



## **Bebauungsplan Nr. 14 5. Änderung Industrie- und Gewerbegebiet Werner Straße, Teil I**

**Gemarkung Selm  
Flur : 12**

### **Rechtliche Grundlagen**

**Das Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

**Die Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786) mit den Änderungen und Ergänzungen durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466), in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung.

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)** i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift NW), RdErl. des Innenministers vom 20.12.1978 ID2-7120 in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

**Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

**Die Landesbauordnung (BauO NRW)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV NRW 2018 S. 421), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

**Landeswassergesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (LWG NRW)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Anwendung des **Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie**, der IVU-Richtlinie sowie weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz (UVP / IVU-G) im Bereich des Immissionsschutzrechts. Gemeinsamer Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz und des Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Energie und Verkehr vom 01.08.2002 (MBL NRW 2002 S. 1008), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

# VERFAHRENSRECHTLICHER NACHWEIS

## 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Stadt Selm „Industrie- und Gewerbegebiet Werner Straße, Teil I“

Entwurf und Anfertigung Stadt Selm,  
Amt für Stadtentwicklung und Bauen

Bearbeitungsstand: \_\_\_\_\_

Selm, \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister  
Im Auftrag \_\_\_\_\_

Dieser Plan ist gem. § 2 I BauGB durch den Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaftsförderung der Stadt Selm vom 09.06.2020 aufgestellt worden.

Selm, \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister \_\_\_\_\_

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaftsförderung des Rats der Stadt Selm hat in seiner Sitzung vom 09.06.2020 gem. § 3 II BauGB die Offenlegung dieses Planes mit der dazugehörigen Entwurfsbegründung beschlossen.

Selm, \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister \_\_\_\_\_

Dieser Plan hat gem. 3 II BauGB ab dem 12.08.2020 für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegen.  
Die Offenlegung wurde am 03.08.2020 gem. §3 II BauGB ortsüblich bekannt gegeben.

Selm, \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister \_\_\_\_\_

Nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken hat der Rat der Stadt Selm in seiner Sitzung vom \_\_\_\_\_ diesen Plan gemäß § 2 und 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Selm, \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister \_\_\_\_\_

Hiermit wird beurkundet daß der textliche bzw. zeichnerische Inhalt dieser Planurkunde mit dem Willen des Rats der Stadt Selm übereinstimmt und die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Umstände beachtet worden sind

Selm, \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister \_\_\_\_\_

Der Beschluß dieses Planes wurde am \_\_\_\_\_ öffentlich bekanntgemacht.

Selm, \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister \_\_\_\_\_



## GE - Gebiet gemäß § 1 (4) BauNVO

### Zulässig sind:

Maschinenfabriken (Kleinbetriebe)

Kraftfahrzeugreparaturwerkstätten

Anlagen zu Herstellung von Schlössern und Beschlägen (ohne Gießereien)

Anlagen zur Herstellung von Schneidwaren und Bestecken sowie Werkzeugen (ohne Hammerwerke)

Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten und Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren außer Poltergestellten und Polstermöbeln

Anlagen zur Herstellung von Bürstenwaren

Tischlereien und Schreinereien

Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten  
Bauhöfe

Zimmereien

Autolackierereien

Gerüstbaubetriebe

Taxiunternehmen mit eigener Fahrzeugwartung

Fernseh- und Rundfunkgerätebau, feinmechanische Betriebe, Telefonie- und Telegraphiergerätebau, Elektro-, elektronische und feinmechanische Industrie

Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Kunststoff

Schlossereien, Drehereien, Schweißereien, Schleifereien in geschlossenen Hallen

Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen

Druckereien ohne Rotationsdruck

Kleiderfabriken

Automatische Autowaschanlagen mit Gebläse

Anlagen zur Herstellung von Polstermöbeln und zur Möbelmontage

**Darüber hinaus sind Betriebe und Anlagen, die sich in ähnlicher Weise auf die Umgebung auswirken, oder in ihren Immissionen unter denen der bezeichneten Betriebe liegen, zulässig.**

## **GI - Gebiet b \* gemäß § 1 (4) BauNVO**

### Zulässig sind:

Anlagen zur Herstellung von Fertigbeton, Vertrieb von Transportbeton

Baustoffhandel

Steinmahlwerke, -sägereien, -schleifereien, -polierereien

Anlagen zur Herstellung von Bolzen, Nägeln, Nieten, Schrauben, Kugeln oder ähnlichen metallischen Normteilen durch Druckumformen auf Automaten

Eisen- und Tempergießereien bis 6 t Schmelzleistung

Metallhalbzeugwerke, Walz-, Hammer- und Preßwerke für Kupfer, Blei und sonstige Metalle (ohne Leichtmetalle); Metalldrahtziehereien

Metallgießereien, Schwer- und Leichtmetallgießereien

Anlagen zu Herstellung von Lüftungsanlagen

Anlagen zum Bau von Kraftfahrzeugkarosserien und –anhängern

Anlagen zu Herstellung von Akkumulatoren und Batterien

Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Bitumen

Anlagen zur Herstellung von Seifen und Waschmitteln, Industrie- und sonstigen Reinigungsmitteln

Anlagen zu Beschichten und Tränken mit Kunststoffen ohne Verwendung von Phenolharzen

Anlagen zur Herstellung von Polstergestellen

Rotationsdruckereien

Webereien

Autobusunternehmen, Güterkraftwagenbetriebe

Speditionsbetriebe mit eigenem Lager, Möbelspeditionen und –transportbetriebe, Lagereien, Autohöfe

Maschinenfabriken (Kleinbetriebe)

Kraftfahrzeugreparaturwerkstätten

Anlagen zur Herstellung von Schneidwaren und Bestecken sowie Werkzeugen (ohne Hammerwerke)

Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten und Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren außer Polstergestellen und Polstermöbeln

Anlagen zur Herstellung von Bürstenwaren

Tischlereien und Schreinereien

Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten

Bauhöfe

Zimmereien

Autolackierereien

Gerüstbaubetriebe

Taxiunternehmen mit eigener Fahrzeugwartung

Fernseh- und Rundfunkgerätebau, feinmechanische Betriebe, Telefonie- und Telegraphiergerätebau, Elektro-, elektrische und feinmechanische Industrie

Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Kunststoffen

Schlossereien, Drehereien, Schweißereien, Schleifereien in geschlossenen Hallen

Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen

Druckereien ohne Rotationsdruck

Kleiderfabriken

Automatische Autowaschanlagen mit Gebläse

Anlagen zur Herstellung von Polstermöbeln und zur Möbelmontage

**Darüber hinaus sind Betriebe und Anlagen, die sich in ähnlicher Weise auf die Umgebung auswirken, oder in ihren Immissionen unter denen der bezeichneten Betriebe liegen, zulässig.**

## **GI – Gebiet b \*\* gemäß § 1 (4) BauNVO**

### Zulässig sind:

Herstellung und Vertrieb von Anlagen und Geräten aller Art für den thermischen und akustischen Umweltschutz, Wärme-, Kälte- und Lüftungsbedarf.

Herstellung und Vertrieb von Polyurethan-Schaum-Verarbeitungsanlagen und Sondermaschinen.

Strangguß- und Flammanlagen

Eisen- und Tempergießereien über 6 t Schmelzleistung

Anlagen zu Herstellung seltener Metalle

Walz-, Hammer- und Preßwerke für Leichtmetalle

Anlagen zur Herstellung von Eisen- und Stahlkonstruktionen in geschlossenen Hallen

Anlagen zur Herstellung und Verfertigung von Dampfkesseln und Rohrleitungen

Anlagen zur Herstellung von Stahlbehältern in geschlossenen Hallen

Anlagen zur Herstellung von Bremsbelägen

Drahtlackierfabriken

Anlagen der pharmazeutischen Grundindustrie

Anlagen zur Kunststoffherstellung

Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen aus Phenolharzen

Anlagen zur Herstellung von Kunstleder, Linoleum, Linkrusta und Wachstuch

Anlagen zum Beschichten und Tränken mit Kunststoffen unter Verwendung von Phenolharzen

Schrotthandelsbetriebe mit Kabelabbrennöfen und Fallwerken sowie Autoverwertungsbetriebe mit Verschrottung und Autoschredderanlagen in geschlossenen Hallen

Speditionsbetriebe mit Reinigung von Fahrzeugbehältern

Müllumschlagplätze

Steinmahlwerke, -sägereien, -schleifereien, -polierereien

Anlagen zur Herstellung von Betonformsteinen in geschlossenen Hallen

Anlagen zur Herstellung künstlichen Steinerzeugnissen und Terrazzowaren

Anlagen zur Herstellung von Betonfertigteilen

Gasverdichterstationen für Fernleitungen

Stab- und Präzisionsrohrziehereien, Drahtziehereien

Anlagen zur Herstellung von Bolzen, Nägeln, Nieten, Schrauben, Kugeln oder ähnlichen metallischen Normteilen durch Druckumformen auf Automaten

Eisen- und Tempergießereien bis 6 t Schmelzleistung

Metallhalbzeugwerke, Walz-, Hammer- und Preßwerke für Kupfer, Blei und sonstige Metalle (ohne Leichtmetalle); Metalldrahtziehereien

Metallgießereien, Schwer- und Leichtmetallgießereien

Anlagen zur Herstellung von Lüftungsanlagen

Maschinenfabriken (Großbetriebe)

Anlagen zum Bau von Kraftfahrzeugkarosserien und –anhängern

Anlagen zur Herstellung von Akkumulatoren und Batterien  
Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Bitumen

Verzinkungsanlagen

Emallieranlagen

Anlagen zur Altölregenerierung

Anlagen zur Herstellung von Seifen und Waschmitteln, Industrie- und sonstigen Reinigungsmitteln

Anlagen der Dachpappenindustrie

Anlagen zum Beschichten und Tränken mit Kunststoffen ohne Verwendung von Phenolharzen

Anlagen zur Herstellung von Polstergestellen

Rotationsdruckereien

Webereien

Anlagen zur Textilveredelung (Ausrüstung) einschl. Bleichereien, Färbereien, Apreturanstalten, Anlagen zur Herstellung von Schicht- und Kaschierstoffen, Stoffdruckereien

Getränkeabfüllanlagen

Großhandelsbetriebe mit Stückgutumschlag oder mit Umschlag von losen Gütern

Zeitungsspeditionen

Autobusunternehmen, Güterkraftwagenbetriebe

Speditionsbetriebe mit eigenem Lager, Möbelspeditionen und -transportbetriebe, Lagereien, Autohöfe

Betriebshöfe der Müllabfuhr

Anlagen zur Herstellung von Isolier- und Leichtbauplatten aus Bimsbaustoffen

Großwäschereien und große chemische Reinigungsanlagen

Maschinenfabriken (Kleinbetriebe)

Anlagen zum Bootsbau aus Holz, Kunststoff oder anderen nichtmetallischen Werkstoffen

Kraftfahrzeugreparaturwerkstätten

Anlagen zur Herstellung von Schlössern und Beschlägen (ohne Gießereien)

Anlagen zur Herstellung von Schneidwaren und Bestecken sowie Werkzeugen (ohne Hammerwerke)

Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten und Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren außer Polstergestellen und Polstermöbeln

Anlagen zur Herstellung von Bürstenwaren

Tischlereien und Schreinereien

Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern und Taschen, Möbelpolstereien, Handschuhmachereien und Schuhfabriken

Bauhöfe

Zimmereien

Autolackierereien

Gerüstbaubetriebe

Taxiunternehmen mit eigener Fahrzeugwartung

Fernseh- und Rundfunkgerätebau, feinmechanische Betriebe, Telefonie- und Telegraphiergerätebau, Elektro-, elektronische und feinmechanische Industrie

Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Kunststoff

Schlossereien, Drehereien, Schweißereien, Schleifereien in geschlossenen Hallen

Anlagen zur Konfektionierung von pharmazeutischen Erzeugnissen

Anlagen zum Mischen und Abfüllen von Seifen, Waschmitteln und Reinigungsmitteln

Anlagen der Farbwarenindustrie

Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen

Druckereien ohne Rotationsdruck

Kleiderfabriken

Automatische Autowaschanlagen mit Gebläse

Anlagen zur Herstellung von Polstermöbeln und zur Möbelmontage

**Darüber hinaus sind Betriebe und Anlagen, die sich in ähnlicher Weise auf die Umgebung auswirken, oder in ihren Immissionen unter denen der bezeichneten Betriebe liegen, zulässig.**

### **GI – b \* \* \* gemäß § 1 (4) BauNVO**

#### Zulässig:

Die unter GI – b \* \* \* aufgeführten Betriebsarten, außer Anlagen zur Herstellung von Fertigbeton, Vertrieb von Transportbeton.

GI – b \* \* \* aufgenommen gem. Auflage des Regierungspräsidenten in der Genehmigungsverfügung vom 08.11.1978 und dem Beitrittsbeschluss des Rates vom 29.11.1979.

### **Hinweise**

Baukörper ungleicher Gründungstiefe oder Geschoßhöhe und Baukörper von mehr als 25 m Länge sind durch Trennfugen aufzugliedern, deren Breite mindestens 1 % der Höhe des jeweils kleineren Baukörpers betragen soll.

Die Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflussbereich des untertägigen Bergbaus sind zu beachten.

Gewerbe- oder Industriebetriebe mit anderen als häuslichen Abwässern dürfen nur mit Zustimmung des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft des Kreiskulturbauamtes, des Lippeverbandes (Betreiber der Kläranlage) angesiedelt werden.

Ggf. müssen gewerbliche Abwässer so vorbehandelt sein, dass sie der Kanalisation und Kläranlage schadlos zugeführt werden können.

# Ergänzung der textlichen Festsetzungen und Hinweise gem. der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14



Räumlicher Geltungsbereich der 5. Änderung

# Textliche Festsetzungen gem. der 5. Änderung des Bebauungsplanes

## 1.1 **Ausschluss von Vergnügungsstätten (§ 1 Abs. 9 und Abs. 5 BauNVO)**

In den Gewerbegebieten gelten die folgenden Nutzungsbeschränkungen. Nicht zulässig sind:

- Spiel und Automatenhallen sowie Spielkasinos,
- Nachtlokale jeglicher Art,
- Discotheken,
- Vorführräume und Gesellschaftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind.

## 1.2 **Ausschluss von Sortimenten (§ 1 Abs. 5 BauNVO in Verb. Mit § 8 und 9 BauNVO)**

Einzelhandelsbetriebe, die als Hauptsortiment die für die Stadt Selm zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß der nachstehenden Sortimentsliste des „Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Selm“ (BBE Handelsberatung, 2020) führen, sind nicht zulässig.

### **Sortimentsliste der zentralen- und nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente der Stadt Selm**

#### **WZ**

#### **Bezeichnung**

#### **Nahversorgung (nahversorgungsrelevante Sortimente\*\*)**

47.1/ 47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke Tabakwaren
47.73	Apotheken
47.75	Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
aus 47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel

#### **Bekleidung, Schuhe, Sport**

47.71	Bekleidung
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
aus 47.64.2	Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)

#### **Bücher, Schreib- und Spielwaren**

47.61.0	Bücher
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
47.65	Spielwaren und Bastelartikel
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien

## 1.3 **Zulassung betriebsgebundenen Wohnens (§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 8 und 9 BauNVO)**

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, allgemein zulässig.

# Hinweise

## gem. der 5. Änderung des Bebauungsplanes

### 1. Verwendung von Recyclingbaustoffen

Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe/Bauschutt, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau (z.B. Errichtung von Trag- und Gründungsschichten, Geländemodellierungen, Kellerverfüllungen) ist gemäß § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vom Bauherrn bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen. Mit dem Einbau des Sekundärbaustoffes oder der Bodenmaterialien darf erst nach Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden.

### 2. Bergbauliche Einwirkungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Das gesamte Plangebiet kann bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Es wird empfohlen, im Zuge der Gebäudeplanung mit der RAG Aktiengesellschaft, im Welterbe 10, 45141 Essen, Kontakt aufzunehmen.

Der Geltungsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Hermann V“. Vor Errichtung von Bauvorhaben ist eine Anfrage an die zuständige Bergwerkeigentümerin zu richten: Gewerkschaft Hermann V GmbH, Kaiser-Wilhelm- Straße 100, 47166 Duisburg

### 3. Im Plangebiet sind Verdachtsflächen ( 09/157; 09/223; 09/164; 09/166; 09/156; 09/143; 09/147; 09/152; 09/165; 09/030) des Altlastenkatasters des Kreises Unna enthalten.

Bei einer geplanten Nutzungsänderung, geplanten baulichen Veränderungen und/oder Eingriffen in den Untergrund ist der Kreis Unna, Sachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden bereits im Vorfeld zu beteiligen. Gegebenenfalls ist vorab eine Gefährdungsabschätzungsuntersuchung von einem anerkannten Altlastensachverständigen durchzuführen. Die genaue Vorgehensweise und das Untersuchungsprogramm sind dabei mit dem Kreis Unna abzustimmen.

### 4. Arbeiten im Bereich der Hochspannungsfreileitungen

Aufgrund der Nähe zur Hochspannungsfreileitung ist der Beginn der Arbeiten mindestens 14 Tage im Voraus der Westnetz GmbH, Leitungsbereich Gersteinhof, Herrn Stefan Schindelbauer, DRW-S-FL-NO, Alte Bockumer Straße 4, 59368 Werne, Telefon: 02389/ 77-3600, anzuzeigen und ein Termin zur Einweisung in die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen zu vereinbaren.

## 5. Archäologische Funde

Wir weisen jedoch darauf hin, dass in der Umgebung bereits ur- und frühgeschichtliche Fundstellen bekannt sind und ein Vorhandensein von archäologischen Befunden/Funden innerhalb des Plangebietes nicht auszuschließen ist. Das Plangebiet ist allerdings bereits zum großen Teil überbaut, sodass in den meisten Bereichen keine Bodendenkmalsubstanz mehr zu erwarten ist. In der südöstlichen Ecke des Planbereichs befindet sich eine größere, bislang noch unbebaute Fläche (vgl. Karte im Anhang, rot schraffierter Bereich). Sollten für diese Fläche Bodeneingriffe geplant werden, bitten wir um frühzeitige Beteiligung und Einbeziehung unseres Hauses in die Planungen, damit ggf. archäologische Maßnahmen veranlasst werden können. Art und Umfang der archäologischen Maßnahmen werden abhängig sein vom Umfang der geplanten Bodeneingriffe.

