

# Stadt Selm



Bebauungsplan Nr. 65  
„Wohnquartier am Friedhof“ in Selm-Bork

Begründung

## Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
2.	Räumlicher Geltungsbereich	4
3.	Anlass der Planung und Ziele	5
3.1.	Planungsanlass und Erfordernis	5
3.2.	Maßnahme der Innenentwicklung	6
3.3.	Planungsziele	6
3.4.	Klimaschutz	7
4.	Erforderlichkeit der Bebauungsplanung	7
5.	Planverfahren	7
6.	Planungsrechtliche Situation und sonstige Planungen	8
7.	Bestandsbeschreibung	9
7.1.	Städtebauliche Einbindung und bestehende Nutzung	9
7.2.	Verkehrliche Erschließung	10
7.3.	Ver- und Entsorgung	10
7.4.	Topographie	10
7.5.	Boden/Hydrogeologie	11
7.6.	Altlastenverdachtsflächen	11
7.7.	Emissionen / Immissionen	11
7.7.1.	Sport- und Freizeitlärm	11
7.7.2.	Verkehrslärm	11
8.	Bebauungs- und Erschließungskonzept	11
8.1.	Bebauungskonzept	11
8.2.	Erschließungskonzept	13
8.2.1.	Erschließung	13
8.2.2.	Ver- und Entsorgung	14
8.2.3.	Entwässerung	14
9.	Planungsrechtliche Festsetzungen	14
9.1.	Gliederung nach § 30 BauGB	14
9.2.	Art der baulichen Nutzung	14
9.3.	Maß der baulichen Nutzung	15
9.3.1.	Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)	15
9.3.2.	Höhe der baulichen Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse	15
9.4.	Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen	16
9.4.1.	Bauweise	16
9.4.2.	Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen	16
9.5.	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	17
9.6.	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	18
9.7.	Öffentliche Verkehrsflächen	18
9.7.1.	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	18
9.7.2.	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	19
9.8.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
9.9.	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	19
9.10.	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	19
9.11.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen	20

9.11.1.	Straßenbäume	20
9.11.2.	Erhaltung Bäume	20
10.	Örtliche Bauvorschriften	20
11.	Hinweise	21
12.	Umweltbelange	23
12.1.	Artenschutz	24
12.2.	Immissionen	24
12.3.	Natur und Landschaft	26
12.4.	Boden	26
12.5.	Wasser	27
12.6.	Klima/Luft	27
12.7.	Kultur und Sachgüter	27
13.	Bodenordnung	27
14.	Städtebauliche Kenndaten	28
15.	Kosten	28
16.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	28
17.	Gutachten und sonstige Unterlagen	29

## 1. Einleitung

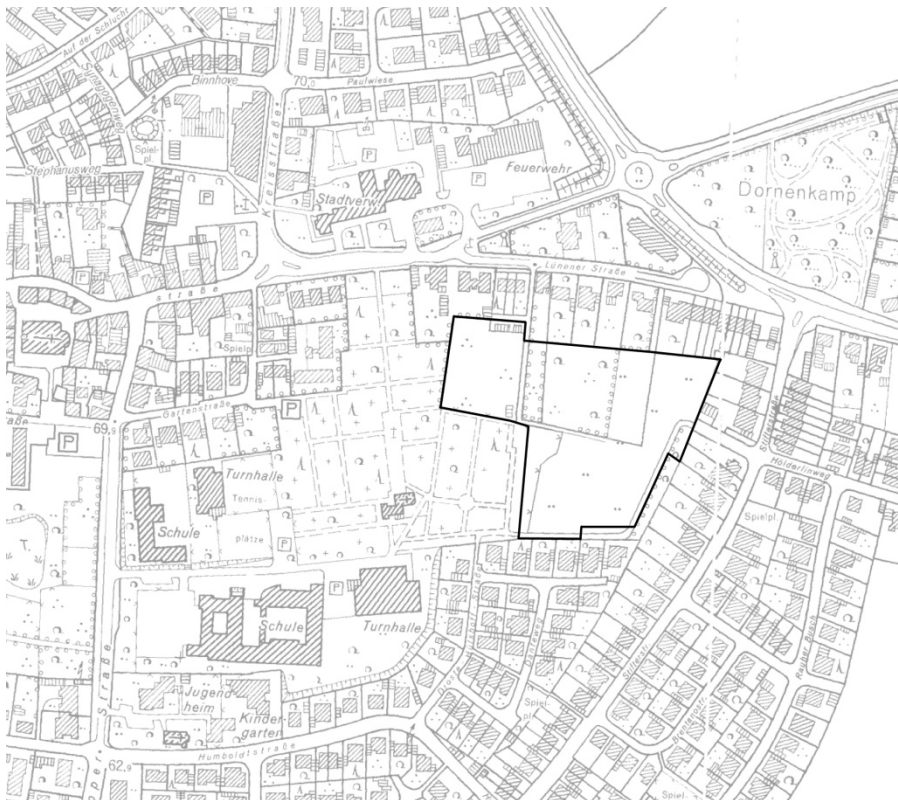
Die Stadt Selm beabsichtigt, aufgrund der stetigen Nachfrage auf der nicht mehr benötigten Erweiterungsfläche des Friedhofes in Bork ein neues Baugebiet auszuweisen. Der Grundstückseigentümer ist bereit, mit Hilfe eines Projektentwicklers ein entsprechendes Wohngebiet zu entwickeln. Diese Absicht steht in Übereinstimmung mit den städtebaulichen Zielvorstellungen und Planungen der Stadt Selm. Für das künftige Baugebiet wird der Bebauungsplan Nr. 65 „Wohnquartier am Friedhof“ aufgestellt.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage im Bereich des Ortsteils Bork, Gemarkung Bork, Flur 6.

Das Plangebiet schließt östlich an den Friedhof an und wird wie folgt grob begrenzt:

- Im Süden durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Häuser nördlich der Droste-Hülshoff-Straße,
- im Westen durch den Friedhof,
- im Norden durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Häuser südlich der Lünener Straße
- und im Osten durch die westliche Grundstücksgrenze der Häuser westlich der Stifterstraße.



Übersichtsplan mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 930, 15, 928, 278, 293, 935 und teilweise die Flurstücke 16 und 295 der Flur 6 in der Gemarkung Bork.

Die Gesamtfläche beträgt ca. 2,0 ha.

### 3. Anlass der Planung und Ziele

#### 3.1. Planungsanlass und Erfordernis

##### Anlass

In Selm wird nach Aussage des Masterplans 2014 für die Stadt Selm (Integriertes Stadtentwicklungskonzept), wie auch bundesweit, ein Trend zur zurückgehenden Bevölkerung in den nächsten Jahren prognostiziert.

Jedoch fällt im Vergleich zum Kreis Unna (s. Masterplan S.14) der Bevölkerungsrückgang wesentlich geringer aus. Gleichwohl ist dieses Thema präsent und die Stadt Selm ist bestrebt, durch gesamtstrategische stadtpolitische Überlegungen dem demografischen Wandel und dessen Auswirkungen entgegen zu wirken und damit die vorhandene Infrastruktur auf lange Sicht zu stärken.

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

##### 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 vergleichsweise eine positive Familienwanderung feststellbar, welche auf die Attraktivität der Stadt Selm für Familien hinweist. Diese Familienfreundlichkeit zeigt sich beispielsweise 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, zentrumsnahem Wohnraum in direkter Nähe der sozialen Infrastruktureinrichtungen im Ortsteil Bork soll nicht nur der absehbare Bedarf an Wohnbauflächen gedeckt, sondern darüber hinaus eine Attraktivierung des Ortsteils als Wohnstandort erzielt werden, um so die bestehenden positiven Wanderungsbewegungen zu unterstützen und zu stärken. Durch die Bereitstellung von entsprechenden Flächen kann der prognostizierten demographischen Entwicklung im Rahmen der kommunalen Möglichkeiten aktiv begegnet werden und der positive Trend der Vergangenheit auch für die Zukunft Selms sichergestellt werden.

Des Weiteren ist 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 im Ortsteil Bork 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, barrierefreien und altengerechten Wohnungen, Mehrgenerationen-Wohnen sowie neuen Wohnformen für eine weitere Entwicklung von Wohnbauflächen.

Für die derzeit im Ortsteil Bork zur Verfügung stehenden Neubauflächen im Baugebiet „Nierfeld“ konnte eine kontinuierliche Nachfrage verzeichnet werden. Derzeit (Sommer 2016) stehen nur noch 2 Grundstücke zum Verkauf.

Folglich ist davon auszugehen, dass bis zu einer möglichen Vermarktungsfähigkeit der Grundstücke im Plangebiet „Wohnquartier am Friedhof“ im o.g. Baugebiet keine Grundstücke mehr angeboten werden können.

Für die Bedarfsbetrachtung des Ortsteils Bork sind die Baugebiete „Am Klockenberg“ und „Am Kreuzkamp-West in Selm nicht relevant.

Es ist städtebauliche Zielvorstellung der Stadt Selm, die Eigenentwicklung der Ortsteile (Selm, Bork, Cappenberg) zu stärken. Dementsprechend war und ist es planeri-

ches Ziel der Stadt, für die jeweiligen Ortsteile auch entsprechenden Wohnraum zeitnah und bedarfsgerecht zur Verfügung zu stellen.

### 3.2. Maßnahme der Innenentwicklung

Die Flächen im Plangebiet sind bereits im Masterplan 2014 aufgrund ihrer Zentrennähe als Potenzialflächen für Wohnnutzung und als „Bauliche Entwicklung: Zentrumnahes Wohnen, Mehrgenerationen-Wohnen“ (s. Masterplan S. 67, 83) ausgewiesen.

Der Standort bietet eine ruhige Wohnlage, angrenzend an den Friedhof in direkter Nachbarschaft zum Zentrum Bork mit seinen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie mit Anbindung an überörtliche Verkehrsverbindungen.

Die Brachflächennutzung entspricht dem Gebot eines nachhaltigen, flächensparenden Städtebaus und reduziert die Inanspruchnahme von bisher un bebauten Innenbereichsflächen. Diese Innenentwicklung leistet damit einen Beitrag zur „Stadt der kurzen Wege“.

Durch die Revitalisierung der innerstädtischen Brachfläche erfolgt eine Reduzierung des Siedlungswachstums und damit des Landschafts- und Naturraumverlustes am Stadtrand. Die Entwicklung des Gesamtprojektes ist damit aus Sicht des Landschafts- und Naturschutzes grundsätzlich positiv zu bewerten.

Die planerische Vorbereitung der neuen Nutzungen erfolgt entsprechend dem Grundsatz der vorrangigen Innenentwicklung und innerstädtischen Verdichtung und wirkt somit der Zersiedelung des Landschaftsraumes entgegen.

Diese Konzeption entspricht den planerischen Zielsetzungen der Stadt Selm und ist geeignet, eine bedarfsgerechte Wohnbauentwicklung voranzutreiben.

### 3.3. Planungsziele

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

1. der Bereitstellung von zusätzlichen Wohnbauflächen, um dem zukünftigen Bedarf unterschiedlicher Zielgruppen in der Stadt Selm gerecht zu werden,
2. einer konsequenten Innenentwicklung mit der Nutzung der nicht mehr für die Friedhoferweiterung benötigten Flächen und dem damit einhergehenden geringeren Bedarf der Zuweisung weiterer Flächen an den Siedlungsrändern sowie
3. der Stärkung der Eigenentwicklung des Ortsteils Bork, um damit 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 im Ortsteil Bork. Auf Basis der vorliegenden städtebaulichen Planung wird – ausgehend von der bestehenden Siedlungsstruktur – eine entsprechende Bau- und Freiraumstruktur planungsrechtlich definiert.

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

- eine städtebaulich verträgliche und geordnete bauliche Ergänzung des vorhandenen Siedlungskörpers,
- die Schaffung von ruhigen, begrünten Wohnstraßen mit Aufenthaltscharakter,
- fußläufige Vernetzung der Neubebauung mit der umliegenden Siedlungsstruktur,

- die Optimierung der Grundstücksausrichtung, um aktuellen energetischen Anforderungen gerecht werden zu können sowie
- die Schaffung eines durchgrüntes neuen Wohnquartiers.

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 o.g. Aspekte bestrebt, ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnbauflächen und Wohnraum 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 Umwidmung der Erweiterungsfläche des Friedhofes wird neuer Wohnraum in Selm geschaffen, der durch seine Nähe zum Zentrum einen Beitrag zur „Stadt der kurzen Wege“ und somit einer kompakten Stadt leistet, die bestehende Infrastruktur in Selm stärkt, die Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich reduziert und damit folglich dem Klimaschutz Rechnung trägt. Des Weiteren ermöglicht der Bebauungsplan überwiegend Grundstücke, auf denen die Nutzung von solarer Energie möglich ist und legt Einschränkungen z. B. bzgl. der Materialwahl der Zuwegung fest, sodass der Versiegelungsgrad der Grundstücke möglichst gering gehalten wird.

Mit den o.g. Maßnahmen wird den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen.

## 4. Erforderlichkeit der Bebauungsplanung

Für das Plangebiet wurde in der Vergangenheit bislang kein Bebauungsplan aufgestellt. Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Selm stellt die Flächen größtenteils als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dar. 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

Mit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches von 2006 besteht die Möglichkeit, gemäß § 13a BauGB Bebauungspläne der Innentwicklung im sogenannten "beschleunigten" Verfahren durchzuführen. Die hierzu notwendigen Voraussetzungen

- zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup>,
- Wiedernutzbarmachung von Flächen, Maßnahme der Innentwicklung,
- keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und

- keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten nach der FFH - Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie

sind im vorliegenden Fall gegeben.

Aufgrund dessen soll dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Demnach kann grundsätzlich auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Um jedoch die Bürger frühzeitig über die Planung zu informieren und in die Überlegungen einzubeziehen, hat hier eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung stattgefunden. Vom 29.03.2016 bis einschließlich 19.04.2016 wurden die Planunterlagen im Amt für Stadtentwicklung und Bauen der Stadt Selm ausgelegt, sodass in diesem Zeitraum die Möglichkeit bestand, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich zu der Planung zu äußern. Zudem erfolgte am 06.04.2016 eine Bürgerveranstaltung, bei der offene Fragen gestellt und Kritik geäußert werden konnte.

Des Weiteren kann der Flächennutzungsplan mit Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Zuge einer Berichtigung angepasst werden, ein separates Änderungsverfahren ist nicht erforderlich.

Darüber hinaus kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

## **6. Planungsrechtliche Situation und sonstige Planungen**

### **Regionalplan**

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – (Dortmund / Kreis Unna / Hamm) ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans, überwiegend als allgemeines Wohngebiet, entsprechen demzufolge den Zielen der Regionalplanung.

### **Landschaftsplan (LP)**

Das Plangebiet befindet sich aufgrund seiner zentralen Lage außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans Nr. 3. Raum Selm/Kreis Unna.

### **Flächennutzungsplan**

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Selm stellt die Flächen im Geltungsbereich als Grünflächen dar, zum überwiegenden Teil mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ sowie in einem kleineren Bereich in Richtung der Bebauung an der Lünener Straße mit der Zweckbestimmung „Grabeland“. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen demnach nicht den Zielsetzungen dieses Bebauungsplanes.

### Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entsprechen, wie in Kap. 3 dargelegt, den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Selm. Demnach ist nicht von einer Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung auszugehen, sodass der Flächennutzungsplan, dessen entgegenstehende Darstellungen mit Inkrafttreten des Be-



bauungsplanes überholt und obsolet werden, im Wege der Berichtigung angepasst werden kann. Bei der Berichtigung handelt es sich um einen redaktionellen Vorgang, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden.

Folglich wird der Flächennutzungsplan mit Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Zuge einer Berichtigung angepasst.

### **Vorhandene Bebauungspläne**

Südwestlich grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr.15 „Rauher Busch“ Teilgebiet 1 an das Plangebiet. Dieser setzt Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ sowie Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“, „Kirche, Kapelle“ und „Kindertagesstätte / Kindergarten“ fest.

Östlich und südlich angrenzend an das Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr.15 „Rauher Busch“ Teilgebiet 2. Dieser setzt als Nutzungen allgemeines Wohngebiet und reines Wohngebiet fest.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 „Wohnquartier am Friedhof“ den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr.15 „Rauher Busch“ nicht überlagert, haben dessen Festsetzungen auch nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes weiterhin Bestand.

### **Planungen anderer Träger öffentlicher Belange**

Es sind keine Planungsabsichten anderer Behörden oder sonstiger Träger öffentlicher Belange bekannt, die der gemeindlichen Planung innerhalb des Plangebiets entgegenstehen.

### **Masterplan Selm 2014**

Der Masterplan Selm 2014 wurde vom Rat der Stadt Selm am 03.04.2014 als integriertes Stadtentwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und ist somit zu berücksichtigen. Die Flächen im Plangebiet sind als Flächenpotenzial für Wohnbauflächen ausgewiesen.

## **7. Bestandsbeschreibung**

### **7.1. Städtebauliche Einbindung und bestehende Nutzung**

Das Planungsgebiet befindet sich östlich des Zentrums des Stadtteils Bork. Der ehemals als Friedhofserweiterungsfläche vorgesehene Bereich schließt östlich an den bestehenden Friedhof an und umfasst Flächen innerhalb des durch die Lünener Straße und die Stifterstraße begrenzten Wohnsiedlungsbereiches.

Die öffentliche Erschließung erfolgt über eine bestehende Zufahrt von der Stifterstraße aus. Fußläufig besteht bereits heute eine Anbindung zur Lünener Straße im Norden und zur Droste-Hülshoff-Straße im Süden.

Die nähere Umgebung ist überwiegend geprägt von Einfamilienhäusern, vereinzelt Reihenhäusern sowie untergeordnet auch Geschosswohnungsbauten. Jenseits der Lünener Straße / Hauptstraße befinden sich größere Gebäudestrukturen, welche u.a. die freiwillige Feuerwehr und die Stadtverwaltung beherbergen. Westlich angrenzend an den Friedhof befinden sich schulische Einrichtungen, ein Kindergarten und Sportanlagen sowie weitere Infrastruktureinrichtungen.

Derzeit besteht das Plangebiet selbst überwiegend aus innerstädtischer Grünfläche (Intensivrasen) sowie Zier- und Nutzgärten, die mit Bäumen und Hecken bestanden sind. Im Westen befinden sich entlang der Plangebietsgrenze, überwiegend auf Friedhofsflächen, Baumgruppen und eine Baumreihe. Im nordwestlichen Bereich befindet sich teilweise auf Plangebietsflächen eine Baumgruppe mit einer großen

Eiche. Im Süden und Südosten wird die Grünfläche durch eine Schnitthecke entlang der benachbarten Grundstücke begrenzt.

Fußläufig ist das Plangebiet derzeit in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung durch teilweise befestigte Fußwege und Trampelpfade erschlossen.

## 7.2. Verkehrliche Erschließung

### Erschließung

Die Flächen im Geltungsbereich werden von einem Stich der Stifterstraße gegenüber dem Hölderlinweg erschlossen.

Fußläufig besteht heute bereits eine Anbindung zur Lünener Straße im Norden und zur Droste-Hülshoff-Straße im Süden. Im Westen ist das Plangebiet fußläufig mit dem bestehenden Wegenetz des Friedhofs verbunden.

### Öffentlicher Verkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist gut über zwei Haltestellen an das ÖPNV-Netz angebunden. Die Haltestelle „Luisenstraße“ an der Kreuzung Kreisstraße/Stifterstraße liegt nordöstlich und die Haltestelle „Amtshaus“ vor dem Gebäude der Stadtverwaltung liegt nordwestlich des Plangebietes. Beide Haltestellen gehören zur Hauptachse des ÖPNV-Netzes und befinden sich in einer Entfernung von ca. 180 m Luftlinie von der Plangebietsmitte entfernt. Die Haltestelle „Luisenstraße“ ist durch Hochborde behindertengerecht ausgebaut.

Darüber hinaus ist in der Nähe des Plangebiets eine weitere Haltestelle „Äckerschule“ an der Waltroper Straße vorhanden, welche nach Umsetzung der Planung durch die geplanten bzw. bereits vorhandenen Fußwegeverbindungen ebenfalls gut zu erreichen sein wird. Gleichwohl wird diese Haltestelle im Bereich der Schule nur zeitweise bedient.

Des Weiteren besteht mit dem Bahnhof Bork (Westf.) in ca. 1300 m Entfernung eine direkte Anbindung an den Schienennahverkehr in Richtung Selm Zentrum und Lüdinghausen bzw. Lünen und Dortmund.

## 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 Telekommunikationsleistungen.

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

Von Süden nach Norden steigt das Gelände des Plangebietes leicht an. Der niedrigste Höhenpunkt liegt mit ca. 66,2 m ü NHN (Meter über Normalhöhennull) mittig an der südlichen Grenze des Plangebietes. Der höchste Punkt befindet sich mit ca. 71,5 m ü NHN in der nordwestlichen Ecke des Plangebietes. Insgesamt beträgt der Höhenunterschied im Plangebiet somit etwa 5,3 m. Das Gelände steigt dabei gleichmäßig an. Von Osten nach Westen ist ein minimaler Anstieg des Geländes von etwa 0,5 m bis 1,0 m vorhanden.

## 7.5. Boden/Hydrogeologie

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde zur Ermittlung des Baugrundes sowie der Versickerungsfähigkeit ein Geotechnischer Bericht von der Roxeler Ingenieurgesellschaft mbH (11.08.2016) erstellt.

Geologisch betrachtet gehört das untersuchte Gelände zum südlichen Rand des Münsterländer Kreidebeckens.

Im Ergebnis zeigen die Untersuchungen, dass es sich bei den im Untergrund vorhandenen Böden im Plangebiet um schwach bis sehr schwach durchlässige Böden handelt. Gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., April 2005“ kommen für Versickerungsanlagen Lockergesteine mit einer Durchlässigkeit zwischen  $1 \cdot 10^{-3}$  und  $1 \cdot 10^{-6}$  m/s in Frage. Diese Voraussetzungen werden im Plangebiet von den im Untergrund anstehenden bindigen Böden mit einem Durchlässigkeitsbeiwert  $k_f$  in einer Größenordnung  $< 1 \cdot 10^{-8}$  m/s nicht erfüllt. Darüber hinaus ist bei den vorgefundenen Böden ein ausreichender Grundwasserflurabstand nicht zu gewährleisten. Eine Versickerung von Niederschlagswasser wäre gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 in den untersuchten Bereichen nur unter erschwerten Bedingungen und mit erheblichem Aufwand möglich.

Daher wird auf eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet verzichtet.

## 7.6. Altlastenverdachtsflächen

Für das Plangebiet sind im Altlastenkataster des Kreises Unna keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen verzeichnet.

## 7.7. Emissionen / Immissionen

### 7.7.1. Sport- und Freizeitlärm

Westlich des Plangebietes befindet sich die Sportanlage des Tennisclubs Grün-Weiß Bork 1951 e.V. am Schulkomplex „Auf den Äckern“ an der Waltroper Straße.

### 7.7.2. Verkehrslärm

Nördlich des Geltungsbereiches verläuft die Lünener Straße, welche nordöstlich auf die Straße „Ostwall“ (B 236) trifft. Östlich des Plangebietes befindet sich die Stifter Straße und gegenüber der Zufahrt zum Plangebiet der Hölderlinweg.

Der für das Plangebiet maßgebliche Verkehrsweg ist die Straße „Ostwall“.

## 8. Bebauungs- und Erschließungskonzept

### 8.1. Bebauungskonzept

Dem vorliegenden städtebaulichen Konzept liegen umfangreiche konzeptionelle Überlegungen zu einer wohnbaulichen Nutzung dieser innerstädtischen Fläche zu Grunde. Als Resultat eines intensiven Abwägungsprozesses im Hinblick auf eine sinnvolle Konzeption dieser Innenbereichsflächen wurde für das Plangebiet der nachfolgend beschriebene Entwurf konkretisiert.

Ausgehend von diesen Vorstudien wurden dem städtebaulichen Entwurf folgende Vorgaben und Planungsprinzipien zu Grunde gelegt:

- eine städtebaulich verträgliche und sinnvolle bauliche Ergänzung des vorhandenen Siedlungskörpers,

- die Schaffung ruhiger, begrünter Wohnstraßen mit Aufenthaltscharakter,
- fußläufige Vernetzung der Neubebauung mit umliegender Siedlungsstruktur,
- Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange durch die Zuordnung der jeweiligen privaten Grundstücksflächen,
- Ausrichtung der Gebäude und ihrer Freiflächen an einer optimalen Belichtung und Besonnung,
- die Optimierung der Grundstücksausrichtung, um aktuellen energetischen Anforderungen gerecht werden zu können sowie
- die Schaffung eines durchgrünten neuen Wohnquartiers.

Anknüpfend an die umgebende Siedlungsstruktur verfolgt das städtebauliche Konzept das Ziel, eine aufgelockerte Bebauung entsprechend der umgebenden Bestandsbebauung zu schaffen. Eine Verbindung mit der angrenzenden Umgebung wird mit den Anschlüssen an die bestehenden Zuwegungen gewährleistet.

Die Neubebauung gruppiert sich südlich und nördlich einer Wohnstraße, die das Gebiet mit der Stifterstraße verbindet. Die aufgelockerte Bebauung führt die bestehende Baustruktur der in südlicher Richtung befindlichen Wohnbereiche fort. Die Lage der Erschließung und die Stellung der Gebäude berücksichtigen die umliegende Bebauung derart, dass die Beeinträchtigungen durch die Neuerschließung möglichst gering gehalten werden. Somit wird sich die geplante Bebauung nahtlos in die bereits vorhandenen Bauungs- und Nutzungsstrukturen einfügen und zur Attraktivitätssteigerung der Ortslage mit einer sinnvollen Brachflächennutzung beitragen.

Die Geschossigkeit orientiert sich mit der vorgesehenen Zweigeschossigkeit ebenfalls an der umgebenden Bebauung.

Der Einsatz von Anlagen zur solaren Stromerzeugung ist auf der überwiegenden Anzahl der Plangebietsgrundstücke möglich. Im Zuge der weiteren Gebäudeplanung werden die Voraussetzungen für die Verwendung solarer Techniken konkretisiert.

Dieses Konzept ermöglicht ca. 40 Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser bzw. Doppelhäuser bzw. Flächen mit der Möglichkeit zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern, Mehrgenerationen-Wohnen, seniorengerechtem Wohnraum oder innovativen zukunftsweisenden Wohnformen.



Städtebaulicher Entwurf (ohne Maßstab)

## 8.2. Erschließungskonzept

### 8.2.1. Erschließung

#### Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich von der Stifterstraße an das örtliche und überörtliche Straßennetz (B 236) sowie in Richtung Süden an die Autobahn A 2 angebunden.

Das neue Siedlungsgebiet wird durch einen Stich von der Stifterstraße aus verkehrlich erschlossen. Der südliche Teil des Plangebietes wird in Form eines Ringes an die o.g. Haupterschließung angebunden.

Im nordwestlichen und nördlichen Teil des Plangebietes sind – ausgehend von der zentralen Erschließungsstraße – ein nach Westen und drei nach Norden ausgerichtete Stiche vorgesehen.

Der vorhandene Stich von der Stifterstraße aus wird in einer Breite von 7,0 m als Mischverkehrsfläche ausgebaut, um einen gleichwertigen Anschluss der neuen Wohnstraßen an die Stifterstraße zu erreichen.

Die geplanten Verkehrsflächen sollen in Form von Wohnstraßen ebenfalls als Mischverkehrsflächen gestaltet werden. In Verbindung mit Baumpflanzungen soll ein qualitativvolles attraktives Wohnumfeld mit hoher Aufenthaltsqualität im Freien entstehen. Die Straßenbreiten betragen im Bereich der nördlichen Haupterschließung 7,0 m und bei der Ringerschließung 6,5 m, so dass ausreichend Besucherstellplätze im öffentlichen Straßenraum untergebracht werden können. Zur Gestaltung und Gliederung des Straßenraums sind Längs- und Senkrechtparkplätze 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.

Die kurzen Stichwege im Norden des Plangebietes werden zur Erschließung einzelner Grundstücke mit einer Breite von 5,0 m ausgeführt. Zum besseren Ein- und Ausfahren auf die angrenzenden Grundstücke werden die Stiche jeweils am Ende auf 6,0 m erweitert.

Die Haupt- sowie die Ringerschließung sind für die Befahrbarkeit mit Müll- (3-achsig) bzw. Rettungsfahrzeugen ausreichend dimensioniert.

In den Stichwegen ist das Wenden mit Müllfahrzeugen nicht möglich, daher werden Müllsammelstellen in den Einmündungen eingerichtet (s. Kap. 8.2.2, 11).

Die Grundstücke sind so bemessen, dass die privaten Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden können.

Öffentliche Stellplätze werden im Straßenraum in ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen.

#### Fußläufige Erschließung

Über Fußwege wird das Plangebiet umfänglich in das bestehende Siedlungsgefüge integriert.

Mit dem nordwestlichen Stich erfolgt im weiteren Verlauf eine fuß- und radläufige Anbindung über die bestehende Zuwegung an die Lünener Straße und damit an das Zentrum Bork. Im südwestlichen Bereich der o.g. Ringerschließung ist eine weitere fuß- und radläufige Anbindung an die Droste-Hülshoff-Straße geplant, welche die Aufnahme des dort bestehenden Weges sichergestellt. Westlich der Ringstraße ist eine fußläufige Verbindung mit dem Wegenetz des Friedhofs vorgesehen. Der zur Gartenstraße führende Weg des Friedhofs findet auf diese Weise seine sinnvolle Fortsetzung.

Die Umsetzung der o.g. Maßnahmen wird vertraglich zwischen dem Erschließungsträger und der Stadt Selm gesichert.

### 8.2.2. Ver- und Entsorgung

Die Netze für Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der näheren Umgebung vorhanden und werden zur Versorgung des Gebietes ausgebaut. Die Leitungstrassen sollen in den neuen Straßen verlegt werden. Da die Stichstraßen aufgrund fehlender Wendemöglichkeit eine Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge nicht gewährleisten können, sollen an den jeweiligen Einmündungen Müllsammelstellen eingerichtet werden. Hier müssen die Abfallbehälter am jeweiligen Müllabfuhrtag entsprechend bereitgestellt werden.

### 8.2.3. Entwässerung

Gemäß dem Zentralentwässerungsplan (ZEP) Selm-Bork liegt die Erweiterungsfläche innerhalb eines abwassertechnisch erschlossenen Bereiches, der im Mischsystem entwässert wird. Somit ist die abwassertechnische Erschließung durch Anschluss an die bestehende Mischwasserkanalisation grundsätzlich bereits gesichert.

Wie in Kapitel 7.5 bereits erläutert, soll aufgrund der im Plangebiet vorgefundenen Böden auf eine Versickerung des Niederschlagswassers verzichtet werden. Im Bereich der im Osten angrenzenden Stifterstraße befindet sich ein hydraulisch leistungsfähiger Mischwasserkanal. Vorgaben für eine entsprechende Rückhaltung liegen nicht vor. Die Entwässerung des Plangebiets soll im Mischverfahren mit Anbindung an den Hauptsammler in der Stifterstraße erfolgen. Im südöstlichen Teilbereich der Friedhofsfläche plant die Stadtwerke Selm GmbH zur Verbesserung der Überschwemmungssituation im Bereich der Droste-Hülshoff-Straße den Bau einer neuen Entwässerungsanlage in Form eines kaskadenförmigen Rückhaltebeckens. Von dort erfolgt eine gedrosselte Einleitung des Oberflächenwassers in das Kanalnetz des Plangebietes. Diese externen Maßnahmen sollen bis zur Erschließung des Plangebietes realisiert 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

#### Festsetzung

*Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 - 5) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:*

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- *Anlagen für Verwaltungen,*
- *Gartenbaubetriebe,*
- *Tankstellen*

*gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.*

#### Begründung

Entsprechend der Struktur des umliegenden Siedlungsbereiches werden die Flächen im Plangebiet gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA 1 - 5) festgesetzt und dienen damit vorwiegend dem Wohnen. Für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen als Nutzung ausgeschlossen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen sind nicht zulässig, da die für solche Nutzungen wirtschaftlich notwendige Flächenausdehnung dem Ziel durchgründer und offener Wohngebiete widerspricht. Darüber hinaus wür-

den 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 in einer Lage im Siedlungsinnenbereich abseits von Hauptverkehrsstraßen anzusiedeln.

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. Die vorhandenen sowie die geplanten Erschließungsstraßen sind für solche Verkehre nicht dimensioniert.

### 9.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Allgemeine Wohngebiet (WA 1 - 5) durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ), durch die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse sowie durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe über Normalhöhennull (NHN) bestimmt.

#### 9.3.1. Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

##### Festsetzung

*siehe Nutzungsschablone in der Planzeichnung*

##### Begründung

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA 1 - 5) wird eine GRZ von 0,4 und entsprechend einer möglichen Zweigeschossigkeit, eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Diese Werte halten die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO ein bzw. unterschreiten sie bei dem Wert für die GFZ.

In Zusammenhang mit den weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine städtebaulich verträgliche Baudichte in Anlehnung an die umgebende Bebauung gesichert.

#### 9.3.2. Höhe der baulichen Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse

##### Festsetzung

*siehe Planzeichnung sowie Nutzungsschablone in der Planzeichnung*

##### Begründung

Zur Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung wird in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 - 5) die Höhe der baulichen Anlagen über die maximale Firsthöhe in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß definiert.

Der First ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Der Bezugspunkt ist Normalhöhennull - die Bezugsfläche für das Nullniveau der Höhen über dem Meeresspiegel.

Für das Plangebiet (WA 1 - 5) wird in Anlehnung an die Höhenentwicklung der Gebäude in der Umgebung die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. Die festgesetzten Firsthöhen (FH max. 78,0 bis 80,5 m ü. NHN) ermöglichen eine Bebauung mit einer Höhe über der künftigen Verkehrsfläche, gemessen an der zugehörigen Straßenbegrenzungslinie, von ca. 10,0 m.

Durch die vorgenannten Festsetzungen wird die städtebaulich angestrebte Höhenstaffelung, welche dem derzeitigen Gefälle im Plangebiet entspricht, sichergestellt und gleichzeitig vermieden, dass innerhalb des Plangebietes einzelne Gebäude übermäßig herausragen und das für das Ortsbild verträgliche Maß der baulichen Nutzung somit überschreiten. Die Höhenfestsetzungen, in Verbindung mit der Fest-

setzung zu Dachneigungen zwischen 0 und 48 Grad, ermöglichen den Bauherren innerhalb eines gewissen Rahmens die für die Gestaltung der einzelnen Gebäude und ihrer Grundrisse notwendige und angestrebte Flexibilität. Die Festsetzungen begrenzen die Verdichtung innerhalb des Gebietes und stellen sicher, dass die Wohnqualität zum Beispiel durch unverhältnismäßige Verschattung nicht beeinträchtigt wird.

Der festgesetzte Spielraum für die Dachneigungen ermöglicht darüber hinaus die Nutzung von in die Dachflächen integrierten solaren Anlagen.

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

## 9.4. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

### 9.4.1. Bauweise

#### Festsetzung

*offene Bauweise, max. Straßenfrontbreite für Einzelhäuser 15,00 m, für Doppelhäuser max. 20,00 m - siehe Nutzungsschablone in der Planzeichnung*

*Einzel- und Doppelhäuser - siehe Nutzungsschablone in der Planzeichnung*

#### Begründung

Als Bauweise wird gemäß § 22 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet eine offene Bauweise sowie Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Dies entspricht dem städtebaulichen Ziel einer orts- und regionaltypischen Bebauung im innerstädtischen Bereich des Ortsteils Bork und der damit verbundenen lockeren Bauweise. Zu diesen Zwecken wird darüber hinaus für Einzel- und Doppelhäuser jeweils eine maximale Straßenfrontbreite für Einzelhäuser und Doppelhäuser festgesetzt, welche die erwünschte Kleinteiligkeit sicherstellen soll.

Im Rahmen dieser Festsetzungen besteht neben freistehenden Einfamilienhäusern auch die Möglichkeit zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern, seniorengerechtem Wohnraum oder innovativen zukunftsweisenden Wohnformen.

Mittels der durch o.g. Festsetzung zu erzielenden, aufgelockerten Baudichte werden Blickbeziehungen zwischen den Baukörpern hindurch gesichert und ein harmonischer Übergang zwischen der bestehenden bebauten Ortslage und dem neuen Wohnquartier erreicht.

### 9.4.2. Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

#### Festsetzung

*siehe Planzeichnung*

#### Begründung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Die Tiefe beträgt i.d.R. 14,0 m. In dem nach Westen ausgerichteten Innenbereich (Teilbereich WA 3) sollen Mehrfamilienhäuser, seniorengerechtes Wohnen oder andere Wohnformen ermöglicht werden. Um ausreichend Flexibilität für die spätere Gestaltung der Gebäude sicherzustellen, sind hier größere überbaubare Grundstücksflächen mit einer Länge von 22,0 m und einer Breite von ca. 20,0 m vorgesehen.

Im allgemeinen Wohngebiet Teilbereich WA 5b entsteht im südöstlichen Bereich ein großes Eckgrundstück. An zwei Seiten dieses Grundstücks sind Flächen festgesetzt, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind. Um eine städtebaulich



sinnvolle und qualitätvolle Bebauung zu ermöglichen, ist in diesem Bereich die überbaubare Grundstücksfläche auf eine Tiefe von 19 m festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA 1 - 5) sind die überbaubaren Grundstücksflächen so angeordnet, dass die Umsetzung der städtebaulichen Ideen einer qualitätvollen Innenbereichsentwicklung und darüber hinaus ausreichender Spielraum für die Gestaltung und Gliederung der künftigen Baukörper sichergestellt ist.

Zum Schutz der im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befindlichen großen Eiche soll eine Bebauung im Kronentraufbereich verhindert werden. Dementsprechend sind in diesem Bereich keine überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet.

#### **Festsetzung**

*Die rückwärtigen Baugrenzen dürfen 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.*

*Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen durch Balkone ist um bis zu 2 m zulässig.*

*Treppenhäuser, Erker und Eingangsüberdachungen oder andere aus der Gebäudefront heraustretende Gebäudeteile dürfen 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 rückwärtigen Baugrenze durch Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten sowie durch Balkone zugelassen.

Darüber hinaus dürfen aus der Gebäudefront heraustretende Gebäudeteile die Baugrenzen 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.

### **9.5. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**

#### **Festsetzung**

*Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind innerhalb der Vorgärten Garagen, Carports und Nebenanlagen unzulässig. Als Vorgarten gilt die zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der erschließungsseitigen 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**

Um die städtebauliche Einheit des neuen Siedlungsbereiches sicherzustellen, soll der öffentliche Straßenraum insbesondere von den angrenzenden privaten Vorgärten geprägt sein. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Wirkung auf den öffentlichen Raum sind Vorgärten von Garagen, Carports und Nebenanlagen freizuhalten.

Da der Vorgartenbereich bei Eckgrundstücken deutlich größer ausfallen kann, können Ausnahmen von dieser Festsetzung gestattet werden, wenn ein 1 m breiter Randstreifen zur öffentlichen Verkehrsfläche zur Eingrünung freigehalten wird. Diese Ausnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen und entsprechend zu begründen. Diese Festsetzung stellt sicher, dass der städtebaulich

wirksame Straßenraum nicht direkt an der Straßenbegrenzungslinie mit Garagenwänden optisch eingeschränkt wird.

Stellplätze sind aufgrund ihrer deutlich geringeren Raumwirkung allseits auf den privaten Grundstücken zulässig. Somit wird die Errichtung der überwiegend benötigten privaten Stellplätze flexibel auf dem eigenen Grundstück ermöglicht.

## 9.6. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

### Festsetzung

*Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1, 2, 4 und 5) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.*

*Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 3) sind je Wohngebäude maximal sechs Wohnungen zulässig.*

### Begründung

Die Zahl der Wohnungen je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte im allgemeinen Wohngebiet Teilbereiche WA 1, 2, 4 und 5 ist entsprechend dem unter Kapitel 3.3 beschriebenen Ziel, qualitätvollen, nachhaltigen Wohnraum zu generieren, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf zwei Wohneinheiten begrenzt. Im allgemeinen Wohngebiet Teilbereich WA 3 wird im Hinblick auf die gewünschte Möglichkeit zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern, seniorengerechtem Wohnraum oder innovativen zukunftsweisenden Wohnformen die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf sechs begrenzt.

Durch den Ausschluss einer übermäßigen Verdichtung wird der städtebaulichen Situation im ländlichen Kontext Rechnung getragen. Eine darüber hinausgehende Verdichtung und die hierdurch entstehenden zusätzlichen Verkehre wären für die umliegenden Siedlungsbereiche nicht vertretbar.

## 9.7. Öffentliche Verkehrsflächen

### 9.7.1. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

#### Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

### Festsetzung

*siehe Planzeichnung*

### Begründung

Innerhalb des neuen Siedlungsbereiches werden die für den motorisierten Verkehr vorgesehenen Erschließungsflächen als Mischverkehrsflächen ausgebaut, um damit den Wohnstraßencharakter hervorzuheben. Die Sicherung erfolgt über die Festsetzung von Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich.

Die Dimensionierung der Flächen ist so gewählt (s. Kap. 8.2.1), dass die Erschließung gesichert ist, notwendige öffentliche Stellplätze innerhalb der Verkehrsflächen unterzubringen sind und die Befahrbarkeit durch Rettungs- und Müllfahrzeuge gewährleistet ist.

Die Verkehrsflächen sind so konzipiert, dass u.a. dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen wird.

### 9.7.2. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

#### Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

##### Festsetzung

*siehe Planzeichnung*

##### Begründung

Die vorgesehenen fußläufigen Verbindungen zur Vernetzung des Plangebietes mit der bestehenden Siedlungsstruktur werden durch die Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg gesichert.

Die zur Anbindung an die Lünener Straße bereits vorhandene Wegeverbindung im Nordwesten soll außerhalb des Plangebietes ertüchtigt werden.

Dieser Ausbau wird vertraglich zwischen dem Erschließungsträger und der Stadt Selm gesichert.

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

##### 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.

### 9.9. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

##### Festsetzung

*siehe Planzeichnung*

##### Begründung

Im Hinblick auf die geplante Entwässerung sind im südöstlichen Bereich Leitungen auf künftig privaten Grundstücken erforderlich. Über diese Leitungen soll auch das anfallende Niederschlagswasser eingeleitet werden, um im weiteren Verlauf in den bestehenden Kanal Richtung Stifter Straße geführt zu werden. Die für die neuen Leitungen erforderlichen Flächen sind im Bebauungsplan als Flächen festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Entsorgungsbetriebe zu belasten sind. Die Breite des Leitungsrechtes ist mit 3,0 m so dimensioniert, dass die Leitungen sowie deren Erreichbarkeit sichergestellt sind.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist so festgesetzt, dass eine Bebauung des betroffenen Grundstücks ohne Beeinträchtigung möglich ist.

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

Das künftige Wohngebiet liegt in direkter Nachbarschaft des Friedhofs Bork.

Im Runderlass des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 21.8.1979 „Hygiene-Richtlinien für die Anlage und Erweiterung von Begräbnisplätzen“ werden entsprechende Hygienevorschriften für Friedhöfe vorgegeben. Um sicherzustellen, dass keine Schäden oder Nachteile für die menschliche Gesundheit oder für das

menschliche Wohlbefinden entstehen, ist das Anlegen von Brunnen im Plangebiet nicht zulässig.

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

### 9.11.1. Straßenbäume

#### Festsetzung

*Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich – sind i.V.m. den geplanten Stellplätzen 11 standortheimische Laubbäume 2. Ordnung zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten (s. beispielhaft hierzu Pflanzliste in Kapitel IV). Bei Abgang ist ein standortheimischer Laubbaum 2. Ordnung zu ersetzen.*

#### Begründung

Zur Gestaltung und Gliederung des Straßenraumes sollen innerhalb der Wohnstraßen i.V.m. den geplanten Stellplätzen Straßenbäume gepflanzt werden. Der genaue Standort der Bäume wird vor Ort im Zuge der tiefbautechnischen Ausbauplanung überprüft und festgelegt. Die Anpflanzungen werden vertraglich zwischen dem Erschließungsträger und der Stadt Selm und der dauerhafte Erhalt durch die Selbstbindungspflicht der Stadt Selm sichergestellt.

### 9.11.2. Erhaltung Bäume

#### Festsetzung

*siehe Planzeichnung*

#### Begründung

Die im nordöstlichen Geltungsbereich befindliche erhaltenswerte Eiche wird im Bebauungsplan durch eine Festsetzung zum Erhalt gesichert. Darüber hinaus wird auf den Schutz von Bäumen während der Bauarbeiten hingewiesen (s. Kap. 11).

## 10. Örtliche Bauvorschriften

Um die Qualität der neuen Siedlungsentwicklung im Innenbereich nachhaltig zu gewährleisten, werden einige grundsätzliche Gestaltungsvorgaben zur zukünftigen Bebauung sowie zu Grundstücksfreiflächen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Darüber hinaus sind diese Festsetzungen für die zukünftigen Bauherren und Bewohner eine Sicherheit für den gestalterischen Rahmen ihres direkten Umfeldes.

#### Festsetzung zur Dachgestaltung

*Dachneigung 0 – 48°.*

*WA 3: Flach- und Pultdächer, Dachneigung 0 – 15°.*

*Doppelhäuser sind nur mit gleicher Dachform und Dachneigung zulässig.*

#### Begründung

Die festgesetzte Dachneigung soll neben Flachdächern und flach geneigten Dächern auch Pult- und Satteldächer ermöglichen, jedoch nicht ortstypische Steildächer verhindern.

Um bei den im WA 3 möglichen größeren Bauformen für Mehrfamilienhäuser, Mehrgenerationen-Wohnen oder dergleichen keine im Straßenraum optisch wirksamen, unverhältnismäßig großen Dachflächen entstehen zu lassen, sind in diesem Bereich nur Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 15° zulässig.

Die Dachform der Gebäude prägt die Gestalt der Bebauung in erheblichem Maße. Aufgrund dessen sind zudem bei einer Doppelhausbebauung die Dachform und Dachneigung einheitlich auszuführen. Dies unterstreicht zusätzlich die gestalterische Einheit dieser Bauform.

#### **Festsetzung zu Einfriedungen und Vorgartenbereichen**

*Einfriedungen sind in einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.*

*Im Vorgartenbereich (siehe Definition textliche Festsetzung Nr. 3) sind Einfriedungen nur in Form von Laubholzhecken (z. B. Hainbuche, Liguster, Buche) in einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.*

#### **Begründung**

Die Festsetzung zu Einfriedungen dient in erster Linie dazu, den besonders durch Vorgärten geprägten öffentlichen Straßenraum einheitlich und qualitativ zu gestalten und damit einen Beitrag zu einem hochwertigen und attraktiven Wohnumfeld zu leisten.

Mit der Höhenbeschränkung von Einfriedungen in den Vorgartenbereichen bis maximal 1,0 m soll bei gleichzeitigem Schutz des Vorgartens ein Blickkontakt zur Förderung der nachbarschaftlichen Kontaktaufnahme ermöglicht werden.

An sonstigen Grundstücksgrenzen können Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m flexibel gewählt werden.

#### **Festsetzung zu Anbauten**

*Die Anbauten gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 sind nur in Form von überdachten Terrassen und Wintergärten in transparenter Ausführung zulässig.*

#### **Begründung**

Die rückwärtigen baulichen Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb des neuen Siedlungsbereiches tragen dem von vielen Bauherren nachgefragten Wunsch nach einer Überdachung der Terrassenflächen oder dem Anbau eines Wintergartens Rechnung. Um eine allzu massive Bauweise zu verhindern, welche ggf. nachbarschaftliche Belange berühren könnte oder städtebaulich und gestalterisch zu stark in Erscheinung tritt, wird festgesetzt, dass diese Anbauten nur in Form von überdachten Terrassen und Wintergärten in transparenter Ausführung zulässig sind. Damit wird in Kombination mit der Beschränkung der Dimension solcher rückwärtigen Anbauten (s. Kap. 9.4.2) sichergestellt, dass diese in ihrem Erscheinungsbild untergeordnet wahrgenommen werden.

In Gänze besteht auch mit Einhaltung der o.g. Festsetzungen weiterhin ausreichend Gestaltungsspielraum für die künftigen Bauherren.

## **11. Hinweise**

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

#### **Bodendenkmäler**

Selm liegt im insgesamt sehr fundreichen Hellwegraum. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass bisher noch unbekannte Bodendenkmalsubstanz im Plangebiet liegt.

Aufgrund dessen wurde vorsorglich der nachfolgende Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h., Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit), Höhlen und Spalten, aber

auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und / oder dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/9375-0, Fax: 02761/93750-20) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Forschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

### **Bergbau**

Das Plangebiet liegt über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Aachen V“ und „Aachen VII“. Eigentümer ist die RAG Aktiengesellschaft.

Weiterhin befinden sich die Flächen im Plangebiet über dem auf Raseneisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Distriktsfeld „Gewerkschaft Eisenhütte Westfalia“. Letzte Eigentümerin war die Caterpillar Global Mining Europe GmbH.

Ferner liegt das Plangebiet über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Nordrhein-Westfalen Nord“ (zu gewerblichen Zwecken) sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „CBM-RWTH“ (zu wissenschaftlichen Zwecken). Inhaberin der Erlaubnis „Nordrhein-Westfalen Nord“ ist die Mobil Erdgas-Erdöl GmbH. Inhaberin der Erlaubnis „CBM-RWTH“ ist die RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Markscheidewesen.

### **Kampfmittel**

Für die Flächen im Geltungsbereich sind keine Belastungen eingetragen und somit auch keine Gefährdung durch Kampfmittel bekannt. Aus Gründen der Vorsorge wird jedoch folgender Hinweis aufgenommen:

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfrachtet oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

### **Kriminalitätsvorbeugung**

Zwecks Vermeidung von Einbrüchen und sonstigen Eigentumsdelikten sind individuelle, objektbezogene Beratungen der Bauherren durch die Kreispolizeibehörde empfehlenswert. Die polizeilichen Beratungen sind wettbewerbsneutral und kostenlos.

### **Baumschutz**

Die zum Erhalt festgesetzte Eiche im nordwestlichen Bereich des Plangebietes ist bei allen Bauarbeiten nach den Vorschriften der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ zu schützen.

### **Artenschutz**

#### *Gehölzfällungen*

Die Fällung, Rodung und Beseitigung von Gehölzen ist zum Schutz von Brutvögeln in Anlehnung an die Vorschriften des allgemeinen Artenschutzes (§ 39 BNatSchG) nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 29.02. durchzuführen.

#### *Bauzeitenregelung*

Zum Schutz möglicher Bruten von Vögeln dürfen die Erschließungsarbeiten nicht in der Zeit von Mitte März bis Ende Juni (Hauptbrutzeit von Vögeln) begonnen werden.

Sofern außerhalb der Brutzeit begonnene Erschließungsarbeiten bis in die Brutzeit von Vögeln (Mitte März bis Ende Juni) andauern, müssen sie engräumig kontinuierlich, ohne mehrtägige Pausen (max. 4 Tage), fortgeführt werden.

#### *Erhalt von Altbäumen*

Im Bereich des Plangebietes befindet sich ein Altbaum (Eiche). Dieser ist als potenzieller Quartiersbaum für Vögel und Fledermäuse zu erhalten.

### **DIN-Vorschriften und sonstige technische Regelwerke**

DIN - Vorschriften und sonstige technische Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes verwiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden bei der Stadt Selm, Amt für Stadtentwicklung und Bauen, Amtshaus Bork während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

### **Müllabfuhr**

Um die Sicherung einer geordneten Müllentsorgung zu gewährleisten, werden jeweils im Einmündungsbereich der Stichstraßen Sammelstellen für Anliegermüllgefäße vorgesehen. Hinsichtlich der zeitlichen Begrenzung der Sammelstellenstandorte wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Der abschließende Standort wird im Zuge des endgültigen Ausbaus der Straßen, Wege und Plätze festgelegt. Damit wird eine ordnungsgemäße Müllentsorgung sichergestellt und ein Befahren der kurzen Stichstraßen durch Müllfahrzeuge verzichtbar.

### **Grundwasser**

Innerhalb des Geltungsbereiches ist aufgrund der stauenden oberflächennahen bindigen Böden aus wasserwirtschaftlicher Sicht die Verwertung und der Einsatz von Ersatzbaustoffen (Recycling-Baustoff, Bauschutt, industrielle Reststoffe) und Bodenmaterialien der Qualität Z 1.1 , Z 1.2 und Z 2 der LAGA Boden (Stand 2004) im Straßen- und Erdbau (2.8. Trag- und Gründungsschichten) ausgeschlossen.

Für die bautechnische Verwertung sind ausschließlich natürliche geogene Baustoffe wie z.B. Gesteinsschotter oder -splitt bzw. Bodenmaterial der Qualität Z 0 der LAGA Boden zulässig.

## **12. Umweltbelange**

Aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist die Erstellung eines Umweltberichtes zum Bebauungsplan gemäß § 2a BauGB nicht erforderlich.

Das Verfahren gemäß § 13 BauGB ist nur anwendbar, wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben, so dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

Des Weiteren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind damit nicht ausgleichspflichtig.

Gleichwohl ist es im Interesse eines sach- und fachgerechten bauleitplanerischen Abwägungsprozesses und im Sinne einer nachhaltigen, umweltverträglichen Planung erforderlich, Umweltstandards zu berücksichtigen. Dementsprechend erfolgt eine schutzgutbezogene Betrachtung der mit der angestrebten Planung einhergehenden möglichen Auswirkungen auf die Umweltbelange.

## 12.1. Artenschutz

Das Plangebiet stellt inmitten der Wohnsiedlungsbereiche von Selm einen größeren innerstädtischen, un bebauten Grünlandbereich dar. Dieser Bereich wird nicht von planungsrelevanten Tierarten besiedelt. Die geplanten Veränderungen mindern die Attraktivität bzw. Eignung des Gebietes als Lebensraum zumindest für dort vorkommende Vogelarten des Siedlungs- und Gartenartenspektrums (z. B. Amsel, Buchfink, Meisen etc.).

Fledermäuse finden zwar vor Ort keine Baumhöhlen, auf dem benachbarten Friedhof sind jedoch geeignete Quartiere nicht auszuschließen. Der innerstädtische Grünlandbereich kann dagegen einen Jagd- und Nahrungsraum für Fledermäuse darstellen.

Für die ungefährdeten und weit verbreiteten Arten der siedlungsnahen Kulturlandschaft geht durch die Planung ggf. wertvoller Nahrungsraum verloren. Gleichwohl entstehen nach Umsetzung der Planung Gärten, welche ebenfalls von diesen Arten genutzt werden.

Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Belange wurde im Rahmen des Verfahrens eine Artenschutzrechtliche Prüfung vom Büro öKon GmbH (Stand Oktober 2016) erstellt.

Diese artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes – unter Beachtung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung und zum Funktionserhalt (Erhalt von Altbäumen, zeitliche Regelungen zur Baumfällung, Bauzeitenregelung zum Schutz brütender Vögel) – artenschutzrechtliche Konflikte sicher ausgeschlossen werden können.

Auf die o.g. erforderlichen Maßnahmen wird durch entsprechende Hinweise im Bebauungsplan aufmerksam gemacht. Die Umsetzung der Maßnahmen wird durch vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Selm und dem Erschließungsträger sichergestellt (s. Kap. 13).

Mit Umsetzung der o.g. Maßnahmen wird dem Artenschutz umfassend Rechnung getragen.

## 12.2. Immissionen

Aufgrund der bereits vorhandenen (s. Kap. 7.7) sowie der durch die Planung verursachten Geräuschsituation im Plangebiet und in der näheren Umgebung wurde zur Berücksichtigung und Abwägung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 BauGB eine lärmtechnische Untersuchung von der nts Ingenieurgesellschaft mbH (04.08.2016) erstellt.

### Auswirkungen innerhalb des Plangebietes

#### Sportlärm

Im Ergebnis der Untersuchung wurde hinsichtlich des Sportlärms festgestellt, dass unter Berücksichtigung eines durchgehenden Spielbetriebes der Sportanlage des Tennisclubs Grün-Weiß Bork 1951 e.V. an den maßgeblichen Immissionsorten im Plangebiet die Immissionsrichtwerte überall und zu jeder Zeit deutlich unterschritten werden. Für die Ruhezeiten an Sonntagen zur Mittags- und Abendzeit wurde ein maximaler Beurteilungspegel im Plangebiet von 41,1 dB(A) ermittelt. Damit wird der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 50 dB(A) tags um 8,9 dB(A) unterschritten.

#### Verkehrslärm

Die der schalltechnischen Untersuchung zugrunde liegenden Verkehrszahlen beruhen auf den veröffentlichten Verkehrsbelastungsdaten des Landesbetriebes Straßen.NRW, Verkehrsstärken 2010. Die daraus ermittelten DTV-Werte (Durchschnittliche tägliche Kfz-Verkehrsstärke) werden auch als Prognosewerte angesetzt, da in



Selbst langfristig nicht mit einer Zunahme des Verkehrs auf diesen Erschließungsstraßen zu rechnen ist.

Die zu erwartenden Schallimmissionen wurden anhand von Rasterlärmkarten bei freier Schallausbreitung, d.h. ohne die geplante Bebauung, erzeugt. Dieser worst-case-Ansatz stellt sicher, dass unabhängig von der Reihenfolge der zu errichtenden Wohnbebauung jederzeit ein maximaler Lärmschutz gewährleistet ist.

Im Ergebnis werden im gesamten Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete am Tag und in der Nacht deutlich unterschritten. Folglich sind keine aktiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

#### Gesamtlärmbelastung

Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm (passiver Lärmschutz) ist bei verschiedenen Lärmquellen die Gesamtbelastung maßgeblich. Für den vorliegenden Fall beträgt die Pegeldifferenz zwischen den beiden Lärmquellen mehr als 6 dB(A), sodass hier der geringere Pegel bei der energetischen Addition nur noch eine minimale bzw. keine Auswirkung auf den Gesamtpegel hat. Folglich können die Immissionen der Sportanlage vernachlässigt werden. Ermittelt wurde im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ein maximaler Beurteilungspegel von maximal 55 dB(A) am Tag. Dementsprechend ist im Plangebiet maximal der Lärmpegelbereich I erforderlich.

Die Anforderungen, die sich allgemein im Wohnungsbau bis zu Lärmpegelbereich II und in den meisten Fällen auch bis zu Lärmpegelbereich III an Fassaden ergeben, werden bereits durch die Bauteilanforderungen zum Wärmeschutz erfüllt. Demzufolge sind im Bebauungsplan keine Festsetzungen zu Lärmpegelbereichen erforderlich.

Für die geplante Wohnbebauung können nach o.g. Ausführungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

#### **Auswirkungen außerhalb des Plangebietes**

Des Weiteren wurden in der lärmtechnischen Untersuchung die Auswirkungen des durch die Umsetzung der Planung erzeugten Verkehrs auf die umliegende Nutzung ermittelt.

Für die geplanten Wohneinheiten wurde ein Verkehrsaufkommen (DTV) von maximal 585 Kfz/24h ermittelt. Die vorhandene Verkehrsbelastung (Vorbelastung) auf der Stifterstraße und dem Hölderlinweg wurde durch eine aktuelle Kurzzeit-Verkehrszählung festgestellt und entsprechend auf den DTV umgerechnet. Für die Prognosebelastung auf der Stifterstraße wurde angenommen, dass der Verkehr aus dem Plangebiet zu 80 % in Richtung Norden auf der Stifterstraße zur B 236 fährt und sich hier weiter gleichmäßig auf die Lünener Straße (B 236) in beide Richtungen verteilt.

Im Ergebnis zeigt die Untersuchung, dass durch den zusätzlichen Verkehr aus dem Plangebiet an der nordöstlichen Gebäudefront Stifterstraße 41 und der südlichen Gebäudefront Stifterstraße 43a die höchste Mehrbelastung auftritt. Hier liegen die Beurteilungspegel bei 50 dB(A) am Tag und bei 42 dB(A) in der Nacht. Damit liegen die Beurteilungspegel jedoch noch deutlich unter den Orientierungswerten der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht.

Bei den zur Stifterstraße ausgerichteten Fassaden der o.g. Gebäude werden die Orientierungswerte teilweise bereits durch die Vorbelastung, d.h. im derzeitigen Zustand, überschritten. Durch den zusätzlichen Verkehr aus dem Plangebiet ist hier eine Erhöhung von maximal 1,4 dB(A) zu erwarten. Damit liegen dann die Beurteilungspegel bei 56 dB(A) am Tag und bei 48 dB(A) in der Nacht. Durch die hohe Vorbelastung auf der Lünener Straße (B 236) macht sich die Mehrbelastung nicht bzw. nur minimal bemerkbar.

Grundsätzlich sind die Orientierungswerte der DIN 18005 nach dem Runderlass des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 11.07.1988 aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte, jedoch keine Grenzwerte.

Bei Überschreitung der Orientierungswerte kann kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen abgeleitet werden.

Aufgrund dessen wurden hier zur Beurteilung zusätzlich die Immissionsgrenzwerte der 16. Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) zur Beurteilung von Verkehrslärm für den Neubau oder wesentliche Änderungen von Straßen herangezogen. Diese Grenzwerte dürfen nicht überschritten werden. Die in der 16. BImSchV vorgegebenen Werte für reine oder allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht werden im vorliegenden Fall unterschritten. Somit sind erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung nicht zu erwarten.

#### **Immissionen während der Bauphase**

Während der Bauphase stellen die baustellenspezifischen Geräusche wie Lkw-Verkehr zur Anlieferung von Baumaterialien, Betrieb von Betonmischern usw. zusätzliche Lärmquellen dar. Der Lärm und auch baubedingte Staubemissionen werden u.U. zeitweise über das Baugebiet hinaus wirken. Diese Immissionen sind baubedingt nicht zu vermeiden, werden jedoch auf ein Minimum beschränkt.

### **12.3. Natur und Landschaft**

Insgesamt wird für die Aufstellung dieses Bebauungsplans eine Fläche von ca. 2,0 ha beansprucht. Der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird deutlich zunehmen. Damit ist die direkte räumliche Beeinträchtigung von Flora und Fauna durch die Überplanung der Fläche als hoch zu bewerten.

Dagegen wird die Biotopfunktion durch die Beanspruchung von überwiegend geringwertigen innerstädtischen Grünflächen, unversiegelten Wegen und teils geschotterten oder gepflasterten Betriebsflächen vergleichsweise wenig beeinträchtigt. Anstelle der vorhandenen werden neue Ziergärten in den Privatgrundstücken entstehen.

Der vorhandene Baumbestand ist hinsichtlich seiner Biotopfunktion als hochwertig einzustufen, wenngleich überwiegend Bäume von geringem bis mittlerem Baumholz betroffen sind. Auch die intensiv beschnittenen Hecken als Einfriedung der vorhandenen Gärten sind im Vergleich zu Hecken in der freien Landschaft in Ihrer ökologischen Bedeutung gemindert.

Das geplante Wohngebiet stellt eine kompakte Innenbereichsentwicklung dar, bei der die im Umfeld vorhandenen Strukturen übernommen werden und die künftige Bebauung sich somit optisch in die Umgebung einfügt. Visuell wird der geplante Eingriff in das Landschaftsbild nur lokal von den benachbarten Siedlungsbereichen und vom angrenzenden Friedhofsgelände wahrzunehmen sein. Nach Westen wird das Bauvorhaben partiell durch die vorhandenen Gehölze des Friedhofes sichtbar verschattet. Der landschaftsästhetische Eingriff wird nur lokal wahrnehmbar sein und ist demnach als gering einzustufen.

### **12.4. Boden**

Der Boden ist Grundlage für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Er bildet Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen, ist mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen Bestandteil des Naturhaushalts und dient als Filter und Puffer dem Schutz des Grundwassers. Daneben erfüllt er Archivfunktion für die Natur- und Kulturgeschichte.

Im Plangebiet stehen quartäre, fluviatile Niederterrassenablagerungen der Stever (Sande, z.T. mit Schluff) über kreidezeitlichem Mergel an. Von der geplanten Überbauung sind im Südosten der Bodentyp Pseudogley, z.T. Braunerde-Pseudogley und im Nordwesten der Bodentyp Pseudogley-Braunerde betroffen (Geologisches Landesamt 1984). Die Böden sind in der Karte der schutzwürdigen Böden NRW nicht als schutzwürdig eingestuft (Geologischer Dienst NRW 2004).

Die Versiegelung innerhalb des allgemeinen Wohngebietes wird bei einem Versiegelungsgrad von 40 % (GRZ 0,4) liegen, darf aber gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Garagen, Stellflächen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von maximal 0,6 überschritten werden. Im Bereich der Straßenflächen ist von einer vollständigen Versiegelung auszugehen. Um jedoch die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, sind auf den Grundstücken Stellplätze und deren Zufahrten sowie Wege mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien auszuführen (s. Kap.9.8).

Alllasten bzw. -verdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

## 12.5. Wasser

Durch die Planung werden keine Oberflächengewässer beansprucht oder verändert. Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete sind nicht ausgewiesen.

Allgemein führt die Versiegelung von Flächen zur Reduzierung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des oberflächlichen Abflusses.

Wie in Kapitel 7.5 bereits erläutert, sind die im Plangebiet vorgefundenen Böden schwach bis sehr schwach durchlässig und somit nicht für eine Versickerung des Niederschlagswassers geeignet.

## 12.6. Klima/Luft

Von der geplanten Bebauung sind Freiflächen in Form von Grabeland und Grünland betroffen. Insgesamt nimmt nach Umsetzung der Planung der Grad der Flächenversiegelung zu. Hierdurch sind, lokalklimatisch betrachtet, Aufwärmeeffekte aufgrund der zunehmenden Bebauungsdichte wahrscheinlich.

Die Kaltluftbildung und die Durchlüftung der angrenzenden Wohnbereiche werden durch die Planung reduziert. Allerdings sorgen der relativ hohe Durchgrünungsgrad und die niedrigen Bebauungshöhen im Bereich des Siedlungsklimas für ein überwiegend günstiges Mikroklima. Der Gang der Klimaelemente Lufttemperatur, Feuchte, Windgeschwindigkeit etc. wird durch die Umsetzung der Planung nur schwach modifiziert. Wahrscheinlich ist eine leichte Temperaturerhöhung feststellbar, die aber in Bezug auf die Wohngebietsfunktion positiv zu bewerten ist, da Heizenergieeinsatz und Nebelgefahr verringert werden. Eine leichte Dämpfung der Windgeschwindigkeit durch die etwas vergrößerte Bodenreibung kann wegen der geringeren Zugigkeit und der Reduzierung des Energieeinsatzes ebenfalls vorteilhaft sein.

Durch die Planung werden keine für das Stadtgebiet bedeutenden Kaltluftbahnen beansprucht oder beeinträchtigt. Großräumig sind keine relevanten Änderungen zu erwarten.

## 12.7. Kultur und Sachgüter

Kulturgüter wie Bau- oder Bodendenkmäler sind im Gebiet nicht bekannt. Sachgüter umfassen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen. Diese werden durch die Planung in ihrem Bestand und ihrer Funktion nicht beeinträchtigt.

## 13. Bodenordnung

Die Durchführung einer Grundstücksneuordnung/Bodenordnung ist nicht erforderlich. Die Flächen im Geltungsbereich gehören einem Eigentümer.

Im Zuge der Durchführung und Umsetzung der Planung werden der Stadt Selm die öffentlichen Verkehrsflächen übertragen.

## 14. Städtebauliche Kenndaten

Allgemeines Wohngebiet	ca. 17.046 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	ca. 2.880 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	ca. 124 m <sup>2</sup>
Größe des Geltungsbereichs (Bruttobauland)	ca. 20.050 m <sup>2</sup>

## 15. Kosten

Sämtliche entstehenden Kosten werden nach den gesetzlichen Bestimmungen und nach Maßgabe des Städtebaulichen Vertrages und des Erschließungsvertrages vom Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes getragen.

## 16. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Entwicklung des Wohneigentums in Selm ist von großer Relevanz für die weitere Stadtentwicklung (s. Kap. 3). Die räumliche Lage im Zentrum von Bork stellt dabei einen attraktiven Lebens- und Wohnstandort dar.

Mit Umsetzung der Planung entsteht eine angemessene Ergänzung und Erweiterung der bestehenden Wohngebietsstrukturen. Der Standort bietet eine ruhige Wohnlage angrenzend an das Zentrum von Bork mit guter Anbindung an die Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie an überörtliche Verkehrsverbindungen. Damit entspricht diese Konzeption den planerischen Zielsetzungen der Stadt Selm im Hinblick auf die Bereitstellung von Wohnbauflächen in diesem Siedlungsteil.

Wie oben bereits dargelegt, besteht in Selm auch weiterhin Bedarf an neuen Wohnbauflächen, die neben der Errichtung von familiengerechtem Wohnen vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung auch barrierefreie und seniorengerechte Wohnungen sowie neue Wohnformen ermöglichen sollen.

Die Stadt Selm ist aufgrund o.g. Aspekte bestrebt, ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnbauflächen und Wohnraum vorzuhalten und somit eine nachhaltige und geordnete Stadtentwicklung sicherzustellen und zu fördern.

Um diesen Bedarf an neuen Wohnbauflächen zu decken, werden im Bereich der bereits im Masterplan 2014 als Potenzialfläche für Wohnen dargestellten Fläche „Bauliche Entwicklung: zentrumsnahes Wohnen, Mehrgenerationen-Wohnen“ Innenbereichsflächen in Anspruch genommen und somit die politisch beschlossene städtebauliche Planung berücksichtigt.

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

- Lagegunst innerhalb des Siedlungsteils im Südosten Borks,
- hohe Wohnqualität für Familien mit Kindern wie auch für barrierefreie und seniorengerechte Wohnungen sowie neue Wohnformen,
- Sicherstellung der Bedarfsdeckung,
- "Innen- vor Außenentwicklung" und
- Verfügbarkeit der Flächen

innerhalb des Siedlungsteils aktuell nicht vorhanden.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes stellen eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbereiches dar und erfüllen die o.g. Kriterien. Potentielle Alternativflächen in

räumlicher Nähe innerhalb des Siedlungsteils in Bork erfüllen derzeit nicht die o.g. Kriterien und sind daher aktuell nicht entwickelbar.

## 17. Gutachten und sonstige Unterlagen

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden folgende Gutachten und sonstige Unterlagen berücksichtigt:

- Roxeler Ingenieurgesellschaft mbH: Geotechnischer Bericht – Hydrogeologisches Gutachten, 14.03.2016,
- Roxeler Ingenieurgesellschaft mbH: Geotechnischer Bericht – Straßen- und Kanalbau, 11.08.2016,
- öKon GmbH: Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 65 „Wohnquartier am Friedhof“, 13.10.2016,
- nts Ingenieurgesellschaft mbH: Lärmtechnische Untersuchung, 04.08.2016,
- nts Ingenieurgesellschaft mbH: Erschließung „Wohnquartier am Friedhof“ Erläuterungsbericht, 29.07.2016,
- Wessling GmbH: Prüfbericht, 11.01.2017,
- Ergebnis der chemischen Untersuchungen, 11.01.2017.

Stadt Selm  
Der Bürgermeister

Gez. Löhr  
Selm, den 30.03.2017