtebaus. Das geplante Wohnquartier Neuenkamp arrondiert den Siedlungsbereich Bork und nimmt damit zentrumsnahe Freifläche im Siedlungskontext in Anspruch. Auf diese Weise kann ein Beitrag zu einer „Stadt der kurzen Wege“ geleistet werden.

Durch die vorgesehene Arrondierung wird einer Zersiedelung des Landschaftsraumes entgegengewirkt.

Die Flächen im Plangebiet sind bereits im Masterplan 2014 aufgrund ihrer Zentrumsnähe als Potenzialflächen für Wohnen (s. Masterplan S. 83) ausgewiesen worden.

Des Weiteren wurden mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes die Flächen des Geltungsbereiches planungsrechtlich vorbereitet. Die 14. Änderung stellt die Flächen im Geltungsbereich als Wohnbaufläche (im Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebietes), gemischte Bauflächen (im Bereich des geplanten Mischgebietes), sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ (im Bereich des bestehenden Supermarktes) und Grünfläche (im Bereich der geplanten Grünfläche, Zweckbestimmung „Naturerfahrungsraum, Regenrückhaltung und ökologischer Ausgleich“) dar.

Darüber hinaus wurden im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes Wohnbauflächen am südöstlichen Siedlungsrand von Bork in gleicher Größenordnung zurückgenommen, sodass der Entwicklungsleitlinie „Vom Rand in die Mitte- Innenentwicklung als Beitrag zur Sicherung der Daseinsvorsorge“ Rechnung getragen wird und keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen werden.

Zwar wird innerhalb des Plangebietes der Versiegelungsgrad zunehmen, allerdings werden die Böden heute bereits intensiv landwirtschaftlich genutzt und sind durch Bearbeitung, Düngung und ggf. Pestizideinsatz vorbelastet.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung erstellt sowie Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen definiert, damit durch die mit diesem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe nach Umsetzung der Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt verbleiben.

Zudem ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen in Bezug auf die konkrete, örtliche Situation zu betrachten und hat demzufolge ein unterschiedlich zu wertendes objektives Gewicht. In Großstädten eines Ballungsraumes wird die Gewichtung des Bodens aufgrund seiner Knappheit höher sein als bei kleineren Städten mit angrenzendem Freiraum oder ländlichen Gemeinden. In Selm sind insgesamt ca. 78 % des Stadtgebietes im Landschaftsplan des Kreises Unna als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Grundsätzlich können im Rahmen der Abwägung die Belange des Bodenschutzes zurückgestellt werden, wenn konkurrierenden und konfligierenden Belangen ein besonderes Gewicht zukommt. Im vorliegenden Fall steht das für die Stadt Selm wichtige stadtplanungspolitische Ziel, ein attraktives Wohn- und Arbeitsquartier zu schaffen, demgegenüber. Angesichts der oben beschriebenen Aspekte soll einer Deckung des Wohnbedarfs in der Stadt Selm der Vorrang gegeben und demzufolge die Flächen im Plangebiet der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Darüber hinaus ist durch den o.g. Flächentausch im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes von einer ausgeglichenen Flächenbilanz auf gesamtstädtischer Ebene auszugehen.

3.3. Planungsziele

Die Ausweisung des neuen Wohnbaugebietes dient, wie unter Kap. 3.1. und 3.2 dargelegt, folgenden Zielen:

- der Bereitstellung von zusätzlichen Wohnbauflächen, um dem zukünftigen Bedarf unterschiedlicher Zielgruppen in der Stadt Selm gerecht zu werden,
- 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 Siedlungsgebiets als Arrondierung des Ortsteils Bork,
- die Gestaltung von hochwertigen öffentlichen Räumen (Park im Zentrum und Naturerfahrungsraum im Norden) mit 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 durchgrüntem neuen Wohn- und Arbeitsquartiers.

Die Ausweisung der Flächen entlang der Kreisstraße B 236 als Mischgebiet soll zudem der Stärkung der lokalen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie der Schaffung von Arbeitsplätzen in Selm dienen. Die Lage an der B 236 ist attraktiv für Gewerbetreibende, da sie dort gut sichtbar sind und eine repräsentative Fassade zu der frequentierten Bundesstraße ausbilden können.

Zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung gehören neben der Sicherung der Lebens- und Wohnqualität für die bereits ansässigen Bürgerinnen und Bürger u.a. auch die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie die Ermöglichung von Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung.

Die Stadt Selm ist aufgrund der o.g. Aspekte bestrebt, mit diesem Wohngebiet ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnbauflächen und Wohnraum sowie Flächen für das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe und Dienstleistungen vorzuhalten und somit eine nachhaltige und geordnete Stadtentwicklung sicherzustellen und zu fördern.

3.4. Klimaschutz

Mit der BauGB-Novelle 2011 wurde der Klimaschutz als Grundsatz der Bauleitplanung gesetzlich einbezogen. Inhaltliche Vorgaben für die Berücksichtigung macht die Klimaschutzklausel des § 1a Abs. 5 BauGB. Hiernach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Die Erfordernisse des Klimaschutzes sind in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen.

Der Klimawandel ist ein globales Problem, welches nur durch viele lokale Beiträge gelöst werden kann. Mit der Entwicklung der Freifläche wird neuer Wohnraum in Selm geschaffen, der durch seine Nähe zum Zentrum Bork einen Beitrag zur „Stadt der kurzen Wege“ und somit einer kompakten Stadt leistet, die bestehende Infrastruktur in Selm stärkt und folglich dem Klimaschutz Rechnung trägt.

Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht zudem überwiegend Grundstücke, Dachformen und -neigungen, auf denen die Nutzung von solarer Energie möglich ist und legt fest, dass der Versiegelungsgrad der Grundstücke so gering wie möglich zu halten ist. Nicht bebaute Grundstücksteile, Tiefgaragen und Dächer sollen begrünt werden. Vorgartenbereiche sind zu mindestens 50% wasseraufnahmefähig herzustellen, zu begrünen und mit Sträuchern, Bodendeckern und Stauden zu bepflanzen.

Die geplanten Grünstrukturen, wie die Planung des Parks im Zentrum sowie des Naturerfahrungsraums im Norden, tragen zu einer nachhaltigen Durchgrünung des neuen Siedlungsbereiches bei und schaffen eine Verzahnung mit dem nördlich angrenzenden Naturraum. Dies sorgt am Siedlungsrand für ein günstiges Mikroklima, da Hitzebelastungen / Wärmeineffekte vermieden werden. Begrünungen bieten zudem den Vorteil, dass sie Schadstoffe aus der Luft herausfiltern und zur Frischluftproduktion beitragen. Grün- und Freiflächen sind für das Lokalklima und die Naherholung bei Hitzestress von großer Bedeutung. Darüber hinaus sollen im weiteren Verfahren weitere Festsetzungen z. B. zur Bepflanzung der öffentlichen Flächen getroffen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird im Weiteren ein Energiekonzept für das geplante Wohnquartier erarbeitet. Erste Ergebnisse liegen bereits zum Thema energetische Optimierung des städtebaulichen Entwurfes (Ausrichtung der Gebäude, Verschattung, sommerlicher Wärmeschutz, solare und geothermische Potentiale, Getec, 2020) vor (s. Kap. 7.1).

4. Erforderlichkeit der Bebauungsplanung

Bevor das Bauvorhaben „Wohnquartier Neuenkamp“ Gestalt annehmen kann, sind hierzu die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die verbindliche Bauleitplanung zu schaffen.

Auf Basis einer ausführlichen Analyse der örtlichen Gegebenheiten sowie der Prüfung verschiedener Entwurfsansätze wurde ein städtebauliches Gesamtkonzept für das Plangebiet entwickelt, welches der Bauleitplanung zugrunde liegt.

Das Konzept setzt die Vorgabe des Masterplans aus dem Jahre 2014 um, den zukünftigen Wohnbauflächenbedarf konzentriert auf zentrumsnahen Flächen auszuweisen. Bisher im Flächennutzungsplan dargestellte Reserveflächen an den Stadträndern werden zurückgenommen.

Für das Plangebiet wurde in der Vergangenheit bislang kein Bebauungsplan aufgestellt. Um für die geplante Bebauung in diesem Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

5. Planverfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89 „Wohnquartier Neuenkamp“ in Selm erfolgt im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB inklusive der Erstellung eines Umweltberichtes, der gesonderter Teil dieser Begründung ist.

6. Planungsrechtliche Situation und sonstige Planungen

6.1. Regionalplan

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 Planungsgebiet im Süden und im Osten entlang der Netteberger Straße sowie entlang der Luisenstraße als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar. Im Norden und Westen des Plangebietes stellt der Regionalplan „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dar.

Am 06.07.2018 hat die Verbandsversammlung des Regionalverbands Ruhr (RVR) beschlossen, den Regionalplan Ruhr aufzustellen und die Öffentlichkeit sowie die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen zu beteiligen. Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen, der Entwurf des Regionalplans Ruhr erweitert jedoch innerhalb des Plangebietes den allgemeinen Siedlungsbereich in Richtung Norden und stellt im Übergang zum Landschaftsraum „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ mit der Überlagerung der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ dar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans als allgemeines Wohn- und Mischgebiet im Bereich des „Allgemeinen Siedlungsbereiches“ und öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Naturerfahrungsraum, Regenrückhaltung und ökologischer Ausgleich“ im Bereich der „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiche“ mit der Überlagerung der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ entsprechen demzufolge den zukünftigen Zielen der Regionalplanung.

6.2. Landschaftsplan (LP)

Das Plangebiet befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 3 – Raum Selm – des Kreises Unna. Der Landschaftsplan setzt für einen Teil des Plangebietes im Norden „Landschaftsschutzgebiet“ fest. Entlang des Geltungsbereiches wird zudem ein „Geschützter Landschaftsbestandteil“ festgesetzt. Im Südosten entlang der Netteberger Straße wird die Anlage einer Baumreihe festgesetzt.

Die Entwicklungszielkarte des Landschaftsplanes definiert für die Flächen des „Landschaftsschutzgebietes“ das Entwicklungsziel „Erhaltung“ (Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft). Für die

weiteren Flächen des Plangebietes wird das Entwicklungsziel „Temporäre Erhaltung“ (Temporäre Erhaltung der jetzigen Landschaftsstruktur bis zur Realisierung der Bauleitplanung) definiert.

Die Festsetzung eines „Landschaftsschutzgebietes“ im Plangebiet entspricht nicht dem planerischen Willen der Entwicklung von Wohnbauland in diesem Bereich. Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt die Flächen bereits als Wohnbaufläche dar (s. Kap. 6.3). Der Kreis Unna hat der 14. FNP-Änderung nicht widersprochen. Folglich treten die widersprechenden Festsetzungen des Landschaftsplanes mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans außer Kraft. Einer Befreiung vom Landschaftsplan bedarf es nicht.

6.3. Flächennutzungsplan

Die seit März 2016 wirksame 14. Änderung des Flächennutzungsplanes weist die Fläche des Planungsgebiets schwerpunktmäßig als „Wohnbaufläche“ aus. Entlang der Kreisstraße B 236 wird eine Fläche als „Gemischte Baufläche“ und im Norden im Übergang zum Landschaftsraum eine Fläche als „Grünfläche“ mit dem Zusatz „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ausgewiesen. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes entsprechen in ihrer genauen Flächenabgrenzung nicht exakt den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind nicht parzellenscharf. Die Zielsetzung und generelle Verortung der dargestellten Bodenordnung im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung sowie die Grünflächen entspricht jedoch den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Somit ist der vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Flächennutzungsplan stellt darüber hinaus analog der Festsetzung des Landschaftsplanes für einen Teil des Plangebietes im Norden „Landschaftsschutzgebiet“ dar. Die Festsetzungen des Landschaftsplanes treten, wie in Kapitel 6.2 beschrieben, mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans außer Kraft.

6.4. Masterplan Selm 2014

Der Masterplan Selm 2014 wurde vom Rat der Stadt Selm am 03.04.2014 als integriertes Stadtentwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und ist somit zu berücksichtigen. Die Flächen im Planungsgebiet sind als Flächenpotenzial „Zentrumnahes Wohnen“ ausgewiesen.

6.5. Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept der Stadt Selm

Das integrierte Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept wurde vom Rat der Stadt Selm am 10.10.2019 beschlossen und ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als sonstige städtebauliche Planung bei künftigen Planungen zu berücksichtigen. Da der Klimawandel ein globales Problem ist, wurden die Ziele und Einsparpotenziale der Treibhausgas-Emissionen auf das gesamte Stadtgebiet bezogen. Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass lokale Aktivitäten im Klimaschutz notwendig sind, um die angestrebten CO₂-Reduzierungen der Bundesregierung und die der Stadt Selm zu erreichen.

Diesbezüglich wurde im integrierten Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept ein Maßnahmenkatalog zusammengestellt, welcher Maßnahmen für kommunale Gebäude und Anlagen, Bildung, Mobilität, Gebäudeenergieeffizienz, Öffentlichkeitsarbeit, Ver- und Entsorgung und Klimaanpassung vorsieht. Mit Hilfe des Maßnahmenkataloges kann langfristig der gesamtstädtische Klimaschutzprozess der Stadt Selm gesteuert und gestaltet werden.

Auch mit diesem Bebauungsplan sollen Maßnahmen festgesetzt werden, die dem Klimaschutz dienen (s. Kap. 3.4 und 9). Es wird zudem im weiteren Verfahren ein Energiekonzept erarbeitet (s. Kap. 7.11).

7. Bestandsbeschreibung

7.1. Städtebauliche Einbindung und bestehende Nutzung

Im Nordosten des Ortsteiles Selm-Bork soll eingebettet in den bestehenden Siedlungsbereich das „Wohnquartier Neuenkamp“ entstehen.

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und grenzt, grob beschrieben, im Westen an die Kreisstraße B 236, im Süden an die Netteberger Straße, im Osten an die bestehende Bebauung entlang der Luisenstraße und öffnet sich im Norden in Richtung des anschließenden Landschaftsraumes.

Die nähere Umgebung ist überwiegend geprägt von Einfamilienhäusern, vereinzelt Reihenhäusern sowie untergeordnet auch Geschosswohnungsbauten. Direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Lebensmitteldiscounter inklusive Verkaufsstelle für Backwaren, ein Drogeriemarkt sowie in südwestlicher Richtung das Ortsteilzentrum Bork mit weiteren Versorgungseinrichtungen.

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortseingang von Bork und übernimmt somit eine prägende repräsentative Funktion für dessen Erscheinungsbild. Die geplante Bebauung soll die Lücke zwischen der bestehenden Bebauung westlich der B 236 „Paulswiese“ und der bestehenden Bebauung entlang der Luisenstraße schließen. Der Siedlungsbereich Bork soll auf diese Weise arrondiert werden.

Neben der repräsentativen Funktion aufgrund der Lage am Ortseingang kann das Plangebiet zudem als Übergang des Siedlungsbereiches in den offenen Landschaftsraum im Norden fungieren. Bislang ist es jedoch unzureichend in das bestehende Siedlungsgefüge integriert, da private Gärten im Osten den Zugang zur Fläche versperren und die Netteberger Straße im Süden sowie die B 236 im Westen als Barriere wirken.

Erschlossen wird das Gebiet derzeit lediglich über die kurze befestigte Zufahrt von der B 236 zum bestehenden Regenrückhaltebecken nordwestlich des Plangebietes. Der Lebensmitteldiscounter sowie der Drogeriemarkt südwestlich des Plangebietes werden durch die bestehende Straße „Ferdinand-Spahn-Weg“ erschlossen, welche von der Netteberger Straße abzweigt. Sie dient als Zufahrt sowohl für Kunden zu den Parkplätzen südlich vor den Geschäften, als auch für den Anlieferungsverkehr, der auf die nördliche Seite der Gebäude geführt wird. Weitere Anschlüsse an die B 236 und die Netteberger Straße bestehen derzeit nicht.

Für Fußgänger ist das Plangebiet derzeit nicht erschlossen. Es bestehen Fußgängerwege sowohl entlang der B 236 als auch entlang der Netteberger Straße, jedoch gibt es für Fußgänger keine Möglichkeit, die beiden Straßen im Bereich des Plangebietes sicher zu überqueren. Zudem fehlt es an einer Anbindung aus dem westlich der B 236 gelegenen Wohngebiet „Paulswiese“ und der östlich gelegenen Luisenstraße. Auch an das Waldgebiet „Alter Festplatz“ im Süden der Netteberger Straße besteht derzeit keine Anbindung.

Das Potenzial der Fläche, sowohl als gestaltgebendes Gesicht für den Ortseingang Bork als auch als Bindeglied zwischen bestehendem Siedlungsgefüge und dem offenen Landschaftsraum im Norden zu fungieren, wird bisher nicht ausgeschöpft. Aufgrund ihrer landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Trennwirkung der B 236, der Netteberger Straße und der privaten Gärten entlang der Luisenstraße stellt sie eine Barriere im örtlichen Gesamtgefüge dar.

7.2. Verkehrliche Erschließung

Erschließung

Das Plangebiet wird derzeit lediglich über eine befestigte Zufahrt zu dem Regenrückhaltebecken nordwestlich des Plangebietes erschlossen. Zudem grenzt die öffentliche Verkehrsfläche des „Ferdinand-Spahn-Weges“ im Südwesten an das Plangebiet, die den dortigen Lebensmitteldiscounter sowie den Drogeriemarkt erschließt. Innerhalb des Plangebiets ist kein Erschließungssystem vorhanden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die nächsten Anschlüsse des Plangebietes an das ÖPNV-Netz befinden sich in 300 – 400 m Luftlinie Entfernung (gemessen von der Mitte des Plangebietes). Über die Haltestellen Luisenstraße, Amtshaus und Kolpingstraße besteht nicht nur Anschluss an die Ortsteile Selm und Cappenberg, sondern auch an die Orte Lünen und Lüdinghausen. Über die Haltestelle Netteberger Straße besteht zudem Anschluss in Richtung der östlich gelegenen Werner Straße, von wo aus Anschluss in Richtung Werne besteht.

Der Bahnhof Bork befindet sich in 1,2 km Luftlinie Entfernung westlich des Plangebietes. Er bietet Anschluss an den regionalen Bahnverkehr in Richtung Dortmund (ca. 30 Minuten Fahrtzeit) und Enschede (ca. 90 Minuten Fahrtzeit). Der Bahnhof Bork kann auch über die o.g. Haltestellen mit einem Bus erreicht werden.

7.3. Ver- und Entsorgung

Die Netze zur Ver- und Entsorgung sind in den angrenzenden Straßen vorhanden und können zur Versorgung des Gebiets ausgebaut werden. Dies gilt auch für die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen.

Innerhalb des Plangebietes liegen keine für die Erschließung der geplanten Wohngebäude geeigneten Ver- und Entsorgungsleitungen. Infolgedessen sind neue Leitungen zur Ver- und Entsorgung im Rahmen der geplanten Erschließung zu verlegen.

7.4. Topographie

Das Gelände des Plangebietes fällt von Südwest nach Nordost ab. Der niedrigste Höhenpunkt liegt mit ca. 66,90 m ü. NHN im Nordosten des Plangebietes. Der höchste Höhenpunkt befindet sich mit ca. 73,50 m ü. NHN im Südwesten des Plangebietes. Insgesamt beträgt der Höhenunterschied im Plangebiet somit etwa 6,60 m. Das Gelände fällt dabei ungleichmäßig ab.

7.5. Boden / Hydrogeologie

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) i.V.m. § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besteht für Grundstücke, die ab dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen worden sind, die Pflicht, das Niederschlagswasser zu beseitigen. Nach Maßgabe des § 55 Absatz 2 WHG kann diese Beseitigung über eine ortsnahe Versickerung, Verrieselung oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer erfolgen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde zur Ermittlung des Baugrundes sowie der Versickerungsfähigkeit ein Geotechnisches Gutachten (Erdbaulabor Dr. F. Krause, Stand September 2020) erstellt.

Die Bewertung der in den untersuchten Mischproben MP 1 bis MP 3 ermittelten Schadstoffgehalte erfolgte gemäß den Technischen Regeln Boden der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)“ (LAGA-Richtlinie 2004). Die chemischen Untersuchungen ergaben, dass die Aushubböden in den Mischproben MP 1 bis MP 3 in die Kategorie Z 0 der LAGA-

Richtlinie 2004 einzustufen sind und somit ein uneingeschränkter Einbau von Bodenmaterial möglich ist.

Die Analyse der Schichtenprofile ergab, dass im Untersuchungsgebiet oberflächennah überwiegend Sande und zum Teil Schluffe anstehen, die von Verwitterungslehm und Sandmergelstein unterlagert werden. Das Grundwasser wurde lediglich bei einer Bohrung (RKS 8) bei ca. 2,2 m unter Geländeoberkante (GOK) bzw. bei ca. 64,9 m ü. NHN angetroffen. In allen anderen Bohrungen wurde das Grundwasser bis zu den maximalen Aufschlusstiefen nicht angetroffen und ist auch nur nach starken und/oder lang anhaltenden Niederschlägen zu erwarten. Nach langanhaltenden starken Niederschlägen können die anstehenden Böden ggf. auch bis zur GOK im wassergesättigten Zustand vorliegen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Versickerung von Niederschlagswasser unter Beachtung der hydrogeologischen Gegebenheiten und im Hinblick auf die Angaben im DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 nicht möglich ist.

7.6. Hochwasser

Dem Internet-Auskunftssystem „NRW Umweltdaten vor Ort“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ist zu entnehmen, dass das Plangebiet in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ100-Ereignis) liegt.

7.7. Altlasten

Für den Planungsbereich 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.

7.8. Gutachterliche Stellungnahme „Planen für die Zukunft – Selm“

Im Rahmen der Entwicklung des Wohnquartiers Neuenkamp wurde eine Begutachtung des städtebaulichen Konzeptes unter der besonderen Berücksichtigung der freiraumbezogenen Belange von Kindern durchgeführt und in einer gutachterlichen Stellungnahme zusammengefasst („Planen für die Zukunft – Gutachterliche Stellungnahme zur Siedlungsneuplanung des Wohnquartiers Neuenkamp“, Planungsbüro Stadtkinder GmbH, 2020).

Als Leitfaden für die städtebauliche Planungen wurden Maßnahmenempfehlungen ausgearbeitet, die sich mit den Themen Durchwegung; Querungshilfe / Grüner Trittstein, Leitgrün, Bewegungsband, Naturerfahrungsraum, generationenübergreifendes Spielen, Bewegen und Begegnen, Spielen mit Wasser, Urbaner Platz vor sozialen Einrichtungen, KITA und Altenpflegeeinrichtung, Hol- und Bringzone, Straßenraum, Markenbildung und Beteiligung der zukünftigen Bewohner beschäftigen.

Die Maßnahmenempfehlungen werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

7.9. Schallimmissionen

Auf das Plangebiet wirken Immissionen aus dem südlich befindlichen Einzelhandel ein. Hierbei handelt es sich um einen Lebensmitteldiscounter inklusive Verkaufsstelle für Backwaren und einen Drogeriemarkt ohne Nachtanlieferung und Öffnungszeiten bis 21.30 Uhr. Die Kundenstellplätze befinden sich vom Plangebiet abgewandt vor dem Geschäft. Die Anlieferung ist im rückwärtigen Bereich hinter dem Geschäft verortet und befindet sich somit südwestlich angrenzend an das Plangebiet.

Darüber hinaus grenzt im Westen die B 236 (Ostwall) und im Süden die Netteberger Straße an das Plangebiet.

Es wirken zudem die Schallemissionen bei Einsatz der freiwilligen Feuerwehr auf das Plangebiet ein, die sich westlich der B 236 am Kreisverkehr B 236 / Netteberger Straße befindet.

Aufgrund der o. g. Schallimmissionen wird im weiteren Verfahren zur Berücksichtigung und Abwägung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 BauGB ein Lärmschutzgutachten erstellt, welches alle Schallimmissionen ermittelt und beurteilt..

Erste Einschätzungen liegen bereits vor und werden im Folgenden zusammenfassend dargelegt.

7.9.1. Verkehr

Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Verkehrszahlen (Verkehrstechnische Stellungnahme, nts Ingenieurgesellschaft mbH, Stand November 2020) wurden die aus der Planung resultierenden Verkehrslärmänderungen untersucht (afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, November 2020).

Im vorliegenden Fall entstehen Veränderungen des Verkehrslärms durch die Zunahme der Verkehrsmengen sowie durch Reflexionswirkungen an den neuen Gebäuden. Die Verkehrsmengenzunahme ist auf öffentlichen Straßen dem Plangebiet zuzuordnen, bis die Verkehre sich mit dem Verkehr des Verkehrsnetzes der nächst höheren Straßenkategorie vermischen. Dies ist in Richtung Westen am Kreisverkehr B 236/Netteberger Straße und in Richtung Osten an der Werner Straße (L 507) der Fall. Durch die mögliche Neubebauung entlang der B 236 kann es zu Reflexionen des Verkehrslärms mit Auswirkungen auf das Wohngebiet „Paulswiese“ kommen. Diese werden bei den Untersuchungen berücksichtigt.

Um in den Berechnungen den Worst-Case abzubilden, werden die Beurteilungspegel bei freier Schallausbreitung ermittelt.

Beurteilungspegel

Tagsüber liegen Beurteilungspegel von 52 bis 67 dB(A) und nachts von 44 bis 59 dB(A) innerhalb des Plangebietes vor. Die niedrigsten Beurteilungspegel sind am nordöstlichen Plangebietsrand und die höchsten Beurteilungspegel an der B 236 zu erwarten. Entlang der Netteberger Straße sind tagsüber Beurteilungspegel von 63 dB(A) und nachts von 53 dB(A) zu erwarten.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) werden in den Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebietes WA 1.3, WA 1.4 und WA 1.7 tags im Wesentlichen eingehalten, in den übrigen Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebietes werden die Orientierungswerte überschritten. In der Nacht werden die Orientierungswerte nahezu im gesamten Plangebiet überschritten, mit Ausnahme des Teilbereiches WA 1.4, in dem sie eingehalten werden.

Außenwohnbereiche

Im Bereich der B 236 werden im Plangebiet bei freier Schallausbreitung die Teilbereiche des Mischgebietes MI 1 und MI 2 sowie die Teilbereiche des Allgemeinen Wohngebietes WA 1.1 und WA 2.1 im Erdgeschoss mit Beurteilungspegeln von größer als 60 dB(A) beaufschlagt. Gleiches gilt für die westlichen bzw. südlichen Bereiche der Teilbereiche des Allgemeinen Wohngebietes WA 2.2 und WA 2.3 entlang des Ferdinand-Spahn-Weges und der Netteberger Straße.

In diesen Bereichen sind Außenwohnbereiche (Terrassen oder offene Balkone) ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen nicht zulässig.

Geplante Festsetzungen

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden zur öffentlichen Auslegung Festsetzungen zu Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden und zu Außenwohnbereichen nach Vorgabe des Lärmgutachtens in den Bebauungsplan aufgenommen.

Verkehrslärm aus den geplanten Erschließungsstraßen

Nach Vorgabe der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) ist beim Bau oder bei wesentlichen Änderungen von öffentlichen Straßen sicherzustellen, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Verkehrslärm hervorgerufen werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind.

Die Prüfung nach 16. BImSchV ergab, dass durch den Neubau der Erschließungsstraßen im Plangebiet mit Anbindung an die Netteberger Straße die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts für Wohngebiete deutlich (tags 8 dB und nachts mindestens 5 dB) unterschritten werden. Demnach sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Verkehrslärm durch den Neubau der Erschließungsstraßen anzunehmen.

Verkehrslärm im Umfeld

Darüber hinaus werden die Zusatzverkehre durch die geplante Bebauung Einfluss auf das Verkehrsaufkommen im Umfeld haben. Hierzu wurden drei Immissionsorte (IO) an der Bestandsbebauung (IO Netteberger Straße 38, IO Netteberger Straße 43, IO Paulswiese 13) ausgewählt. Es ergeben sich hier geringe Lärmzunahmen durch die Mehrverkehre aus dem Plangebiet sowie durch Reflexionen an den Plangebäuden von insgesamt ca. 0,9 - 1,2 dB tags und nachts.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) werden sowohl tags als auch nachts an den straßenseitigen Fassaden an der Netteberger Straße bereits im Nullfall ohne den Verkehr aus dem Plangebiet um 6 dB tags und 7-8 dB nachts überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete (59 dB(A) tags, 49 dB(A) nachts) werden ebenfalls bereits im Nullfall ohne zusätzliche Verkehre um bis zu 2 dB tags und 4 dB nachts überschritten.

Am IO Paulswiese 13 erhöhen sich die Beurteilungspegel durch die Zusatzverkehre um 0,9 bis 1,1 dB. Der Anteil der Reflexionswirkung beträgt davon 0,8 bis 0,9 dB. Im Erdgeschoss des IO Paulswiese 13 ist durch die Reflexionswirkung eine Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 tags um 0,7 dB möglich. Der Immissionsgrenzwert wird hier im Erdgeschoss sowohl im Nullfall als auch im Planfall eingehalten, im Obergeschoss jedoch im Nullfall als auch im Planfall überschritten.

Die Wahrnehmbarkeitsschwelle beginnt nach obergerichtlicher Rechtsprechung bezogen auf einen rechnerisch ermittelten Dauerschallpegel bei Pegelunterschieden von 1-2 dB(A). Die Zumutbarkeit von Verkehrsgeräuschen bleibt stets anhand einer umfassenden Würdigung aller Umstände des Einzelfalls und insbesondere der speziellen Schutzwürdigkeit des jeweiligen Baugebietes zu beurteilen. Erhöhungen der Lärmbelastung unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle sind grundsätzlich auch im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Auch wenn derart geringe Erhöhungen der Immissionspegel von den Lärmbetroffenen regelmäßig hinzunehmen sind, hängt die Zumutbarkeit von Lärmimmissionen letztlich maßgebend von der jeweiligen Vorbelastung ab. Es ist anerkannt, dass es den Anwohnern öffentlicher Straßen, die bereits deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegenden verkehrsbedingten Immissionspegeln ausgesetzt sind, grundsätzlich zuzumuten ist, marginale Erhöhungen dieser Immissionspegel hinzunehmen, die weit unterhalb der Schwelle der Wahrnehmbarkeit liegen. Auch hohe Vorbelastungen schließen es grundsätzlich nicht aus, den

Betroffenen zusätzliche Lasten aufzuerlegen (OVG NRW, Urteil vom 01.04.2020 10 D 2/18.NE).

An allen betrachteten Immissionsorten (Netteberger Straße, B 236) liegen ausweislich des Lärmgutachtens (S. 15), wie bereits oben dargelegt, im Nullfall die Immissionspegel über den Orientierungswerten der DIN 18005 und die planbedingten Erhöhungen deutlich unter 2 dB. Im Ergebnis ist im vorliegenden Fall die Verkehrslärmbelastung unter Abwägung der konkreten Verhältnisse, der mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele und unter Berücksichtigung der Vorbelastung sowie der für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe hinzunehmen.

Eine nicht wahrnehmbare Erhöhung der Lärmbelastung unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle ist vorliegend gegeben. Ferner liegen die prognostizierten Beurteilungspegel an allen relevanten Immissionsorten (inklusive der Mehrverkehre aus dem Plangebiet) tags und nachts deutlich unterhalb der sogenannten Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts.

Betragen die Pegelerhöhungen weniger als 3 dB und liegen sie unterhalb der o. g. Schwelle, ist eine Lärmsanierung (passive Schallschutzmaßnahmen) nicht erforderlich.

Die Lage der Bestandsbebauung unmittelbar an der B 236 sowie der Netteberger Straße bedingt bereits im Bestand, unabhängig von der Planung, deutlich über den Orientierungswerten befindliche Lärmbelastungen. Eine Ausweisung von Plangebiet an anderer Stelle im Ortsteil Bork würde vermutlich ebenfalls zu planbedingten Erhöhungen des Verkehrslärms führen. Wie in Kapitel 3 bereits dargelegt, besteht in Selm in Gänze auch weiterhin Bedarf an neuen Wohnbauflächen. Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung sollen im Plangebiet neben Wohnbauflächen für junge Familien die Errichtung für barrierefreie und altengerechte Wohnungen, für Geschosswohnungen sowie innovative zukunftsweisende Wohnformen entstehen. Darüber hinaus wird mit der Ausweisung des Mischgebietes einer kontinuierlichen Nachfrage nach Grundstücken für nicht wesentlich störendes Gewerbe in Kombination mit Wohnungen entsprochen. Anderweitige Flächen in der Größenordnung für die o. g. Nutzungen sind im Innenbereich nicht verfügbar. Zudem entsprechen die geplanten Nutzungen der mit städtischen Nutzungen an drei Seiten umgebenden, bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche und schließt und arrondiert so sinnvoll das Siedlungsgefüge von Bork. Diese Entwicklung leistet damit einen Beitrag zur „Stadt der kurzen Wege“ und stärkt die vorhandene Infrastruktur.

Unter Berücksichtigung der o. g. die Planung rechtfertigenden städtebaulichen Gründe ist im Ergebnis aufgrund

- der bereits vorhandenen Überschreitungen sowohl der Orientierungswerte der DIN 18005, als auch der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV,
- der lediglich geringfügigen Erhöhungen des Verkehrslärms noch deutlich unterhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefahr,
- unter Berücksichtigung der Lage der Bestandsbebauung an den bereits belasteten, teilweise übergeordneten, Straßen sowie
- der fehlenden alternativen Möglichkeit, das Plangebiet in anderer Weise verkehrlich zu erschließen,

eine entsprechende planbedingte Erhöhung des Verkehrslärms in allen Fällen an den maßgeblichen Immissionsorten im Rahmen des Planungsermessens der Stadt Selm gerechtfertigt und hinzunehmen.

7.9.2. Gewerbe

Nahversorgungsstandort

Für den am Kreisverkehr B 236/Netteberger Straße errichteten Nahversorgungsstandort wurde 2015 eine Lärmtechnische Untersuchung (Lärmtechnische Untersuchung „Neubau eines Nahversorgungszentrums - Discounter mit 2 Fachmärkten - in Selm, Netteberger Straße, nts Ingenieurgesellschaft mbH, Münster, 17.02.2015) erstellt. Die Emissionsdaten des Nahversorgungszentrums wurden aus der o. g. Untersuchung übernommen.

In dem vorliegenden Lärmschutzgutachten (afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, November 2020) wurden die lärmtechnischen Auswirkungen des Nahversorgungsstandortes auf die geplante Wohnnutzung untersucht. Demnach wird in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts für Allgemeine Wohngebiete eingehalten. In dem festgesetzten Mischgebiet Teilbereich MI 2 kommt es im südlichen Bereich gegenüber der Laderampe des Lebensmittel-Discounters tags zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von 60 dB(A) für Mischgebiete um bis zu 3 dB. Die Öffnungszeiten sind auf 21:30 Uhr beschränkt, sodass in der Nachtzeit keine Anlieferung stattfindet. Nachts emittieren nur die technischen Anlagen an der Nordseite der Einzelhandelsgebäude. In der Nacht werden im gesamten Plangebiet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 40 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete und von 45 dB(A) für Mischgebiete eingehalten.

Geplante Festsetzungen

Zum Schutz vor Gewerbelärm werden zur öffentlichen Auslegung entsprechende Festsetzungen für den südlichen Bereich des Mischgebietes (MI 2) nach Vorgabe des Lärmgutachtens in den Bebauungsplan aufgenommen.

Kurzzeitige Geräuschspitzen

Als kurzzeitige Geräuschspitze kann für den nächstliegenden Punkt des Nahversorgungszentrums zur geplanten Wohnnutzung die Luftdruckbremse eines Lkw mit einem Schalleistungspegel von 108 dB(A) angesetzt werden. Schon in einem Abstand von 6 m (WA) bzw. 3 m (MI) liegen Immissionspegel vor, bei denen die Schallimmissionen dieser Geräusche unter dem Immissionsrichtwert der TA Lärm von 85 dB(A) für allgemeine Wohngebiete und von 90 dB(A) für Mischgebiete für kurzzeitige Geräuschspitzen liegen. Der Abstand der nächstliegenden geplanten Wohnnutzung weist einen Abstand von mindestens ca. 11 m Luftlinie auf und überschreitet damit jeweils die oben genannten Mindestabstände.

Demzufolge sind durch kurzzeitige Geräuschspitzen keine Konflikte zu erwarten. Aufgrund dessen wird auf eine explizite Berechnung der Geräuschimmissionen durch kurzzeitige Geräuschspitzen verzichtet.

Freiwillige Feuerwehr

Westlich des Bebauungsplangebietes liegt der Standort der Freiwilligen Feuerwehr Selm Bork. An diesem Standort sind bis zu 6 Einsatzfahrzeuge stationiert. Durch die Fahrten der Fahrzeuge zu Ausbildung, Übungen und Einsätzen, die An- und Abfahrt der Feuerwehrleute sowie die Wartung, den Test und die Ausbildung an technischem Gerät (Pumpen, Hydraulikaggregate, Kettensägen, Fahrzeuge) kommt es zu Geräuschemissionen. Im Einsatzfall wird in der Nacht mit Blaulicht ausgefahren. Das Martinshorn wird nur im Ausnahmefall bei der Auffahrt auf die Netteberger Straße eingeschaltet, wenn auf der öffentlichen Straße Verkehr ist. Dies ist nachts jedoch nur selten der Fall. Der lauteste Fall tagsüber betrifft den Übungsbetrieb mit technischem

Gerät und dem Aus- und wieder Einfahren aller 6 Fahrzeuge und in der Nacht das Ausrücken aller 6 Einsatzfahrzeuge. Die Auswertung der Einsätze von Juli 2019 bis August 2020 ergab ca. 51 Einsätze im Tagesbereich und ca. 10 Einsätze in der Nacht. Damit kommt es im Durchschnitt zu ca. 3-4 Einsätzen im Monat tagsüber und ca. 1 Einsatz im Monat nachts.

Im Ergebnis des Lärmgutachtens (afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, November 2020) werden an den der Feuerwehr nächstgelegenen Teilbereichen des Mischgebietes MI 2 und des Allgemeinen Wohngebietes WA 2.3 tagsüber Beurteilungspegel von 44 dB(A) tags und 38 dB(A) nachts bzw. 40 dB(A) tags und 34 dB(A) nachts prognostiziert. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Mischgebiete und von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts für Allgemeine Wohngebiete werden durch die Geräuschemissionen der Feuerwehr deutlich unterschritten.

Kurzzeitige Geräuschspitzen

Infolge der großen Entfernung von ca. 100 m zu dem geplanten Mischgebiet und über 180 m zu dem neuen Allgemeinen Wohngebiet können relevante Immissionen durch kurzzeitige Geräuschspitzen ausgeschlossen werden. Der idealerweise einzuhaltende Abstand zu einem Allgemeinen Wohngebiet von mindestens 100 m wird deutlich unterschritten.

Folglich sind durch kurzzeitige Geräuschspitzen keine Konflikte zu erwarten. Auf eine detaillierte Berechnung der Geräuschimmissionen durch kurzzeitige Geräuschspitzen wird daher verzichtet.

Die geplanten Nutzungen im Plangebiet führen demzufolge zu keinem Konflikt mit der Feuerwehrtutzung. Darüber hinaus wird in absehbarer Zeit die neue Rettungswache zwischen Selm und Bork fertiggestellt und die Rettungswagen vom Adenauerplatz in Bork abgezogen. Demzufolge werden die Geräuschemissionen der Feuerwehr künftig keine Auswirkungen mehr auf die Nutzungen im Plangebiet haben.

7.10. Geruchsimmissionen

Nordwestlich des Plangebietes liegt im Außenbereich ein landwirtschaftlicher Betrieb, der Gerüche durch die Sauenhaltung emittiert

Im Rahmen einer ersten Einschätzung (afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, August 2020) wurde eine Abschätzung notwendiger Achtungsabstände zu dem o. g. landwirtschaftlichen Betrieb durchgeführt.

Die Einstufung der geplanten Wohn- und gemischten Nutzungen stellt an die geruchsemitterenden Betriebe nach der GIRL (Geruchsimmissions-Richtlinie) die Anforderungen, an den Plangebäuden eine Geruchshäufigkeit von 10 % der Jahresstunden nicht zu überschreiten. Eine Abschätzung notwendiger Abstände zu der Anlage der Tierhaltung wird nach VDI 3894 Blatt 2 „Emissionen und Immissionen aus Tierhaltungsanlagen“ Mindestabstände vorgenommen.

Unter Zugrundelegung der angegebenen Anzahl von Tieren (221 Zuchtsauen mit Ferkeln bis 18 kg) ergibt eine pessimistische Betrachtung eine Emission von ca. 2210 GE/s (vereinfachte Annahme einer Punktquelle). Bei einer angesetzten Windhäufigkeit von 0,005 aus Richtung Nordwest ergibt sich ein notwendiger Mindestabstand von ca. 225 m. der betrachtete landwirtschaftliche Betrieb liegt ca. 250 m vom Plangebiet entfernt. Damit wird der Mindestabstand überschritten.

Demzufolge ist kein Hinweis auf mögliche Konflikte durch Geruchsimmissionen im Geltungsbereich gegeben.

7.11. Energiekonzept

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird ein Energiekonzept von der Gertec Planungs- und Ingenieurgesellschaft entwickelt. Im Rahmen des Konzeptes sollen die folgenden Punkte betrachtet und ausgearbeitet werden: Prüfung des städtebaulichen Entwurfes hinsichtlich energetischer Potenziale, Aufstellen der solaren und geothermischen Potenziale, Ermittlung der Energiebedarfe des Baugebietes, qualitative Bewertung der Versorgungstechniken, Auswahl von zentralen und dezentralen Versorgungsvarianten, Ausarbeitung eines Nahwärmenetzes und Variantenvergleich inklusive wirtschaftlicher Auswertung.

In einem ersten Zwischenbericht wurden hinsichtlich energetischer Potenziale des städtebaulichen Entwurfes bereits die Punkte Verschattung der öffentlichen Flächen und der Bebauung sowie Hinweise zur Gebäudedämmung und zum außenliegenden Sonnenschutz für das Baugenehmigungsverfahren genannt.

Hinsichtlich solarer Potenziale zur Energieerzeugung wird eine Ost-West-Ausrichtung der Dachflächen und die Umsetzung von Sattel- und Flachdächern empfohlen, bezüglich geothermischer Potenziale ist das Plangebiet für die Nutzung von Erdsonden und einem Erdkollektor geeignet.

Anpassungsbedarf hinsichtlich der Grundstücksaufteilung, der städtebaulichen Dichte sowie der Kompaktheit der Baukörper besteht gemäß dem Energiekonzept nicht.

Die Hinweise und Empfehlungen zum städtebaulichen Entwurf werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

8. Bebauungs-, Erschließungs- und Freiraumkonzept

8.1. Leitidee und Bebauungskonzept

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde, welches auf einer umfangreichen Analyse der örtlichen Gegebenheiten beruht und auf Grundlage verschiedener Entwurfsansätze erarbeitet wurde. Es wurden diverse konzeptionelle Überlegungen erstellt, wie die zentrumsnahe Fläche optimal für eine wohnbauliche und gemischte Nutzung ausgeschöpft werden kann. Die Baulandentwicklung an dieser Stelle in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum Bork sowie dem Landschaftsraum im Norden bietet die Chance, neue Qualitäten des Wohnens und Arbeitens in Selm zu realisieren.

Der Bebauungsplan ermöglicht ein flexibles, städtebauliches System mit klar ablesbaren Stadträumen und Baufeldern als robuste Grundstruktur, das sich in die Umgebung einfügt und eine schrittweise Entwicklung der Fläche zulässt.

Die Integration des neuen Quartiers in das bestehende Siedlungsgefüge und die Vernetzung mit dem Ortskern Bork ist hierbei von besonderer Wichtigkeit, um die Barriere Wirkung der Fläche aufzuheben. Auch die Überleitung und Vernetzung mit dem nördlich gelegenen Landschaftsraum ist für die Entwicklung der Fläche von großem Belang.

Neben einem vielfältigen Wohnangebot (vom erdgebundenen Einfamilienhaus über preisgünstige Wohnungen für unterschiedliche Zielgruppen) ist im Bereich entlang der B 236 ein Mischgebiet geplant. Die Lage an der B 236 ist attraktiv für Gewerbetreibende, da sie dort gut sichtbar sind und eine repräsentative Fassade zu der frequentierten Bundesstraße ausbilden können. Im Mischgebiet sind neben dem Wohnen auch Nutzungen wie Büros, das Wohnen nicht wesentlich -störende Gewerbebetriebe, Einzelhandel, kulturelle Einrichtungen und Gastronomie denkbar. Diese gemischte Nutzung sorgt für eine Belebung des Quartiers und folglich für mehr Lebensqualität der Bewohner sowie der Besucher. Darüber hinaus kann durch eine Belebung insbesondere im Bereich der öffentlichen Räume die soziale Kontrolle erhöht werden.

Der Entwurf sieht für die Erschließung des Baugebietes eine durchlaufende Ringschließung vor, die die geplante Bebauung als ein zusammenhängendes Quartier mit einem gemeinsamen Charakter erscheinen lässt. Öffentliche Aufenthaltsräume wie der Quartiersplatz, der Park im Zentrum und der Naturerfahrungsraum im Norden sollen qualitativ hochwertig gestaltet werden und auf diese Weise zum Verweilen einladen. Die Entwicklung unverwechselbarer städtebaulicher Räume soll zu einem attraktiven Wohnumfeld beitragen und ein lebenswertes Quartier schaffen.

Der Park im Zentrum soll eine zentrale Rolle im öffentlichen Leben des Quartiers spielen. Er kann über fünf Zugänge aus allen Himmelsrichtungen erschlossen werden und bildet eine Einheit mit dem Quartiersplatz, der als Bindeglied zwischen dem Park im Zentrum und dem Naturerfahrungsraum im Norden fungiert. Über einen begrünten komfortabel ausgebauten Fußweg werden Fußgänger von der Netteberger Straße kommend zum Park geleitet.

Darüber hinaus soll mit Hilfe von drei fußläufigen Anbindungen in Richtung Norden eine enge Verzahnung von Natur und Siedlungsgebiet geschaffen werden. Eine wesentliche Geste stellt hierbei die Verlängerung des Quartiersplatzes als Grünfläche in Richtung Norden dar. Über die geplanten Anschlüsse des Quartiers an die Netteberger Straße und die B 236 soll auch das bestehende Siedlungsgebiet an den Naturerfahrungsraum angebunden werden. Eine Querungshilfe auf der Netteberger Straße soll zudem einen Anschluss an den südlich befindlichen Grünraum „Alter Festplatz“ schaffen.

Um dem neuen Quartier zur gut frequentierten B 236 einen besonderen Charakter zu geben, soll dort eine klare bauliche Kante gestaltet werden. Mit dieser Kante kann eine besondere Adressbildung für das neue Quartier bewirkt werden.

Im Hinblick auf die Bebauungsstruktur sieht der städtebauliche Entwurf eine an den städtischen Kontext angepasste Baustruktur vor. Um eine klare und städtebaulich wirksame Kante entlang der B 236 zu erreichen, ist hier Geschosswohnungsbau bzw. gewerbliche Baustrukturen mit vorwiegend zwei bis drei Vollgeschossen vorgesehen. Durch diese bauliche Kante kann zudem bewirkt werden, dass die dahinter liegenden Gebäude und Freibereiche vor Schallimmissionen der B 236 geschützt werden.

Entlang des Ferdinand-Spahn-Weges sowie entlang der Netteberger Straße und gegenüber dem geplanten Mischgebiet ist ebenfalls Geschosswohnungsbau, jedoch in kleinteiligeren Strukturen vorgesehen. Auf diese Weise werden auch zu diesen öffentlichen Verkehrsflächen konstante Raumkanten gebildet und ein Übergang zu den rückwärtigen Innenbereichen geschaffen, die durch offene Baustrukturen bestimmt werden. Hier ist eine Mischung aus Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen, die einen sanften Übergang zum nördlichen Landschaftsraum bilden.

Insgesamt sind im städtebaulichen Konzept überschlägig etwa 180 Wohneinheiten (mit der Annahme 50% Wohnen im Mischgebiet) möglich, wobei die überwiegende Anzahl an Wohneinheiten im Bereich des Geschosswohnungsbaus zu erwarten ist.

Insgesamt ist für das Quartier ein nachhaltiges Bauen sowohl in Bezug auf Energie, Baustoffe, Qualität, soziale Mischung als auch die flexible Nutzbarkeit von Grundrissen und öffentlichen Freiflächen wünschenswert.

werden, um auf diese Weise die Aufenthaltsqualität der Bewohner zu erhöhen. Diese Verkehrsflächen sind mit einem Querschnitt von 6,5 m vorgesehen. Damit können zusätzlich ausreichend Besucherstellplätze im öffentlichen Straßenraum untergebracht werden. Zur Gestaltung und Gliederung des Straßenraums sind Längsparkplätze in Verbindung mit Baumpflanzungen vorgesehen. Deren endgültige Anordnung wird im Rahmen des Endausbaus der Straßen und Wege nach Kenntnis der Lage sämtlicher Grundstückszufahrten abschließend festgelegt. Am Ende der Stichstraße befindet sich eine Wendeanlage, die für das Wenden eines dreiachsigen Müllfahrzeuges ausreichend dimensioniert ist.

Alle Straßen sind für die Befahrbarkeit mit Müll- (dreiaxsig) bzw. Rettungsfahrzeugen ausreichend dimensioniert.

Die Grundstücke sind so zu bemessen, dass die privaten Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden können. Um im Bereich des möglichen Geschosswohnungsbaus entlang der Netteberger Straße, des Ferdinand-Spahn-Weges und nördlich des Mischgebietes die Freiflächen nicht mit oberirdischen Stellplätzen zu belegen, wäre hier die Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen wünschenswert.

Verkehrstechnische Stellungnahme

Im Hinblick auf die zusätzlichen Verkehre aus dem neuen Baugebiet sowie die geplante Einmündung von der Netteberger Straße wurden die Auswirkungen auf die Einmündung Ferdinand-Spahn-Weg / Netteberger Straße in einer Verkehrstechnischen Stellungnahme (nts Ingenieurgesellschaft mbH, Stand November 2020) geprüft.

Zur Beurteilung der vorliegenden verkehrlichen Bestandssituation (Analyse-0 2020) wurde die Verkehrsbelastung aus dem Prognosefall (2025) der Verkehrsuntersuchung zum Vorhaben des Lidl-Marktes (2015) übernommen. Diese entspricht der jetzigen Bestandssituation.

Der Prognose-0-Fall 2035 beschreibt die zukünftig zu erwartende verkehrliche Entwicklung bis zum Jahre 2035 auf Grundlage der allgemeinen strukturellen Entwicklung in Selm. Für den Prognose-0-Fall 2035 wurde für den Pkw-Verkehr aufgrund der leicht sinkenden Bevölkerungsentwicklung in Selm eine Stagnation angenommen. Für den Schwerverkehr wurde eine leichte Steigerung um 10 % angesetzt. Dies hat jedoch nur geringe Auswirkungen auf den Verkehr, sodass die Prognose-0-Fall-Belastung nur minimal höher ist als die Analyse-0-Belastung.

Für den Prognose-1-Fall 2035 wurde ein zusätzliches Verkehrsaufkommen durch die geplante Bebauung von etwa 1.848 Kfz-Fahrten pro Werktag berücksichtigt. Davon sind ca. 587 Kfz-Fahrten dem Wohnen und weitere ca. 339 Kfz-Fahrten den möglichen gewerblichen Nutzungen im Mischgebiet (nicht wesentlich störendes Gewerbe vorwiegend Büronutzung ohne hohen Kundenverkehr) zuzuordnen. Der Neuverkehr wird sich gleichmäßig in beide Fahrtrichtungen verteilen. Für die Prognose-1 2035 ergibt sich dadurch eine Steigerung des DTV (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) von rund 20 % auf der Netteberger Straße. Die Auswirkungen auf die B 236 belaufen sich auf maximal plus 7 % zusätzlichem Verkehr.

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen für den Knotenpunkt Ferdinand-Spahn-Weg / Netteberger Straße ergab, dass im Fall Analyse-0 2020 die Verkehre leistungsfähig mit Qualitätsstufe A (Sehr gut) abgewickelt werden. Die maximale mittlere Wartezeit ist mit 7,0 Sekunden für den Linksabbieger des Ferdinand-Spahn-Weges zu erwarten. Im Prognose-0-Fall 2035 ist aufgrund der generell geringen Schwerverkehrsbelastung die Leistungsfähigkeit analog mit der Analyse-0-Belastung mit der Qualitätsstufe A zu beurteilen.

Unter Berücksichtigung der Neuverkehre weist der o. g. Knotenpunkt in der Nachmittagsspitze eine Belastung von 738 Kfz/h auf. Dies entspricht einer Erhöhung der Belastung um ca. 26 % im Vergleich zur Prognose-0 2035. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes kann bei gleichmäßiger Verteilung der Neuverkehre weiterhin mit Qualitätsstufe A bewertet werden. Die maximale mittlere Wartezeit tritt wiederum am Linksabbieger der Nebenrichtung auf und liegt bei 9,1 Sekunden.

Über die normale Verteilung des Neuverkehrs hinaus wurde eine Worst Case-Betrachtung durchgeführt. In dieser biegt der gesamte neue Zielverkehr links in den Ferdinand-Spahn-Weg ab und der Quellverkehr ebenfalls links vom Ferdinand-Spahn-Weg auf die Netteberger Straße ein.

Aufgrund der mittleren Wartezeit von 10,9 Sekunden beim Linksabbieger aus dem Ferdinand-Spahn-Weg ist die Leistungsfähigkeit hier mit Qualitätsstufe B (gut) zu beurteilen. Die übrigen Fahrströme können weiterhin mit Qualitätsstufe A bewertet werden.

Zudem wurde geprüft, ob für die neue Anbindung an die Netteberger Straße mit vorfahrtsreguliertem Verkehr eine Linksabbiegerspur nach der RAS 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) erforderlich wird. Im Ergebnis ist für die Anbindung des Ferdinand-Spahn-Weges mit den zukünftigen Belastungsverhältnissen sowohl für die normale Verteilung als auch für den Worst Case-Fall keine Spurergänzung erforderlich. Die bereits vorhandene Aufweitung der Fahrbahn wäre nach den Vorgaben der RAS 06 somit nicht notwendig, ist aber dem Verkehrsfluss zuträglich.

Darüber hinaus wurden die Querungsbedingungen für Fußgänger nach den Vorgaben der RAS 06 überprüft. Die Überprüfung zeigt, dass bei den zukünftigen Querschnittsbelastungen (etwa 500 Kfz/h in der maßgebenden Nachmittagsspitzenstunde), einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h und der Annahme von 100 Fußgängern pro Stunde gemäß Regelwerk keine Maßnahmen erforderlich sind.

Aus verkehrstechnischer Sicht bestehen im Ergebnis dieser Untersuchung keine Bedenken gegen die Umsetzung der diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Planung.

Fuß- und radläufige Erschließung

Das Plangebiet soll als stadträumliches Bindeglied zwischen dem Naturerfahrungsraum und dem offenen Landschaftsbereich im Norden als der Naherholung und dem bestehenden Siedlungsgebiet Bork fungieren. Aufgrund dessen legt der städtebauliche Entwurf ein besonderes Augenmerk auf die fußläufige Erschließung. Das Konzept ermöglicht durch eine Vielzahl von Fuß- und Radwegen eine gute Durchlässigkeit des Quartiers, wodurch Umwege vermieden werden und eine allseitige Erschließung der öffentlichen Grünflächen möglich ist. Somit ist im Hinblick auf den geplanten Park im Zentrum des Quartiers eine Frequentierung nicht nur durch Anwohner und Nutzer des Quartiers, sondern auch aus dem angrenzenden Siedlungsgebiet zu erwarten.

Von der Netteberger Straße aus sollen Fußgänger über einen begrünten komfortabel ausgebauten Fußweg als Teil des Ferdinand-Spahn-Weges zum Park geleitet werden. Der Park kann zusätzlich an zwei weiteren Stellen, je eine im Osten und eine im Westen, von der Ringstraße aus erschlossen werden. Ein weiterer Zugang für Fußgänger ist von der Stichstraße im Osten geplant und von Norden wird der Park über den Quartiersplatz erschlossen. Der Platz fungiert zudem als Bindeglied zwischen Naturerfahrungsraum im Norden und dem Park im Süden. Des Weiteren führen zwei zusätzliche Wege in den Naturerfahrungsraum nach Norden. Einer befindet sich im Westen in Verlängerung des Parkes. Ein weiterer befindet sich im Osten in Verlängerung des östlichen Teils der Ringstraße.

Um auch den südlich der Netteberger Straße gelegenen Grünraum „Alter Festplatz“ und die sich südlich anschließenden Wohngebiete sowie die Einrichtung für betreutes Wohnen „Haus Sonne“ an das Wohnquartier Neuenkamp und den Freiraum anzuschließen, wäre eine Querungshilfe auf der Netteberger Straße im Bereich des Plangebietes wünschenswert.

Um auch eine Vernetzung in Richtung Westen zu schaffen, wäre eine Querungshilfe auf der B 236 wünschenswert. Durch eine Fuß- und Radwegeverbindung von der B 236 durch das Mischgebiet hindurch ist ein Anschluss in Richtung Westen innerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Die fußläufige Erschließung soll auch gleichzeitig radverkehrsgerecht ausgestaltet werden, sodass das Plangebiet nicht nur fuß- sondern auch radverkehrlich gut erschlossen ist.

8.2.2. Ver- und Entsorgung

Die Netze für Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der näheren Umgebung bzw. in den bestehenden Straßen vorhanden und werden zur Versorgung des Gebietes ausgebaut. Die Leitungstrassen sollen in den neuen Straßen verlegt werden.

Die Abfallentsorgung wird durch den Entsorgungsträger sichergestellt.

8.2.3. Entwässerung

Die Entwässerung des neuen Baugebietes soll im Trennsystem erfolgen.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist in den Worthbach einzuleiten. Die Einleitstelle befindet sich nordwestlich des Plangebietes. Das Gelände innerhalb des Plangebietes fällt in nordwestlicher Richtung stark ab. Im Bestand liegt eine Höhendifferenz von ca. 5 m (71,98 m ü. NN – 66,90 m ü. NN) vor. Dementsprechend kann die Entwässerung des Niederschlagswassers, analog zur bestehenden Geländeneigung, in nordwestlicher Richtung erfolgen.

In dem nördlich der Baugebiete vorgesehenen Naturraum (öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Naturerfahrungsraum, Regenrückhaltung und ökologischer Ausgleich) ist zur Regenrückhaltung eine ca. 4.350 m² große Regenrückhaltemulde geplant. Diese wurde so dimensioniert, dass der maximale Einstau 30 cm beträgt und die Mulde folglich nicht eingefriedet werden muss. Der Notüberlauf befindet sich entsprechend der Lage der Einleitstelle an der nordwestlichen Plangebietsgrenze.

Grundsätzlich lässt sich die geplante Niederschlagsentwässerung in zwei separate Systeme unterteilen. Der erste Teilbereich umfasst den nordwestlichen Teil der Wohnbebauung und die Mischgebietsbebauung. Der zweite Teil umfasst die gesamte östliche Wohnbebauung. Aufgrund dessen sind in der Regenrückhaltemulde zwei Zuläufe geplant. Um einen Abtransport des Niederschlagswassers auch bei schwächeren Niederschlagsereignissen zu gewährleisten, ist in der Mulde eine mäandrierende Niedrigwasserrinne vorgesehen.

Schmutzwasser

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über den Schmutzwassersammelpunkt (Schacht SW_02) an der nordöstlichen Bebauungsgrenze. Von hier gelangt das Wasser über den Schacht SW_01 zu einem neuen Schmutzwasserpumpwerk, welches sich, mit ausreichendem Abstand zur geplanten Bebauung, im nördlichen Naturraum befindet. Die Zuwegung zu dem Pumpwerk erfolgt über einen Wirtschaftsweg mit einer Breite von 3,0 m. Von dem Pumpwerk ist eine neue Druckrohrleitung geplant. Der Schmutzwasser-Übergabepunkt befindet sich in der Netteberger Straße an der dort bestehenden Druckrohrleitung.

8.3. Freiraumkonzept

Wesentliche Elemente der Freiraumgestaltung des Plangebietes sind der Park im Zentrum, der Naturerfahrungsraum im Norden sowie der Quartiersplatz, der beide Freiräume miteinander verbindet.

Park im Zentrum und Quartiersplatz

Der Park im Zentrum soll wesentlicher Teil des öffentlichen Lebens im geplanten Wohnquartier Neuenkamp sein und der Erholung im Plangebiet dienen. Er kann aus allen Himmelsrichtungen über fünf Zugänge fußläufig erschlossen werden. Die Hauptzugänge stellen hierbei der Zugang im Süden in Verlängerung des Ferdinand-Spahn-Weges über eine begrünte Fußwegeachse und der Zugang im Norden über den Quartiersplatz dar (s. Kap. 8.2.1).

Der Park und der Quartiersplatz bilden nicht nur eine stadträumliche, sondern auch eine funktionale Einheit. Im Zusammenspiel soll ein lebendiger Freiraum entstehen, der zum Verweilen einlädt.

Im Bereich des Parkes sollen baumbestandene Rasenflächen Raum für flexible Nutzbarkeit bieten, wie z. B. Picknicken oder Federball spielen. Die freien Rasenbereiche sollen durch eine Fläche für Kinderspielen, die mit verschiedenen Spielgeräten ausgestattet sein kann, ergänzt werden. Diese Fläche ist in Verlängerung des Quartiersplatzes vorgesehen. Von hier aus sollen breite Sitzstufen in Richtung des Parkes und der Fläche für Kinderspielen ausgebildet werden, von wo aus Eltern ihre Kinder beaufsichtigen können. Durch die Südausrichtung der Stufen und eine vorgesehene qualitativ hochwertige Gestaltung laden die Sitzstufen auch andere Bewohner und Nutzer zum Verweilen ein.

Der Quartiersplatz kann außerdem Platz für nachbarschaftliche Aktivitäten bieten. Zu diesem Zweck wäre die Anlage einer Fläche für das Spielen von Boule o. ä. sowie ausreichend Sitzgelegenheit wünschenswert.

Der Quartiersplatz verläuft nördlich über die verkehrsberuhigte Ringerschließungsstraße in Richtung des geplanten Naturerfahrungsraumes. Hier sind weitere Sitzstufen vorgesehen, um ein weiteres Aufenthaltsangebot zu schaffen und an diesem Ort die Aussicht in die weite offene Landschaft genießen zu können. Neben den Sitzstufen ist sowohl im Norden als auch im Süden jeweils eine Rampe vorgesehen, welche die Freiräume auch für Menschen mit einer Gehbehinderung nutzbar machen sollen.

Darüber hinaus ist vorgesehen, in Verlängerung der nördlichen Sitzstufen- und Treppenanlage einen Fuß- und Radweg anzulegen, der weiter nördlich im Naturerfahrungsraum auf den dort geplanten siedlungsumlaufenden Weg trifft.

Naturerfahrungsraum

Die Freifläche nördlich des geplanten Wohnquartiers im Übergang zum offenen Landschaftsraum soll als Naturerfahrungsraum gestaltet werden und zudem der Regenrückhaltung und dem ökologischen Ausgleich dienen.

Der Naturerfahrungsraum soll gemäß seiner Funktion als Spiel- und Entdeckungsraum für Kinder aus weitgehend ungestalteter Natur bestehen. Wünschenswert ist die Anlage einer reichhaltigen und strukturreichen Mischvegetation, um den Spielwert für Kinder zu erhöhen und ein höheres Maß an ökologischer Vielfalt zu generieren.

In der Freifläche sollen zudem Anlagen für die Regenrückhaltung verortet werden.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1. Gliederung nach § 30 BauGB

Der Bebauungsplan wird gemäß § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt.

9.2. Art der baulichen Nutzung

9.2.1. Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2)

Festsetzung

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- *Gartenbaubetriebe,*
- *Tankstellen*

gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

Begründung

Entsprechend der Struktur des umliegenden Siedlungsbereiches, insbesondere im Süden und Osten, werden die überwiegenden Flächen im Plangebiet gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2) festgesetzt und dienen damit vorwiegend dem Wohnen. Für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen als Nutzung ausgeschlossen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nicht zulässig, da die für solche Nutzungen wirtschaftlich notwendige Flächenausdehnung dem Ziel eines ruhigen und insbesondere verkehrsberuhigten Wohngebietes widerspricht. Darüber hinaus würden das Planungsgebiet und die umliegenden Gebiete durch zusätzlichen Verkehr belastet.

Gartenbaubetriebe sind aufgrund ihrer betrieblich notwendigen Ausdehnung und Flächeninanspruchnahme, des Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen Immissionen an diesem Standort nicht verträglich und werden daher ausgeschlossen. Zudem sind solche Betriebe im Sinne einer städtebaulich sinnvollen Ordnung nicht geeignet, sich im Siedlungsinnenbereich einzuordnen.

Tankstellen sind unzulässig, da von diesen Nutzungen Immissionen (Lärm, Geruch, Luftschadstoffe) ausgehen, die nach der Eigenart des Wohngebietes unzumutbar sind. Zudem ist zu befürchten, dass derartige Anlagen gebietsfremden Verkehr in das Gebiet ziehen. Zudem sind die geplanten Erschließungsstraßen für solche Verkehre nicht dimensioniert.

Um dem städtebaulichen Leitbild einer durchmischten Stadt mit wohnungsnahen Arbeits- und Versorgungsmöglichkeiten zu entsprechen, sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß Baunutzungsverordnung zulässig. Ebenso können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zugelassen werden.

9.2.2. Mischgebiet (MI 1 und MI 2)

Festsetzung

Im Mischgebiet (MI 1 und MI 2) sind die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen:

- *Gartenbaubetriebe,*
- *Tankstellen,*
- *Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.*

Im Mischgebiet (MI 1 und MI 2) sind die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- *Vergnügungsstätten, im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6a Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.*

Begründung

Um neben der angestrebten Durchmischung auch einer „Stadt der kurzen Wege“ zu entsprechen, ist nördlich des bestehenden Nahversorgungsstandortes sowie entlang der B 236 ein Mischgebiet zur Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, vorgesehen.

Die größeren, nicht störenden gewerblichen Betriebe können sich vorzugsweise in den überbaubaren Grundstücksflächen ansiedeln, die von der Größe und vor dem Gesichtspunkt der Adressbildung besonders geeignet sind. Diesbezüglich weisen die Baufelder entlang der B 236 eine gute Eignung auf.

Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie Bordelle und bordellartige Nutzungen werden im Mischgebiet ausgeschlossen.

Gartenbaubetriebe sind aufgrund ihrer betrieblich notwendigen Ausdehnung und Flächeninanspruchnahme an diesem innerstädtischen Standort nicht verträglich und werden demzufolge im Mischgebiet ausgeschlossen. Tankstellen sind ebenfalls grundsätzlich ausgeschlossen, da die bei solchen Betrieben auftretenden Emissionen von Luftschadstoffen und die verkehrsbedingten Geräuscentwicklungen in direkter Nachbarschaft zu den ebenfalls zulässigen Wohnnutzungen bzw. dem benachbarten Wohngebiet nicht verträglich sind. Darüber hinaus ziehen diese Betriebe gebietsfremden Verkehr in das Gebiet. Um die angestrebte Qualität des neuen Quartiers mit Anbindung an den Ortskern von Bork zu sichern, werden aus städtebaulichen Gründen zum Zwecke der Verhinderung des sogenannten „Trading-down-Effekts“ Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Solche Nutzungen und das davon ausgehende negative Image für das Umfeld sind mit den Ansprüchen an einen hochwertigen Wohn- und Arbeitsstandort nicht vereinbar. Aus denselben Gründen werden im Mischgebiet Bordelle sowie bordellartige Nutzungen, die bauplanungsrechtlich als Gewerbebetriebe einzustufen sind, ausgeschlossen.

9.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet Teilbereiche WA 1 und WA 2 sowie im Mischgebiet Teilbereiche MI 1 und MI 2 durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), durch die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß oder als Mindest- und Höchstmaß sowie durch Gebäudehöhen als Höchstmaß festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet Teilbereich WA 1 wird darüber hinaus eine Festsetzung zur maximalen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude getroffen.

9.3.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Festsetzung

siehe Nutzungsschablone in der Planzeichnung

Begründung

Für das Allgemeine Wohngebiet Teilbereich WA 1 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dieser Wert orientiert sich an der Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO. In Zusammenhang mit den weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine städtebaulich verträgliche Baudichte für eine Ein- bis Zweifamilienhausbebauung in Anlehnung an die umgebende Bebauung gesichert.

In dem Teilbereich WA 2 des Allgemeinen Wohngebietes wird die Grundflächenzahl mit 0,6 oberhalb der Vorgaben des § 17 BauNVO festgesetzt. In diesen Bereichen, angrenzend an das geplante Mischgebiet sowie entlang der Netteberger Straße und der Haupterschließung in das Plangebiet (Ferdinand-Spahn-Weg), soll eine Verdichtung der Bebauung im Übergang zu der Ein- und Zweifamilienhausbebauung möglich sein. Hier sind größere Strukturen in Form von Geschosswohnungsbau für unterschiedliche Zielgruppen und besondere Wohnformen wie beispielsweise Seniorenwohnen, Mehrgenerationenwohnen oder Wohngruppen möglich. Damit kann entlang der genannten Straßen eine städtebaulich wirksame Kante erreicht werden und die dahinter befindlichen offenen Strukturen vor Schalleinträgen geschützt werden.

Im Mischgebiet Teilbereiche MI 1 und MI 2 wird ebenfalls eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Dieser Wert orientiert sich an der Obergrenze für Mischgebiete für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO.

Festsetzung

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Teilbereiche WA 2 sowie innerhalb des Mischgebietes Teilbereiche MI 1 und MI 2 darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die festgesetzte GRZ von 0,6 durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von maximal 0,8 überschritten werden.

Die für die Teilbereiche WA 2 des Allgemeinen Wohngebietes ermöglichte Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch eine Unterbauung der Grundstücke bis zu einer GRZ von 0,8 ermöglicht die Anlage von Tiefgaragen für die in diesen Teilbereichen vorgesehenen größeren Gebäude und Nutzungseinheiten. So ist für größere Wohnungsbauten und nicht störende gewerbliche Nutzungen der Nachweis von erforderlichen Stellplätzen möglich, ohne die wertvollen oberirdischen Flächen für den ruhenden Verkehr in Anspruch nehmen zu müssen. Die Freiflächen können entsprechend höherwertig und für den Aufenthalt der Bewohner gestaltet werden.

Der Plangeber ist sich bewusst, dass die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für die GRZ überschritten werden. Diese Überschreitungen sind gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO möglich. Es muss dabei sichergestellt sein, dass die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die geforderten Voraussetzungen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO zur Überschreitung der Obergrenzen der GRZ werden im weiteren Verfahren ausführlich dargelegt.

Darüber hinaus werden zur Einschätzung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt im Rahmen des Verfahrens die einzelnen Schutzgüter betrachtet. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren im Umweltbericht dargestellt und bewertet und in der Abwägung berücksichtigt.

9.3.2. Höhe der baulichen Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse und maximale Gebäudehöhen

Festsetzung

siehe Planzeichnung sowie Nutzungsschablone in der Planzeichnung

Begründung

Zur Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung wird in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) die Höhe der baulichen Anlagen über die maximale Gebäudehöhe in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bzw. als Mindest- und Höchstmaß definiert.

Im Mischgebiet Teilbereiche MI 1 und MI 2 wird nur die maximale Gebäudehöhe festgesetzt, da durch die angestrebten gewerblichen Nutzungen eine Vollgeschossezahl bei möglichen unterschiedlichen Geschosshöhen im Gewerbebau nicht zielführend ist.

Durch die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen kann die Höhenentwicklung auf ein verträgliches Maß im Übergang zum angrenzenden Freiraum sichergestellt werden.

Durch die weitere Festsetzung von Einzel und Doppelhäusern für das Allgemeine Wohngebiet Teilbereich WA 1 und die Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,4 wird die Entwicklung eines Einfamilienhausgebietes mit angemessener Dichte ermöglicht.

Im Teilbereich WA 2 wird eine Mindestgeschossigkeit von zwei Vollgeschossen und eine Maximalgeschossigkeit von drei Vollgeschossen festgesetzt. Dadurch wird zum einen die gewünschte Raumkante in den Bereichen angrenzend an das geplante Mischgebiet sowie entlang der Netteberger Straße und der Haupteerschließung in das Plangebiet (Ferdinand-Spahn-Weg) sichergestellt und damit ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild in angemessener Höhe geschaffen. Zum anderen wird die Möglichkeit geschaffen, größere Gebäude als Geschosswohnungsbau zu errichten, die neben einem effizienteren Schutz vor den Schalleinträgen auch der Nachfrage an besonderen Wohnformen Rechnung tragen. Zudem ist hier die Unterbringung weiterer zulässiger Nutzungen wie Büros, Dienstleistungen oder nicht störendes Gewerbe damit umsetzbar.

Eine maximale Gebäudehöhe wird festgesetzt, damit architektonische Überhöhungen vermieden werden und der städtebauliche Maßstab gewahrt bleibt. Zudem kann sich in den jeweiligen Bereichen eine homogene Höhenstruktur entwickeln.

Im weiteren Verfahren werden die maximalen Gebäudehöhen nach Maßgabe der Straßenplanung mit Bezugspunkt Normalhöhennull (Nullniveau der Höhen über dem Meeresspiegel) festgesetzt.

9.4. Maximale Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude

Festsetzung

Siehe Nutzungsschablone in der Planzeichnung

Begründung

Im Allgemeinen Wohngebiet Teilbereich WA 1 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB eine Begrenzung auf 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt. In diesen Bereichen sind als Bauform Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Eine Ausnutzung durch maximal zwei Wohneinheiten ist im städtebaulichen Kontext eine angemessene Dichte. Damit wird dem Ziel, qualitätvollen, nachhaltigen Wohnraum zu generieren, gefolgt, ein attraktives Angebot insbesondere für Familien bereitgestellt und eine abnehmende Dichte in Richtung der Freibereiche sichergestellt.

Mit den o. g. Festsetzungen in Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird dem städtebaulichen Maßstab der vorhandenen Siedlungsstruktur entsprochen und eine den zukünftigen Wohnbedürfnissen angepasste Bebauungsstruktur ermöglicht.

9.5. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien, überbaubare Grundstücksflächen

9.5.1. Bauweise

Festsetzung

siehe Nutzungsschablone in der Planzeichnung

Begründung

Als Bauweise wird gemäß § 22 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet Teilbereich WA 1 eine offene Bauweise sowie Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Dies entspricht dem städtebaulichen Ziel einer orts- und regionaltypischen Bebauung im ruhigeren Wohnbereich angrenzend an die nördlichen Freibereiche und der damit verbundenen lockeren Bauweise.

In den Teilbereichen WA 2 wird im Wege planerischer Zurückhaltung die Bauweise nicht bestimmt. Auf diese Weise wird hier, im Zusammenspiel mit den Mindest- und Maximalvorgaben zur Geschossigkeit, die Möglichkeit zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern, seniorengerechtem Wohnraum, innovativen zukunftsweisenden Wohnformen oder dergleichen eröffnet.

Im Mischgebiet Teilbereich MI 1 und MI 2 wäre eine weitestgehend zusammenhängende bauliche Struktur und damit eine städtebaulich wirksame Kante entlang der B 236 wünschenswert. Diese Geschlossenheit der Baukörper würde auch eine Abschirmung des Verkehrslärms der B 236 für die in Richtung Wohngebiet befindlichen Gebäude und Freibereiche bewirken. Aufgrund dessen wird im Mischgebiet ebenfalls keine Bauweise festgesetzt. Damit ist die Möglichkeit zur Errichtung von gewerblichen Gebäuden sowie Geschosswohnungsbau oder Büronutzung gegeben.

Die mittels der o. g. Festsetzungen zur Dichte und zu den Höhen der Gebäude in Verbindung mit den Festsetzungen zur Bauweise zu erzielenden, baulichen Strukturen können einen harmonischen Übergang zwischen der Ausbildung einer Stadtkante entlang der B 236 bis zur aufgelockerten Wohnbebauung im Übergang zu den angrenzenden Freibereichen schaffen.

9.5.2. Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzung

siehe Planzeichnung

Begründung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt.

Für das Allgemeine Wohngebiet Teilbereiche WA 1 und WA 2 beträgt die Tiefe der Bauflächen 14,0 m bzw. 16,0 m.

Für das Mischgebiet Teilbereiche MI 1 und MI 2 werden größere überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, um ausreichend Flexibilität für die spätere Gestaltung und Stellung der Gebäude für die zulässigen gewerblichen Nutzungen, Büros sowie Wohnnutzung sicherstellen zu können.

Im allgemeinen Wohngebiet Teilbereiche WA 1 und WA 2 sowie im Mischgebiet Teilbereiche MI 1 und MI 2 sind die überbaubaren Grundstücksflächen so angeordnet, dass die Umsetzung der Idee des dem Bebauungsplanes zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurfes erfolgen kann und darüber hinaus ausreichender Spielraum für die Gestaltung und Gliederung der künftigen Baukörper sichergestellt ist.

Festsetzung

Baugrenzen dürfen ausnahmsweise gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO durch Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten, auch wenn letztere als Aufenthaltsräume gemäß § 2 Abs. 7 BauO NRW zu bewerten sind, um maximal

4 m überschritten werden. Wintergärten sind bauliche Anlagen, bei denen mindestens eine Außenwand und das Dach mindestens zu 85 % in transparenter Ausführung (z. B. Glas, transparente Kunststoffe) hergestellt sind.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Altane ist gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO um bis zu 2 m ausnahmsweise zulässig.

Treppenhäuser, Erker und Eingangsüberdachungen oder andere aus der Gebäudefront heraustretende Gebäudeteile dürfen ausnahmsweise gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO die Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschreiten.

Begründung

Um den zukünftigen Eigentümern angemessene Erweiterungsmöglichkeiten bei der Nutzung der Gebäude einzuräumen, werden Überschreitungen der Baugrenzen durch Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten sowie durch Balkone und Altane ausnahmsweise zugelassen.

Darüber hinaus dürfen aus der Gebäudefront heraustretende Gebäudeteile die Baugrenzen ausnahmsweise geringfügig überschreiten.

Diese Festsetzungen bieten eine vertretbare städtebauliche Lösung, um die individuelle bauliche Freiheit unter Beibehaltung der angestrebten städtebaulichen Ordnung und Beachtung nachbarschaftlicher Belange sicherzustellen und negative Auswirkungen auf den öffentlichen Raum zu vermeiden.

9.6. Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Festsetzung

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Teilbereiche WA 1.2 und WA 1.3 sowie Teilbereiche WA 1.5 und WA 1.6 sind oberirdische Garagen und Carports in den dem Quartiersplatz zugewandten seitlichen Abstandsflächen nicht zulässig.

Begründung

Der im Übergang von der freien Landschaft zur öffentlichen Grünfläche innerhalb des Wohngebietes geplante Quartiersplatz soll qualitativ hochwertig gestaltet werden und auf diese Weise zum Verweilen und Spielen einladen. Um im Bereich des Platzes einen ausreichend breiten Durchblick und Sichtbeziehungen von der umgebenden Landschaft bis zur öffentlichen Grünfläche sicherzustellen, sollen die an den Platz grenzenden privaten Flächen von Garagen und Carports freigehalten werden.

Festsetzung

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind innerhalb der Vorgärten Garagen und Carports unzulässig. Als Vorgarten gilt die zwischen der Straßengrenzungsline und der Baugrenze gelegene Fläche eines Grundstücks.

Bei Eckgrundstücken können Ausnahmen von dieser Festsetzung gestattet werden, wenn ein 1 m breiter Randstreifen zur öffentlichen Verkehrsfläche zur Eingrünung freigehalten wird.

Begründung

Der öffentliche Straßenraum soll insbesondere von den angrenzenden privaten Vorgärten geprägt sein. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Wirkung auf den öffentlichen Raum sind daher die Vorgartenflächen von Garagen und Carports freizuhalten.

Um zu große Einschränkungen bei Eckgrundstücken zu vermeiden, wurde für diese Grundstücke eine Ausnahme formuliert. Diese besagt, dass ausnahmsweise von der Festsetzung abgewichen werden kann, wenn ein 1 m breiter Randstreifen zur öffentlichen Verkehrsfläche zur Eingrünung vorgesehen wird.

Festsetzung

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 2 sowie innerhalb des Mischgebietes Teilbereiche MI 1 und MI 2 sind Tiefgaragen und ihre Zufahrten innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausgenommen von der Festsetzung in Satz 1 ist die gemäß § 9 FStrG nachrichtlich übernommene Bauverbotszone entlang der B 236.

Begründung

Um die städtebaulich wichtigen Freiflächen zu schonen und einer wertvollen Nutzung wie Grünflächengestaltung und Aufenthalt von Menschen frei zu halten, sollen Tiefgaragen generell zulässig sein.

Ausgenommen hiervon sind die gemäß Bundesfernstraßengesetz von Bebauung freizuhaltenen Bereiche entlang der Bundesstraße B 236. Diese Bauverbotszone ist gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn 20 m breit.

Innerhalb der Anbaubeschränkungszonen von 40 m sind Bau- oder andere Genehmigungen mit der obersten Landesstraßenbaubehörde abzustimmen.

9.7. Öffentliche Verkehrsflächen**9.7.1. Straßenverkehrsflächen****Festsetzung**

siehe Planzeichnung

Begründung

Die Flächen, die für die Erweiterung des Ferdinand-Spahn-Weges erforderlich sind sowie die weiterführende Straße zur Erschließung des Mischgebietes und des Allgemeinen Wohngebietes Teilbereiche WA 1.1 und WA 2 sind als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese soll im Trennprinzip ausgebildet werden.

**9.7.2. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich****Festsetzung**

siehe Planzeichnung

Begründung

Innerhalb des neuen Siedlungsbereiches werden die für den motorisierten Verkehr vorgesehenen öffentlichen Erschließungsflächen als Mischverkehrsflächen ausgebaut. Damit werden der Wohnstraßencharakter und die eigene Identität des Quartiers hervorgehoben. Die Sicherung erfolgt über die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung: „Verkehrsberuhigter Bereich“.

Die Dimensionierung der Flächen ist so gewählt, dass die Erschließung gesichert ist, notwendige öffentliche Stellplätze innerhalb der Verkehrsflächen unterzubringen sind und die Befahrbarkeit durch Rettungs- und dreiachsige Müllfahrzeuge gewährleistet ist.

Die Verkehrsflächen sind so konzipiert, dass u. a. dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen wird und eine störungsfreie verkehrliche Abwicklung gewährleistet ist.

9.7.3. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung **Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg**

Festsetzung

siehe Planzeichnung

Begründung

Die Vernetzung des Plangebietes mit der bestehenden Siedlungsstruktur und dem angrenzenden Freiraum wird u. a. durch die Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung: „Fuß- und Radweg“ gesichert. Die Anbindung erfolgt zum einen an die B 236 sowie im Nordwesten und Nordosten an den angrenzenden Freiraum.

Die festgesetzten Fuß- und Radwege schaffen in Zusammenhang mit den in den öffentlichen Grünflächen vorgesehenen Wegen ein Erschließungssystem jenseits des motorisierten Verkehrs, welches das Plangebiet vielfältig an die bestehenden Strukturen anbindet.

9.7.4. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung **Zweckbestimmung: Quartiersplatz**

Festsetzung

siehe Planzeichnung

Begründung

Der Quartiersplatz soll in Zusammenhang mit den öffentlichen Grünflächen eine Verbindung vom nördlich angrenzenden Freiraum ins Wohnquartier schaffen. Diese öffentlichen Aufenthaltsräume wie der Quartiersplatz und der Park im Zentrum des Quartiers sollen qualitativ hochwertig gestaltet werden und damit zum Aufenthalt, Verweilen und Spielen einladen.

9.8. Öffentliche Grünflächen

Zur Sicherung eines qualitätsvollen, durchgrüntes Quartiers sowie zur Sicherstellung der notwendigen Regenwasserbewirtschaftung und des erforderlichen ökologischen Ausgleichs werden öffentliche Grünflächen festgesetzt.

9.8.1. Öffentliche Grünflächen **Zweckbestimmung: Parkanlage**

Festsetzung

siehe Planzeichnung

Begründung

Die im städtebaulichen Entwurf vorgesehene Durchgrünung des neuen Quartiers soll u. a. zur Belebung und Aufwertung des Wohnumfeldes beitragen und qualitativ hochwertige öffentliche Aufenthaltsräume schaffen. Der Park im Zentrum soll diesbezüglich eine zentrale Rolle übernehmen. Er kann über fünf Zugänge aus allen Himmelsrichtungen erschlossen werden und bildet eine Einheit mit dem Quartiersplatz, der als Bindeglied zwischen dem Park und dem Naturerfahrungsraum im Norden fungiert.

9.8.2. Naturerfahrungsraum, Regenrückhaltung und ökologischer Ausgleich

Festsetzung

siehe Planzeichnung

Begründung

Im Nordwesten und Norden soll ein Naturraum im Übergang zur angrenzenden freien Landschaft entwickelt werden, der u. a. für die Regenrückhaltung und den ökologischen Ausgleich dienen soll. Darüber hinaus ist hier zur unmittelbaren Naherholung eine Durchwegung in Anbindung an das Plangebiet vorgesehen.

9.8.3. Grüne Raumkante

Festsetzung

siehe Planzeichnung

Begründung

Zur Sicherung einer städtebaulich wirksamen Raumkante entlang der Netteberger Straße ist ein 1,5 m breiter Streifen zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet Teilbereiche WA 2.3 und WA 2.4 und der Verkehrsfläche zur Anpflanzung einer entsprechend wirksamen Hecke vorgesehen. Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grüne Raumkante“ wird durch die Selbstbindung der Stadt Selm der dauerhafte Bestand dieser Hecke gesichert.

9.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

9.9.1. Stellplätze, Zufahrten und Wege

Festsetzung

Private Stellplätze für Kraftfahrzeuge, deren Zufahrten und private Wege sind aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengittersteine, Fugenpflaster) herzustellen.

Begründung

Um die Flächenversiegelung im Plangebiet auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, sind auf den Grundstücken Stellplätze und deren Zufahrten sowie Wege mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien auszuführen. Darüber hinaus sollten keine versiegelnden Befestigungen verwandt werden.

9.10. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Aufgrund der bereits vorhandenen Geräuschsituation in der näheren Umgebung werden zur Berücksichtigung und Abwägung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 BauGB im weiteren Verfahren schalltechnische Untersuchungen zum Verkehrslärm sowie zum Gewerbelärm erstellt. Aus den Empfehlungen des Schallgutachters werden, wenn erforderlich, geeignete Schutzmaßnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in diesen Bebauungsplan aufgenommen.

9.11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen

Die durch den geplanten Eingriff erforderliche Kompensation wird im weiteren Verfahren ermittelt und entsprechend erforderliche Maßnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB festgesetzt.

Darüber hinaus ist entlang der Netteberger Straße eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grüne Raumkante“ vorgesehen, welche mit der Festsetzung von Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen überlagert ist. Diese Festsetzung soll die vorgesehene städtebaulich wirksame Hecke dauerhaft sichern.

9.11.1. Dachbegrünung

Festsetzung

Flach- und Pultdächer von Gebäuden sowie Garagendächer sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation zu begrünen.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, verglaste Flächen und technische und sonstige Aufbauten, soweit sie nach anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Die Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen.

Das Dachbegrünungssubstrat ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) - Dachbegrünungsrichtlinie vorzusehen.

Begründung

Zur Stärkung des durchgrüntem Charakters des Plangebietes, zur Verminderung der Aufheizung von Gebäuden, zur Speicherung des Niederschlagswassers sowie zur Verbesserung des Kleinklimas sind Flach- und Pultdächer von Gebäuden sowie Garagendächer zu begrünen.

9.11.2. Tiefgaragenbegrünung

Festsetzung

Decken von Tiefgaragen oder unterirdischen Gebäudeteilen sind - soweit sie nicht durch Gebäude, Terrassen oder Erschließungsflächen überbaut werden - mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Laubbäumen, Laubsträuchern und bodendeckender Bepflanzung dauerhaft zu begrünen.

Das Begrünungssubstrat ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) - Dachbegrünungsrichtlinie vorzusehen.

Begründung

Zur Stärkung des durchgrüntem Charakters des Plangebietes, zur Verminderung der Aufheizung von befestigten Flächen, zur Speicherung des Niederschlagswassers sowie zur Verbesserung des Kleinklimas sind Tiefgaragendecken zu begrünen.

9.11.3. Straßenbäume

Entsprechende Festsetzungen werden im weiteren Verfahren nach Vorgabe des Landschaftspflegerischen Begleitplanes ergänzt.

9.11.4. Sonstige Bäume

Entsprechende Festsetzungen werden im weiteren Verfahren nach Vorgabe des Landschaftspflegerischen Begleitplanes ergänzt.

9.11.5. Vorgärten

Festsetzung

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Teilbereiche WA 1 und WA 2 und innerhalb des Mischgebietes Teilbereiche MI 1 und MI 2 sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenzen einschließlich deren Verlängerung und festgesetzten Verkehrsflächen zu mindestens 50% des jeweiligen Baugrundstücks wasseraufnahmefähig herzustellen, zu begrünen und mit Sträuchern, Bodendeckern und Stauden zu bepflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Begründung

Die öffentlichen Straßenräume sind in Wohnquartieren überwiegend von den Vorgärten geprägt. Um den öffentlichen Straßenraum einheitlich und qualitativvoll zu gestalten und damit einen Beitrag zu einem hochwertigen und attraktiven Wohnumfeld zu leisten, sollen die Vorgärten zu mindestens 50% wasseraufnahmefähig hergestellt, begrünt und bepflanzt werden.

Diese Begrünung dient darüber hinaus auch zur Verbesserung des Kleinklimas und der Versickerung von Niederschlagswasser.

10. Nachrichtliche Übernahme

Bauverbotszone

Für die Bereiche entlang der B 236 gelten die Maßgaben des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG). Entsprechend § 9 Abs. 1 FStrG dürfen entlang der Bundesstraße B 236 in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Die Bauverbotszone wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Anbaubeschränkungszone

Des Weiteren gelten gemäß § 9 Abs. 2 FStrG zu der angrenzenden Bundesstraße B 236 Anbaubeschränkungszone in einer Breite von 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Innerhalb dieser nachrichtlich in die Planzeichnung übernommenen Anbaubeschränkungszone bedürfen im Übrigen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

11. Hinweise

Zu den folgenden Themenbereichen wurde ein Hinweis in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen:

- Grundwasser
- Bodendenkmäler
- Kampfmittel
- Satzung der Stadt Selm über Stellplätze, Fahrradabstellplätze und Stellplatzablöse (Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung)
- Polizeiliche Beratung
- Din-Vorschriften und sonstige technische Regelwerke

12. Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich nach Auskunft der LWL-Archäologie für Westfalen ein vermutetes Bodendenkmal (mittelalterliche Wüstung).

Nach § 3 Abs 1 DSchG NW sind diese bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen genauso zu behandeln wie eingetragene Bodendenkmäler.

Aufgrund der allgemein siedlungsgünstigen Topographie in der Nähe von Fließgewässern und alten Verkehrswegen wurde vorsorglich in Abstimmung mit dem LWL-Archäologie für Westfalen eine archäologische Prospektion des Geländes mittels Bagger-suchschnitten (Firma EggensteinExca, Dortmund, November 2020) durchgeführt.

Im Ergebnis der Prospektion gibt es insgesamt keine sicheren Hinweise auf das Vorhandensein relevanter archäologischer Hinterlassenschaften.

Vorsorglich wird jedoch ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass bei Entdeckung von Bodendenkmälern, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnissen tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und / oder der LWL - Archäologie für Westfalen zu informieren sind (s. Kap. 11).

13. Kompensationsmaßnahmen Natur und Landschaft

Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens wird zur Ermittlung der umweltrelevanten Aspekte ein Umweltbericht angefertigt. Im Zuge dessen werden auch die Auswirkungen des Eingriffs in Natur und Landschaft ermittelt. Die entsprechenden Maßnahmen zum Ausgleich werden bis zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB definiert und verortet.

14. Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe I (Uwedo – Umweltplanung Dortmund, September 2020) durchgeführt.

Die Auswertung vorhandener verfügbarer Daten ergab das potenzielle Vorkommen von fünf Fledermausarten im Plangebiet, wobei drei der Arten zu den überwiegend gebäudebewohnenden Arten zählen. Da im Plangebiet keine Gebäude vorhanden sind, ist das Vorkommen dieser Arten auszuschließen. Für die beiden waldbewohnenden Arten „Abendsegler“ und „Wasserfledermaus“ bieten die Baumbestände im Norden und Nordwesten des Plangebietes Potenzial. Da die Gehölze jedoch nicht von der Planung betroffen sind und erhalten bleiben, ist ein Quartierverlust für waldbewohnende Fledermausarten ebenfalls auszuschließen. Zudem ist das Plangebiet nicht als essenzielles Nahrungshabitat für Fledermäuse einzustufen. Trotz des Neubaus der Wohnsiedlung bleiben insgesamt noch ausreichend große Offenlandbereiche im Umfeld als Jagdhabitats vorhanden. Um den Insektenreichtum im Plangebiet nach der Umsetzung der Planung zu erhöhen, wird jedoch empfohlen, Flachdächer von Gebäuden zu begrünen, in Randbereichen Blühstreifen anzulegen oder heimische Sträucher zu pflanzen sowie die geplanten Regenrückhaltebecken natürlich zu gestalten. Insgesamt können artenschutzrechtliche Konflikte mit Fledermäusen bei Realisierung der Planung von vornherein ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der Avifauna können Vorkommen der Arten Sperber, Baumfalke, Waldohreule, Kleinspecht, Schwarzspecht, Waldkauz, Pirol, Wespenbussard, Mäusebussard, Feldlerche, Rebhuhn, Baumpieper, Feldschwirl, Kiebitz, Feldsperling, Kuckuck, Gartenrotschwanz, Nachtigall, Turteltaube, Neuntöter, Star, Bluthänfling, Girlitz, Zwergtaucher und Teichrohrsänger nicht ausgeschlossen werden.

Es kann im Zuge der Realisierung der Planung ein Brutplatz- und Nahrungshabitatverlust durch die Überbauung der Offenlandbereiche der o.g. Arten und damit eine Erfüllung des Verbotstatbestandes der Zerstörung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG eintreten. Der Verbotstatbestand kann über eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit europäischer Vögel (Anfang März bis Ende September) ausgeschlossen werden.

Neben dem eigentlichen Brutplatzverlust sind jedoch außerdem anlage-, bau- und betriebsbedingte Störungen von Brutvögeln in angrenzenden Bereichen möglich. Baubedingte Störungen könnten über eine Beschränkung der Bauzeit außerhalb der Brutzeit (s. o.) vermieden werden. Da dann ein Bau aber überwiegend nur im Winter möglich wäre, ist diese pauschale Angabe, ohne die genaue Kenntnis der Brutvorkommen im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen, nicht zielführend.

Da im Plangebiet keine Stillgewässer (Teiche, Tümpel, Weiher, temporäre Kleingewässer etc.) vorhanden sind, kann eine Nutzung des Plangebietes von dem im Messischblatt angegebenen Kammmolch ausgeschlossen werden.

Artenschutzrechtliche Konflikte mit Amphibien bei Realisierung der Planung können von vornherein ausgeschlossen werden.

Um Planungssicherheit hinsichtlich möglicher Betroffenheiten von Brutvögeln zu erhalten (potenzielle Betroffenheit von Brutplätzen, anlage-, bau- und betriebsbedingte Störungen) wird eine Bestandserfassung der Brutvögel im Plangebiet durchgeführt. Nach Vorliegen dieser Kenntnisse werden im Rahmen einer vertiefenden Prüfung der Verbotstatbestände (Artenschutzprüfung Stufe II) konkrete Vermeidungsmaßnahmen und ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung Stufe II werden zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

15. Bodenordnung

Vor der Realisierung des Bebauungsplans ist die Durchführung einer Grundstücksneuordnung/Bodenordnung unerlässlich. Sie erfolgt im Rahmen einer privaten bzw. freiwilligen Umlegung, mit dem Ziel, die Besitz- und Eigentumsverhältnisse derart neu zu ordnen, dass nach Lage, Form und Größe für eine weitere bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete, fertig vermessene und im Grundbuch und Liegenschaftskataster ordnungsgemäß eingetragene Grundstücke entstehen.

Im Zuge der Durchführung und Umsetzung dieser freiwilligen Umlegung werden der Stadt Selm die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen übertragen.

16. Städtebauliche Kenndaten

<i>Allgemeines Wohngebiet</i>	<i>ca. 36.507 m²</i>
<i>Mischgebiet</i>	<i>ca. 7.959 m²</i>
<i>Straßenverkehrsfläche</i>	<i>ca. 2.989 m²</i>
<i>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich</i>	<i>ca. 4.373 m²</i>
<i>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg</i>	<i>ca. 364 m²</i>
<i>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Quartiersplatz</i>	<i>ca. 508 m²</i>
<i>Grünflächen</i>	<i>ca. 18.209 m²</i>
<i>Größe des Geltungsbereichs (Bruttobauland)</i>	<i>ca. 70.909 m²</i>

17. Kosten

Sämtliche entstehenden Kosten werden nach den gesetzlichen Bestimmungen und nach Maßgabe des Städtebaulichen Vertrages und des Erschließungsvertrages von denjenigen Grundstückseigentümern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes getragen, die einen wirtschaftlichen Vorteil mit dieser Baugebietsausweisung erfahren.

Stadt Selm
Der Bürgermeister

Gez. Orłowski
Selm, den 11.12.2020

**Bebauungsplan Nr. 89
„Wohnquartier Neuenkamp“ der
Stadt Selm**

Umweltbericht
Zwischenbericht Bestand

Auftraggeber **Erschließungsgemeinschaft
„Wohnquartier Neuenkamp“**

Datum **Oktober 2020**

Verfasser

Uwedo - Umweltplanung Dortmund
Wandweg 1
44149 Dortmund

Telefon 0231 : 799 26 25 - 7
Fax 0231 : 799 26 25 - 9
E-Mail info@uwedo.de
Internet www.uwedo.de

Projektnummer **2007146**

Bearbeitung **Dipl.-Ing. Nina Karras, Stadtplanerin AKNW**
Dipl.-Ing. Ole Nettig, Stadtplaner AKNW

Datum **14. Oktober 2020**

Inhalt

1. Einleitung	1
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	1
1.2 Beschreibung der Planungsinhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes	2
1.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	3
2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	9
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	10
2.1.1 Schutzgut Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit	10
2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	10
2.1.3 Schutzgut Fläche	12
2.1.4 Schutzgut Boden	13
2.1.5 Schutzgut Wasser	13
2.1.6 Schutzgut Luft / Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung	14
2.1.7 Schutzgut Landschaft / Ortsbild	16
2.1.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	16
Die Auswirkungsprognose ist nicht Bestandteil des vorliegenden Zwischenberichtes.	
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (insb. erhebliche Umweltauswirkungen) sowie eine Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	
2.2.1 Schutzgut Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit	
2.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	
2.2.3 Schutzgut Fläche	
2.2.4 Schutzgut Boden	
2.2.5 Schutzgut Wasser	
2.2.6 Schutzgut Luft / Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung	
2.2.7 Schutzgut Landschaft / Ortsbild	
2.2.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	
2.3 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	
2.4 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	
2.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen	
2.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten und Gründe für die getroffene Wahl	
2.7 Zusammenfassende Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen und Krisenfälle	

3. Zusätzliche Angaben

- 3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben
- 3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen
- 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

4. Literatur- und Quellenverzeichnis

Abbildungen

Abbildung 1:	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 89 „Wohnen Neuenkamp“	1
Abbildung 2:	Städtebaulicher Entwurf „Wohnquartier Neuenkamp“	2

Tabellen

Tabelle 1:	In Fachgesetzen festgelegte schutzgutbezogene Ziele des Umweltschutzes	5
Tabelle 2:	Bewertung der Biotoptypen im Plangebiet	11

Planverzeichnis

Karte 1:	Biotoptypenaufnahme	Maßstab 1:1.500
----------	---------------------	-----------------

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Die Erschließungsgemeinschaft „Wohnquartier Neuenkamp“ plant, in der Stadt Selm (Ortsteil Bork) eine derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche östlich der B 236 bzw. nördlich der Netteberger Straße vornehmlich zu einem Wohngebiet zu entwickeln. Entlang der B 236 wird das geplante Wohngebiet durch ein Mischgebiet ergänzt. Stadträumlich soll durch die geplante Bebauung eine Arrondierung des Ortsteiles Bork geschaffen werden. Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Flächengröße von ca. 7,1 ha.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird ein Umweltbericht erstellt, der ein zentraler Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist. Das Baugesetzbuch (BauGB) (in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. August 2020) stellt die Grundlage für die Erstellung des vorliegenden Umweltberichtes dar. Darin enthalten sind die Vorgaben zu den so genannten Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Sind gemäß § 18 BNatSchG aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Der Umweltbericht stellt die umweltrelevanten Aspekte der Planung umfassend und systematisch dar, so dass die Belange des Umweltschutzes in der Abwägung berücksichtigt werden können. Ergebnisse anderer Fachgutachten (z. B. Artenschutz, Schall) werden zusammenfassend in den Umweltbericht übernommen. Der Umweltbericht berücksichtigt die nach Anlage 1 BauGB zu erfassenden Inhalte zur Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen. Neben den anlagebedingten Auswirkungen sind insbesondere auch die bau- und betriebsbedingten Auswirkungen zu ermitteln. Hierzu wird auf vorliegende Fachgutachten und verfügbare Datengrundlagen zurückgegriffen. Im Vorfeld wurde bereits durch die Stadt Selm die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

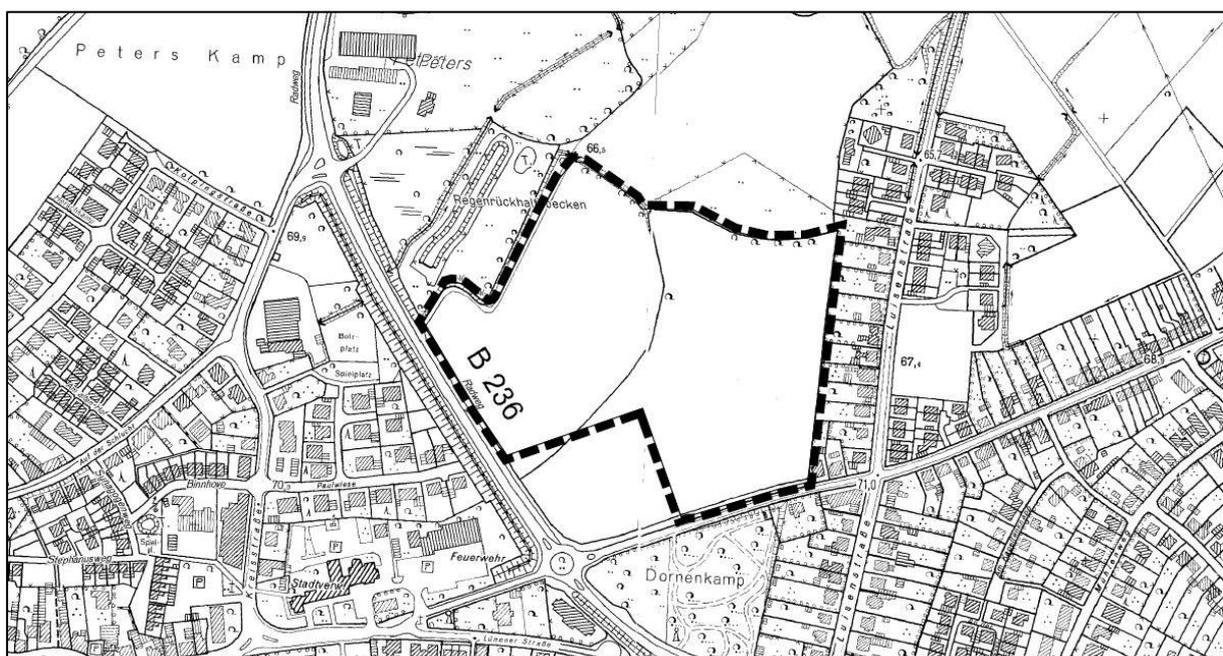


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 89 „Wohnquartier Neuenkamp“

1.2 Beschreibung der Planungsinhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Planungsinhalte

Die vorliegende Planung sieht die Realisierung eines neuen Wohnquartiers mit überwiegend Einfamilienhäusern sowie randlich eingefassten Mehrfamilienhäuser vor. Neben den Wohnbauflächen ist im Bereich entlang der B 236 ein Mischgebiet geplant. Im Mischgebiet sind neben dem Wohnen auch Nutzungen wie Büros, nicht störende Gewerbebetriebe, Einzelhandel, kulturelle Einrichtungen und Gastronomie denkbar. Die Erschließung wird über eine Ringerschließung gesichert und an die Netteberger Straße über zwei Zufahrten angebunden. Die Anbindung erfolgt in Verlängerung der bestehenden Zufahrt des Nahversorgers sowie einem neuen Anschlusspunkt ca. 90 m weiter östlich.

Entlang der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze findet im Übergang zu den angrenzenden Straßen sowie dem bestehenden Nahversorger ein baulicher Abschluss durch eine Bebauung mit zwei bis drei Vollgeschossen statt. Der zentrale Kern des neuen Wohngebietes wird durch eine Öffentliche Grünfläche mit einer beispielbaren Platzfläche akzentuiert. Weiterhin entsteht im nördlichen Übergang zum freien Landschaftsraum eine große Grünspange mit einem siedlungsumlaufenden Weg. Innerhalb der nördlichen Grünfläche soll ein Naturerfahrungsraum entstehen, die Flächen für den ökologischen Ausgleich genutzt werden und es ist die Errichtung von mehreren Regenrückhaltebecken geplant.



Quelle: Heinz Jahnen Pflüger (2020)

Abbildung 2: Städtebaulicher Entwurf „Wohnquartier Neuenkamp“

Festsetzungen des Bebauungsplans und Bedarf an Grund und Boden

Der Bebauungsplan setzt für die geplanten Baufelder als Art der baulichen Nutzung überwiegend ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) zwischen 0,4 und 0,6 und einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung fest. Im westlichen Bereich sind zudem zwei Baufelder als Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 geplant. Die überbaubaren Bereiche werden ausschließlich durch Baugrenzen definiert. Die Wohnwege innerhalb des neuen Wohnquartiers sind als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ bzw. „Fuß- und Radweg“ ausgewiesen. Im Bereich der geplanten Erschließung des Mischgebietes erfolgt eine Festsetzung als „Straßenverkehrsfläche“. Die im nördlichen Bereich geplante Grünspace ist als „Öffentliche Grünfläche“ sowie als Fläche für die „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 7,1 ha, von denen ca. 3,65 ha auf das Allgemeine Wohngebiet, ca. 0,8 ha auf das Mischgebiet, ca. 0,8 ha auf Verkehrsflächen und ca. 1,8 ha auf Grünflächen entfallen. Neuversiegelungen bzw. Teilversiegelungen finden in den zukünftig bebauten Bereich des Wohn- und Mischgebietes sowie den Verkehrsflächen statt, so dass der Boden in diesen Bereichen dauerhaft überprägt wird.

1.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Rechtliche Grundlage für die Umweltprüfung bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. August 2020. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung zu berücksichtigen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Anlage 1 des BauGB ist anzuwenden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die erforderlichen Bestandteile des Umweltberichtes richten sich nach § 2 Abs. 4, § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a sowie Anlage 1 des BauGB. Der Umweltbericht umfasst demnach eine Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, eine Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und einschlägiger Fachplanungen, eine Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung, sowie eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung insbesondere der möglichen erheblichen Auswirkungen. Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie zum Ausgleich werden dargestellt und anderweitige Planungsmöglichkeiten betrachtet. Die Bestandsanalyse und -bewertung sowie die Auswirkungsprognose erfolgen getrennt für die Schutzgüter Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit / Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt / Fläche / Boden / Wasser / Luft, Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung / Landschaft sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Hierzu findet eine Auswertung frei verfügbarer Daten (z. B. Bodenkarten, Schutzgebietsausweisungen, Fachinformationssysteme im Internet) sowie von der Stadt Selm zur Verfügung gestellter Unterlagen statt. In den Umweltbericht als umfassendes Instrument der Betrachtung von Umweltauswirkungen, werden die Ergebnisse anderer Fachgutachten (z. B. Artenschutz, Schall, Verkehr) zusammenfassend übernommen.

Im § 1a BauGB sind die ergänzenden und anzuwendenden Vorschriften zum Umweltschutz enthalten. Gemäß Abs. 2 soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der

zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (*Bodenschutzklausel*). Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden und die Notwendigkeit der Umwandlung ist zu begründen (*Umwidmungssperrklausel*).

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 BNatSchG). Diese werden im § 1a BauGB geregelt. Gemäß Abs. 3 Satz 1 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen in der Abwägung zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (Satz 6). Gemäß Abs. 4 sind bei Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes anzuwenden. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (*Klimaschutzklausel*).

Im Folgenden werden die **Belange des Umweltschutzes**, einschließlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, gemäß § 1 Abs. 7 Punkt a-j BauGB aufgelistet. Sofern eine Relevanz einzelner Belange im Hinblick auf den Bebauungsplan Nr. 89 der Stadt Selm von vornherein ausgeschlossen werden kann, wird dies entsprechend begründet. Eine vertiefende Betrachtung ist dann im weiteren Ablauf der Umweltprüfung nicht mehr erforderlich.

Belange des Umweltschutzes:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Im Plangebiet sowie in der Umgebung liegen keine Natura 2000-Gebiete.

- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,

Die Entsorgung der Abfälle und Abwässer wird über die kommunale Entsorgung und den Anschluss an das Kanalnetz sichergestellt. Hinsichtlich der von dem Vorhaben ausgehenden Emissionen werden die Ergebnisse des Schall- und Geruchsemissionsgutachtens beim Schutzgut Mensch ausgewertet.

- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,

Der Bebauungsplan Nr. 89 trifft keine Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien bzw. dem sparsamen Umgang mit Energie. Ein Energiekonzept ist aktuell in Bearbeitung, so dass sich bezüglich der Festsetzungen des Bebauungsplanes noch Änderungen ergeben können.

- g) die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insb. des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der gemäß Landschaftsplan festgelegten Landschaftsschutzgebiete. Abfall- und Immissionsschutzpläne sind nicht bekannt.

- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,

Angaben zur Luftqualität liegen nicht vor.

- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d

- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes [Störfälle / Gefahrstoffe], die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

Im Plangebiet werden keine Industrie- und Gewerbebetriebe geplant, die mit gefährlichen Stoffen umgehen und unter die Störfallverordnung fallen. Es entsteht lediglich eine neue Wohnbebauung, so dass von der neuen Planung keine Gefahren im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG ausgehen. Ebenso sind im Umfeld des Vorhabens keine Betriebe nach Störfallverordnung oder entsprechend der Seveso III-Richtlinie bekannt, von denen erhebliche Gefahren auf die neuen Nutzungen ausgehen.

Gemäß der Anlage 1 (Nr. 1 b) sind im Umweltbericht die in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, darzulegen. In Fachgesetzen wird ein inhaltlicher Bewertungsrahmen gesetzt. Aus Fachplänen können darüber hinaus ggf. konkrete räumliche Zielsetzungen für das jeweilige Plangebiet entnommen werden. Die nachfolgende Zusammenstellung enthält eine Zusammenfassung der aus **Fachgesetzen** stammenden, wesentlichen schutzgutbezogenen Ziele.

Tabelle 1: In Fachgesetzen festgelegte schutzgutbezogene Ziele des Umweltschutzes

Schutzgut	Quelle	Zielaussage / zu berücksichtigende Belange
Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit	BauGB	<ul style="list-style-type: none"> • Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse • Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt • Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
	BNatSchG / LNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> • Natur und Landschaft sind als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen zu schützen
	BImSchG / BImSchV / TA-Lärm / TA-Luft / DIN Normen	<ul style="list-style-type: none"> • Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie von Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen; Vermeidung der Entstehung schädlicher Umwelteinwirkungen • Schutz des Menschen vor Lärmeinwirkungen • Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen hervorgerufene Auswirkungen so weit wie möglich vermieden werden.
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	BauGB	<ul style="list-style-type: none"> • Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
	BNatSchG / LNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> • Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes zu schützen • Sicherung der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes

Schutzgut	Quelle	Zielaussage / zu berücksichtigende Belange
		<ul style="list-style-type: none"> • Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und soweit erforderlich die Wiederherstellung von Natur und Landschaft • Wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten sind zu erhalten
	BImSchG	<ul style="list-style-type: none"> • Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie von Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen; Vermeidung der Entstehung schädlicher Umwelteinwirkungen
Fläche / Boden / Wasser	BauGB	<ul style="list-style-type: none"> • Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt • Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden • Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung, Maßnahmen der Innenentwicklung
	BNatSchG / LNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> • Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können, nicht mehr benötigte versiegelte Flächen sind zu renaturieren • Meeres- und Binnengewässer sind vor Beeinträchtigungen zu bewahren • Für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen
	BImSchG	<ul style="list-style-type: none"> • Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie von Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen; Vermeidung der Entstehung schädlicher Umwelteinwirkungen
	BBodSchG / LBodSchG	<ul style="list-style-type: none"> • Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung des Bodens • Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen • Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
	WRRL / WHG / LWG	<ul style="list-style-type: none"> • Erreichung eines guten Gewässerzustandes bzw. eines guten ökologischen Potenzials in allen Oberflächengewässern sowie im Grundwasser • Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung
Luft / Klima	BauGB	<ul style="list-style-type: none"> • Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt • Vermeidung von Emissionen • Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität • Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken bzw. der Anpassung an den Klimawandel dienen

Schutzgut	Quelle	Zielaussage / zu berücksichtigende Belange
	BNatSchG / LNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> • Luft und Klima sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen (insb. Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen) • Dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insb. durch Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu
	BImSchG	<ul style="list-style-type: none"> • Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie von Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen; Vermeidung der Entstehung schädlicher Umwelteinwirkungen
Landschaft	BauGB	<ul style="list-style-type: none"> • Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt • Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
	BNatSchG / LNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> • Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes zu schützen • Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft • Bewahrung von Naturlandschaften und historisch gewachsenen Kulturlandschaften • Großflächig, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zersiedlung zu bewahren • Freiräume im besiedelten Bereich sind zu erhalten und neu zu schaffen
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	BauGB	<ul style="list-style-type: none"> • Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege • Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
	BNatSchG / LNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> • Bewahrung von Naturlandschaften und historisch gewachsenen Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern
	BImSchG	<ul style="list-style-type: none"> • Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie von Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen; Vermeidung der Entstehung schädlicher Umwelteinwirkungen
	BBodSchG / LBodSchG	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigungen des Bodens mit seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sollen so weit wie möglich vermieden werden
	DSchG	<ul style="list-style-type: none"> • Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen

Ziele und Darstellungen aus **Fachplänen**, wie der Regionalplanung, dem Flächennutzungsplan und Landschaftsplanung, sowie **informellen Plänen** und **Planungskonzepten** (Integriertes Handlungskonzept, Masterplan) werden im Folgenden zusammenfassend für das Plangebiet wiedergegeben.

Regionalplan

Der Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - (Dortmund / Kreis Unna / Hamm) von Dezember 2004 stellt für den südlichen und östlichen Bereich des Plangebietes „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) sowie für den nördlichen und westlichen Bereich „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dar.

Aktuell befindet sich der Regionalplan Ruhr (RVR) in Aufstellung. Im aktuellen Entwurf sind die Flächen im Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt. Der Übergang zum freien Landschaftsraum ist als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ mit der Überlagerung „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 89 der Stadt Selm sind somit mit den Darstellungen und Zielen der zukünftigen Regionalplanung vereinbar.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan gem. der 14. FNP-Änderung der Stadt Selm vom 21.09.2015 stellt für das Plangebiet überwiegend „Wohnbaufläche“ (ca. 4,1 ha) sowie im westlichen Bereich „Gemischte Baufläche“ (ca. 0,8 ha) dar. Der nördliche Bereich (ca. 2,3 ha) ist als „Grünfläche“ mit der Überlagerung „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt. Mit der 14. FNP-Änderung erfolgte eine bedarfsbedingte Rücknahme von Wohnbauflächen in gleicher Größenordnung um gesamtstädtisch eine ausgeglichene Flächenbilanz im Rahmen der Neuausweisung von Wohnbauflächen zu erzielen. Weiterhin wurde eine ca. 1,2 ha große Fläche im Kreuzungsbereich als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandelsbetriebe“ dargestellt, die bereits baulich entwickelt wurde.

Der Bebauungsplan ist somit aus den Zielen und Darstellungen entwickelt. Die Belange der Bodenschutzklausel und der Umwidmungssperrklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) wurden im Rahmen der Flächennutzungsplanung berücksichtigt. Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 89 (Kap. 3.2) besteht in Selm ein Bedarf an neuen Wohnbauflächen, der nicht über bestehende Bauformen bzw. Baulücken im Innenbereich Selms gedeckt werden kann. Es ist daher geplant in angemessenen Maße Freiraum für die städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsgebietes in Anspruch zu nehmen. Die Flächen im Plangebiet sind bereits im Masterplan 2014 aufgrund ihrer Zentrumsnähe als Potenzialflächen für Wohnen ausgewiesen. Mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden am südöstlichen Siedlungsrand von Bork Wohnbauflächen in gleicher Größenordnung zurückgenommen, so dass der Entwicklungslinie „Vom Rand in die Mitte, Innenentwicklung als Beitrag zur Sicherung der Daseinsvorsorge“ Rechnung getragen wird und keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen werden.

Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 3 - Raum Selm - des Kreises Unna (1991). Für den östlichen und westlichen Bereich liegen keine Schutzgebietsausweisungen vor. Der zentrale Bereich des Plangebietes befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Nr. 5 „Beifang“. Die Festsetzung erfolgt gem. § 21 a) und c) LG

1. zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in diesem Raum wird im wesentlichen bestimmt durch

- eine große Zahl von ökologisch hochgradig wertvollen Flächen wie Kleingewässer, Feuchtwiesen und Weiden,
- Gehölzstrukturen wie Hecken, Gehölzstreifen, Baumreihen und durch die Wechselbeziehungen zwischen diesen Lebensräumen.

2. zur Erhaltung der Nutzungsfähigkeit des Naturgutes Wasser

3. wegen der besonderen Bedeutung für die Erholung.

Weiterhin ist gemäß Landschaftsplan im südlichen Bereich parallel zur anschließenden Netteberger Straße eine 115 m lange Baumreihe geplant. Gemäß der textlichen Festsetzung wird die Realisierung der Festsetzung bis zum

Bau des geplanten Radweges zurückgestellt. Mit der geplanten Maßnahme soll eine Betonung der Linienführung und Einbindung des Straßenbauwerks in die Landschaft stattfinden.

Nordwestlich grenzt das Plangebiet an einen geschützten Landschaftsbestandteil (LB 70) „Hecke südöstlich Hof „Peters““. Die Festsetzung erfolgt gem. § 23 a) und b) LG

1. zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch den Erhalt einer Vernetzungsstruktur
2. zur Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes.

Die Struktur bildet innerhalb der landwirtschaftlich genutzten Flächen ökologisch wertvolle Klein- und Kleinsträume mit einer Vernetzungsfunktion und leistet somit einen Beitrag zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Die Strukturen bestimmen in diesem Teil das Landschaftsbild östlich der B 236 wesentlich.

Westlich des geschützten Landschaftsbestandteils befindet sich ein Regenrückhaltebecken sowie zwei kleinere Teiche die als gesetzliche geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG geschützt sind.

Gemäß der Entwicklungszielkarte des Landschaftsplans liegt der zentrale zum Landschaftsschutzgebiet Nr. 5 „Beifang“ gelegene Bereich innerhalb des Entwicklungsziel 1.1 „Erhaltung“. Die umliegenden Flächen innerhalb des Plangebietes sind dem Entwicklungsziel 1.2 „Temporäre Erhaltung“ zugeordnet und sind aufgrund der landesplanerischen Festlegung bereits als Siedlungsbereich vorgesehen.

Der Kreis Unna hat der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Selm nicht widersprochen. Daher treten die widersprechenden Festsetzungen des Landschaftsplanes mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplans außer Kraft. Einer Befreiung vom Landschaftsplan bedarf es nicht.

Integriertes Handlungskonzept Innenstadt Selm und Masterplan Selm

Das Integrierte Handlungskonzept Innenstadt Selm (DTP, SSR 2014) und der Masterplan Selm (DTP 2014) wurden am 03.04.2014 vom Rat der Stadt Selm als integrierte Stadtentwicklungskonzepte nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. In beiden Stadtentwicklungskonzepten werden neben Themen, wie Wohnflächenbedarf, Einzelhandel und Nahversorgung, Wirtschaft, Bildung etc. auch Umweltthemen, wie Klima, Landschaft, Natur- und Artenschutz, Gewässer etc. behandelt. Auf diese Daten kann im Rahmen der Bestandsbeschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter zurückgegriffen werden (s. Kap. 2). Im Masterplan Selm sind die Flächen im Plangebiet als Flächenpotenzial „Zentrumnahes Wohnen“ ausgewiesen.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Um die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a – j BauGB) einschließlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Bauleitplanung abzuwägen, werden der derzeitige Umweltzustand einschließlich der besonderen Umweltmerkmale beschrieben sowie die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen dargestellt und bewertet (gem. § 2 Abs. 4 BauGB).

Gemäß Anlage 1 BauGB umfasst die Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen nach Nr. 2 a folgende Angaben:

- eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) sowie
- den Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung.

Die Bestandsaufnahme erfolgt im Kapitel 2.1 getrennt für die einzelnen Schutzgüter. Die Auswirkungsprognose bei Durchführung wie bei Nichtdurchführung der Planung erfolgt im Kapitel 2.2.

Folgende Datengrundlagen liegen vor und wurden für die Bestandsanalyse und -bewertung sowie Auswirkungsprognose im Umweltbericht herangezogen:

- Integriertes Handlungskonzept Innenstadt Selm, DTP und SSR (2014),
- Masterplan Selm, DTP (2014),
- 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Selm (2015),
- Umweltbericht zum Entwurf, Bebauungsplan Nr. 84 „Nahversorgung Bork“, Büro für Landschafts- und Freiraumplanung Leser . Albert . Bielefeld GbR (2015),
- Geotechnisches Gutachten, Erschließung eines Wohngebietes „Wohnquartier Neuenkamp“, Erdbaulabor Dr. Fritz Krause (2020)
- Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept für die Stadt Selm, Endbericht, Gertec GmbH Ingenieurgesellschaft (2019),
- Denkmalliste (Baudenkmäler) der Stadt Selm (2020),
- Stellungnahme LWL-Archäologie für Westfalen zum Bebauungsplan Nr. 89 „Wohnquartier Neuenkamp“ (2019),
- Daten des Fachinformationssystems (FIS) und @LINFOS des LANUV mit Angaben zu Schutzgebieten, Biotopverbundflächen, potenziellen Vorkommen planungsrelevanter Arten etc.,
- Daten der Fachinformationssysteme ELWAS-WEB, UVO und TIM-online mit Angaben zu Schutzgebieten, Grundwasserverhältnissen, Bodentypen, schutzwürdigen Böden etc..

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

2.1.1 Schutzgut Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 89 gelegenen Flächen weisen im Ausgangszustand keine Wohnfunktion auf. Das unmittelbare Umfeld östlich des Plangebietes wird durch die rückwärtigen Gärten der Wohnbebauung geprägt. Nach Norden schließt sich ein offener Landschaftsraum an, der sich überwiegend in landwirtschaftlicher Nutzung befindet.

Als Vorbelastung hinsichtlich der Immissionssituation (Luftschadstoffe und Verkehrslärm) sind zum einen die stark befahrene Bundesstraße B 236 westlich des Plangebietes sowie die südlich angrenzende Netteberger Straße und der im Kreuzungsbereich der beiden Straßen gelegene Lebensmittelmarkt, Drogeriemarkt und Bäckerei inklusive Stellplätzen und Anlieferung zu nennen. Westlich des Plangebietes liegt der Standort der Freiwilligen Feuerwehr Selm Bork. Nordwestlich des Plangebietes liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb, der Gerüche durch die Sauenhaltung erzeugt.

Die Ergebnisse des Schall- und Geruchsemissionsgutachtens werden im Auswirkungskapitel 2.2.1 ausgewertet (**nicht Bestandteil des vorliegenden Zwischenberichtes**).

2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Die Bestandsaufnahme der **Biotoptypen** im Plangebiet ist im September 2020 nach dem Biotoptypencode des LANUV erfolgt und kann der Karte 1 als Anlage zum Umweltbericht entnommen werden. Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt mittels der „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung“ des Kreises Unna (2003) und kann der nachfolgenden Tabelle 2 entnommen werden (sortiert nach Code Unna).

Hinsichtlich der Biotop- und Nutzungsstrukturen stellt sich das Plangebiet als überwiegend landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche dar. Südlich grenzt außerhalb des Plangebietes der Lebensmittelmarkt sowie westlich die Bundesstraße B 236 und südlich die Netteberger Straße an. Nördlich und nordwestlich wird das Plangebiet von Gehölz- und Gebüschstrukturen eingefasst, die sich überwiegend außerhalb des Plangebietes befinden. Bei den Feldgehölzen handelt es sich hauptsächlich um Stieleiche, Birke, Kirsche, Zitterpappel, Erle, Weide, Holunder, Hainbuche und Brombeere. Insbesondere die Stieleichen weisen z. T. sehr starkes bis mächtiges Baumholz auf und die Baumkronen ragen teilweise in das Plangebiet hinein. Die Struktur ist gemäß Landschaftsplan als geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzt.

Lediglich im nordwestlichen Bereich finden sich kleinteilige Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes wieder. Dabei handelt es sich vorwiegend um Randstreifen mit Brennesselaufwuchs im Übergang zu den nördlich anschließenden Feldgehölzen bzw. um Ackerrandstreifen. Der hier gelegenen Wirtschaftsweg dient als Zuwegung zum Regenrückhaltbecken und stellt sich als versiegelte bzw. teilversiegelte Fläche dar und wird in nordöstliche Richtung als landwirtschaftlicher Wiesenweg fortgeführt. Westlich des Plangebietes grenzt die Bundesstraße B 236 an. Der zugehörige Fuß- und Radweg wird durch eine Lindenbaumreihe mit jungem Baumholz begleitet. Östlich wird das Plangebiet von den eingezäunten Gartengrundstücken der anschließenden Wohnbebauung begrenzt. Hier finden sich einige Hecken und Ziersträucher.

Tabelle 2: Bewertung der Biotoptypen im Plangebiet

Code LANUV	Biotoptyp LANUV	Code Kreis Unna	Biotoptyp Kreis Unna	Biotopwert
HA	Acker	3.1	Acker	0,3
KC0, ru4	Randstreifen, Brennessel	2.3	Wegraine ohne Gehölzaufwuchs	0,3
KC2	Ackerrandstreifen			
VB3a, mf8	Landwirtschaftsweg, Grasweg	1.5	Feldwege, Waldwege (unbefestigt)	0,2
VB0, mf7	Wirtschaftsweg, Bodenbedeckungen aus Schotter	1.2	Schotter-, Kies-, Sandflächen, wassergebundene Decken, Gleisbereiche in Betrieb	0,1
VB0, me2	Wirtschaftsweg, Asphalt- und Betonflächen	1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Asphalt, Beton, engfugiges Pflaster, Mauern)	0,0

Gesamtwert: sehr hoch = 0,9-1,0 / hoch = 0,7-0,8 / mittel = 0,4-0,6 / gering = 0,1-0,3 / kein Wert = 0

Im Ergebnis besitzt der Großteil der Biotoptypen im Plangebiet bestehend aus Ackerrandstreifen, Ackerflächen und unbefestigten Wegen eine geringe Wertigkeit. Keinen Wert besitzen die versiegelten Straßen und Wege. Biotoptypen hoher und mittlerer Wertigkeit liegen im Plangebiet nicht vor, jedoch reichen die Kronen der angrenzenden Gehölze teilweise bis in den Geltungsbereich hinein.

Hinsichtlich der **Fauna** findet in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben eine Prüfung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte mit der Planung statt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde mit Stand September 2020 durch das Büro UWEDO - UMWELTPLANUNG DORTMUND die Artenschutzprüfung der Stufe I durchgeführt. Im Rahmen der Vorprüfung (Stufe I) wird mittels einer überschlägigen Prognose geklärt, ob und bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Die Prognose erfolgt auf der Grundlage vorhandener Daten zu Vorkommen planungsrelevanter Arten. Um die Habitataignung der betroffenen Flächen beurteilen zu können, hat am 03.09.2020 eine Ortsbegehung des Plangebietes stattgefunden.

Das Plangebiet wird von der Ackernutzung und den angrenzenden Gehölzbeständen geprägt. An einigen Gehölzen im Norden und Nordwesten konnten Höhlungen und Astlöcher festgestellt werden. Des Weiteren wurden im gesamten Gehölzbestand immer wieder diverse Nisthilfen und Fledermauskästen erfasst. Nach Norden hin setzen sich Ackerflächen und randliche Feldgehölzparzellen fort, nordwestlich folgt nach dem Feldgehölzstreifen eine Wiesenfläche und ein eingezäuntes Regenrückhaltebecken mit Schilf, sowie ein kleiner Teich mit starkem Schilfbewuchs. Sowohl dieser Teich als auch das Regenrückhaltebecken stellen ungestörte Biotope für die Fauna dar. Während der Begehung des Planungsgebietes wurden folgende Zufallsbeobachtungen gemacht: Eichelhäher, Rauchschnalbe, Rabenkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Sumpfmelise, Kohlmeise, Amsel und Heckenbraunelle.

Am 06.08.2020 wurde das Fachinformationssystem des LANDESAMTES FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (LANUV) zu potenziellen Vorkommen planungsrelevanter Arten abgefragt. Die Abfrage für das oben aufgeführte Messtischblatt ergab insgesamt 47 Tierarten davon 5 Fledermausarten, 41 Vogelarten und 1 Amphibienart. Die Abfrage des amtlichen und ehrenamtlichen Naturschutzes ergab, dass Fledermausvorkommen im benachbarten Dornenkamp bekannt sind und davon ausgegangen werden kann, dass es sich bei dem geplanten Gebiet um das Jagdhabitat der Tiere handelt (BUND Kreisgruppe Unna). Zudem ist der Biologischen Station Kreis Unna / Dortmund bekannt, dass angrenzend im Osten und Norden Bruten von Kiebitzen sowie von Feldlerchen vorkommen, die allerdings zuletzt 2010 erfasst wurden. Anlässlich des Neubaus eines Lebensmitteldiscounters südlich der Planung wurde im Mai 2015 vom BÜRO FÜR LANDSCHAFTS- UND FREIRAUMPLANUNG LESER, ALBERT, BIELEFELD GBR (LAB) zum Bebauungsplanentwurf Nr. 84 „Nahversorgung Bork“ in Selm ein Umweltbericht inkl. Artenschutzgutachten erstellt. Im Ergebnis können Brutvorkommen der bodenbrütenden Offenlandarten Kiebitz und Feldlerche nicht gänzlich ausgeschlossen werden, auch wenn eine Nutzung des von der Planung betroffenen Raumes durch bodenbrütende Arten aufgrund der Nähe zu Straßen und den damit verbundenen Störungen als unwahrscheinlich eingestuft wird.

Gemäß der Artenschutzprüfung Stufe I zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 89 können Vorkommen der folgenden planungsrelevanten Arten im Plangebiet bzw. in angrenzenden Biotopbeständen nicht von vornherein ausgeschlossen werden: Sperber, Baumfalke, Waldohreule, Kleinspecht, Schwarzspecht, Waldkauz, Pirol, Wespenbussard, Mäusebussard, Feldlerche, Rebhuhn, Baumpieper, Feldschwirl, Kiebitz, Feldsperling, Kuckuck, Gartenrotschwanz, Nachtigall, Turteltaube, Neuntöter, Star, Bluthänfling, Girlitz, Zwergtaucher und Teichrohrsänger.

2.1.3 Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche beschäftigt sich mit der Thematik der Inanspruchnahme und des Verbrauches von Flächen insbesondere durch bauliche Nutzung und Versiegelung. Entsprechend der Vorgaben des Baugesetzbuches soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und künftige bauliche Entwicklungen sollen nach Möglichkeit im Innenbereich, auf bereits genutzten sowie verdichteten Flächen z. B. in Baulücken, auf Flächen mit Gebäudeleerstand oder Brachen vorgenommen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftliche, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang begründet umgenutzt werden (§ 1a Absatz 2 BauGB). Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Fläche stehen in enger Verbindung mit anderen Schutzgütern, insbesondere dem Schutzgut Boden und werden in den jeweiligen Kapiteln behandelt.

Bezogen auf das Schutzgut Fläche handelt es sich um überwiegend unversiegelte Flächen mit einer landwirtschaftlichen Nutzung, die hinsichtlich des Schutzgutes Fläche als unverbraucht anzusehen sind. Im Ausgangszustand sind entsprechend der aktuellen Biotoptypenaufnahme (s. Karte 1), ca. 75 m² versiegelt bzw. teilversiegelt. Unversiegelte Bereiche nehmen eine Fläche von ca. 70.834 m² ein.

2.1.4 Schutzgut Boden

Die Böden im Plangebiet werden als Ackerland genutzt, so dass diese zwar unversiegelt aber auch durch mechanische Bearbeitung, Düngung und ggf. Pestizideinsatz vorbelastet sind.

Der Bodenkarte NRW (BK50) kann entnommen werden, dass der westliche Teil des Plangebietes dem Bodentyp „Pseudogley-Braunerde“ zuzuordnen ist. Die Wertzahl der Bodenschätzung liegt bei den Böden bei 20-35, was einer geringen Wertigkeit entspricht. Hinsichtlich der Versickerungseignung im 2-Meter-Raum wird angegeben, dass die Böden ungeeignet sind. Es wird eine Bewirtschaftung mit gedrosselter Ableitung über Mulden-Rigolen-Systeme empfohlen. Eine Bewertung der Schutzwürdigkeit der Böden liegt nicht vor (GEOPORTAL NRW 2020). Den unversiegelten Böden kommt lediglich eine allgemeine Bedeutung zur Übernahme natürlicher Bodenfunktionen zu.

Durch das ERDBAULABOR DR. FRITZ KRAUSE wurde eine **orientierende Baugrunduntersuchung** durchgeführt und ein Geotechnisches Gutachten erstellt (2020). Zur Erschließung der Untergrundverhältnisse wurden acht Rammkernsondierbohrungen (RKS 1 bis RKS8) und vier leichte/mittelschwere Rammsondierungen (DPL/M 1 bis DPL/M 4, mittelschwere Rammsondierung mit der Sonde DPM-A) niedergebracht. Die Aufschlussbohrungen haben eine relativ einheitliche Schichtenfolge. Unter einem aufgefüllten humosen Oberboden (Mutterboden) in einer Stärke bis 0,3 m bis 0,4 m wurden bis zur Tiefe zwischen 0,6 m und 1,3 m unter vorhandener GOK Feinsand, schwach schluffig bis schluffig, örtlich schwach mittelsandig, z. T. schwach humos, erdfeucht erkundet. Darauf folgt bis ca. 0,8 m unter GOK Schluff, feinsandig, schwach tonig, erdfeucht und bis ca. 1,9 / 4,3 m unter GOK Verwitterungslehm. Die Aufschlussbohrungen wurden beim Erreichen der Geräteauslastung zwischen 2,8 / 5,2 m unter GOK im Sandmergelstein, der noch bis in größeren Tiefen ansteht, eingestellt.

An den entnommenen Bodenproben wurde, bis auf die Massenanteile an Ziegelresten im aufgefüllten humosen Oberboden der Bohrung RKS 2, kein weiterer organoleptisch positiver bzw. optisch oder geruchlich auffälliger Befund, der einen Hinweis auf eine Schadstoffbelastung gibt, festgestellt.

Bezüglich möglicher **Altlasten** sind gemäß den Ergebnissen der chemischen Untersuchungen der Mischproben MP 1 bis MP 3 die Aushubböden in die Kategorie Z 0 der LAGA-Richtlinie 2004 zu stellen und einer ihrer Einstufung entsprechenden Verwertung zuzuführen. Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Altlastenkataster des Kreises Unna erfasst.

2.1.5 Schutzgut Wasser

Hinsichtlich des Teilschutzgutes Oberflächengewässer liegen keine Strukturen (z. B. Teich, Bachlauf, Graben) im Plangebiet vor. Angrenzend finden sich zwei Teiche und ein Regenrückhaltebecken. Heilquellen- und Trinkwasserschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete liegen im Plangebiet (und dessen Umfeld) nicht vor.

Das unversiegelte Plangebiet übernimmt allgemeine Funktionen für die Versickerung von Niederschlagswasser und damit der Grundwasseranreicherung. Daten zum Grundwasser werden dem Fachinformationssystem ELWAS des MINISTERIUMS FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT, LANDWIRTSCHAFT, NATUR- UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW entnommen. Demnach liegt der gesamte Untersuchungsraum im Bereich des Grundwasserkörpers „Dülmenschichten / Süd“ (278_16). Hierbei handelt es sich um einen Poren/Kluft Grundwasserleiter mit mäßiger Ergiebigkeit. Im Untergrund stehen überwiegend Feinsande, Sandmergel und Mergelgesteine der Oberkreide mit eingelagerten Kalksandsteinbänken an. Bereichsweise werden diese Schichten von geringmächtigen quartären Ablagerungen überdeckt, die feinsandig-schluffig ausgebildet sind.

Wie bereits im vorherigen Kapitel beschrieben, liegt gemäß Bodenkarte NRW (BK50) keine Eignung für Versickerungsanlagen im Plangebiet vor. Dies wird gemäß des erstellten **Geotechnischen Gutachtens** (ERDBAULABOR DR. FRITZ KRAUSE, 2020) bestätigt. Demnach ist die Versickerung von Niederschlagswasser unter

Beachtung der hydrogeologischen Gegebenheiten und im Hinblick auf die Angaben im DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138, nicht möglich.

Das Grundwasser wurde am 29.07.2020 lediglich in der Bohrung RKS 8 bei ca. 2,2 m unter GOK bzw. bei ca. 64,9 m ü. NHN angetroffen. Es konnte nicht genau festgestellt werden, ob es sich bei dem in der Bohrung RKS 8 angetroffenen Grundwasserstand um aus den überlagernden Böden zugelaufenes Sicker- und Schichtenwasser oder bereits um das Kluftwasser handelt.

2.1.6 Schutzgut Luft / Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung

Dem Masterplan Selm (DTP 2014) kann entnommen werden, dass sich aufgrund der aufgelockerten und durchgrünten Siedlungsstruktur in Selm keine bedenklichen stadtklimatischen Besonderheiten ergeben. Hinsichtlich des Teilschutzgutes Luft liegen keine Angaben zur Luftqualität im Plangebiet und dessen Umgebung vor (keine Luftmessstationen des LANUV). Die offenen Ackerflächen haben eine Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Diese Flächen wirken ausgleichend auf thermische Belastungen. Sie produzieren besonders in strahlungsreichen Nächten bodennahe Kaltluft.

Gemäß Fachinformationssystem Klimaanpassung (LANUV 2020) ist das Plangebiet dem Klimatop „Freilandklima“ zuzuordnen ist. Als Klimatope werden Bereiche mit vergleichbaren mikroklimatischen Verhältnissen bezeichnet. Das „Freilandklima“ stellt sich über landwirtschaftlichen Nutzflächen, Wiesen sowie Weiden und Brachflächen ein. Es handelt sich zumeist um emissionsarme und deshalb bedeutsame Frischluftgebiete. Die Flächen wirken ausgleichend auf thermische Belastungen und produzieren besonders in strahlungsreichen Nächten bodennahe Kaltluft.

Im partizipativ erarbeiteten **Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept für die Stadt Selm** (2019) wurde anknüpfend an bisherige Aktivitäten ein Maßnahmenprogramm entwickelt. Mittels lokaler Akteure soll eine erfolgreiche Umsetzung der übergeordneten Strategien erfolgen. Für das gesamtstädtische Maßnahmenprogramm wurden folgende konkrete Handlungsvorschläge für die Stadt Selm entwickelt, welche sich in die folgenden Handlungsfelder gliedert:

- Übergreifende Maßnahmen,
- Kommunale Gebäude und Anlagen,
- Bildung,
- Mobilität,
- Gebäudeeffizienz,
- Öffentlichkeitsarbeit Bürgerschaft,
- Öffentlichkeitsarbeit Wirtschaft,
- Versorgung und Entsorgung,
- Klimaanpassung.

Mit dem Themenfeld „Klimaanpassung“ wurden Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels erarbeitet und wie folgt zusammengefasst:

Nr. 1 Grün gegen Grau – Begrünung von Gärten:

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist im jeweiligen Einzelfall zu prüfen und abzuwägen, inwieweit „Lose Stein-/Materialschüttungen als nicht zulässig“ festzusetzen sind.

Nr. 2 Pflanzenvielfalt im öffentlichen Raum (erleben)

Um einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Förderung der Biodiversität zu leisten, sollte die Pflanzenvielfalt im öffentlichen Raum erhöht werden. Eine Versorgung städtischer Grünflächen mit Blütmischungen stellt dabei eine mögliche Maßnahme dar. Darüber hinaus soll die Aufenthaltsqualität bei hohen Temperaturen verbessert werden. Bei der Pflanzung neuer schattenspendender Bäume sollte darauf geachtet werden, dass es sich um klimaresistente Arten handelt.

Nr.3 Auf Wassermangel reagieren

Um einen sparsamen Umgang mit dem zur Verfügung stehenden Wasser zu vermitteln, sind Bürgerinformationen mit Empfehlungen zum Thema Wassereinsparung geplant.

Nr. 4 Vorbereitung auf Starkregenereignisse

Aufgrund der Zunahme von Starkregenereignissen in der Zukunft, wird die Erstellung einer Starkregengefahrenkarte für die Stadt Selm empfohlen, welche die Fließwege und Überflutungsbereiche grundstücksscharf dargestellt. Darüber hinaus sollte die Rückhaltefunktion von Gründächern beworben werden, da diese zu einer Entlastung der Kanalisation und zum Schutz der Stadt bei einem Starkregen beitragen. Weitere mögliche Maßnahmen sind:

- Schaffung von Versickerungsflächen im öffentlichen Raum,
- Bewerbung von Dachbegrünung,
- Aufstellung von Vorgaben zur Entwässerung in der Bauleitplanung,
- Nutzung der Straßen als Flächen zum Wasserabfluss und zur -speicherung,
- Entsiegelung von Flächen,
- Sicherung von Unterführungen vor Überflutungen,
- Nutzung von Frei- und Grünflächen als Überflutungsflächen,
- Umgestaltung der Außengebietsentwässerungen zur Verhinderung von Abflüssen in Siedlungsgebiete,
- Rückhaltungsorientierte Gestaltung der Ackerbewirtschaftung,
- Renaturierung von Bächen und Schaffung von Notabflusswegen.

Attraktive Dächer Dachbegrünung und Photovoltaik

Eine extensive Dachbegrünung bietet zum einen positive klein klimatische Effekte und führt zum anderen zu einem reduzierten und verzögerten Regenwasserabfluss in die Kanalisation. Die Vorteile der Kombination von Photovoltaik und Dachbegrünung liegen in der Verankerung und der Leistungssteigerung durch die Dachbegrünung.

Nr. 5 Bauherren Checkliste

Bauherren sollten frühzeitig über die anstehenden Klimaveränderungen, die damit einhergehenden Risiken sowie Handlungsmöglichkeiten informiert werden. Eine Checkliste die z. B. bei einer Bauvoranfrage übergeben wird, sollte Empfehlungen zum Schutz vor Überflutungen und sonstigen Schäden durch Starkregen sowie vor Hitzewellen enthalten.

Im weiteren Verfahren wird ein Energiekonzept für das Plangebiet erarbeitet.

2.1.7 Schutzgut Landschaft / Ortsbild

Gemäß § 1 Abs. 4 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft insbesondere Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren. Des Weiteren sind zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche entspricht dem Erscheinungsbild einer intensiv genutzten Kulturlandschaft. Hochwertige belebende und gliedernde Strukturen wie Gehölz- und Gebüschsäume sind zwar innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden, grenzen allerdings unmittelbar nördlich an. Dabei handelt es sich um einen aus unterschiedlichen Gehölzarten bestehenden Gehölzstreifen. Besonders hervorzuheben sind die innerhalb des Gehölzstreifens vorkommenden Stieleichen die z. T. ein sehr starkes bis mächtiges Baumholz aufweisen. Nördlich davon schließen sich weitere offene Landschaftsstrukturen mit überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung sowie teilweise geschützten Landschaftsbestandteilen an (s. Kapitel 1.3). Weiterhin wird das Plangebiet westlich und südlich durch Verkehrsstraßen sowie dem hier befindlichen Lebensmittelmarkt begrenzt. Entlang der westlich angrenzenden Bundesstraße findet sich eine junge Lindenbaumreihe wieder, die zukünftig eine abschirmende Funktion einnimmt. Unmittelbar östlich grenzen bebaute Siedlungsbereiche des Ortsteils Bork an.

Bewertet man den Zustand der untersuchten Landschaft mittels der Erlebnisfaktoren Vielfalt, Eigenart und Schönheit, ist das Plangebiet hinsichtlich des Landschaftsbildes von untergeordneter Bedeutung. Weiterhin liegen für den Bereich keine Erholungsfunktionen wie z.B. Feldwege für das angrenzende Wohnumfeld vor. Insgesamt kommt dem Plangebiet eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Landschaft / das Stadtbild zu. Den angrenzenden Gehölzstrukturen kommt eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild zu. Aussagen zu Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern werden im folgenden Kapitel erläutert.

2.1.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Zu den Kulturgütern zählen insbesondere Baudenkmale und schutzwürdige Bauwerke sowie Ensembles, Archäologische Fundstellen sowie Verdachtsflächen, Bodendenkmale, bewegliche Kulturgüter sowie historische Landnutzungsformen wie kulturgeschichtliche Landschaften, Landschaftsteile und Landschaftselemente. Gemäß der Auswertung der vorhandenen Daten sind keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler in der Denkmalliste der Stadt Selm im Plangebiet und näheren Umfeld vorhanden.

Hinsichtlich möglicher Kulturgüter die im Zusammenhang mit einer archäologischen Bedeutung zu sehen sind, liegt nach Auskunft der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (2019) vermutlich eine mittelalterliche Wüstung innerhalb des Plangebietes. Die Vermutung stützt sich auf einer im Jahr 2014 durchgeführten Oberflächenprospektion, die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 84 „Nahversorgung Bork“ durchgeführt wurde. Es konnten zahlreiche mittelalterliche Funde aufgelesen werden. Das vermutete Bodendenkmal ist mittels Baggersondagen näher zu überprüfen, um Erhaltung und Ausdehnung bzw. Abgrenzung und damit auch die Relevanz für das weitere Verfahren zu klären.

Zu den sonstigen Sachgütern zählen insbesondere gesellschaftliche Werte, die z. B. eine hohe funktionale Bedeutung hatten oder noch haben wie z. B. historische Fördertürme, Brücken, Türme, Tunnel sowie Gebäude. Zudem zählen alle Anlagen der Ver- und Entsorgung, wie vorhandene Gas-, Wasser-, Telekommunikations- und Stromleitungen sowie die Verkehrsinfrastruktur zu den Sachgütern. Eine entsprechende Infrastruktur wird voraussichtlich im Straßenbereich der Netteberger Straße vorhanden sein.

Die Auswirkungsprognose ist nicht Bestandteil des vorliegenden Zwischenberichtes.